

# 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.

## GI's praksis vedrørende bindingspligt for altaner

Det har betydning for opgørelse af det bindingspligtige areal, om altaner er åbne eller lukkede for vejr og vind

For alle ejendomme, der er registreret som bindingspligtige hos GI, er det vigtigt at få opgjort ejendommens areal korrekt.

Ved opgørelse af det bindingspligtige areal tager GI udgangspunkt i bekendtgørelse nr. 311 om beregning af arealet af boliger og erhvervslokaler af 27/06-1983 (arealbekendtgørelsen).

### **Åbne altaner indgår ikke**

Der er i dag opsat altaner på rigtig mange ejendomme. I henhold til arealbekendtgørelsen er der ingen tvivl om, at åbne altaner ikke indgår ved opgørelse af det bindingspligtige areal, jf. ordlyden af bekendtgørelsens § 1, litra b:

"Arealet af åbne overdækkede terrasser, åbne altaner, åbne indgangspartier og porte medregnes ikke."

Henset til at det eksplicit er anført, at undtagelsen for altaner kun omfatter "åbne" altaner, er det GI's praksis, at lukkede altaner, som er inddækket med glas eller lignende, skal medregnes i det bindingspligtige areal. Dette uanset om arealet opfylder byggelovgivningens krav til beboelsesrum eller ej.

### **Lukkede altaner tæller med**

Du har derfor som ejer pligt til at informere GI, hvis du opsætter lukkede altaner, og dermed udvider det bindingspligtige areal for din ejendom.

Hvis du er i tvivl om, hvorvidt der på din ejendom er opsat altaner, som skal medregnes i det bindingspligtige areal, er du velkommen til at kontakte GI, som kan vejlede dig nærmere.

---

# Forældelse af udlejers krav på indberetning af vedligeholdelsesudgifter

Udlejers krav på indberetning af udgifter til GI afholdt i 2015 var forældet, og udlejers fremsendelse af endeligt byggeregnskab til GI's låneafdeling kunne ikke føre til et andet resultat

GI havde udtrykket et vedligeholdelsesregnskab for året 2017 til rutinemæssig kontrol. I forbindelse med gennemgang af regnskabet kom det frem, at udlejer ønskede at medtage udgifter, som vedrørte arbejder udført i 2015, og som blev færdigmeldt i 2016. GI fandt, at udgifterne ikke vedrørte regnskabet for 2017, men derimod regnskabet for 2016. Ydermere fremgik det af sagen, at udgifterne fra 2016 først var blevet indberettet 9. oktober 2020, mens fristen for indberetning af udgifter for 2016 var 30. juni 2020.

GI nåede derfor frem til, at udlejers krav på at fradrage udgifterne på ejendommens udvendige vedligeholdelseskonto var forældet, og at udlejer derfor ikke kunne medtage disse over vedligeholdelseskontoen.

## Afgørelse hos GI

GI traf derfor den 6. maj 2021 afgørelse om, at udlejer ikke kunne medtage disse udgifter over vedligeholdelseskontoen i GI.

Udlejer indbragte GI's afgørelse for huslejenævnet med påstand om, at udgifterne var indberettet til GI tilbage i 2016, idet der i tilknytning til optagelse af lån hos GI var indsendt endeligt byggeregnskab til GI's låneafdeling.

## Ingen dispensation ved lån

GI bemærkede i den forbindelse, at optagelse af lån ved besigtigelse af ejendommen, godkendelse af byggeregnskabet og udbetaling af lån ikke medfører, at udgifter til vedligeholdelse er indberettet og accepteret af GI. GI henviste til, at GI's administration af de lovbundne konti henholdsvis GI's ydelse af lån har forskellige formål og er adskilte opgaver. Udlejers pligt til at aflægge årsregnskab og indberette vedligeholdelsesudgifter til GI fremgår af boligreguleringsloven og bindingsbekendtgørelsen, og ingen af bestemmelserne giver mulighed for, at udlejer kan antage, at optagelse af lån fritager udlejer fra indberetning af vedligeholdelsesudgifter eller muliggør dispensation fra forældelsesloven.

## Huslejenævnets afgørelse

Huslejenævnet nåede frem til, at der ikke var grundlag for at tilsidesætte den 3-årige forældelsesfrist for indberetning af udgifter kr. 2.279.092, og nævnet stadfæstede derfor GI's afgørelse af 6. maj 2021, hvorefter de indberettede udgifter på 2.279.092 kr. blev afvist. Nævnet henviste i den forbindelse til dommen fra Østre Landsret af 28. februar 2014 offentliggjort i TBB2014.406 (Tidskrift for Bolig- og Byggeret).

## Retlig interesse ved indbringelse af GI's afgørelse for huslejenævnet

Spørgsmål om en tidligere ejer af en ejendom kan indbringe GI's afgørelse vedr. vedligeholdelsesregnskab for huslejenævnet

Klager ejede ejendommen Nørresøhus frem til 1. januar 2021 hvor ejendommen var blevet overdraget til en ny ejer.

Klager havde udfærdiget og indberettet vedligeholdelsesregnskab for ejendommen for kalenderåret 2019. Vedligeholdelsesregnskabet for 2019 blev af GI udtaget til rutinemæssig kontrol. I den forbindelse nedskrev GI poster for samlet set ca. 80.000 kr., da GI fandt, at disse poster ikke var tilstrækkeligt dokumenteret.

Klager var ikke enig i GI's afgørelse vedr. nedskrivning af det indberettede vedligeholdelsesregnskab, og klager indbragte derfor GI's afgørelse for det lokale huslejenævnet.

I forbindelse med behandling af klagen blev huslejenævnet opmærksom på, at klager ikke var tinglyst ejer af den konkrete ejendom, og bad derfor klager dokumentere sin retlige interesse i sagen.

Klager henviste i den forbindelse alene til, at han var ejer af ejendommen i den periode som vedligeholdelsesregnskabet vedrører.

Huslejenævnet nåede herefter frem til, at en tidligere ejer af en ejendom kun kan indbringe en tvist, hvis det dokumenteres, at han har en retlig interesse heri, hvorved forstås en økonomisk interesse.

Nævnet fandt ikke, at klager havde dokumenteret en sådan retlig interesse, og afviste derfor sagen med henvisning til boligreguleringslovens § 40, stk. 1.

---

I indstikket omtales alle afgørelser og domme, hvor GI er part, uanset om GI får medhold eller ej.

---



Skribent Marianne Mosbæk,  
juridisk chef – GI