

# Vedligeholdelseskonti og Grundejernes Investeringsfond

Dansk Selskab for Boligret

14. november 2024

Advokat Louise Kaczor  
lka@lkalaw.dk

**LKA**  
ADVOKATFIRMA

LOUISE  
KACZOR  
ADVOKAT, LL.M.

# Disposition

1. Grundejernes Investeringsfond
2. Hvilke ejendomme er omfattet af pligten til at føre vedligeholdelseskonti
3. Vedligeholdelseskonti
4. Udbetaling af indestående beløb
5. Frist for indberetning
6. Stikprøvekontrol
7. Overdragelse



# Grundejernes Investeringsfond (GI)

- Selvejende institution stiftet af Folketinget i 1967
- Formål: Skabe balance på boligmarkedet og fremme vedligeholdelse af private udlejningsejendomme
- GI's hovedformål:
  - Administrere penge til vedligeholdelse af private udlejningsejendomme
  - Tilbyde lån
  - Yde støtte til udviklingsprojekter, der fremmer udvikling af boliger og bygninger

# Grundejernes Investeringsfond (GI)

- GI administrerer beløb, som er indbetalt til de bundne vedligeholdelseskonti
  - Ca. 7.294 ejendomme har en bindingskonto til vedligeholdelse efter lejelovens § 120
  - Ca. 1.076 ejendomme har en bindingskonto til forbedring efter den ophævede bestemmelse i den tidligere lejelovs § 63 a (ophævet pr. 1. juli 2015)
- GI kan yde lån til vedligeholdelse og forbedring, jf. lov om boligforhold §§ 66-68
- GI kan yde tilskud til udvikling af viden om renovering af den ældre boligmasse, jf. lov om boligforhold § 71

# Grundejernes Investeringsfond (GI)

- GI kan udføre vedligeholdelsesarbejder, som er påbudt af huslejenævn, jf. lov om boligforhold § 69
  - Ved udgangen af 2023 er der registreret 100 ejere, hvor GI har igangsat påbudsarbejde på en ejendom. 93 ejere er registreret 1 gang, 4 ejere er registreret 2 gange, mens 3 ejere er registreret 3 eller flere gange
- GI registrerer manglende overholdelse af huslejenævnsafgørelser, jf. lov om boligforhold kapitel 4
  - Ved udgangen af 2023 er der registreret 252 ejere, der ikke har efterlevet en endelig huslejenævnsafgørelse. 224 ejere er registreret 1 gang, 14 ejere er registreret 2 gange og 14 ejere er registreret 3 eller flere gange

# Grundejernes Investeringsfond (GI)

- Lånemuligheder
  - Ejendomme, som har en aktiv konto hos GI kan låne
  - Omfattede arbejder: vinduer, tagkonstruktion, facaderenovering, varmeanlæg, etablering af bad, øget tilgængelighed (f.eks. elevator) m.v.
  - Rente: Fast rente i 30 år (14.11.2024 = 3,5 % p.a.) eller variabel rente, med rentefastsættelse med 5 eller 10 års intervaller)
  - Mulighed for afdragsfrihed
  - Kræver pant i ejendommen
  - Udgangspunktet er, at GI-lån kan overdrages ved ejerskifte
    - (kræver ansøgning om gældsovertagelse)

# Hvilke ejendomme er omfattet af pligten til at føre vedligeholdelseskonti

- Ejendomme omfattet af LL § 120 (bindingspligt)
  - Ejendommen er beliggende i en reguleret kommune, jf. lejelovens § 6
  - Ejendomme, som er taget i brug før 1970
    - Hvis en ejendom er opført og taget i brug henover 1.1.1970, er hele ejendommen omfattet, jf. U2013.1530 H
- Ejendomme, der havde 7 eller flere beboelseslejligheder den 1. januar 1995
  - Senere ændringer er uden betydning, jf. U2018.2719 H
  - Lovlig eller faktisk anvendelse? – Se U2013.3318
  - For andelsboligsforeninger er det antallet af udlejede beboelseslejligheder den 1. januar 1995, der er afgørende

# Hvilke ejendomme er omfattet af pligten til at føre vedligeholdelseskonti

- Ejendomme omfattet af LL § 119 (specificeret vedligeholdelsesregnskab)
  - Som hovedregel alle ejendomme i regulerede kommuner, som ikke har en bindingskonto efter § 120
  - Ejendomme, der er taget i brug efter 1969 (ikke småhuse)
  - Ejendomme taget i brug før 1. januar 1970, som havde mere end 6 beboelseslejligheder den 1. januar 1995, men nu kun har 2 beboelseslejligheder tilbage
    - Ejendommene har tidligere haft en § 120 konto, som er blevet ophævet pga. salg/sammenlægninger. Der er typisk tale om ”restejeendomme”
- GI kontrollerer ikke regnskaberne



# Hvilke ejendomme er omfattet af pligten til at føre vedligeholdelseskonti

- Det udvidede ejedomsbegreb i lejelovens § 9 medfører, at følgende anses som én ejendom:
  - Flere ejendomme (matrikelnumre), der ejes af samme ejer, og som er opført kontinuerligt som en samlet bebyggelse og har fælles friarealer eller en vis form for driftsfællesskab
  - Ejendomme (matrikelnumre) der er samnoteret i tingbogen eller samvurderet
  - Flere ejerlejligheder i samme ejerforening, der ejes af samme ejer (pr. 1. januar 1995)

# Hvilke ejendomme er omfattet af pligten til at føre vedligeholdelseskonti

- Differentierede hensættelser
  - Er der på ejendommen én eller flere bygninger, som er taget i brug den 1. januar 1970 eller senere og én eller flere bygninger, som er taget i brug før 1. januar 1970, så kan der være tale om differentierede hensættelser.
    - Det blev oprindeligt gjort gældende, at det var den ældre bygnings ibrugtagnings år, der var afgørende for hele ejendommens ibrugtagningstidspunkt ved beregning af hensættelserne
    - Denne praksis blev ændret af Østre Landsret med dom af 13. maj 1986 (386/1985) og på baggrund af afgørelse fra Københavns Boligret af 6. februar 1989 (utrykt)

# Vedligeholdelseskonti

- Satserne for §§ 119 og 120 er individuelle for hver ejendom
  - Grundbeløbene iht. § 119 er forskellige alt efter, hvornår ejendommen er taget i brug (før 1964/efter 1964)
  - Høj/lav hensættelsestakst fsva. § 120 afhængig af lejers vedligeholdelsesforpligtelser (lejeforhold efter 1. juli 2015 = høj hensættelsestakst)
  - Satserne for §§ 119 og 120 forhøjes iht. nettoprisindeks – 8,1 % (2023), 3,5 % (2024) og 1 % (2025)
- Beløb, som afsættes efter §§ 119 og 120, omfatter såvel beboelse- som erhvervsarealer, jf. lejelovens § 119, stk. 2
  - Dog mulighed for fritagelse for hensættelse for erhvervsdelen, hvis særskilt beliggende, jf. § 123, stk. 1.

# Udbetaling af indestående beløb

- Indberetning af vedligeholdelsesudgifter til GI
  - Der udbetales 4 gange årligt
- Indberetning af forbedringsudgifter med lejeraccept, jf. lejelovens § 121, stk. 1, 2. pkt.
- Husk lejerorientering, jf. lejelovens § 122

# Frist for indberetning

- 6 måneder efter regnskabsperiodens udløb
  - *(Bek. nr. 749 af 30.05.2022 om binding af afsætningsbeløb i Grundejernes Investeringsfond, om indberetning af vedligeholdelsesregnskab og om administrationsgebyr)*
- Undlader ejer at indberette, fastsættes vedligeholdelsesudgifterne til kr. 0
  - Dog mulighed for korrektion op til 3 år (forældelseslovens § 3)

# Stikprøvekontrol

- GI fører løbende stikprøvekontrol af fradrag for vedligeholdelsesudgifter og kan gå tre år tilbage i tiden
  - Gem al dokumentation for vedligeholdelsesudgifter
  - Sikre at udgifter kategoriseres korrekt som vedligeholdelse og ikke forbedringer

# Stikprøvekontrol

- GI udfører ca. 600 kontroller hver år. Heraf er ca. 450 stikprøvekontroller, mens ca. 150 er risikobaseret kontroller

## Kontrol af regnskaber

**Tabel L: Kontrol af samtlige 120 regnskaber**

Korrektion i gennemsnit

År	Antal regnskaber	Udgifter mio. kr.	Korrektion mio. kr.
2019	533	537,8	118,0
2020	601	737,1	163,8
2021	628	736,2	184,9
2022	624	655,8	160,5
2023	613	650,5	139,6

- GI portal: [gipraksis.ante.dk/](https://gipraksis.ante.dk/)
  - Giver mulighed for at søge på centrale domme og afgørelser, som ligger til grund for GI's praksis i controlsager

# Overdragelse

- Få dokumentation for sælgers afholdte vedligeholdelsesudgifter de seneste 3 år
- Sikre, at vedligeholdelsesarbejderne faktisk er udført
- Undersøge om alle vedligeholdelsesudgifter er indberettet til GI, hvis ejendommen fremstår velvedligeholdt
  - BS 10-1170/2017/ARH – Indestående på § 18b konto pr. 31. december 2015 oplyst til kr. 613.758,54 i forbindelse med købsaftalens indgåelse. Efter sælgers indberetning af udgifter og gennemført stikprøvekontrol, udviste kontoen pr. 31. december 2015 kr. -1.128.887,93. Sælger blev tilpligtet at betale kr. 613.758,54 i erstatning til køber.