

**Best practice – Kundeguide**

# **LBF huslejeregister**

**version 4 & ændringerne i Unik Bolig**

**Unik System Design A/S**

T +45 76 42 11 00  
@ unik@unik.dk

Boulevarden 19E  
7100 Vejle

Lersø Park Allé 101  
2100 København

**UNIK  
BOLIG**

# Indhold

<b>Ændringer LBF huslejeregister version 4.....</b>	<b>2</b>
01   Advarsler / bløde valideringer.....	2
02   To nye boligudgiftstyper .....	2
03   Genhusning .....	2
Ad 1   Fejl og Advarsler (bløde valideringer).....	2
Ad 2   To nye boligudgiftstyper .....	4
Ad 3   Genhusning.....	5
04   Påmindelse .....	6

# Ændringer LBF huslejeregister version 4

Udbetaling Danmark oplevede mange fejl i indberetningerne til huslejeregisteret. Fejl, der betød forkert beregning af fx boligstøtte plus genberegninger overfor de ramte lejere. For at undgå den type fejl fremadrettet har LBF lavet en version 4 af deres huslejeregister. Vi beskriver her, hvilke ændringer, det har ført med sig i Unik Bolig.

## 01 | Advarsler / bløde valideringer

I dag findes en række advarsler i forbindelse med indberetningen, hvis du fx retter indflytningsdato på en lejer eller ændrer startdato for en huslejevarsling.

For at mindske antal fejl i indberetningerne kræver huslejeregisteret nu, at du aktivt tjekker disse advarsler. Det vil sige, du skal godkende, at de indberettede oplysninger er korrekte på trods af advarslen. Først efter din godkendelse træder indberetningen endeligt i kraft i huslejeregisteret.

I Unik Bolig kan du derfor godkende (gennemtvunge) indberetninger med gule advarsler. Du skal tjekke advarslen og dernæst sætte flueben ved linjen med advarslen før din indberetning går igennem. Når du har sat flueben ved en advarsel, får den status som *Gennemtvunget* i Unik Bolig.

Hvis advarslen på en indberetning viser, at du skal rette data, laver du som tidligere en ny indberetning, når du har rettet fejlen.

Den ekstra kontrol giver mere manuelt arbejde, og for at lette dette har vi lavet grupperinger for hver type advarsel, så du hurtigt kan danne dig et overblik over typer af fejl / advarsler – og for relevante grupper så godkende / gennemtvunge flere linjer på en gang.

## 02 | To nye boligudgiftstyper

LBF har tilføjet to nye boligudgiftstyper (11 & 12). Det gør det lettere at indberette korrekt, når det drejer sig om tilbageregulering af nettohusleje (tilbagebetaling eller efterbetaling). Tilbagebetaling kan også bruges i forbindelse med midlertidig rabat på nettohuslejen. De to nye typer er tilføjet under *opsætning af opkrævningstyper* i Unik Bolig.

## 03 | Genhusning

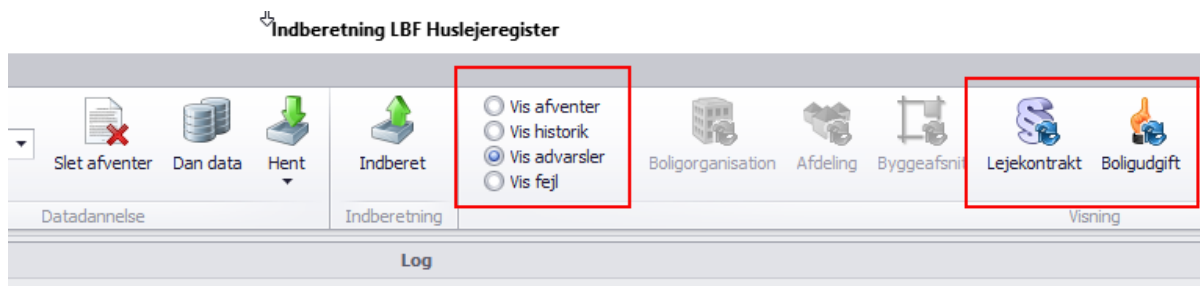
LBF og Udbetaling Danmark vil gerne have overblik over genhusninger og som noget nyt, skal der nu indberettes oplysninger om lejers eventuelle genhusning, til huslejeregistret. Det er oplysninger om genhusningsadresse og periode (start og slut dato), som skal indberettes.

I Unik Bolig har vi tilføjet tre felter på lejeren, så du kan angive oplysningerne til indberetning.

## Ad 1 | Fejl og Advarsler (bløde valideringer)

Der er lavet udvidelser på båndet med funktioner i skærbilledet *Indberetning LBF Huslejeregister*. På den måde får du nemt overblik over fejl og advarsler.

Hvor du tidligere kun kunne vælges *Vis afventer* og *Vis historik*, kan du som noget nyt få vist fejl og advarsler særskilt. Når du vælger at få vist fejl eller advarsler, bliver de entiteter (kartoteker), som indeholder fejl eller advarsler, fremhævet, så det tydeligt fremgår hvor der findes fejl eller advarsler.



Hver entitet (kartotek) skal behandles hver for sig. I oversigten for hver entitet (kartotek), vil fejl og advarsler være grupperet efter 'Fejlkode' (nummer). Hvis der ikke findes en fejlkode, vil gruppen få overskrift *Andre*. Du kan se meddelelse for fejl eller advarsel til hver enkelt linje, når du klikker på det lille + til venstre på hver linje.

Gennemtvng	Oprettet dato	Valgt bereg...	Indberetning...	Nøgle	LBF Boligorg...	Selskabnr	LBF Afdelin...	Afdeling	Byggeafsnit...
<input type="checkbox"/>									
<input type="checkbox"/>	29-10-2020...	29-10-2020	Opret				002	3	01
<input type="checkbox"/>	29-10-2020...	29-10-2020	Opret				002	3	01
<input type="checkbox"/>	29-10-2020...	29-10-2020	Opret				002	3	01
<input type="checkbox"/>	29-10-2020...	29-10-2020	Opret				002	3	01
<input type="checkbox"/>	28-10-2020...	28-10-2020	Ret				002	3	01
<input type="checkbox"/>	28-10-2020...	28-10-2020	Ret				002	3	01
<input type="checkbox"/>	28-10-2020...	28-10-2020	Ret				002	3	01
<input type="checkbox"/>	28-10-2020...	28-10-2020	Ret				002	3	01
<input type="checkbox"/>	29-10-2020...	29-10-2020	Opret				002	3	01
<input type="checkbox"/>	29-10-2020...	29-10-2020	Opret				002	3	01
<input type="checkbox"/>	29-10-2020...	29-10-2020	Opret				002	3	01
<input type="checkbox"/>	29-10-2020...	29-10-2020	Opret				002	3	01

### NB

Data med en advarsel bliver ikke som tidligere endeligt indberettet, før du har taget stilling til, om data skal rettes eller er korrekt og skal endeligt indberettes / gennemtvnges.

Hvis data er korrekt, markerer du i boksen for *Gennemtvng* ud for hver linje med korrekt data. Herefter laver du en indberetning, så data bliver endeligt indberettet og står med status *Gennemtvng* i Unik bolig.

Hvis data ikke er korrekt, retter du, der hvor fejlen er opstået, fx i indflytningsguide eller varslng. Data bliver så genberegnet ved næste datadannelse og overført på ny ved næste indberetning.

Indberetning LBF Huslejerregister

Hjem Log og Opsætning

Boligorganisation: Fra bolig: 300  
Afdeling: Til bolig: 310  
Entiteter: Boligudgift, Lejekontrakt

Dato: 28-10-20...

Slet afventer Dan data Hent

Indberet

Vis afventer Vis historik Vis advarsler Vis fejl

Boligorganisation Afdeling Byggeafsnit Lejekontrakt Boligudgift

Udvælgelse Datadannelse Indberetning Varsling

Advarsler for Lejekontrakt

Gennemføring	Oprettet dato	Valgt bereg...	Indberetning...	Nøgle	LBF Boligorg...	Selskabnr	LBF Afdeln...	Afdeling	Byggeafsnit...	Bolig id	Lejemål	Startdato	Slutdato	Indskud	Anvist kom...	Anvisningst...	Tomgangsle...	Le
Fejl/advarsler: Fejlkode 2223: StartDato ændret, skulle det have været en ny lejekontrakt?																		
<input checked="" type="checkbox"/>	28-10-2020 15:39	28-10-2020	Ret					3 01		d5a44f56-b...	300	01-12-2020		0,00	N		9 N	09
<input checked="" type="checkbox"/>	28-10-2020 15:39	28-10-2020	Ret					3 01		4d6cbb21-0...	301	15-11-2020		0,00	N		1 N	16
<input checked="" type="checkbox"/>	28-10-2020 15:39	28-10-2020	Ret					3 01		1ec3854e-a...	302	01-01-2021		0,00	N		1 N	18
<input checked="" type="checkbox"/>	28-10-2020 15:39	28-10-2020	Ret					3 01		fd08ff4d-c...	303	01-11-2020		0,00	N		2 N	29

Hvis alle linjer er korrekte, kan du markere **Gennemføring** på alle linjer på én gang ved at markere Gennemføring på gruppeoverskriften.

Indberetning LBF Huslejerregister

Hjem Log og Opsætning

Boligorganisation: Fra bolig: 300  
Afdeling: Til bolig: 310  
Entiteter: Boligudgift, Lejekontrakt

Dato: 28-10-20...

Slet afventer Dan data Hent

Indberet

Vis afventer Vis historik **Vis advarsler** Vis fejl

Boligorganisation Afdeling Byggeafsnit Lejekontrakt Boligudgift

Udvælgelse Datadannelse Indberetning Varsling

Advarsler for Lejekontrakt

Gennemføring	Oprettet dato	Valgt bereg...	Indberetning...	Nøgle	LBF Boligorg...	Selskabnr	LBF Afdeln...	Afdeling	Byggeafsnit...	Bolig id	Lejemål	Startdato	Slutdato	Indskud	Anvist kom...	Anvisningst...	Tomgangsle...	Le
<b>Fejl/advarsler: Fejlkode 2223: StartDato ændret, skulle det have været en ny lejekontrakt?</b>																		
<input checked="" type="checkbox"/>	28-10-2020 15:39	28-10-2020	Ret					3 01		d5a44f56-b...	300	01-12-2020		0,00	N		9 N	09
<input checked="" type="checkbox"/>	28-10-2020 15:39	28-10-2020	Ret					3 01		4d6cbb21-0...	301	15-11-2020		0,00	N		1 N	16
<input checked="" type="checkbox"/>	28-10-2020 15:39	28-10-2020	Ret					3 01		1ec3854e-a...	302	01-01-2021		0,00	N		1 N	18
<input checked="" type="checkbox"/>	28-10-2020 15:39	28-10-2020	Ret					3 01		fd08ff4d-c...	303	01-11-2020		0,00	N		2 N	29

## Ad 2 | To nye boligudgiftstyper

Når der laves en varsling (/regulering) af huslejen med tilbagevirkende kraft, udløser det et reguleringsbeløb overfor lejeren.

Du laver varslingen med tilbagevirkende kraft ved at bruge dato for *Gældende pr.* på varslingen. Fx kan en ny varsling have startdato 01-01-2021, men gælde pr. 01-06-2020 og derved udløser varslingen et reguleringsbeløb for perioden.

Med hhv. boligudgiftstype 11 for tilbagebetaling til lejeren og boligudgiftstype 12 for efteropkrævning hos lejeren indberetter Unik bolig automatisk reguleringen til huslejerregisteret.

Reguleringsbeløbet vil som udgangspunkt være et samlet beløb overfor lejeren som hidtil. Dette vil dog blive indberettet som en månedlig regulering for den periode det samlede reguleringsbeløb dækker over, som det ses på nedenstående.

Lejemål

1 Stamdata

Dato: 29-10-2020 ☒ Vis aktive ☐ Vis alle ☒ Vis fremtidige

#	Overført status	Indberetningstype	Type	Type	Start	Slut	Beløb	Husleje	Modtager	Beskrivelse	Oprettet	Opr
	Overført	Opzet	1	Nettohusleje	01-06-2020	31-12-2020	5.820,00	Indeholdt i huslejen	Udlejer		02-04-2020	
	Fremtidig	Opzet	1	Nettohusleje	01-01-2021		5.411,00	Indeholdt i huslejen	Udlejer		29-10-2020	
	Overført	Opzet	2	Varme	01-05-2020		649,00		Udlejer		02-03-2020	
	Henført	Ret	3	Vand	15-12-1999		0,00	Indeholdt i huslejen	Udlejer		08-12-2017	
	Henført	Ret	4	Vandafledningsafgift	15-12-1999		0,00	Indeholdt i huslejen	Udlejer		08-12-2017	
	Henført	Ret	5	El	15-12-1999		0,00		Forsyningselskab		08-12-2017	
	Henført	Ret	6	Garage	15-12-1999		0,00		Udlejer		08-12-2017	
	Henført	Ret	7	Carport	15-12-1999		0,00		Udlejer		08-12-2017	
	Overført	Opzet	10	Varmt vand	01-02-2018		0,00		Udlejer		17-01-2018	
	Fremtidig	Opzet	11	Tilbagebetaling	01-06-2020	31-12-2020	-409,00		Udlejer	Tilbagebetaling af nettohusleje	29-10-2020	

< >

<< Selskab Selskab >> << Ejendom Ejendom >> << Lejemål Lejemål >> Lejemålsstreng

Indkøbsportal Funktion Naviger... Guide...

Boligudgiftstype 11 for tilbagebetaling bruges også, hvis der gives en midlertidig lejenedsættelse (rabat/reduktion), fx med baggrund i en helhedsplan eller midlertidig forringelse af det lejede fx grundet støj fra metrobyggeri.

Der laves i så fald en opkrævningstype til dette formål med opsætning til boligudgiftstype 11.

I kodetabellen for boligudgiftstype, laver du en ny kode *Lejerabat* med kodetabelgruppe *Tilbagebetaling*.

Koden 'Lejerabat' sættes i feltet Boligudgiftstype på opkrævningstypen.

Når du efterfølgende laver en midlertidig varsling med slutdato og negativt beløb (rabat/reduktion) på den angivne opkrævningstype, bliver reduktionen indberettet med tekst i feltet til beskrivelse, der er det samme som navnet på den kode, du opretter i kodetabellen.

The screenshot shows the 'Lejemål' window with the 'Stamdata' tab selected. The left sidebar shows a tree view with 'Huslejerregister' expanded. The main area displays a table of lease transactions with the following columns: Overført status, Indberetningstype, Type, Type, Start, Slut, Beløb, Husleje, Modtager, Beskrivelse, and Oprettet. The table contains several rows, including a highlighted row for 'Tilbagebetaling' (Return payment) with a negative amount of -1.100,00 and a description 'Leje rabat'.

Overført status	Indberetningstype	Type	Type	Start	Slut	Beløb	Husleje	Modtager	Beskrivelse	Oprettet
Overført	Opret	1	Nettohusleje	01-06-2020		5.820,00	Indeholdt i huslejen	Udlejer		02-04-
Overført	Opret	2	Varme	01-05-2020		486,00		Udlejer		02-03-
Hentet	Ret	3	Vand	15-09-2005		0,00	Indeholdt i huslejen	Udlejer		08-12-
Hentet	Ret	4	Vandafledningsafgift	15-09-2005		0,00	Indeholdt i huslejen	Udlejer		08-12-
Hentet	Ret	5	El	15-09-2005		0,00		Forsyningsselskab		08-12-
Hentet	Ret	6	Garage	15-09-2005		0,00		Udlejer		08-12-
Hentet	Ret	7	Carport	15-09-2005		0,00		Udlejer		08-12-
Overført	Opret	10	Varmt vand	01-02-2018		0,00		Udlejer		17-01-
Alventer	Opret	11	Tilbagebetaling	01-11-2020		-1.100,00		Udlejer	Leje rabat	29-10-

## NB

Slutdato for den midlertidige nedsættelse (lejevarsling) indberettes først 2 måneder før slutdatoen.

## Ad 3 | Genhusning

På lejerbilledet er der lavet en ekstra mappe *Huslejerregister/Stamdata*. Her er tre nye felter til indberetning af en lejers eventuelle genhusning.

The screenshot shows the 'Lejer' window with the 'Stamdata' tab selected. The left sidebar shows a tree view with 'Huslejerregister' expanded. The main area displays the 'Genhusning' section with two input fields: 'Genhusningsperiode' (Relocation period) and 'Genhusningsadresse' (Relocation address). The 'Genhusningsperiode' field contains the date '01-12-2020'. The 'Genhusningsadresse' field contains the address 'Lersø Parkallé 101, 2100 København Ø'.

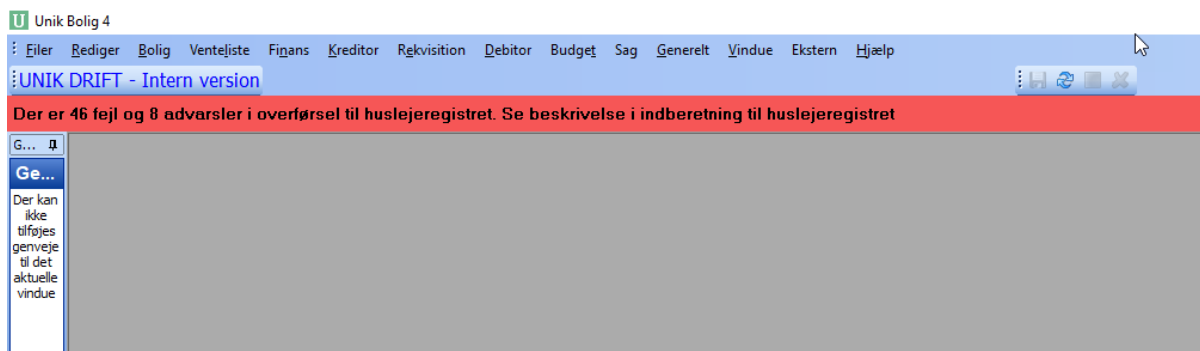
- Genhusningsperiode angives med start- og slutdato. Da slutdato ikke altid kendes på forhånd, kan dette felt være tomt, indtil du med sikkerhed ved, hvornår genhusningen stopper.

- Genhusningsadresse er et tekstfelt til lejers midlertidige adresse. Adresse kan skrives på formen:  
Lersø Parkallé 101  
2100 København Ø  
Eller  
Lersø Parkallé 101, 2100 København Ø

En permanent genhusning betragtes som en almindelig fraflytning og indflytning

## 04 | Påmindelse

Du kan sætte det op, så den der tjekker fejl og advarsler i forbindelse med indberetning til huslejerregistret, får en påmindelse øverst i skærm billedet i Unik Bolig. Påmindelsen bliver vist ca. et minut efter login og bliver efterfølgende vist hver tredje time – indtil data er tjekket, godkendt og genindberettet.



Du sætter det op i forretningsgangen *Indberetning til LBF – overførsel*, her vælger du, hvem, der skal have besked om, at der ligger fejl og advarsler i forbindelse med huslejerregister indberetning.

