



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.

Praksis vedrørende udgifter til klimaforanstaltninger

GI har den seneste tid modtaget en del vedligeholdelsesregnskaber, som indeholder udgifter til foranstaltninger mod klimaforandringer. Foranstaltninger mod klimaforandringer kan f.eks. være udgifter til installering af højt vandslukkere, udgifter til omfangsdræn eller udgifter til separering af spilde- og regnvand.

Fælles for disse udgifter er, at de tilfører lejerne en øget brugsværdi, da de sikrer mod vandskader og oversvømmelser. Det er derfor GI's praksis, at disse udgifter anses som en forbedring, som ikke kan medtages over vedligeholdelsesregnskabet. Se f.eks. afgørelse GA 2017/04 afsagt af Huslejenævnet i København.

På denne baggrund afviser GI udgifter til f.eks. separering af kloak samt højt vandslukkere i vedligeholdelsesregnskabet. Det bemærkes dog, at almindelig vedligeholdelse af en kloak vil kunne medtages i vedligeholdelsesregnskabet. I de tilfælde hvor der både er af foretaget almindelig vedligeholdelse af kloakken samt separering af spilde- og regnvand, vil udlejer blive bedt om at fordele udgifterne på de to arbejder.

Det bemærkes, at udlejer har mulighed for at medtage udgifter til separering af kloakken, hvis der indhentes samtykke fra lejerne, jf. boligreguleringsloven § 19, stk., 2. pkt.

Udgifter til etablering tagboliger og udvidelse af lejligheder

GI modtager mange vedligeholdelsesregnskaber, hvor der som led i etablering tagboliger eller udvidelse af ejendommen er af blevet udført nogle arbejder, som helt eller delvist kan tages med over vedligeholdelseskontoen.

GI's praksis på området er, at alle omkostninger der kan henføres til etablering af lejligheder eller udvidelse af ejendommen, ikke kan medtages over vedligeholdelseskontoen.

En udgift, som typisk vil indeholde en andel af sparet vedligehold i forbindelse med etablering af taglejligheder, er nyt tag. Taget udskiftes som oftest fordi indretning af taglejlighed kræver, at spærene hæves. Der vil derfor skulle ske en opsplitning af udgifterne til det nye tag i:

1. Den del der vedrører hævnning af spær. (kan ikke tages med over vedligeholdelseskontoen).
2. Den del der vedrører udskiftning til et nyt tag med tilsvarende kvaliteter. (kan medtages over vedligeholdelseskontoen).

På samme måde vil udgifter, der er knyttet til at inddrage bagtrappe til beboelse, ikke kunne medtages over vedligeholdelseskontoen.

Hvis der i forbindelse med indberetningen ikke er sket en opdeling af udgifter i nyetablering og sparet vedligehold, vil GI foretage en skønsmæssig fordeling på baggrund af oplysningerne i sagen.

Dom fra Retten i Viborg vedrørende betaling af udgifter til teknikerservice jf. boligreguleringslovens § 60

Sagen drejede sig om, hvorvidt GI havde krav på betaling for afholdte udgifter til teknikerundersøgelse efter boligreguleringslovens § 60. Derudover tog retten stilling til, hvilke personer som hæfter for udgifter afholdt af GI i tilknytning til boligreguleringslovens § 60.

Huslejenævnet i Viborg havde i afgørelse af 20. juni 2017 givet ejer 1 påbud om at udbedre mangler ved en skorsten. Ved afgørelse af 14. december 2017 havde huslejenævnet konstateret, at manglerne forsat ikke var udbedret. Huslejenævnet gav ejer 1 en frist på 8 uger til at udbedre manglen, ellers ville lejen blive nedsat. I den pågældende ejendom var både ejer 1 og ejer 2 tinglyst ejere i lige sameje. Huslejenævnets kendelse var imidlertid kun rettet mod ejer 1.

Efter udløbet af huslejenævnets frist indbragte lejer sagen for GI. På baggrund af indbringelsen foretog GI besigtigelse af ejendommen, dels den 21. marts 2018 og dels den 19. juni 2018. Derudover udfærdigede GI som led i sagsbehandlingen en teknikerrapport. I forbindelse med begge besigtigelser kunne GI konstatere, at manglen endnu ikke var udbedret. GI modtog den 9. juli 2018 dokumentation fra en skorstensfejer om, at manglen var udbedret.

På baggrund af besigtigelserne samt den udfærdigede teknikerrapport fremsendte GI en opkrævning på 4.290 kr. til ejer 1.

Ejer 1 mente ikke han var forpligtet til at betale for GI's udgifter, da ejer 1 selv havde forestået

udbedring af manglen. Ejer 1 valgte derfor med hjemmel i BRL § 60, stk. 2 at deponere beløbet.

GI udtog på denne baggrund stævning mod ejer 1 og ejer 2, med krav om betaling af deponerede beløb kr. 4.290 kr.

Under sagen påstod ejer 1, at der forelå fordringshavermora, da lejer ikke havde villet give ejer adgang til lejligheden. Derudover påstod ejerne, at huslejenævnets afgørelse var ugyldig, da afgørelsen kun var stilet til en ene ejer, selvom der er tinglyst to ejere af ejendommen.

Retten i Viborg nåede frem til, at ejer 2 skulle frifindes, allerede fordi ejer 2 ikke havde været omfattet af huslejenævnets afgørelse.

I forlængelse heraf konstaterede retten, at GI havde hjemmel til at udføre vedligeholdelsesarbejder, som ikke er udført af udlejer, inden en af huslejenævnets fastsat frist for. GI har hjemmel til at opkræve betaling for udført arbejde, herunder "udgifter til dækning af forundersøgelser og lignende, som er nødvendige for fondens beslutning", jf. BRL § 60, stk. 4.



GI guider dig igennem reglerne

På denne baggrund foretog retten en prøvelse af, hvorvidt GI's besigtigelser samt udarbejdelse af rapport havde været rimelig og nødvendige. Retten konstaterer i den forbindelse, at GI ved første besigtigelse følger egne retningslinjer på området, i det GI altid foretager en indledende besigtigelse, uanset om udlejer oplyser, at der snarest vil ske udbedring.

Efter den første besigtigelse sætter GI imidlertid sagen i bero, uden der fremsendes en tekniker-rapport. Teknikerrapporten fremsendes først den 1. juni 2018. Dette er en fravigelse af GI's egne retningslinjer.

I forhold til besigtigelsen den 19. juni 2018 konstaterer retten, at GI ikke har fremlagt dokumentation for, at deltagelse i denne besigtigelse var nødvendig.

Samlet set konstaterer retten, at GI ikke har dokumenteret at de afholdte udgifter har været nødvendige og rimelige. Det er ikke tilstrækkeligt at GI henviser til retningslinjerne på området, da GI selv

fraviger disse i sagsbehandlingen uden at fravigelsen begrundes nærmere.

På baggrund af dommen har GI vurderet, at det er nødvendigt at stramme op på de interne procedurer, således at GI fremadrettet sikrer, at interne retningslinjer bliver fulgt uanset sagens karakter. GI finder ikke på baggrund af dommen anledning til at ændre på procedurene for behandling af påbudssager, ligesom at GI også fremadrettet vil opkræve udgifter afholdt i disse sager.

GI vurderer, at sagsbehandlingen i den konkrete sag ikke har været i fuld overensstemmelse med de interne retningslinjer, og GI tager derfor dommen til efterretning. GI har i forlængelse heraf strammet op på de interne procedurer, således at det sikres, at retningslinjerne altid bliver fulgt uanset sagens karakter. GI finder ikke på baggrund af dommen anledning til at ændre retningslinjerne for behandling af påbudssager, ligesom GI også fremadrettet vil opkræve betaling for udgifter afholdt i disse sager.