

Fordringstypesanering

Forretningsonboarding af kommuner



Lejeret

Opdateret: 17.06.2020



INDHOLD

1	INTRODUKTION	3
2	OVERBLIK OVER FORRETNINGSOMRÅDET ”LEJERET”	4
3	RESULTATET AF FORDRINGSTYPESANERENGEN	4
4	VÆSENTLIGE BESLUTNINGER OG AFKLARINGER PÅ FORRETNINGSOMRÅDET ”LEJERET”	7
4.1	Nye fordringstyper omfatter husleje inkl. forbrug og fællesantenne mv.	7
4.2	Udgifter til beboerrepræsentation	7
4.3	Oprettelse af særskilte fordringstyper til påkravsgebyrer på ”Lejeret”	7
4.4	Udfyldelse af ’periode start’ og ’periode slut’ for ”punkt-i-tid”-fordringer	8
4.5	Gebyrer ved manglende betaling af istandsættelsesudgifter	8
4.6	Oversendelse af fordringer som administreres og opkræves af andre på vegne af kommunen	8
4.7	Fordringer vedrørende leje af studepladser, arealer mv.	9
4.8	Fordringer vedrørende betaling af depositum og/eller forudbetalt leje.....	9
4.9	Efterregulering af el leveret til forbrug til andet formål en opvarmning i erhvervslejemål.....	9
4.10	Filterregler for forældelse for fordringer med lovhjemlet sidste rettidige betalingsdato	9

1 Introduktion

Dette dokument indeholder en oversigt over resultatet af fordringstypesaneringen på det kommunale forretningsområde ”**Lejeret**”. Formålet er at give et overblik over hvilke fordringstyper, der er oprettet i den nye inddrivelsesløsning (PSRM) til brug for oversendelse af fordringer til inddrivelse hos Gældsstyrelsen, når den enkelte kommune er tilsluttet PSRM.

Dokumentet beskriver desuden sammenhængen mellem de fordringstyper, der anvendes i DMI (DMI-fordringstyper) og de nyoprettede PSRM-fordringstyper samt de væsentligste beslutninger og afklaringer, som fordringstypesaneringen er baseret på.

Forudsætninger for anvendelse af fordringstyper i PSRM

De nye PSRM-fordringstyper kan kun anvendes ved oversendelse af fordringer til PSRM. De kan først anvendes, når den enkelte kommune er blevet teknisk tilsluttet PSRM via eget debtorsystem og det individuelle forretningsområde er teknisk tilsluttet. PSRM-fordringstyperne erstatter DMI-fordringstyperne i takt med, at den enkelte kommune tilsluttes PSRM og trinvist bliver klar til at sende fordringer til inddrivelse i de nye PSRM-fordringstyper.

2 Overblik over forretningsområdet ”Lejeret”

Fordringstyper under forretningsområdet ”Lejeret”

Tabellen nedenfor indeholder en oversigt over de fordringstyper, der er blevet anvendt ved oversendelse af fordringer til inddrivelse i DMI, og de fordringstyper, der er blevet oprettet til brug for oversendelse af fordringer til inddrivelse i PSRM.

DMI-Fordringstyper	PSRM-fordringstyper
<ul style="list-style-type: none"> • ”Husleje” (DFHUSLE) • ”Husleje incl. Renter og/eller gebyr” (DFHUSIR)¹ • ”Vand, forbrug lejer” (KFVAFBL) • ”Flyttereigning” (KFFLYTT) • ”Gebyr, Opkrævning” (GEOPKRÆ) 	<ul style="list-style-type: none"> • ”Leje m.v. efter lejeloven” (DFHUSLJ) • ”Leje m.v. efter almenlejeloven” (DFHUSAL) • ”Leje m.v. efter erhvervslejeloven” (DKHUSER) • ”Efterregulering, forbrug, lejeloven” (EFHUSLJ) • ”Efterregulering, forbrug, almenlejeloven” (EFHUSAL) • ”Efterregulering, forbrug, erhvervslejeloven” (EKHUSER) • ”Istandsættelsesudgifter ved fraflytning af lejemål” (DKFLYTT) • ”Påkravsgebyrer efter lejeloven og almenlejeloven (GELEOAL) • ”Påkravsgebyrer efter erhvervslejeloven” (GKERHLO)

¹Fordringstypen kan ikke længere anvendes ved oversendelse af fordringer til inddrivelse i DMI, da hovedfordringer ikke må indeholde renter og/eller gebyrer ved oversendelsen. Fordringer, der tidligere er blevet oversendt i fordringstypen, vil blive håndteret i forbindelse med oprydning og konvertering af fordringerne i DMI.

Det retlige grundlag for forretningsområdet

Fordringstyperne er omfattet og reguleret af følgende lovgivning

- Lovbekendtgørelse 2019-09-04 nr. 927 om leje
- Lovbekendtgørelse 2019-09-04 nr. 928 om leje af almene boliger
- Lovbekendtgørelse 2018-10-11 nr. 1218 om leje af erhvervslokaler mv.
- Lovbekendtgørelse nr. 119 af 1. februar 2019 om almene boliger m.v.
- Vejledning nr. 9804 af 18. september 2019 om regulering af satser i lejelovgivningen, almenboligloven, byfornyelsesloven m.v. for 2020.

3 Resultatet af fordringstypesaneringen

På baggrund af gennemgang af lovgivningen og kommunernes praksis, er der blevet oprettet nye fordringstyper til brug for oversendelse af fordringer til inddrivelse i PSRM. Oprettelsen af PSRM-fordringstyperne er foretaget ud fra behovet for at kunne kontrollere fordringernes retskraft, herunder fastlæggelse af korrekt stamdatapraksis ensartet for hver enkelt fordringstype samt at sikre overholdelse af datakravene i ”Guide til ny inddrivelsesløsning (PSRM)”.

Sammenhængen mellem DMI-fordringstyperne og de nye PSRM-fordringstyper fremgår af tabellen nedenfor.

DMI-Fordringstype	Ændring	PSRM-fordringstype(r)
"Husleje" (DFHUSLE)	Fordringstypen erstattes af 6 nye fordringstyper, heraf 3 fordringstyper til leje og forbrug samt 3 fordringstyper til efterregulering af forbrug.	"Leje m.v. efter lejeloven" (DFHUSLJ) "Leje m.v. efter almenlejeloven" (DFHUSAL) "Leje m.v. efter erhvervslejeloven" (DKHUSER) "Efterregulering, forbrug, lejeloven" (EFHUSLJ) "Efterregulering, forbrug, almenlejeloven" (EFHUSAL) "Efterregulering, forbrug, erhvervslejeloven" (EKHUSER)
"Husleje incl. renter og/eller gebyr" (DFHUSIR)	Fordringstypen udgår og erstattes <u>ikke</u> af en ny PSRM-fordringstype, da den indeholder renter og/eller gebyrer, hvilket ikke er tilladt. I stedet skal renter og gebyrer oversendes som selvstændige relaterede fordringer relateret til den relevante hovedfordring.	<i>Oprettes ikke i PSRM</i>
"Vand, forbrug lejer" (KFVAFBL)	Fordringstypen erstattes af 6 nye fordringstyper, heraf 3 fordringstyper til leje og forbrug samt 3 fordringstyper til efterregulering af forbrug.	"Leje m.v. efter lejeloven" (DFHUSLJ) "Leje m.v. efter almenlejeloven" (DFHUSAL) "Leje m.v. efter erhvervslejeloven" (DKHUSER) "Efterregulering, forbrug, lejeloven" (EFHUSLJ) "Efterregulering, forbrug, almenlejeloven" (EFHUSAL) "Efterregulering, forbrug, erhvervslejeloven" (EKHUSER)
"Flytteregegning" (KFFLYTT)	Fordringstypen erstattes af 1 ny fordringstype.	"Istandsættelsesudgifter ved fraflytning af lejemål" (DKFLYTT)
"Gebyr, Opkrævning" (GEOPKRÆ)	For påkravsgebyrer, der er opkrævet forbindelse med opkrævning af leje, acontobidrag for forbrug og efterregulering af forbrug erstattes fordringstypen af 2 nye fordringstyper.	"Påkravsgebyrer efter lejeloven og almenlejeloven" (GELEOAL) "Påkravsgebyrer efter erhvervslejeloven" (GKERHLO)

Der er oprettet i alt 9 nye PSRM-fordringstyper. Fordringstyperne "Påkravsgebyrer efter lejeloven og almenlejeloven" (GELEOAL) og "Påkravsgebyrer efter erhvervslejeloven" (GKERHLO) erstatter alene DMI-fordringstypen "Gebyr, opkrævning" (GEOPKRÆ) for påkravsgebyrer, der er opkrævet i

forbindelse med opkrævning af leje, acontobidrag for forbrug og efterregulering af forbrug. Gebyrer, der pålægges som følge af, at en fraflyttet lejer ikke betaler istandsættelsesudgifter vedrørende et lejemål omfattet af lejeloven, almenlejeloven eller erhvervslejeloven skal sendes til inddrivelse i fordringstypen "Opkrævningsgebyr efter renteloven (KFCVGEB). Renter opkrævet i forbindelse med opkrævning af civilretlige kommunale fordringer skal sendes til inddrivelse i fordringstypen "Opkrævningsrenter efter renteloven" (KFCVREN).

Ændringerne er illustreret i figuren nedenfor:

DMI- fordringstyper	DFHUSLE	KFVAFBL	DFHUSIR	KFFLYTT	GEOPKRÆ
PSRM- Fordringstyper	DFHUSLJ		Udgår	DKFLYTT	GELEOAL
	DFHUSAL				GKERHLO
	DKHUSER				
	EFHUSLJ				
	EFHUSAL				
	EKHUSER				

4 Væsentlige beslutninger og afklaringer på forretningsområdet ”Lejeret”

Der er i forbindelse med fordringstypesaneringen blevet foretaget en række afklaringer og truffet beslutninger, som har haft betydning for forretningsområdet, herunder oprettelsen af nye PSRM-fordringstyper samt deres stamdatakrav og filterregler. Disse afklaringer og beslutninger gennemgås nedenfor.

4.1 Nye fordringstyper omfatter husleje inkl. forbrug og fællesantenne mv.

De tre PSRM-fordringstyper ”Leje m.v. efter lejeloven” (DFHUSLJ), ”Leje m.v. efter almenlejeloven” (DFHUSAL) og ”Leje m.v. efter erhvervslejeloven” (DKHUSER) omfatter både betaling af leje og forbrug. DFHUSLJ og DFHUSAL kan desuden omfatte eventuel betaling af fællesantenne.

Kommunerne kan samle leje, forbrug og eventuel fællesantenne, som er opkrævet sammen, i én fordring ved oversendelse til inddrivelse, hvis opkrævningen følger den samme periode mv. (har identiske stamdata), og opkrævningen er tydeligt udspecificeret på fakturaen, som skyldner har modtaget i forbindelse med opkrævningen. Det er et krav, at kommunerne indsætter en reference til fakturaen i fordringens beskrivelsesfelt ved oversendelse til inddrivelse.

4.2 Udgifter til beboerrepræsentation

Det følger af lejeloven og bekendtgørelsen udstedt i medfør af lejelovens § 64, stk. 10, at beboerrepræsentationer kan kræve et beløb fra beboerne til dækning af udgifterne ved beboerrepræsentanternes arbejde i ejendommen, og at udlejer skal stå for opkrævningen heraf sammen med huslejen.

Der er ikke hjemmel i gældsinddrivelseslovens § 1 og den i medfør heraf udstedte bekendtgørelse 2017-03-29 nr. 300 om inddrivelse af gæld til det offentlige til, at kommunerne oversender disse krav til inddrivelse hos Gældsstyrelsen. Dette skyldes, at kravet ikke kan betragtes som et offentligt krav, ligesom kravet ikke er oplyst positivt blandt de af Skatteministeren oplyste private krav, der kan indsendes til inddrivelse hos Gældsstyrelsen.

Fordringer vedrørende manglende betaling af beløbet til dækning af udgifterne ved beboerrepræsentanternes arbejde i ejendommen, må således ikke sendes til inddrivelse hos Gældsstyrelsen.

4.3 Oprettelse af særskilte fordringstyper til påkravsgebyrer på ”Lejeret”

Påkravsgebyr efter henholdsvis lejeloven, almenlejeloven og erhvervslejeloven kan ikke oversendes i fordringstypen ”Opkrævningsgebyr efter renteloven (KFCVGEB). Det skyldes, at der er tale om en anden form for gebyr med andre beløbssatser jf. lovgrundlaget. Der er derfor oprettet de to følgende særskilte fordringstyper til påkravsgebyrer:

- ”Påkravsgebyrer efter lejeloven og almenlejeloven” (GELEOAL)
- ”Påkravsgebyrer efter erhvervslejeloven” (GKERHLO)

Beløbssatserne i lejeloven og almenlejeloven er identiske, og der er derfor kun oprettet én fælles fordringstype til disse påkravsgebyrer. Beløbssatserne i erhvervslejeloven afviger fra dem i

lejeloven og almenlejeloven, og der er derfor oprettet en særskilt fordringstype til påkravsgebyrer efter erhvervslejeloven.

4.4 Udfyldelse af 'periode start' og 'periode slut' for "punkt-i-tid"-fordringer

Stamdatafelterne 'periode start' og 'periode slut' anvendes til angivelse af starttidspunkt og sluttidspunkt for en fordring. Følgende fremgår af "Guide til ny inddrivelsesløsning (PSRM)":

"For fordringstyper, hvor fordringsperiode er et punkt i tid, [...] skal perioden ikke angives, det kan dog i særlige tilfælde aftales, at perioden angives med samme dato i fra- og til felterne."

Fordringer omfattet af fordringstyperne "Påkravsgebyrer efter lejeloven og almenlejeloven (GELEOAL) og "Påkravsgebyrer efter erhvervslejeloven" (GKERHLO) relaterer sig til én bestemt dag, dvs. der er tale om "punkt-i-tid"-fordringer. Fordringshavers IT-system kan imidlertid, efter det oplyste, ikke understøtte, at fordringer omfattet af disse fordringstyper oversendes til inddrivelse uden en angivelse af perioden.

UFST har derfor besluttet, at både 'periode start' og 'periode slut' for disse fordringstyper skal udfyldes med en dato svarende til stiftelsesdatoen.

4.5 Gebyrer ved manglende betaling af istandsættelsesudgifter

Gebyrer, der pålægges som følge af, at en fraflyttet lejer ikke betaler istandsættelsesudgifter vedrørende et lejemål omfattet af lejeloven, almenlejeloven eller erhvervslejeloven er ikke omfattet af fordringstyperne "Påkravsgebyrer efter lejeloven og almenlejeloven (GELEOAL) eller "Påkravsgebyrer efter erhvervslejeloven" (GKERHLO).

Disse gebyrer skal sendes til inddrivelse i fordringstypen "Opkrævningsgebyr efter renteloven (KFCVGEB), som en relateret fordring.

4.6 Oversendelse af fordringer som administreres og opkræves af andre på vegne af kommunen

Kommunerne har meddelt, at der er eksempler på, at administrationen af lejemål ejet af kommunen er udliciteret til et administrationsselskab eller lignende, som også varetager opkrævning af leje mv. hos lejere. Det foreligger ikke oplysninger om hvilke konkrete aftaler, der indgås mellem kommunerne og eventuelle administratorer af kommunernes ejendomme.

I de situationer, hvor en kommune er faktisk ejer og udlejer af en ejendom, men en ekstern administrator forestår den administration og opkrævning på vegne af kommunen, vil kommunen som udgangspunkt være rette fordringshaver for så vidt angår eventuelle lejerestancer.

Kommunen kan derfor oversende sådanne krav til inddrivelse hos Gældsstyrelsen under forudsætning af, at indholdet af en administrationsaftale mellem kommunen og en given administrator ikke medfører, at kommunen ikke længere er rette fordringshaver. Det er kommunens ansvar at foretage en vurdering af, hvorvidt indholdet af en administrationsaftale medfører, at fordringen ikke længere kan oversendes til inddrivelse hos Gældsstyrelsen.

4.7 Fordringer vedrørende leje af studepladser, arealer mv.

Kommunerne har meddelt UFST, at de har flere tilfælde af længerevarende lejemål i forbindelse med fx opsatte mobilmaster og studepladser. Lejemål af denne type er som udgangspunkt ikke omfattet af fordringstyperne på forretningsområdet "Lejeret". Eventuelle fordringer, der vedrører denne type lejemål, skal i stedet sendes til inddrivelse i en af de relevante fordringstyper under forretningsområdet "Diverse".

4.8 Fordringer vedrørende betaling af depositum og/eller forudbetalt leje

Der oprettes ikke en fordringstype til manglende betaling af depositum og/eller forudbetalt leje. Dette er begrundet i, at indflytning kun burde kunne ske, hvis der er indbetalt depositum og/eller forudbetalt leje, hvorfor det ikke vil være en fordring, der kan sendes til inddrivelse.

4.9 Efterregulering af el leveret til forbrug til andet formål en opvarmning i erhvervslejemål

UFST har rettet henvendelse til Transport-, Bygnings- og Boligministeriet med henblik på at afklare, hvorvidt der findes en hjemmel til efterregulering af el leveret til forbrug til andet formål en opvarmning i erhvervslejemål.

Årsagen til henvendelsen er, at der i lejeloven og i almenlejeloven er indsat en specifik hjemmel til efterregulering af leverance af el til forbrug i lejemål til andet end opvarmning. En tilsvarende hjemmel ses ikke at fremgå af Erhvervslejeloven.

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet har telefonisk den 31. august 2018 bekræftet, at der ikke er hjemmel til efterregulering af elforbrug til andet end opvarmning, når der er tale om erhvervsforhold.

4.10 Filterregler for forældelse for fordringer med lovhjemlet sidste rettidige betalingsdato

På forretningsområdet "Lejeret" har fordringer omfattet af fordringstypen "Leje m.v. efter erhvervslejeloven" (DKHUSER) samt i nogen tilfælde fordringer omfattet af fordringstypen "Efterregulering, forbrug, erhvervslejeloven" (EKHUSER) en lovhjemlet sidste rettidig betalingsdato svarende til 3 hverdage efter fordringens forfaldsdato.

Henset til, at der for fordringstyperne gælder lovbestemte løbedage, regnes forældelsesfristen i henhold til det retlige grundlag som udgangspunkt fra den tredje hverdag efter forfaldsdatoen. Såfremt skyldner i kraft af anden aftale opnår krav på yderligere løbedage end de i loven fastsatte, regnes forældelsesfristen først fra udløbet af den sidste løbedag. Ensidigt indrømmet henstand udskyder ikke forældelsesfristens begyndelsestidspunkt.

På grund af vanskeligheden i at opstille ensartede regler for forældelsesdatoen på baggrund af lovbestemte og aftale løbedage, er det aftalt, at forældelsesfristen beregnes fra forfaldsdatoen, der som udgangspunkt vil være periodens første dag. Beslutningen medfører, at der vil blive afgivet skønsmæssigt mellem 3 og 5 dage af Fordringshavers forældelsesfrist til skyldners fordel.

Feltet "forældelsesdato" skal således indeholde en dato svarende til 3 år fra forfaldsdatoen, medmindre der i opkrævningen er sket forældelsesafbrydende skridt m.v. I disse tilfælde skal Fordringshaver selv beregne og indsætte den nye forældelsesdato. UFST har således opsat

filterreglerne for forældelsesdato for fordringerne med en lovhjemlet sidste rettidig betalingsdato, så forældelsesdatoen beregnes fra forfaldsdatoen og ikke den sidste rettidige betalingsdato.

