

Udfordringer ved indberetning til huslejeregistret

I samarbejde med Udbetaling Danmark udsender Landsbyggefonden dette nyhedsbrev om aktuelle emner. Landsbyggefonden vil anmode boligorganisationerne om at være opmærksomme på nedenstående ved indberetningen til huslejeregistret.

Særlige forhold når boligstøtten udbetales til boligorganisationen

Udbetaling Danmark har rejst en problemstilling omkring allonger til lejekontrakter i forbindelse med samlivsophør - når boligstøtte udbetales til boligorganisationen.

I henhold til den kontrakt, som boligorganisationen har indgået med Udbetaling Danmark om udbetaling af boligstøtte, er det i kontraktens § 7 anført, at boligorganisationen har pligt til at returnere boligstøtten til Udbetaling Danmark, når lejeren ikke længere hæfter for lejemålet.

Når der udfærdiges allonge til en lejekontrakt, fordi lejer fraflytter, frigøres lejeren samtidig fra de kontraktmæssige forpligtelser.

Det betyder, at Udbetaling Danmark i visse situationer må bede boligorganisationen om at returnere boligstøtten, idet boligstøtten er udbetalt i den frigjorte lejers navn.

Som udgangspunkt formoder Udbetaling Danmark, at de to lejere klarer et eventuelt økonomisk mellemværende indbyrdes, og det er derfor kun i særlige situationer, Udbetaling Danmark vil kræve boligstøtten tilbagebetalt.

Boliger med særlig udlejning og salg af boliger

Landsbyggefonden kan fjerne boliger midlertidigt fra huslejeregistret. Boliger, som i BBR er registreret som ét lejemål, men som lejes ud på flere kontrakter eller med flere formål, kan ikke danne baggrund for automatisk beregning af boligstøtte. Der findes derfor en række lejemål, som skal elimineres fra huslejeregistret af hensyn til Udbetaling Danmarks boligstøtteproces. Det drejer sig om:

1. Bofællesskaber
2. Deleboliger
3. Udlejning af hele afsnit til en kommune, som herefter selv står for udlejningen
4. Lejemål med blandet anvendelse – bolig og erhverv

Hvis der sker salg af boliger skal dette meddeles til Landsbyggefonden, så stamdataregistreringen kan rettes. Ved salg af boliger til ikke almene skal boligorganisationen bede Landsbyggefonden eliminere boligen fra huslejeregistret af hensyn til Udbetaling Danmarks boligstøtteproces.

Boligorganisationerne bedes rette henvendelse til Henriette Fogh Schuster på hfs@lbf.dk eller til Susie Agerholm Balle sab@lbf.dk vedrørende disse lejemål.

Når huslejen helt eller delvist tilbagebetales til lejer

Hvis boligorganisationerne tilbagebetaler for meget opkrævet leje til en beboer, er det vigtigt, at disse tilbagebetalinger registreres korrekt i huslejeregistret. Før at boligstøttesagen automatisk kan genberegnes, skal tilbagebetalingen registreres med de korrekte beløb og perioder. Er der opkrævet 500 kr. for meget i perioden fra januar til og med maj skal beboeren have 2.500 kr. tilbagebetalt sammen med juni måneds huslejeopkrævning.

I huslejeregistret skal boligudgiften – enten nettohuslejen eller den særlige ydelse – korrigeres, så tilbagebetalingen korrigeres i *helt* den periode, hvor den fejlagtigt har været opkrævet – altså med 500 kr./måned i perioden fra januar til og med maj. Udbetaling Danmark oplever desværre, at nogle boligorganisationer modregner det fulde beløb på tilbagebetalingstidspunktet eller at tilbagebetalingen slet

ikke bliver indberettet til huslejeregistret. I begge tilfælde vil det kunne resultere i, at den beregnede boligstøtte ikke er korrekt og i enkelte tilfælde, at boligstøttesagen ophører.

Når der gives huslejfrie perioder - hvilken betydning har det for boligstøtten?

For at tiltrække nye lejere benytter enkelte boligorganisationer tilbuddet om at betale husleje i 12 måneder og få den 13. måned gratis. Udbetaling Danmark oplever, at hverken boligorganisationerne eller de lejere, som modtager boligstøtte, er opmærksomme på, at boligstøttesagen stoppes, når der i den 13. måned ikke skal betales husleje.

Det er derfor vigtigt, at boligorganisationerne informerer lejerne om, at de skal genansøge om boligstøtte i løbet af den 13. måned, hvor der ikke betales husleje.

Korrekt adresse ved ansøgning om boligstøtte på borger.dk

Udbetaling Danmark har lanceret en ny version af selvbetjeningsløsningen til ansøgning om boligstøtte på borger.dk. I den ændrede løsning er det ikke muligt at søge boligstøtte til en adresse, som ikke findes i BBR. Der skal derfor være overensstemmelse mellem den adresse, som fremgår på lejekontrakten og adressen, der er registreret i BBR. På den måde undgår ansøger/lejer unødige forsinkelser under ansøgningsprocessen, som skyldes usikkerhed omkring adressen.

Areal til boligstøttefastsættelse

Boligorganisationerne har mulighed for at orientere Udbetaling Danmark om, at et alternativt areal muligvis skal indgå i en eventuel boligstøtteberegning. Hvis boligorganisationerne indberetter alternative arealer i huslejeregistret findes der 4 mulige årsagskoder:

1. Gavllejlighed
2. Aflåst tilmuret rum
3. Andel af fællesareal
4. Andet

Gavllejlighed

Hvis lejemålet er et gavllejemål kan det tænkes, at et fuldstændig identisk lejemål i samme ejendom, som ikke er placeret i gavlen, har et mindre areal, som boligorganisationen har mulighed for at gøre opmærksom på under denne årsagskode. Det vil derfor ikke være korrekt at indberette et areal, som er større end arealet i BBR med denne kode.

Aflåst tilmuret rum

Såfremt et lejemål er udlejet med et utilgængeligt rum, skal boligorganisationerne anvende denne årsagskode. Det alternative areal vil derfor også på denne kode altid være mindre end BBR-arealet ved korrekt indberetning.

Andel af fællesareal

Nogle boformer, typisk ældre- eller plejeboliger, er indrettet med relativt små rum og et større fælles boligareal. I nogle tilfælde vil det alternative areal derfor være sammensat af lejerens egen bolig og en andel af det fælles boligareal. Når denne årsagskode anvendes vil det alternative areal derfor altid være større end BBR-arealet.

Andet

Hvis årsagskoden 'Andet' benyttes, skal boligorganisationerne samtidig indberette en tekst, som specificerer, hvorfor de mener, at der skal benyttes et andet areal end BBR-arealet. Denne årsagskode kan derfor indberettes med både større og mindre arealer end BBR-arealet. Gode årsagstekster er derfor af største vigtighed, da de danner baggrund for Udbetaling Danmarks vurdering af det relevante areal. Landsbyggefonden foretager løbende validering af disse orienteringsarealer og oplever desværre, at en del af indberetningerne går imod den forventede værdi på de enkelte årsagskoder. Landbyggefonden skal derfor anmode boligorganisationerne om at sikre, at disse indberetninger lever op til ovenstående retningslinjer, og at tekstningen i forbindelse med årsagskoden 'Andet' er nøje overvejet og oplysende.

Garage og carport

Hvis udgiften til garage eller carport er indeholdt i huslejen som et kendt beløb, anmoder Udbetaling Danmark om, at dette beløb indberettes som boligudgiftstype 6 eller 7.

Hvis udgiften til garage eller carport ikke er et kendt beløb skal dette ikke indberettes særskilt.