



GI guider dig igennem reglerne

NemID validering af alle kunder

GI er omfattet af reglerne i lov om forebyggende foranstaltninger mod hvidvask af udbytte og finansiering af terrorisme (hvidvaskloven). Det betyder, at GI i lighed med f.eks. banker og pensionselskaber bl.a. skal indhentelegitimation på vores kunder.

Krav i loven

Reglerne i hvidvaskloven stiller krav om, at GI skal sikre, at alle GI's kunder er den, 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.

For at gennemføre processen mest smidigt har GI valgt at bede alle kunder om at validere sig med NemID. Hvis man er fritaget for NemID kan validering også ske ved at indsende kopi af pas eller køreport samt sygesikringsbevis.

3000 breve

GI har de seneste måneder udsendt breve til ca. 3000 kunder med anmodning om, at de går ind og validerer sig. GI vil henover sommeren og efteråret udsende breve til resten af vores kunder.

Hvis en ejer ikke går ind og validerer sig eller ikke indsender legitimation til GI, er GI i sidste ende forpligtet til at spærre for udbetalinger fra bindingskontoen.

GI vil meget nødig skulle spærre for udbetalinger, så når du som ejer modtager brev fra GI i din e-Boks om, at du skal validere dig, så husk at gøre det. Det tager kun 5 minutter.

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.

Nye domme:

Udokumenterede følgeudgifter og fastsættelse af vedligeholdelsesandel ved lejlighedsmodernisering

Boligretten ved Københavns Byret har i en dom afsagt den 4. maj 2018 fastslået, at ejeren forholdsomt kunne medtage udgifterne til teknikerhonorar og finansieringsomkostninger i forbindelse med en lejlighedsmodernisering over den udvendige vedligeholdelseskonto, selv om udgifterne ikke var dokumenteret med fakturaer eller timesedler. Samtidig stadfæstede boligretten GI's afgørelse om, at vedligeholdelsesandelen i forbindelse med projektet kunne fastsættes skønsomt til 25 %.

Udokumenterede udgifter

GI havde i forbindelse med gennemgang af et regnskab truffet afgørelse om, at udokumenterede udgifter til teknikerhonorar og finansieringsomkostninger ikke kunne medtages over vedligeholdelseskontoen. Derudover havde GI skønsomt fastsat vedligeholdelsesandelen til 25 %. Ejeren havde i vedligeholdelsesregnskabet skønsomt medtaget 33 % af udgifterne i tilknytning til en lejlighedsmodernisering. Endvidere havde ejeren medtaget følgeudgifter i form af teknikerhonorar og finansieringsomkostninger uden, at disse var dokumenteret med fakturaer eller andet.

Ved sagsbehandlingen opfordrede GI ejeren til nærmere at oplyse sagen, herunder fordele udgifter fra moderniseringen på de enkelte rum i lejligheden, hvilket ejeren ikke ønskede at medvirke til.

GI nedsatte andelen

Da ejeren ikke ønskede at medvirke til at oplyse sagen yderligere, tilkendegav GI, at man uden

nærmere dokumentation og redegørelse agtede at nedsætte vedligeholdelsesandelen til 25 %, og at man samtidig ville nægte at godkende følgeudgifterne, jf. bl.a. Grundejernes Domssamling 2003/16.

Sagen har været behandlet af såvel Københavns huslejenævn som Ankenævnet. Ankenævnet gav ejeren medhold i, at vedligeholdelsesdelen kunne opgøres skønsomt til 33 % af udgifterne, og at følgeudgifterne kunne medtages uden videre dokumentation. Både huslejenævnet og ankenævnet besigtigede lejemålet i forbindelse med behandlingen af sagen.

Indbragt for boligretten

GI indbragte ankenævnets afgørelse for boligretten. Under sagen blev der afgivet partsforklaring af ejeren, hvor det kom frem, at der i forbindelse med projektet blandt andet var etableret et nyt badeværelse, og at der var ændret markant på rummene og installationerne i lejligheden. Disse oplysninger var ikke tilgængelige for GI i forbindelse med GI's afgørelse af sagen.

En enig boligret fandt, at moderniseringen af lejligheden havde haft et sådant omfang, at byggestyring havde været nødvendigt, og at udgifterne hertil på denne baggrund og efter bevisførelsen kunne godkendes med de skønnede beløb. Boligretten fandt det konkret godtgjort af ejeren, at udgifterne var faktisk anvendte.

Derefter fandt et flertal i boligretten, at vedligeholdelsesandelen kunne fastsættes skønsomt til 25 % som påstået af GI. Mindretallet ville godkende ejerens opgørelse. Da ankefristen ikke er udløbet, kan dommen stadig blive anket.

Højesteretsdom vedrørende det udvidede ejendomsbegreb

Højesteret afsagde den 8. maj 2018 dom i sagen Location A/S mod Grundejernes Investeringsfond. Sagen vedrørte spørgsmålet om, hvornår en ejendom er omfattet af det udvidede ejendomsbegreb i boligreguleringslovens § 4a, stk. 2, hvilket i den konkrete sag var afgørende for, om de tre ejendomme var bindingspligtige efter boligreguleringslovens § 18b.

For at de tre ejendomme kan anses for omfattet af de udvidede ejendomsbegreb i boligreguleringslovens § 4a, stk. 2 skal følgende tre betingelser for ejendommene være opfyldt:

1. Skal være opført kontinuerligt
2. Skal have samme ejer den 1. januar 1995
3. Skal have fælles friarealer, en form for driftsfællesskab eller være samnoteret i tingbogen.

Der var for Højesteret enighed om, at de to første betingelser var opfyldt. Tvisten vedrørte således alene spørgsmålet om, hvorvidt der den 1. januar 1995 var en form for driftsfællesskab mellem de tre ejendomme.

Derudover havde Location A/S nedlagt påstand om, at vurderingen af, hvorvidt de tre ejendomme skulle samvurderes ikke skulle foretages den 1. januar 1995, men ud fra de aktuelle forhold.

Ejendommen var bindingspligtig

Højesteret nåede frem til, at de tre ejendomme var omfattet af det udvidede ejendomsbegreb. Højesteret lagde i den forbindelse vægt på, at de tre ejendomme var opført kontinuerligt, den 1. januar 1995 havde samme ejer og at de tre ejendomme havde været samadministreret. Ved vurdering af hvorvidt der havde været samadministration lagde Højesteret vægt på, at GI den 1. januar 1983 havde registreret ejendommene som bindingspligtige, at den daværende ejer af ejendommene i juli 1984 oplyste over for Grundejernes Investeringsfond, at ejendommene havde driftsfællesskab og at ejendommene – i hvert fald i 1988 og 1989 – havde ét samlet driftsbudget med fælles poster for bl.a. varme, el og gas, ejendomsfunktionær, trappevask, vinduespudsning, fejning, snerydning, vicevært og storskrald, forsikringer og Falck-abonnement.

Kapitalejers eget arbejde

I Bedre Boliger nr. 1 – 2018 var der en artikel med beskrivelse af GI's ændrede praksis vedrørende ejers eget arbejde udført på en bindingspligtig ejendom.

Det blev i den forbindelse beskrevet, at det fremadrettet kun var ejer af en personligt ejet ejendom, som kunne medtage eget arbejde over vedligeholdelseskontoen efter de hidtidige regler.

Aktie eller anpartsselskab

Arbejde udført af en ejer af et aktie- eller anpartsselskab kan ikke medtage ejet arbejde over vedligeholdelseskontoen, da en juridisk person ikke kan udføre eget arbejde.

Den ændrede praksis har affødt en del henvendelser og spørgsmål til GI i forhold til, hvordan eget arbejde udført af en kapitlejer skal behandles i forhold til vedligeholdelseskontoen.

Sådan medtages

Nedenfor følger en kort opregning af, hvordan en kapitlejers eget arbejde på en bindingspligtig ejendom kan medtages over vedligeholdelseskontoen.

Hvis en kapitlejer udfører arbejde på ejendommen, vil dette kunne indgå, hvis arbejdet:

1. Honoreres efter faktura. Det vil sige kapitlejer fakturerer det selskab der ejer ejendommen, eller
2. Kapitlejer ansættes i selskabet og får ud-betalt løn for det udførte arbejde.

I sidstnævnte tilfælde anvendes reglerne for egne ansattes arbejde, se "GI Guide – Om egne ansatte".