

# DANSK SELSKAB FOR BOLIGRET

## VEDLIGEHOEDELSKONTI OG GI

14. NOVEMBER 2024



JURIDISK INSTITUT  
AARHUS UNIVERSITET



# STATISTIK FRA GI'S ÅRSBERETNING 2023

**Tabel 1: Fordeling af § 119 og § 120 saldi pr. sidste regnskabsdato**

Opgjort 31. december 2023 i mio. kr.

Positiv / negativ saldo	Antal ejendomme	§ 119 saldo	§ 120 saldo
§ 119 positiv eller 0 / § 120 positiv eller 0	2.799	595	2.618
§ 119 negativ / § 120 positiv	99	-32	60
§ 119 = 0 / § 120 negativ	3.548	0	-7.152
§ 119 negativ / § 120 negativ	848	-175	-2.714
<b>I alt</b>	<b>7.294</b>	<b>388</b>	<b>-7.188</b>

\* Saldiene i tabel 1 er pr. seneste regnskabsdato, hvilket typisk er pr. 31. december 2022, idet fristen for at indsende regnskab for 2023 først udløber den 30. juni 2024.

# REFUSION AF SALDI PÅ KONTI

---

- Køber overtager fuldt ud den udvendige vedligeholdelsesforpligtigelse og pligten til at føre vedligeholdelseskonti, jf. lov om boligforhold § 60
  - NB: GI kan kræve genindbetaling af beløb, der uretmæssigt er udbetalt fra en § 120-konto til en tidligere ejer
    - TBB 2016.911 B
- Mellem sælger og køber gælder aftalefrihed mht. refusion af saldi
  - TBB 2023.1051 V (aftalt af sælger skulle refundere positiv § 120-konto)
- Næppe deklaratorisk ret, at saldi på udvendige vedligeholdelseskonti skal refunderes
- Saldi på indvendige vedligeholdelseskonti: Kutyme at saldi refunderes
  - Dansk Ejendomsmæglerforenings responsumudvalgs udtalelse i TBB 2016.161 V og TBB 2018.107 B

# ÆNDRING AF EJENDOMSAREALET

---

- Lovgrundlaget er (stadig) arealbekendtgørelse nr. 311 af 27/6 1983
- Hvis ny opmåling fører til ændringer, foretager GI regulering af hensættelsesbeløb i overensstemmelse med arealdifferencen i såvel positiv som negativ retning
- Ved arealændring i enkelte lejemål kan der opstå tvister om tilbagebetaling af for meget betalt leje til lejer, hvis arealet i lejemålet er mindre end anført i lejekontrakten
- Har lejerne krav på tilbagebetaling af differencen 3 år tilbage efter forældelseslovens bestemmelser?
  - Svaret afhænger af, hvilke lejefastsættelsesregler der gælder
  - TBB 2006.268 V: Pligt til at tilbagebetale af for meget betalt omkostningsbestemt leje
  - Hvis lejen er fastsat efter reglerne om lejeværdi eller markedsleje?

# STATUSSKIFTE - A/B TIL PRIVAT UDLEJNING

---

- Reglen i lejelovens § 7, stk. 1, 2. pkt., betyder, at en ejendom, der har tilhørt en andelsboligforening og har været et småhus, kan skifte status til et ”storhus”, hvis ejendommen sælges af foreningen til en privat investor
  - U 2014.2457 H – Ikke grundlag for at anse antallet af udlejede lejligheder pr. 1/1 1995 for at være afgørende, når ejendommen som helhed skifter status fra at være ejet af en andelsboligforening til at være udlejet efter lejeloven
- Ejerskifte medfører, at bindingspligten (gen)opstår - forudsat at betingelserne for bindingspligt i øvrigt er opfyldt.
- Ny ejer har derfor pligt til at indbetale fra overtagelsesdagen og – hvis statusskifte først konstateres lang tid efter overtagelsen - efterbetale manglende hensættelsesbeløb (med fradrag for afholdte vedligeholdelsesudgifter)
- Forældelsesfristen er i disse situationer 10 år
  - TBB 2018.200 B

# EJENDOMME MED FORBEDRINGSKONTO

- Den tidligere lejelovs § 63 a om forbedringskonti for uregulerede lejemål blev ophævet med virkning fra 1/7 2015
- Overgangsreglen (§ 5, stk. 3, i lov 310 af 30/3 2015) lyder således:
- For ejendomme... udbetales det på kontoen... indestående beløb efter reglerne i kapitel X A... Der kan ikke varsles forbedringsforhøjelse for ejendomme omfattet af 1. pkt., før indestående beløb på kontoen efter § 63 a i lov om leje er udbetalt... For konti med negativ saldo fortsætter udlejeren med at opkræve og afsætte beløb efter §§ 63 a og 63 b..., indtil kontoen er udlignet. Når saldoen på kontoen er udbetalt eller udlignet, skal lejen nedsættes tilsvarende.

**Tablet 2: Fordeling af § 63 a saldi pr. sidste regnskabsdato**

Opgjort 31. december 2023 i mio. kr.

Positiv / negativ saldo	Antal ejendomme	§ 63 a saldo
§ 63 a positiv eller 0	491	37,1
§ 63 a negativ	585	-184,1
I alt	1.076	-147,0