



GI guider dig igennem reglerne

I tillægget får du nyheder om afgørelser og domme samt artikler om emner, der er relevante for GI's administration af bindingskonti.

Dom vedrørende samtykke til forbedringer

GI har ved Retten på Frederiksberg fået medhold i, at der ikke kan gives samtykke til, at udgifter til individuelle forbedringer (moderniseringer i lejemål) kan tages med over vedligeholdelseskontoen efter boligreguleringslovens § 19, stk. 1, 2. pkt. Sagen er den tredje og sidste sag i et sagskompleks, hvor de to andre er afgjort af Østre Landsret henholdsvis den 2. februar og den 13. august 2018. De to landsretsdomme er omtalt i Bedre Bolig nr. 3 2018.

Gennemgang

I forbindelse med gennemgang af vedligeholdelsesregnskaberne i tre ejendomme konstaterede GI, at der var medtaget forbedringsudgifter over vedligeholdelsesregnskaberne. GI nægtede at godkende udgifterne, idet GI fandt, at betingelserne for samtykke efter boligreguleringslovens § 19, stk. 1, 2. pkt. ikke var opfyldt. Efterfølgende blev sagerne indbragt for huslejenævn (og ankenævn), boligretten og landsretten.

Sagen ved Retten på Frederiksberg blev anlagt i 2015 og har afventet de øvrige sager ved landsretten. Frederiksbergs Kommunes Huslejenævn havde givet ejer medhold i, at forbedringsudgifterne med samtykke fra et flertal af lejerne godt kunne medtages over vedligeholdelseskontoen. Det er denne afgørelse, som GI indbragte for retten tilbage i 2015.

Køkken og bad

Ejeren havde udført individuelle forbedringer af køkken, badeværelser og el-installationer i enkelte lejemål for et beløb på ca. 285.000 kr. Efter landsrettens dom afsagt den 13. august 2018, TBB 2018.876 Ø, var ejeren og GI enige om, at et flertal af lejerne havde givet samtykke til, at forbedringerne kunne medtages over vedligeholdelseskontoen. Parterne var også enige om, at der var tale om individuelle forbedringer i de enkelte lejemål,

og den beløbsmæssige opgørelse af disse forbedringer.

Derimod var parterne ikke enige om, hvorvidt der kan gives samtykke til, at individuelle forbedringer kan medtages over vedligeholdelseskontoen. Landsretten havde ikke taget stilling til dette spørgsmål, og Retten på Frederiksberg skulle derfor alene tage stilling til dette anbringende.

Udvendigt vedligehold

Sagen blev behandlet med boligdommere og et flertal fandt, at bestemmelsen i boligreguleringslovens § 19 primært vedrører beløb anvendt til udvendig vedligeholdelse, og bestemmelsen i 2. pkt. om medtagelse af beløb anvendt til forbedringer må anses for at være en undtagelsesbestemmelse, der skal fortolkes indskrænkende. Herefter, og efter en formålsfortolkning af bestemmelsen fandt de to dommere, at det alene er beløb, der er anvendt til forbedringer af hele ejendommen, der kan medtages. Dommerne bemærkede, at individuelle forbedringer kan danne grundlag for individuel huslejeforhøjelse i forhold til de lejemål, som forbedringerne vedrører, og såfremt beløbene samtidig kunne medtages efter § 19, stk. 1, 2. pkt. ville det åbne mulighed for, at udlejer ville kunne få dækket udgifterne 2 gange.

Dom

En dommer fandt, at der hverken efter bestemmelsen eller forarbejderne hertil er grundlag for at undtage beløb anvendt til individuelle forbedringer.

Flertallet ændrede huslejenævnets afgørelse og gav således GI medhold i, at der ikke kan gives samtykke til, at individuelle forbedringer kan

medtages over vedligeholdelseskontoen efter boligreguleringslovens § 19, stk. 1, 2. pkt. Dommen er på linje med Københavns Kommunes 5. huslejenævnets afgørelse af 22. september 2017, der er omtalt på GI's hjemmeside i december 2018.

Modparten har endnu ikke oplyst, om dommen bliver anket til landsretten.

Afgørelse om dokumentation af udgifter

Huslejenævnet fandt ikke anledning til at ændre en afgørelse fra GI, hvor vedligeholdelsesandelen var blevet fastsat til 15 %. De udførte arbejder vedrørte lejlighedsmodernisering samt nyt tag og ny tagkonstruktion.

Det skete ved en afgørelse af 7. marts 2019 fra Huslejenævnene i Aarhus Sønder Kreds, som vedrørte en sag om udlejers dokumentation af udgifter til udvendig vedligeholdelse.

Fordeling af udgifter

Udlejer havde indberettet udgifter på 1.304.032 kr. for 2016, hvoraf GI godkendte ca. 26 % som vedligeholdelsesudgifter. GI havde bl.a. skønsmæssigt fordelt udgifterne vedr. nogle lejlighedsmoderniseringer med 15 % til vedligeholdelse og 85 % til forbedring.

Udlejer havde foretaget omfattende ombygningsarbejder på ejendommen og foretaget ændringer i ejendommens tagkonstruktion som følge af bl.a. lejlighedsmoderniseringer, etablering af ovenlysvinduer og isolering af kviste mv.

Besigtigelse

Udlejer havde ikke overfor GI redegjort nærmere for fordelingen af udgifter på de enkelte arbejder eller oplyst GI om ejendommens stand inden ombygningsarbejderne. Udlejer indbragte GI's

afgørelse for Huslejenævnet, og gjorde gældende, at 85 % af udgifterne relaterede sig til vedligeholdelse. Huslejenævnet besigtigede ejendommen, og konstaterede, at der var foretaget omfattende ombygninger på ejendommen. Nævnet anmodede efter besigtigelsen udlejer om at fremsende sine fakturaer, og bad udlejer fordele de indberettede udgifter på henholdsvis forbedring og vedligeholdelse. Nævnet oplyste udlejer om indholdet af boligreguleringslovens § 42, stk. 2.

Fakturaer

Udlejer fremsendte herefter fakturaer for 152.662 kr. og fordelte udgifterne med 50 % til forbedring og 50 % til vedligeholdelse.

Nævnet bemærkede, at ejeren ikke i tilstrækkelig grad havde dokumenteret, at mere end 15 % af udgifterne til moderniseringerne relaterede sig til vedligeholdelse. Nævnet lagde vægt på det under sagen oplyste, samt det på besigtigelsen konstaterede om ejendommens ombygning.

Afgørelsen er af udlejer indbragt for boligretten.

Spærring for udbetaling af midler fra konti, hvor der ikke er sket legitimation

Som GI tidligere har orienteret om, senest i bladet Bedre Boliger nr. 1 2019, er det et krav, at alle GI's kunder NemID validerer sig. Hvis man er fritaget for NemID kan validering også ske ved at indsende kopi af pas eller kørekort samt sygesikringsbevis.

Hvorfor validering

Dette sker for at sikre, at GI lever op til reglerne i lov om forebyggende foranstaltninger mod hvidvask af udbytte og finansiering af terrorisme, som stiller krav om, at GI skal sikre, at alle GI's kunder er dem, som de udgiver sig for at være. Det kan GI sikre enten ved at bede kunderne om møde op fysisk, eller ved at bede kunderne om at validere sig med NemID.

Nu er der spærret

GI har i løbet af 2018 og primo 2019 udsendt skrivelser og rykkere til alle ejere og ultimative ejere af en bindingspligtig ejendom. For at sikre, at GI lever op til sine forpligtelser i hvidvaskloven, har GI

nu spærret for udbetaling for alle konti, hvor en eller flere ejere eller ultimative ejere ikke har legitimeret sig.

Genåbning

Når den eller de ejere som mangler at legitimere sig, gør dette, vil der blive åbnet op for udbetaling igen. Du skal dog være opmærksom på, at der kan gå op til et døgn fra der er sket legitimering til kontoen igen er åben for udbetalinger. Hvis du har spørgsmål til GI's efterlevelse af hvidvaskreglerne kan du læse mere på gi.dk under "Bekæmpelse af hvidvask". Du er også velkommen til at kontakte os på tlf. 82 32 23 00.