

Fordringstypebilag

Kommuner



Lejeret

Senest opdateret den 5. januar 2022



1. ÆNDRINGSLOG

Løbende ændringer vil fremgå af nedenstående tabel.

1.1 Gennemførte ændringer

Ændring	Fordringstyper	Dato
[Beskrivelse af ændring]	[Berørte fordringstyper]	[Dato for ændring]
<p>Præcisering af indholdsbeskrivelsen for stamdatafeltet "Beskrivelse":</p> <p><i>Stamdatafeltet "Beskrivelse" er præciseret for at understøtte gældende GDPR-krav.</i></p>	DFHUSLE DFHUSAL DFHUSER GELEOAL GEERHLO EFHUSLE EFHUSAL EFHUSER KFFLYTT	05.01.2022

Indhold

BILAG 1.1 – LEJE M.V. EFTER LEJELOVEN (DFHUSLJ)	5
BILAG 1.2 – LEJE M.V. EFTER ALMENLEJELOVEN (DFHUSAL)	20
BILAG 1.3 – LEJE M.V. EFTER ERHVERVSLEJELOVEN (DKHUSER)	35
BILAG 1.4 – PÅKRAVSGEBYRER EFTER LEJELOVEN OG ALMENLEJELOVEN (GELEOAL)	51
BILAG 1.5 – PÅKRAVSGEBYRER EFTER ERHVERVSLEJELOVEN (GKERHLO)	65
BILAG 1.6 – EFTERREGULERING, FORBRUG, LEJELOVEN – (EFHUSLJ).....	79
BILAG 1.7 – EFTERREGULERING, FORBRUG, ALMENLEJELOVEN – (EFHUSAL).....	93
BILAG 1.8 – EFTERREGULERING, FORBRUG, ERHVERVSLEJELOVEN – (EKHUSER)	107
BILAG 1.9 – ISTANDSÆTTELSESUDGIFTER VED FRAFLYTNING AF LEJEMÅL – (DKFLYTT)	121
BILAG 1.10 – GEBYR, HUSLEJENÆVN – (KFGBHUS).....	137

BILAG 1.1 – LEJE M.V. EFTER LEJELOVEN (DFHUSLJ)

2. FORDRINGSTYPEN

2.1 Beskrivelse af fordringstypen

Fordringstypen DFHUSLJ omfatter følgende fordringer i henhold til lovbekendtgørelse nr. 927 af 4. september 2019 om leje med senere ændringer (herefter "lejeloven"):

- Fordringer vedrørende betaling af leje,
- fordringer vedrørende betaling af fællesantenne og adgang til elektroniske kommunikationstjenester m.v. i henhold til lejelovens § 46 c, når betalingen herfor falder på samme datoer som lejebetalingen,
- fordringer vedrørende betaling for forbrug, herunder varme, opvarmning af brugsvand, vand og køling, som kan indeholdes i lejen ved udlejning af a) lejligheder, der er forbeholdt uddannelsessøgende eller andre unge i ejendomme tilhørende selvejende institutioner, fonde eller lignende, hvis vedtægter, fundats eller lignende er godkendt af det offentlige, samt b) enkelte værelser til beboelse i henhold til lejelovens § 36, stk. 3, og
- fordringer vedrørende acontobidrag til dækning af lejerens andel i ejendommens forbrugsudgifter vedrørende varme, opvarmning af brugsvand, koldt vand, køling, jf. lejelovens § 42, og el, jf. lejelovens § 45 d, når udgifterne ikke er indeholdt i lejen.

I det følgende omtales fordringer omfattet af nærværende fordringstype samlet som "leje m.v."

Det retlige grundlag for fordringstypen følger af afsnit 2.

2.2 Afgrænsning af fordringstypen

Fordringstypen omfatter **ikke** fordringer vedrørende:

- Renter, som påløber fordringer på ikke rettidigt indbetalt leje m.v., jf. KFOPREN.
- Påkravsgebyrer, jf. GELEOAL.
- Leje m.v. efter almenlejeloven, jf. DFHUSAL.
- Leje m.v. efter erhvervslejeloven, jf. DKHUSER.
- Fordringer på efterreguleringskrav, jf. EFHUSLJ.
- GEBYR, HUSLEJENÆVN, jf. KFGBHUS

3. DET RETLIGE GRUNDLAG

3.1 SKAT's juridiske vejledning

Af SKAT's juridiske vejledning 2019-2, G.A.3.7.3 Civilretlige fordringer fremgår:

"Civilretlige fordringer er en gruppe af forskellige fordringstyper, hvor kravets opståen og størrelse er meget varierende.

Når en offentlig fordring karakteriseres som en civilretlig fordring, er det typisk fordi fordringen ikke er tillagt udpantnings- eller lønindeholdelsesret, og derfor kun kan inddrives i overensstemmelse med de regler i retsplejeloven, der gælder for private fordringshavere.

De civilretlige fordringer, der inddrives af RIM, er karakteriseret ved, at

- *fordringens kreditor skal være en offentlig myndighed*
- *fordringen skal være opstået som led i den offentlige myndigheds virksomhed*
- *Fordringen er ikke opstået som led i den offentlige myndigheds udøvelse af sin i henhold til lovgivningen offentligretlige myndighedsudøvelse."*

3.2 Fordringstypens klassificering som civilretligt krav

Såfremt en fordring klassificeres som værende civilretlig, er det som udgangspunkt omfattet af bilag 1 i Lovbekendtgørelse nr. 1332 af 16. juni 2021 om inddrivelse af gæld til det offentlige med senere ændringer (herefter "gældsinddrivelsesloven"). Dette indebærer, at der, som hovedregel, ikke vil kunne foretages lønindeholdelse eller udpankning for kravet efter henholdsvis §§ 10 og 11 i gældsinddrivelsesloven, jf. bilag 1 i gældsinddrivelsesloven. Dog findes der nogle undtagelser til denne hovedregel, der medfører, at der for visse fordringer, uanset deres klassificering som en civilretlig fordring, kan foretages lønindeholdelse eller udpankning.

En civilretlig fordring er ifølge forarbejderne til gældsinddrivelsesloven karakteriseret ved, at en uenighed mellem den relevante myndighed og skyldner om fordringens berettigelse typisk vil være et domstolsanliggende, da der ikke i det administrative klagesystem er mulighed for at få afklaring. Herudover har Skatteministeriet i notat af 7. marts 2017 vedrørende lovforslag nr. L 137 - forenkling af regler om inddrivelse af gæld til det offentlige m.v. angivet, at:

"Grænsen mellem civilretlige fordringer, dvs. pengekrav, der har deres udspring i civilretten, der indeholder regler om forholdet mellem fysiske og juridiske personer samt myndigheder, hvis forholdet hviler på navnlig aftaleretlige, ejendomsretlige, formueretlige, familieretlige og personretlige regler, og offentligretlige fordringer er somme tider flydende. De civilretlige fordringer kendetegnes som regel ved, at en tvist om fordringens berettigelse typisk vil være et domstolsanliggende, hvorimod lovgiver normalt har sørget for en rekursmulighed for skyldnere, der anfægter berettigelsen af offentligretlige fordringer."

Gældsinddrivelsesloven indeholder i dag en negativ afgrænsning af de fordringer, der kan klassificeres som værende civilretlige, og som derfor ikke er underlagt de sædvanlige inddrivelseskridt i form af udpankning og lønindeholdelse. Dette indebærer, at der for den enkelte fordring må foretages en konkret vurdering af, om den pågældende fordring kan anses som

værende civilretligt eller ej, og - i bekræftende fald - om den kan anses for at være omfattet af en af undtagelserne i bilag 1.

Fordringer omfattet af fordringstypen DFHUSLJ er civilretlige krav, som ikke er omfattet af en af undtagelserne oplistet i I., a., i.-vi. eller II., a., i.-vi., i bilag 1 i gældsinddrivelsesloven. Der kan derfor ikke foretages lønindeholdelse eller udpantning efter henholdsvis § 10 og § 11 i gældsinddrivelsesloven for fordringer omfattet af DFHUSLJ.

3.3 Overdragelse af fordringer til inddrivelse

Gældsinddrivelsesloven gælder for opkrævning og inddrivelse af fordringer med tillæg af renter, gebyrer og andre omkostninger, der opkræves eller inddrives af det offentlige, jf. gældsinddrivelseslovens § 1, stk. 1, 1. pkt.

Det er restanceinddrivelsesmyndigheden, der forestår inddrivelse af fordringer, jf. gældsinddrivelseslovens § 2, stk. 1, jf. § 1, stk. 1 og 2. Restanceinddrivelsesmyndigheden er told- og skatteforvaltningen, jf. § 2 i bekendtgørelse nr. 188 af 9. marts 2020 om inddrivelse af gæld til det offentlige med senere ændringer (herefter "gældsinddrivelsesbekendtgørelsen"). Det er i dag Gældsstyrelsen, som er det offentliges restanceinddrivelsesmyndighed, og som har ansvaret for samt varetager inddrivelsen af gæld til det offentlige.

Fremgangsmåden ved overdragelse af fordringer til inddrivelse er beskrevet i gældsinddrivelseslovens § 2. Beregning og opgørelse af fordringer og udsendelse af opkrævninger m.v. forestås af Fordringshaver eller den, der på vegne af Fordringshaver opkræver hovedfordringen, jf. gældsinddrivelseslovens § 2, stk. 2, 1. pkt.

Fordringer overdrages til Gældsstyrelsen, når betalingsfristen er overskredet, og sædvanlig rykkerprocedure forgæves er gennemført, jf. gældsinddrivelseslovens § 2, stk. 3, 1. pkt.

Inden overdragelse af fordringer til inddrivelse hos Gældsstyrelsen skal Fordringshaver eller den, der på vegne af Fordringshaver opkræver hovedfordringen, skriftligt underrette skyldneren om overdragelsen, jf. gældsinddrivelseslovens § 2, stk. 4, 1. pkt.

3.4 Lejelovens anvendelsesområde

Det følger af lejelovens § 1, at loven gælder for:

"Loven gælder for leje – herunder fremleje – af hus eller husrum, uanset om lejeren er en person eller en virksomhed m.v. (juridisk person)."

Det forudsættes som hovedregel, at der lejes mindst et helt husrum. Loven finder også anvendelse for beboelseslejligheder, når disse delvist er udlejet til andet end beboelse, jf. lejelovens § 3.

For at loven finder anvendelse, er det nødvendigt, at lejemålet har tilknytning til fast ejendom, jf. Halfdan Krag Jespersen, Lejeret 1, 2. udgave, 1995, side 26.

Uden for lovens anvendelsesområde falder bl.a.:

- Lejemål uden tilknytning til fast ejendom, herunder efter omstændighederne rene grundlejemål, leje af husbåd og værelser i kollegieskib samt mobile pølse-, kaffe- og isboder samt campingvogne, medmindre de har varig tilknytning til grundarealet, jf. Birk, Rohde og Stolt, Lejeloven med kommentarer, 1. udgave, 2015, side 104.
- Tilfælde der falder uden for lejebegrebet, herunder fx ejerboliger og andelslejligheder som ikke udlejes.
- Sociale (midlertidige) boliger, herunder fx husvildeboliger, jf. Birk, Rohde og Stolt, Lejeloven med kommentarer, 1. udgave, 2015, side 106.
- Lejeforhold med ferie- og fritidsmæssige formål, herunder fx beboelseslejligheder og andre beboelsesrum, sommerhuse, kolonihavehuse og andre fritidsboliger, jf. Birk, Rohde og Stolt, Lejeloven med kommentarer, 1. udgave, 2015, side 104.
- Atypiske lejeforhold, hvor retsforholdet er atypisk i forhold til den sædvanlige lejeaftale, jf. Birk, Rohde og Stolt, Lejeloven med kommentarer, 1. udgave, 2015, side 108.
- Sammensatte kontrakts forhold, hvor aftalen som helhed angår andet end brugen af hus eller husrum, herunder fx aftaler om forpagtning af en landbrugsejendom, når der er andre væsentlige elementer i aftalen udover lejen af lokaler, jf. Birk, Rohde og Stolt, Lejeloven med kommentarer, 1. udgave, 2015, side 107.
- Kortvarige lejeforhold, idet der dog stilles meget ringe krav til den tidsmæssige udstrækning af et lejemål for, at den anses som omfattet af lejeloven.
 - o Eksempler: **1)** 2 gange ugentlig benyttelse af selskabslokaler til danseundervisning i vinterhalvår var omfattet, jf. UfR U.1959.581/2Ø (før erhvervslejeloven), **2)** leje af bingohal, hvor adgang forudsatte ejers medvirken i hvert tilfælde var ikke omfattet, jf. UfR 2000.2191V, og **3)** leje af grenåhallen i en enkelt dag var ikke omfattet, jf. VLK 150-07-23 (862/1959).
- Lejeforhold efter anden lovgivning, herunder fx lejemål efter almenlejeloven og lokaler efter erhvervslejeloven, jf. lejelovens § 2, stk. 3 og 5. Det bemærkes dog, at erhvervs-mæssige lejeaftaler indgået inden 1. januar 2000 kan være omfattet af lejeloven, jf. Laursen, Jonasson og Antoniades, Erhvervslejeret, 2. udgave, 2013, side 29.

3.5 Opkrævnings- og inddrivelsesregler

3.5.1 Opkrævningsregler for leje

Fordringer på leje reguleres af lejelovens kapitel VI og af den enkelte lejekontrakt. Af lejelovens § 32 følger det, at:

”Udlejeren skal anvise et betalingssted her i landet i form af en konto i et pengeinstitut. Er der ikke anvist et betalingssted, skal lejen betales på udlejerens bopæl her i landet. Indbetaling til et pengeinstitut anses for betaling på det anviste betalingssted.”

Af lejelovens § 33, stk. 1-5, følger det, at:

”Stk. 1: Lejen kan kræves betalt månedsvis forud.

Stk. 2: Er lejen beregnet for en kortere periode end en måned, kan den kræves betalt forud for den periode, den vedrører.

Stk. 3: Rettidig betaling af husleje sker senest på forfaldsdagen. Forfalder lejen til betaling på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag, udskydes forfaldsdagen til den efterfølgende hverdag.

Stk. 4: Leje for beboelseslejligheder og enkeltværelser til beboelse kan ikke kræves betalt for mere end 3 måneder ad gangen. Leje for ustøttede private plejeboliger kan ikke kræves betalt for mere end 1 måned ad gangen.

Stk. 5: I tilfælde af opsigelse eller ved det tidsbestemte lejeforholds udløb er lejeren kun pligtig at betale leje for tiden indtil lejeforholdets ophør.”

Af lejelovens § 35 følger det, at:

”Reglerne i § 32, § 33, stk. 3-5, og § 34 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejeren.”

Efter lejelovens § 33, stk. 1, kan leje kræves betalt månedsvis forud. Vedrører lejebetalingen en kortere periode end en måned, fremgår det af lejelovens § 33, stk. 2, at lejen kan kræves betalt forud for den periode, den vedrører. Andet kan imidlertid aftales, så længe det ikke er til skade for lejeren, jf. lejelovens § 35. Udlejer og lejer kan derfor eksempelvis aftale bagudrettet betaling og ændrede lejebetalingsperioder, dog således at leje for beboelseslejligheder og enkeltværelser til beboelse maksimalt kan opkræves 3 måneder forud, jf. lejelovens § 33, stk. 4, 1. pkt., og at leje for ustøttede private plejeboliger maksimalt kan opkræves 1 måned forud, jf. lejelovens § 33, stk. 4, 2. pkt.

Efter lejelovens § 33, stk. 3, 1. pkt., sker rettidig betaling af husleje senest på forfaldsdagen. Forfaldsdatoen er ikke fastsat til en specifik dag i lejeloven. Forfaldsdatoen for husleje kan således aftales frit mellem lejer og udlejer som en hvilken som helst dag i måneden. I mangel af modstående aftale forfalder lejen til betaling den 1. i en måned (hvis lejen opkræves månedsvis) og til den 1. i en kvartalsmåned (hvis lejen opkræves kvartalsvis), jf. bl.a. Hans Henrik Edlund og Niels Grubbe, Boliglejeret, 2. udgave, 2015, kapitel 5.

Falder forfaldsdatoen på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag udskydes forfaldsdagen til den første efterfølgende hverdag, jf. lejelovens § 33, stk. 3, 2. pkt., som er ufravigelig, medmindre det er til fordel for lejer, jf. lejelovens § 35. Dette er tilsvarende tilfældet, hvis forfaldsdatoen falder på en søndag, jf. Mads Bryde Andersen og Joseph Lookofsky, Obligationsret I, 3. udgave, 2015, side 117.

Sidste rettidige betalingsdato er som udgangspunkt sammenfaldende med forfaldsdatoen. Dette kan imidlertid fraviges, såfremt det ikke er til skade for lejeren, jf. lejelovens § 33, stk. 3, 1. pkt., jf. lejelovens § 35.

3.5.2 Opkrævningsregler for betaling af fællesantenne og adgang til elektroniske kommunikationstjenester

Af lejelovens § 46 c følger det, at udlejeren kan forlange de nødvendige og rimelige udgifter til etablering, forbedring og drift, herunder udgifter til administration, når ejendommen er forsynet med eget fællesantenneanlæg til radio- og fjernsynsmodtagelse, eller når ejendommen har programforsyning udefra. Det samme gælder for ejendommens forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester.

Udgifterne fordeles ligeligt på lejemålene i ejendommen, jf. § 46 c, stk. 1, 3. pkt.

I de tilfælde, hvor lejeren enten har fravalgt eller alternativt har en individuel tilslutning, gælder der begrænsninger for, hvilke udgifter udlejer kan forlange dækket af lejeren, jf. § 46 c, stk. 1, 4.-6. pkt.

3.5.3 Opkrævningsregler for betaling acontobidrag til dækning af lejerens andel i ejendommens forbrugsudgifter

Ifølge lejelovens § 36, stk. 1 og 2, kan udlejer kræve sine udgifter til lejerens forbrug af varme, varmt vand, vand og køling refunderet. Det følger af lejelovens § 45 d, at bestemmelserne i §§ 36-45 c vedrørende varme og opvarmning af brugsvand tilsvarende finder anvendelse for andre leverancer fra udlejeren til opvarmning, herunder el og gas, og for udlejerens leverance af el til lejerens forbrug i lejemålet til andet end opvarmning, jf. dog lejelovens § 45 d, stk. 2.

Af lejelovens § 42, stk. 1, fremgår det, at udlejeren med 6 ugers varsel til en betalingstermin kan forlange, at lejeren skal betale acontobidrag til dækning af lejerens andel i ejendommens forbrugsudgifter, når udgifterne hertil ikke er indeholdt i lejen.

Acontobidragene betales med lige store beløb i forbindelse med de almindelige lejebetaling, jf. § 42, stk. 2.

De samlede bidrag for et år må højst opkræves med den udgift, som forventes at blive pålignet for regnskabsperioden, jf. § 42, stk. 3.

For visse lejemål kan forbrugsudgifterne indeholdes i lejen. Det gælder ifølge lejelovens § 36, stk. 3, ved lejeaftaler om:

"1) udlejning af lejligheder, der er forbeholdt uddannelsessøgende eller andre unge i ejendomme tilhørende selvejende institutioner, fonde el. lign., hvis vedtægter, fundats el. lign. er godkendt af det offentlige, eller

2) enkelte værelser til beboelse."

Når forbruget er indeholdt i lejen, vil forbruget således blot opkræves som en del af lejen, hvorfor der ikke opkræves særskilte acontobidrag.

3.5.4 Inddrivelsesregler

Fordringer på leje efter lejeloven inddrives af Restanceinddrivelsesmyndighederne under Skatteministeriet (herefter "Gældsstyrelsen") efter reglerne i Lovbekendtgørelse nr. 1332 af 16. juni 2021 om inddrivelse af gæld til det offentlige med senere ændringer (herefter "gældsinddrivelsesloven"), jf. gældsinddrivelseslovens § 1, stk. 1.

4. FORÆLDELSESREGLER

Forældelse er en ophørsgrund. Det betyder, at fordringen ophører, når en bestemt tidsfrist er udløbet, uden at kreditor forinden har foretaget de foranstaltninger, som kræves for at afbryde forældelsen.

Lovbekendtgørelsen nr. 1238 af 9. november 2015 om forældelse af fordringer med senere ændringer (herefter "forældelsesloven") foreskriver, at loven finder anvendelse på fordringer på penge eller andre ydelser, medmindre andet følger af særlige bestemmelser om forældelse i anden lov, jf. forældelseslovens § 1.

Der gælder ikke særskilte forældelsesregler for Fordringshavers krav vedrørende leje m.v. efter lejeloven, hvorfor fordringer under fordringstypen DFHUSLJ forældes efter forældelseslovens regler.

4.1 Forældelsesfristens begyndelsestidspunkt

Forældelseslovens § 2, stk. 1 og 2, har følgende ordlyd:

"Forældelsesfristerne regnes fra det tidligste tidspunkt, til hvilket fordringshaveren kunne kræve at få fordringen opfyldt, medmindre andet følger af andre bestemmelser.

Stk. 2 Er der indrømmet skyldneren løbedage eller i øvrigt en frist, inden for hvilken betaling anses for rettidig, regnes forældelsesfristen først fra betalingsfristens udløb."

Forældelseslovens § 2, stk. 1, bruger ikke begrebet "forfaldstid", men det tidspunkt, som reglen angiver, betegnes normalt som forfaldstiden.

I det tilfælde, hvor der er indrømmet skyldneren løbedage eller anden frist, jf. forældelseslovens § 2, stk. 2, er det en betingelse for, at forældelsesfristen først løber fra betalingsfristens

udløb, at skyldneren har haft krav på fristen enten i kraft af den konkrete aftale eller i kraft af lovgivningens regler. Dette er fx tilfældet, hvis der er en lovhjemlet sidste rettidig betalingsdag.

Forfaldsdatoen for fordringer i fordringstypen DFHUSLJ er ikke lovreguleret, og der er ikke fastsat lovbestemte løbedage i lejeloven. I mangel af modstående aftale er forfaldsdatoen den 1. i en måned (hvis lejen opkræves månedsvist) og til den 1. i en kvartalsmåned (hvis lejen opkræves kvartalsvist), jf. bl.a. Hans Henrik Edlund og Niels Grubbe, Boliglejeret, 2. udgave, 2015, kapitel 5. Acontobidrag for forbrug opkræves på i forbindelse med de almindelige lejebetalinger, jf. lejelovens § 42, stk. 2.

Falder forfaldsdatoen på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag udskydes forfaldsdagen til den første efterfølgende hverdag, jf. lejelovens § 33, stk. 3, 2. pkt., som er ufravigelig, medmindre det er til fordel for lejer, jf. § 35. Dette er tilsvarende tilfældet, hvis forfaldsdatoen falder på en søndag, jf. Mads Bryde Andersen og Joseph Lookofsky, Obligationsret I, 3. udgave, 2015, side 117.

Forældelsesfristens begyndelsestidspunkt for leje m.v. efter lejeloven er derfor forfaldsdatoen, som er den dato, der er aftalt mellem skyldner og Fordringshaver, eller den første dag i lejeperioden i mangel af modstående aftale.

Såfremt der ligger en dom eller et forlig til grund for fordringen, hvori fordringens eksistens og størrelse er fastslået, udgør dommen eller forliget et særligt retsgrundlag med en 10-årig forældelsesfrist, jf. forældelseslovens § 5, stk. 1, nr. 3. Forældelsesfristens begyndelsestidspunkt er den dag, hvor dommen er afsagt, eller forliget er indgået, hvilket gælder uanset en eventuel betalingsfrist fastsat i dommen eller forliget. Hvis en dom har været anket, og Fordringshaver har fået medhold, er det datoen for dommen i ankeinstansen, der er afgørende for forældelsesfristens begyndelsestidspunkt.

4.2 Forældelsesfristens længde

Der gælder som udgangspunkt en ordinær forældelsesfrist på 3 år, medmindre andet følger af andre bestemmelser, jf. forældelseslovens § 3, stk. 1.

Fordringer på leje m.v. efter lejeloven ses på det foreliggende grundlag ikke at falde ind under de særlige forældelsesfrister i forældelseslovens kapitel 4, hvorfor forældelsesfristen for fordringer er den almindelige 3-årige forældelsesfrist.

For fordringer, der hviler på et særligt retsgrundlag, jf. forældelseslovens § 5, gælder der en 10-årig forældelsesfrist. Forældelseslovens § 5 har følgende ordlyd:

”Forældelsesfristen er 10 år,

- 1) når der er udstedt gældsbrev for fordringen,*
- 2) når fordringen er registreret i en værdipapircentral, eller*
- 3) når fordringens eksistens og størrelse er anerkendt skriftligt eller fastslået ved forlig, dom, betalingspåkrav påtegnet af fogedretten eller anden bindende afgørelse.*

Stk. 2. Fordring på senere forfaldne renter, gebyrer og lignende forældes dog efter § 3.”

Såfremt en fordring er fastslået ved et særligt retsgrundlag, herunder når fordringens eksistens og størrelse er fastslået ved forlig, dom eller anden bindende afgørelse, gælder således en 10-årig forældelsesfrist, jf. forældelseslovens § 5, stk. 1, nr. 3, der beregnes fra dommens afsigelse eller forligets indgåelse.

Er eksistens og størrelse på en fordring vedrørende leje efter lejeloven således fastslået i en dom eller i et forlig, gælder en 10-årig forældelsesfrist for den pågældende fordring.

4.3 Beregning af forældelsesdato

Forældelseslovens § 27 har følgende ordlyd:

”Til frister efter denne lov medregnes den månedsdag, der svarer til den dag, hvorfra fristen regnes. I mangel af tilsvarende dag udløber fristen på den sidste dag i måneden.

Stk. 2. Udløber en frist i en weekend, på en helligdag, grundlovsdag, den 24. eller den 31. december, udstrækkes fristen til den førstkommande hverdag.”

I medfør af forældelseslovens § 27, stk. 1, 1. pkt., regnes der kun med hele dage, og begyndelsesdagen medregnes ikke. Hvis eksempelvis forældelsesfristen begynder at løbe inden for døgnet den 12. oktober 2017, indtræder 3-års forældelse ved udløbet af den 12. oktober 2020.

Efter forældelseslovens § 27, stk. 2, udskydes forældelsesfristen til den førstkommande hverdag, hvis fristen udløber i en weekend, på en helligdag, grundlovsdag eller den 24. eller 31. december. Reglen har kun betydning, hvis fristen udløber på en af de nævnte dage. Det er uden betydning, at begyndelsestidspunktet for fristen er en sådan dag.

5. STAMDATAFELTER

På baggrund af det retlige grundlag for fordringerne i denne fordringstype (DFHUSLJ) og på baggrund af Fordringshavers opkrævningspraksis er i det følgende angivet den mellem Aftalens parter fælles forståelse for, hvad Fordringshaver skal registrere i de obligatoriske stamdatafelter for at sikre en korrekt og lovlig inddrivelsesproces.

5.1 Beløb

Fordringshaver skal i dette felt anføre fordringens beløb på tidspunktet, hvor fordringen oversendes til inddrivelse.

Beløbet er ikke nødvendigvis det samme som hovedstolen, idet beløbet kan være lavere end hovedstolen.

Beløbet må **ikke** indeholde renter og gebyrer.

5.2 Hovedstol

Fordringshaver skal i feltet hovedstol anføre fordringens oprindelige pålydende.

Hovedstolen er ikke nødvendigvis det samme som beløbet, idet hovedstolen kan være højere end beløbet.

Feltet hovedstol må maksimalt udfyldes med 20.000 kr.

Hovedstolen må **ikke** indeholde renter og gebyrer.

5.3 Fordringsart

Feltet anvendes til angivelse af, hvilken status Fordringshaver ønsker, at fordringen skal have hos Gældsstyrelsen. Dette angives ved oversendelse.

Feltet skal således angive, at fordringen oversendes med henblik på inddrivelse.

5.4 Fordringstypekode

Feltet anvendes til angivelse af den kode, som karakteriserer den pågældende fordringstype.

For denne fordringstype skal Fordringshaver angive fordringstypekoden DFHUSLJ.

5.5 Beskrivelse

Bemærk at teksten medtages i Gældsstyrelsens breve til skyldner. Derfor må feltet ikke indeholde personoplysninger som fx det fulde CPR-nr. (xxxxxx-xxxx) og fulde navne, fornavn(e), eventuelle mellemnavn(e), efternavn(e) og adresse(r) på andre end skyldner selv.

Feltet er et fritekstfelt, som anvendes til at beskrive relevante aspekter af fordringen, som ikke er omfattet af øvrige stamdatafelter.

Af hensyn til kravet om, at skyldner skal kunne identificere fordringen, er feltet obligatorisk for denne fordringstype.

Det er aftalt, at Fordringshaver altid oversender referencenummer på den helt eller delvist ubetalte faktura vedrørende betaling for leje m.v. Det er et krav, at fakturaen indeholder en specifikation over, hvilke fordringer fakturaen dækker over.

5.6 Fordringsperiode

Felterne anvendes til angivelse af starttidspunkt og sluttidspunkt for en fordring (herefter "periode start" og "periode slut"), og perioden imellem er den periode, som fordringen dækker over (herefter "periodens længde").

Fordringens periode skal som udgangspunkt registreres som en måned. I løbende lejeforhold skal periode start være udtryk for den 1. i måneden, mens periode slut skal være udtryk for månedens sidste dag. Dog kan periode start være senere end den 1. i måneden, eksempelvis,

hvis fordringen vedrører opkrævning af den første måneds husleje og lejeforholdet indledes midt i en måned.

Det følger af lejelovens § 33, stk. 4, 1. pkt., at leje kan opkræves for en periode på højst 3 måneder.

5.7 Stiftelsesdato

Feltet "stiftelsesdato" anvendes til at anføre datoen for stiftelsestidspunktet, der generelt defineres som tidspunktet for den retsstiftende begivenhed, det vil sige det tidspunkt, hvor fordringen opstår. Torsten Iversen, Obligationsret, 1. del, 6. udgave, 2019, Jurist-, og Økonomforbundets Forlag, side 153, definerer stiftelsestidspunktet således:

"En fordring anses i almindelighed for stiftet, når den eller de retsstiftende kendsgerninger er indtruffet, dvs. når kontrakten er indgået, når skaden er sket eller når berigelsen er indtruffet."

For nærværende fordringstype vil stiftelsesdatoen være udtryk for betalingsperiodens starttidspunkt, dvs. periode start.

Feltet stiftelsesdato udfyldes med datoen for periode start.

5.8 Forfaldsdato

Forfaldsdatoen er det tidligste tidspunkt, til hvilket fordringshaveren kan kræve fordringen betalt. Det følger af den almindelige obligationsret, at et krav forfaldstidspunkt er straks, medmindre andet følger af lovgivningen, aftalen eller omstændigheder i øvrigt, jf. Torsten Iversen, Obligationsret, 1. del, 6. udgave, 2019, Jurist-, og Økonomforbundets Forlag, side 157ff.

Forfaldsdatoen er det tidligste tidspunkt, Fordringshaver kan kræve fordringen betalt. Fordringen kan som udgangspunkt tidligst kræves betalt på perioden første dag. Falder forfaldsdatoen på en helligdag, en søndag, en lørdag eller grundlovsdag udskydes forfaldsdagen dog til den efterfølgende hverdag.

Feltet forfald skal som udgangspunkt udfyldes med en dato, der tidligst er lig med periode start.

5.9 Sidste rettidige betalingsdato

Begrebet "sidste rettidige betalingsdato" defineres i obligationsretten almindeligvis som den dag, da skyldnerens pligt til at erlægge sin ydelse indtræder. Feltet skal derfor angive det seneste tidspunkt, som skyldner kan betale fordringen, uden at skyldner anses for at være i misligholdelse. Hvis skyldner er indrømmet løbedage, vil sidste rettidige betalingsdato være en senere dato end forfaldsdagen.

Sidste rettidig betalingsdato kan være fastsat efter lov, men kan også være aftalt individuelt mellem Fordringshaver og skyldner eller fastsat ensidigt af Fordringshaver. I feltet skal der angives den juridisk korrekte sidste rettidige betalingsdato. Hvis der foreligger en særlig situation,

f.eks. hvis der er givet henstand eller aftalt betalingsordning, er det den sidste rettidige betalingsdato, der følger af henstanden eller betalingsordningen, der skal angives i feltet. Det bemærkes, at rykkerskrivelser ikke udskyder sidste rettidige betalingsdato. Sidste rettidige betalingsdato i rykkerskrivelsen skal dog være overskredet, før fordringen må sendes til inddrivelse.

Feltet udfyldes med den dato, der svarer til den sidste dag, hvorpå betaling anses for rettidig. Sidste rettidige betalingsdato kan tidligst være sammenfaldende med forfaldsdatoen.

5.10 Identifikation af skyldner

Stamdatafeltet anvendes til indberetning af information om skyldner. Entydig identifikation kan ske ved CPR-nr. eller CVR/SE-nr. for den eller de fysiske og/eller juridiske personer, som hæfter for fordringen.

Skyldner er den eller de, hvis navn(e) er angivet i lejekontrakten. Samtlige lejere på kontrakten hæfter personligt og solidarisk for lejebetaling og øvrige forpligtelser.

Hvis skyldner ikke har et CPR-nr. eller CVR-nr., skal Fordringshaver rette henvendelse til Gældsstyrelsen med anmodning om et AKR-nr. Fordringshaver skal i disse tilfælde angive dette AKR-nr.

5.11 Forældelsesdato

Fordringshaver skal i dette felt anføre den dato, hvor fordringen forældes, hvilket er den dato, hvor forældelsesfristen udløber, det vil sige den sidste dato, hvor fordringen er retskraftig. Det er ikke den oprindelige forældelsesdato, som skal være indeholdt i feltet, men den forældelsesdato, der gælder, da fordringen oversendes til Gældsstyrelsen. Dette har relevans i tilfælde, hvor forældelsen har været suspenderet eller afbrudt.

Forældelsesdatoen beregnes som 3 år fra forfaldsdatoen, medmindre der i opkrævningen er sket forældelsesafbrydende skridt m.v., eller hvis fristen i en periode har været suspenderet. I disse tilfælde skal Fordringshaver selv beregne og indsætte den nye forældelsesdato.

Fordringshaver har oplyst, at der gennemføres forældelsesafbrydende skridt i opkrævningen, eksempelvis ved indgåelse af afdragsordninger. For at tage højde herfor er det aftalt, at indgangsfileret indstilles således, at fordringer med en registeret forældelsesdato, som ligger senere end 4 år efter forfaldsdato, sendes i høring. Indgangsfileret ændrer ikke på, at fordringerne forældes efter forældelseslovens regler.

For en fordring vedrørende leje for marts måned 2017, hvor forfaldsdagen er den 1. marts 2017, udfyldes stamdatafeltet "forældelsesdato" således med d. 1. marts 2020. Havde skyldner anmodet om henstand med betalingen indtil 1. april 2017, og havde Fordringshaver imødekommet dette, ville forældelsesdatoen være d. 1. april 2020. Havde Fordringshaver derimod ensidigt udskudt betalingsfristen indtil 1. april 2017, ville forældelsesdatoen fortsat være d. 1. marts 2020.

Forældelsesdatoen udfyldes således med den sidste dag, hvor fordringen er retskraftig.

5.12 Domsdato og forligsdato

Stamdatafelterne "domsdato" og "forligsdato" anvendes, såfremt der for fordringen er afsagt dom eller indgået forlig, og i felterne registreres datoen for henholdsvis dommens afsigelse eller forligets indgåelse.

Stamdatafelternes primære funktion er at videregive oplysninger til Gældsstyrelsen om opkrævningsmæssige skridt i form af dom eller forlig, som har forældelsesafbrydende virkning. Dom og forlig må kun udfyldes i de tilfælde, hvor hele fordringens eksistens og størrelse udtrykkeligt er fastslået ved dom/afgørelse eller skriftligt fastslået og anerkendt ved forliget, jf. forældelseslovens § 5, stk. 1, nr. 3.

Fordringshaver må kun registrere en domsdato eller en forligsdato, hvis:

- 1) dommen/ forliget fastslår fordringens eksistens, og
- 2) dommen/ forliget fastslår fordringens beløbsmæssige størrelse.

Hvis ikke der er opnået dom eller forlig, skal felterne være tomme ved oversendelsen af fordringen.

I de tilfælde, hvor forliget er underskrevet, men ikke dateret, skal feltet udfyldes med den dato, som fordringshaver har påført forliget ved udsendelse af forliget til skyldner.

I tvivlstilfælde skal Gældsstyrelsen kontaktes.

6. REGLER I INDGANGSFILTERET I NYMF

I NyMF er et indgangsfiler med en række regler, som de oversendte fordringer skal bestå, før fordringerne kan blive lukket ind og modtages i inddrivelsessystemet, jf. nærmere i Aftalen. Filterreglerne er blevet til efter en fælles proces mellem Fordringshaver og Gældsstyrelsen, og Aftalens parter er enige om, at filterreglerne sikrer, at der altid oversendes korrekt information om fordringer, der oversendes til inddrivelse hos Gældsstyrelsen.

Filterreglerne består af nogle indholdsbase-rede og referencebase-rede regler. De indholdsbase-rede adgangsregler opsætter grænseværdier for et konkret stamdatafelt. De referencebase-rede adgangsregler vedrører relationen mellem stamdatafelter. Indgangsfileret vil give Fordringshaver en fejlkodebesked om, at fordringen ikke kan accepteres, hvis en indholdsbase-rede eller referencebase-rede regel ikke er overholdt.

Regel	Filterregler for DFHUSLJ (Leje m.v. efter lejeloven)	Konsekvens hvis reglen ikke overholdes
R_1_1	Fordringsartkoden skal være "INDR"	Fordringen afvises

Regel	Filterregler for DFHUSLJ (Leje m.v. efter lejeloven)	Konsekvens hvis reglen ikke overholdes
R_1_2	Fordringen skal altid være en hovedfordring	Fordringen afvises
R_2_1a	Hvis domsdato eller forligsdato er udfyldt, skal forældelsesdato ligge tidligst 10 år efter domsdato eller forligsdato	Fordringen afvises
R_2_1b	Hvis domsdato eller forligsdato er udfyldt, skal forældelsesdato ligge senest 10 år efter domsdato eller forligsdato	Fordringen sendes i høring
R_2_1	Forældelsesdato skal være udfyldt	Fordringen afvises
R_2_3a	Forældelsesdato skal tidligst ligge 3 år efter Forfaldsdato	Fordringen afvises
R_2_3	Forældelsesdato skal senest ligge 4 år efter Forfaldsdato	Fordringen sendes i høring
R_3_1	Forældelsesdato skal ligge senere end eller være lig med modtagelsesdato hos Gældsstyrelsen	Fordringen afvises
R_4_1	Oprindelig hovedstol skal være større end 0 kr. (dog tillades 0-fordringer)	Fordringen afvises
R_4_2	Oprindelig hovedstol skal være mindre end eller lig med 20.000 kr.	Fordringen sendes i høring
R_4_4	Beløb skal være større end eller lig med 0 kr.	Fordringen afvises
R_4_7	Oprindelig hovedstol skal være større end eller lig med beløb til inddrivelse	Fordringen afvises
R_5_1	Forfaldsdato skal ligge forud for modtagelsesdato	Fordringen afvises
R_5_2	Sidste rettidige betalingsdato skal ligge forud for modtagelsesdato	Fordringen afvises
R_5_3	Stiftelsesdato skal ligge forud for modtagelsesdato	Fordringen afvises
R_6_1	Sidste rettidige betalingsdato skal tidligst ligge samtidig med Forfaldsdato	Fordringen afvises
R_6_5	Forfaldsdato skal tidligst ligge samtidig med Periode start	Fordringen sendes i høring
R_6_8	Forfaldsdato skal senest ligge samtidig med Periode slut	Fordringen sendes i høring
R_6_16	Stiftelsesdato skal senest ligge samtidig med Periode start	Fordringen afvises
R_6_19	Periode slut skal tidligst ligge 1 dag efter Periode start	Fordringen afvises
R_6_20	Periode slut skal senest ligge 1 måned minus 1 dag efter Periode start	Fordringen sendes i høring
R_6_21	Periode start og periode slut er indeholdt i samme måned	Fordringen sendes i høring
R_7_1	Stiftelsesdato skal være udfyldt	Fordringen afvises
R_7_2	Forfaldsdato skal være udfyldt	Fordringen afvises
R_7_3	Sidste rettidige betalingsdato skal være udfyldt	Fordringen afvises
R_7_4	Periode start skal være udfyldt	Fordringen afvises
R_7_5	Periode slut skal være udfyldt	Fordringen afvises
R_7_11	Beskrivelsesfelt skal være udfyldt	Fordringen afvises
R_7_12a	Domsdato og forligsdato må ikke være udfyldt samtidigt	Fordringen afvises

BILAG 1.2 – LEJE M.V. EFTER ALMENLEJELOVEN (DFHUSAL)

1. FORDRINGSTYPEN

1.1 Beskrivelse af fordringstypen

Fordringstypen DFHUSAL omfatter følgende fordringer i henhold til lovbekendtgørelse nr. 928 af 4. september 2019 om leje af almene boliger med senere ændringer (herefter "almenlejeloven").

- Fordringer vedrørende betaling af leje,
- fordringer vedr. betaling af fællesantenne og adgang til elektroniske kommunikationstjenester m.v. i henhold til almenlejelovens § 62, stk. 1, når betalingen herfor falder på samme datoer som lejebetalingen,
- fordringer vedrørende betaling for forbrug, herunder varme og varmt vand samt vand og køling, som kan indeholdes i lejen ved aftaler om udlejning af almene ungdomsboliger, når ejendommen ikke efter anden lovgivning er omfattet af en pligt til varmfordelingsmåling, jf. almenlejelovens § 61 sammenholdt § 52, stk. 1, 3. pkt., og
- fordringer vedrørende acotobidrag til dækning af lejerens andel i ejendommens forbrugsudgifter, herunder varme og varmt vand samt vand, el og køling, jf. almenlejelovens § 55, når disse ikke er indeholdt i lejen.

I det følgende omtales fordringer omfattet af nærværende fordringstype samlet som "leje m.v."

Det retlige grundlag for fordringstypen følger af afsnit 2.

1.2 Afgrænsning af fordringstypen

Fordringstypen omfatter **ikke** fordringer vedrørende:

- Renter, som påløber fordringer på ikke rettidigt indbetalt leje m.v., jf. KFOPREN. Påkravsgebyrer, jf. GELEOAL.
- Leje m.v. efter lejeloven, jf. DFHUSLJ.
- Leje m.v. efter erhvervslejeloven, jf. DKHUSER. Fordringer på efterreguleringskrav, jf. EFHUSAL.
- GEBYR, HUSLEJENÆVN, jf. KFGBHUS

2. DET RETLIGE GRUNDLAG

2.1 SKAT's juridiske vejledning

Af SKAT's juridiske vejledning 2019-2, G.A.3.7.3 Civilretlige fordringer fremgår:

"Civilretlige fordringer er en gruppe af forskellige fordringstyper, hvor kravets opståen og størrelse er meget varierende.

Når en offentlig fordring karakteriseres som en civilretlig fordring, er det typisk fordi fordringen ikke er tillagt udpantnings- eller lønindeholdelsesret, og derfor kun kan inddrives i overensstemmelse med de regler i retsplejeloven, der gælder for private fordringshavere.

De civilretlige fordringer, der inddrives af RIM, er karakteriseret ved, at

- fordringens kreditor skal være en offentlig myndighed*
- fordringen skal være opstået som led i den offentlige myndigheds virksomhed*
- Fordringen er ikke opstået som led i den offentlige myndigheds udøvelse af sin i henhold til lovgivningen offentligretlige myndighedsudøvelse."*

2.2 Fordringstypens klassificering som civilretligt krav

Såfremt en fordring klassificeres som værende civilretlig, er det som udgangspunkt omfattet af bilag 1 i Lovbekendtgørelse nr. 1332 af 16. juni 2021 om inddrivelse af gæld til det offentlige med senere ændringer (herefter "gældsinddrivelsesloven"). Dette indebærer, at der, som hovedregel, ikke vil kunne foretages lønindeholdelse eller udpankning for kravet efter henholdsvis §§ 10 og 11 i gældsinddrivelsesloven, jf. bilag 1 i gældsinddrivelsesloven. Dog findes der nogle undtagelser til denne hovedregel, der medfører, at der for visse fordringer, uanset deres klassificering som en civilretlig fordring, kan foretages lønindeholdelse eller udpankning.

En civilretlig fordring er ifølge forarbejderne til gældsinddrivelsesloven karakteriseret ved, at en uenighed mellem den relevante myndighed og skyldner om fordringens berettigelse typisk vil være et domstolsanliggende, da der ikke i det administrative klagesystem er mulighed for at få afklaring. Herudover har Skatteministeriet i notat af 7. marts 2017 vedrørende lovforslag nr. L 137 - forenkling af regler om inddrivelse af gæld til det offentlige m.v. angivet, at:

"Grænsen mellem civilretlige fordringer, dvs. pengekrav, der har deres udspring i civilretten, der indeholder regler om forholdet mellem fysiske og juridiske personer samt myndigheder, hvis forholdet hviler på navnlig aftaleretlige, ejendomsretlige, formueretlige, familieretlige og personretlige regler, og offentligretlige fordringer er somme tider flydende. De civilretlige fordringer kendetegnes som regel ved, at en tvist om fordringens berettigelse typisk vil være et domstolsanliggende, hvorimod lovgiver normalt har sørget for en rekursmulighed for skyldnere, der anfægter berettigelsen af offentligretlige fordringer."

Gældsinddrivelsesloven indeholder i dag en negativ afgrænsning af de fordringer, der kan klassificeres som værende civilretlige, og som derfor ikke er underlagt de sædvanlige inddrivelseskridt i form af udpankning og lønindeholdelse. Dette indebærer, at der for den enkelte fordring må foretages en konkret vurdering af, om den pågældende fordring kan anses som

værende civilretligt eller ej, og - i bekræftende fald - om den kan anses for at være omfattet af en af undtagelserne i bilag 1.

Fordringer omfattet af fordringstypen DFHUSAL er civilretlige krav, som ikke er omfattet af en af undtagelserne oplistet i I., a., i.-vi. eller II., a., i.-vi., i bilag 1 i gældsinddrivelsesloven. Der kan derfor ikke foretages lønindeholdelse eller udpantning efter henholdsvis § 10 og § 11 i gældsinddrivelsesloven for fordringer omfattet af DFHUSAL.

2.3 Overdragelse af fordringer til inddrivelse

Gældsinddrivelsesloven gælder for opkrævning og inddrivelse af fordringer med tillæg af renter, gebyrer og andre omkostninger, der opkræves eller inddrives af det offentlige, jf. gældsinddrivelseslovens § 1, stk. 1, 1. pkt.

Det er restanceinddrivelsesmyndigheden, der forestår inddrivelse af fordringer, jf. gældsinddrivelseslovens § 2, stk. 1, jf. § 1, stk. 1 og 2. Restanceinddrivelsesmyndigheden er told- og skatteforvaltningen, jf. § 2 i bekendtgørelse nr. 188 af 9. marts 2020 om inddrivelse af gæld til det offentlige med senere ændringer (herefter "gældsinddrivelsesbekendtgørelsen"). Det er i dag Gældsstyrelsen, som er det offentliges restanceinddrivelsesmyndighed, og som har ansvaret for samt varetager inddrivelsen af gæld til det offentlige.

Fremgangsmåden ved overdragelse af fordringer til inddrivelse er beskrevet i gældsinddrivelseslovens § 2. Beregning og opgørelse af fordringer og udsendelse af opkrævninger m.v. forestås af Fordringshaver eller den, der på vegne af Fordringshaver opkræver hovedfordringen, jf. gældsinddrivelseslovens § 2, stk. 2, 1. pkt.

Fordringer overdrages til Gældsstyrelsen, når betalingsfristen er overskredet, og sædvanlig rykkerprocedure forgæves er gennemført, jf. gældsinddrivelseslovens § 2, stk. 3, 1. pkt.

Inden overdragelse af fordringer til inddrivelse hos Gældsstyrelsen skal Fordringshaver eller den, der på vegne af Fordringshaver opkræver hovedfordringen, skriftligt underrette skyldneren om overdragelsen, jf. gældsinddrivelseslovens § 2, stk. 4, 1. pkt.

2.4 Almenlejelovens anvendelsesområde

Det følger af almenlejelovens § 1, stk. 1, at loven gælder for:

"Loven gælder for leje af:

- 1. Almene boliger, der tilhører en almen boligorganisation.*
- 2. Almene ældreboliger, der tilhører en kommune eller en region.*
- 3. Almene ældreboliger, der tilhører en selvejende institution.*
- 4. Ustøttede almene plejeboliger, jf. § 143 i lov om almene boliger m.v.*
- 5. Almene ungdomsboliger, der tilhører en selvejende institution.*
- 6. Almene boliger til særlig udsatte grupper, der er etableret efter kapitel 10 a i lov om almene boliger m.v."*

Det er en grundlæggende betingelse, at boligen enten er opført med støtte efter lovbekendtgørelse nr. 119 af 1. februar 2019 om almene boliger m.v. med senere ændringer (herefter "almenboligloven") eller er omdannet til almenbolig i medfør af samme lov, jf. Sandberg, Birk og Stolt, Lov om leje af almene boliger med kommentarer, 1. udgave, 2008, side 32.

Almene boliger kan være indrettet som enkeltværelser, der forstås som et eller flere beboelsesrum uden eget køkken, som alene lejeren og dennes husstand disponerer over, jf. almenlejelovens § 1, stk. 4.

Loven gælder også for blandede lejemål, idet den dog ikke omfatter den del, der anvendes til andet end beboelse, hvis lokalet er beliggende i en anden fysisk enhed, end det lokale der anvendes til beboelse, jf. almenlejelovens § 2, stk. 1.

Udenfor lovens anvendelsesområdet falder bl.a.:

- Udlejning til andet end beboelse: Almenboligorganisationens udlejning til andet end beboelse vil som hovedregel være reguleret af erhvervslejeloven, jf. Sandberg, Birk og Stolt, Lov om leje af almene boliger med kommentarer, 1. udgave, 2008, side 35.
- Fremleje af en almen bolig: Lejeforholdet mellem lejer og udlejer kan være omfattet af almenlejeloven, mens lejeforholdet mellem lejer og fremlejer vil være omfattet af lejeloven, jf. almenlejelovens § 1, stk. 3.
- Lejemål efter lejeloven: (se evt. bilag 1.1).

2.5 Opkrævnings- og inddrivelsesregler

2.5.1 Opkrævningsregler for leje

Fordringer på leje efter almenlejeloven reguleres af almenlejelovens kapitel 9 og af den enkelte lejekontrakt. Af almenlejelovens §§ 43-44 fremgår det:

" § 43. Udlejeren skal anvise et betalingssted her i landet. Er der ikke anvist et betalingssted, skal lejen betales på udlejerens forretningssted her i landet. Indbetaling til et pengeinstitut anses for betaling på det anviste betalingssted."

§44. Lejen betales månedsvis forud. Ved indgåelse af lejemål, hvor der ikke opkræves beboerindskud, jf. § 46, kan det dog aftales, at lejeren betaler leje for en længere periode ad gangen, dog maksimalt for en periode på 3 måneder. Leje for uøstøttede almene plejeboliger kan ikke kræves betalt for mere end 1 måned ad gangen.

Stk. 2. Rettidig betaling af husleje sker senest på forfaldsdagen. Forfalder lejen til betaling på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag, udskydes forfaldsdagen til den efterfølgende hverdag.

Stk. 3. I tilfælde af opsigelse eller ved et tidsbestemt lejeforholds udløb er lejeren kun pligtig at betale leje for tiden indtil lejeforholdets ophør. Har lejeren pligt til helt eller delvis at istandsætte det lejede ved fraflytning, kan det dog aftales, at lejeren betaler for den periode, der medgår til lejemålets kontraktmæssige istandsættelse,

medmindre der er indgået aftale efter § 14 eller § 93, stk. 3. Lejeren er dog ikke pligtig at betale for en istandsættelsesperiode ud over 14 dage.”

Af almenlejelovens § 44, stk. 1, 1. pkt. fremgår det således, at lejen betales månedsvis forud. Ved indgåelse af lejemål, hvor der ikke opkræves beboerindskud, jf. almenlejelovens § 46, kan det dog aftales, at lejeren betaler leje for en længere periode ad gangen, dog maksimalt for en periode på 3 måneder, jf. almenlejelovens § 44, stk. 1, 2. pkt. Leje for ustøttede almene plejeboliger kan dog ikke kræves betalt for mere end 1 måned ad gangen, jf. almenlejelovens § 44, stk. 1, 3. pkt.

Efter almenlejelovens § 44, stk. 2, 1. pkt., sker rettidig betaling af husleje senest på forfaldsdagen. Forfaldsdatoen for leje efter almenlejeloven falder den 1. i en måned (hvis lejen opkræves månedsvis) og til den 1. i en kvartalsmåned (hvis lejen opkræves kvartalsvis), jf. § 44, stk. 1, 1. pkt.

Falder forfaldsdatoen på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag udskydes forfaldsdagen til den første efterfølgende hverdag, jf. almenlejelovens § 44, stk. 2, 2. pkt. Dette er tilsvarende tilfældet, hvis forfaldsdatoen falder på en søndag, jf. Mads Bryde Andersen og Joseph Lookofsky, Obligationsret I, 4. udgave, 2015, 119.

Ved ændringslov nr. 517 af 5. juni 2012 ophævede man med virkning fra den 1. januar 2013 almenlejelovens dagældende regler om løbedage (rettidig betaling indtil 3 hverdage fra forfald). Sidste rettidige betalingsdato er således sammenfaldende med forfaldsdatoen, og i modsætning til den tilsvarende regel i lejeloven kan andet ikke aftales, da almenlejelovens regler er ufravigelige i forhold til fastsættelse af sidste rettidige betalingsdato, jf. almenlejelovens § 4, stk. 1.

2.5.2 Opkrævningsregler for betaling af fællesantenne og adgang til elektroniske kommunikationstjenester

Af almenlejelovens § 62 følger det, at udlejer kan forlange de nødvendige og rimelige udgifter til etablering, forbedring og drift, herunder udgifter til administration, når ejendommen er forsynet med eget fællesantenneanlæg til radio- og fjernsynsmodtagelse, eller når ejendommen har programforsyning udefra. Det samme gælder for ejendommens forsyning med adgang til elektroniske kommunikationstjenester.

Udgifterne fordeles ligeligt på lejemålene i ejendommen, jf. § 62, stk. 1, 3. pkt.

I de tilfælde, hvor lejeren enten har fravalgt eller alternativt har en individuel tilslutning, gælder der begrænsninger for, hvilke udgifter udlejer kan forlange dækket af lejeren, jf. § 62, stk. 1, 4.-6. pkt.

2.5.3 Opkrævningsregler for betaling acontobidrag til dækning af lejerens andel i ejendommens forbrugsudgifter

Ifølge almenlejelovens § 52 kan udlejer kræve sine udgifter til lejerens forbrug af varme, varmt vand, vand og køling refunderet. For udlejerens leverance af el til lejerens forbrug i lejemålet til

andet end opvarmning finder reglerne i almenlejelovens §§ 52-59 anvendelse, jf. almenlejelovens § 60.

Af almenlejelovens § 55, stk. 1, fremgår det, at udlejeren med 6 ugers varsel til en betalingstermin kan forlange, at lejeren skal betale acontobidrag til dækning af lejerenes andel i ejendommens forbrugsudgifter, når udgifterne hertil ikke er indeholdt i lejen.

Acontobidragene betales med lige store beløb i forbindelse med de almindelige lejebetaling, jf. § 55, stk. 2.

De samlede bidrag for et år må højst opkræves med den udgift, som forventes at blive pålynet for regnskabsperioden, jf. § 55, stk. 3.

Ved aftaler om udlejning af almene ungdomsboliger kan forbrugsudgifter indeholdes i lejen, jf. § 61 sammenholdt med § 52, stk. 1, 3. pkt. Dette gælder dog ikke, hvis ejendommen efter anden lovgivning er omfattet af en pligt til varmfordelingsmåling, der omfatter de pågældende lejemål. Når forbruget er indeholdt i lejen, vil forbruget således blot opkræves som en del af lejen, hvorfor der ikke opkræves særskilte acontobidrag.

2.5.4 Inddrivelsesregler

Fordringer på leje efter almenlejeloven inddrives af Restanceinddrivelsesmyndighederne under skatteministeriet (herefter "Gældsstyrelsen") efter reglerne i Lovbekendtgørelse nr. 1332 af 16. juni 2021 om inddrivelse af gæld til det offentlige med senere ændringer (herefter "gældsinddrivelsesloven"), jf. gældsinddrivelseslovens § 1, stk. 1.

3. FORÆLDELSESREGLER

Forældelse er en ophørsgrund. Det betyder, at fordringen ophører, når en bestemt tidsfrist er udløbet, uden at kreditor forinden har foretaget de foranstaltninger, som kræves for at afbryde forældelsen.

Lovbekendtgørelsen nr. 1238 af 9. november 2015 om forældelse af fordringer med senere ændringer (herefter "forældelsesloven") foreskriver, at loven finder anvendelse på fordringer på penge eller andre ydelser, medmindre andet følger af særlige bestemmelser om forældelse i anden lov, jf. forældelseslovens § 1.

Der gælder ikke særskilte forældelsesregler for Fordringshavers krav vedr. leje m.v. efter almenlejeloven hvorfor fordringer forældes efter forældelseslovens regler.

3.1 Forældelsesfristens begyndelsestidspunkt

Forældelseslovens § 2, stk. 1 og 2, har følgende ordlyd:

"Forældelsesfristerne regnes fra det tidligste tidspunkt, til hvilket Fordringshaveren kunne kræve at få fordringen opfyldt, medmindre andet følger af andre bestemmelser.

Stk. 2 Er der indrømmet skyldneren løbedage eller i øvrigt en frist, inden for hvilken betaling anses for rettidig, regnes forældelsesfristen først fra betalingsfristens udløb."

Forældelseslovens § 2, stk. 1, bruger ikke begrebet "forfaldstid", men det tidspunkt, som reglen angiver, betegnes normalt som forfaldstiden.

I det tilfælde, hvor der er indrømmet skyldneren løbedage eller anden frist, jf. forældelseslovens § 2, stk. 2, er det en betingelse for, at forældelsesfristen først løber fra betalingsfristens udløb, at skyldneren har haft krav på fristen enten i kraft af den konkrete aftale eller i kraft af lovgivningens regler. Dette er fx tilfældet, hvis der er en lovhjemlet sidste rettidig betalingsdag.

Efter almenlejelovens § 44, stk. 2, 1. pkt., sker rettidig betaling af husleje senest på forfaldsdagen. Forfaldsdatoen for leje efter almenlejeloven falder den 1. i en måned (hvis lejen opkræves månedsvis) og til den 1. i en kvartalsmåned (hvis lejen opkræves kvartalsvis), jf. § 44, stk. 1, 1. pkt. Acontobidrag for forbrug opkræves på i forbindelse med de almindelige lejebetaling, jf. almenlejelovens § 55, stk. 2.

Falder forfaldsdatoen på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag udskydes forfaldsdagen til den første efterfølgende hverdag, jf. almenlejelovens § 44, stk. 2, 2. pkt. Dette er tilsvarende tilfældet, hvis forfaldsdatoen falder på en søndag, jf. Mads Bryde Andersen og Joseph Lookofsky, Obligationsret I, 4. udgave 2015, side 119.

Forældelsesfristens begyndelsestidspunkt for krav vedr. leje m.v. efter almenlejeloven er derfor sidste rettidige betalingsdato, som er den første dag i lejeperioden.

Såfremt der ligger en dom eller et forlig til grund for fordringen, hvori fordringens eksistens og størrelse er fastslået, udgør dommen eller forliget et særligt retsgrundlag med en 10-årig forældelsesfrist, jf. forældelseslovens § 5, stk. 1, nr. 3. Forældelsesfristens begyndelsestidspunkt er den dag, hvor dommen er afsagt, eller forliget er indgået, hvilket gælder uanset en eventuel betalingsfrist fastsat i dommen eller forliget. Hvis en dom har været anket, og Fordringshaver har fået medhold, er det datoen for dommen i ankeinstansen, der er afgørende for forældelsesfristens begyndelsestidspunkt.

3.2 Forældelsesfristens længde

Der gælder som udgangspunkt en ordinær forældelsesfrist på 3 år, medmindre andet følger af andre bestemmelser, jf. forældelseslovens § 3, stk. 1.

Fordringer på leje m.v. efter almenlejeloven ses på det foreliggende grundlag ikke at falde ind under de særlige forældelsesfrister i forældelseslovens kapitel 4, hvorfor forældelsesfristen for fordringer under nærværende fordringstype som udgangspunkt er den almindelige 3-årige forældelsesfrist.

For fordringer, der hviler på et særligt retsgrundlag, jf. forældelseslovens § 5, gælder der en 10-årig forældelsesfrist. Forældelseslovens § 5 har følgende ordlyd:

”Forældelsesfristen er 10 år,

4) når der er udstedt gældsbrief for fordringen,

5) når fordringen er registreret i en værdipapircentral, eller

6) når fordringens eksistens og størrelse er anerkendt skriftligt eller fastslået ved forlig, dom, betalingspåkrav påtegnet af fogedretten eller anden bindende afgørelse.

Stk. 2. Fordring på senere forfaldne renter, gebyrer og lignende forældes dog efter § 3.”

Såfremt en fordring er fastslået ved et særligt retsgrundlag, herunder når fordringens eksistens og størrelse er fastslået ved forlig, dom eller anden bindende afgørelse, gælder således en 10-årig forældelsesfrist, jf. forældelseslovens § 5, stk. 1, nr. 3, der beregnes fra dommens afsigelse eller forligets indgåelse.

Er eksistens og størrelse på en fordring vedrørende leje efter almenlejeloven således fastslået i en dom eller i et forlig, gælder en 10-årig forældelsesfrist for den pågældende fordring.

3.3 Beregning af forældelsesdato

Forældelseslovens § 27 har følgende ordlyd:

”Til frister efter denne lov medregnes den månedsdag, der svarer til den dag, hvorfra fristen regnes. I mangel af tilsvarende dag udløber fristen på den sidste dag i måneden.

Stk. 2. Udløber en frist i en weekend, på en helligdag, grundlovsdag, den 24. eller den 31. december, udstrækkes fristen til den førstkommande hverdag.”

I medfør af forældelseslovens § 27, stk. 1, 1. pkt., regnes der kun med hele dage, og begyndelsesdagen medregnes ikke. Hvis eksempelvis forældelsesfristen begynder at løbe inden for døgnet den 12. oktober 2017, indtræder 3-års forældelse ved udløbet af den 12. oktober 2020.

Efter forældelseslovens § 27, stk. 2, udskydes forældelsesfristen til den førstkommande hverdag, hvis fristen udløber i en weekend, på en helligdag, grundlovsdag eller den 24. eller 31. december. Reglen har kun betydning, hvis fristen udløber på en af de nævnte dage. Det er uden betydning, at begyndelsestidspunktet for fristen er en sådan dag.

4. STAMDATAFELTER

På baggrund af det retlige grundlag for fordringerne i denne fordringstype og på baggrund af Fordringshavers opkrævningspraksis er i det følgende angivet den mellem parterne fælles forståelse for, hvad Fordringshaver skal registrere i de obligatoriske stamdatafelter for at sikre en korrekt og lovlig inddrivelsesproces.

4.1 Beløb

Fordringshaver skal i dette felt anføre fordringens beløb på tidspunktet, hvor fordringen oversendes til inddrivelse.

Beløbet er ikke nødvendigvis det samme som hovedstolen, idet beløbet kan være lavere end hovedstolen.

Beløbet må **ikke** indeholde renter og gebyrer.

4.2 Hovedstol

Fordringshaver skal i feltet hovedstol anføre fordringens oprindelige pålydende.

Feltet hovedstol må maksimalt udfyldes med 20.000 kr.

Hovedstolen er ikke nødvendigvis det samme som beløbet, idet hovedstolen kan være højere end beløbet.

Hovedstolen må **ikke** indeholde renter og gebyrer.

4.3 Fordringsart

Feltet anvendes til angivelse af, hvilken status Fordringshaver ønsker, at fordringen skal have hos Gældsstyrelsen. Dette angives ved oversendelse.

Feltet skal således angive, at fordringen oversendes med henblik på inddrivelse.

4.4 Fordringstypekode

Feltet anvendes til angivelse af den kode, som karakteriserer den pågældende fordringstype.

For denne fordringstype skal Fordringshaver angive fordringstypekoden DFHUSAL.

4.5 Beskrivelse

Bemærk at teksten medtages i Gældsstyrelsens breve til skyldner. Derfor må feltet ikke indeholde personoplysninger som fx det fulde CPR-nr. (xxxxxx-xxxx) og fulde navne, fornavn(e), eventuelle mellemnavn(e), efternavn(e) og adresse(r) på andre end skyldner selv.

Feltet er et fritekstfelt, som anvendes til at beskrive relevante aspekter af fordringen, som ikke er omfattet af øvrige stamdatafelter.

Af hensyn til kravet om, at skyldner skal kunne identificere fordringen, er feltet obligatorisk for denne fordringstype.

Det er aftalt, at Fordringshaver altid oversender referencenummer på den helt eller delvist ubetalte faktura vedrørende betaling for leje m.v. Det er et krav, at fakturaen indeholder en specifikation over, hvad fordringen dækker over.

4.6 Fordringsperiode

Felterne anvendes til angivelse af starttidspunkt og sluttidspunkt for en fordring (herefter "periode start" og "periode slut"), og perioden imellem er den periode, som fordringen dækker over (herefter "periodens længde").

Fordringens periode skal som udgangspunkt registreres som en måned. I løbende lejeforhold skal periode start være udtryk for den 1. i måneden, mens periode slut skal være udtryk for månedens sidste dag. Dog kan periode start være senere end den 1. i måneden, eksempelvis, hvis fordringen vedrører opkrævning af den første måneds husleje og lejeforholdet indledes midt i en måned.

Det følger af almenlejelovens § 44, stk. 1, 2. pkt., at leje kan opkræves for en periode på højst 3 måneder.

4.7 Stiftelsesdato

Feltet "stiftelsesdato" anvendes til at anføre datoen for stiftelsestidspunktet, der generelt defineres som tidspunktet for den retsstiftende begivenhed, det vil sige det tidspunkt, hvor fordringen opstår. Torsten Iversen, Obligationsret, 1. del, 6. udgave, 2019, Jurist-, og Økonomforbundets Forlag, side 153, definerer stiftelsestidspunktet således:

"En fordring anses i almindelighed for stiftet, når den eller de retsstiftende kendsgerninger er indtruffet, dvs. når kontrakten er indgået, når skaden er sket eller når berigelsen er indtruffet."

For nærværende fordringstype vil stiftelsesdatoen være udtryk for betalingsperiodens starttidspunkt, dvs. periode start.

Feltet stiftelsesdato udfyldes med datoen for periode start.

4.8 Forfaldsdato

Forfaldsdatoen er det tidligste tidspunkt, til hvilket fordringshaveren kan kræve fordringen betalt. Det følger af den almindelige obligationsret, at et krav forfaldstidspunkt er straks, medmindre andet følger af lovgivningen, aftalen eller omstændigheder i øvrigt, jf. Torsten Iversen, Obligationsret, 1. del, 6. udgave, 2019, Jurist-, og Økonomforbundets Forlag, side 157ff.

Forfaldsdatoen er det tidligste tidspunkt, Fordringshaver kan kræve fordringen betalt. Forfaldsdatoen skal som udgangspunkt være lig med den første dag i perioden. Falder forfaldsdatoen på en helligdag, en lørdag, en søndag eller grundlovsdag udskydes forfaldsdagen dog til den første efterfølgende hverdag.

Forfaldsdatoen kan senest ligge 5 dage efter periode start.

4.9 Sidste rettidige betalingsdato

Begrebet "sidste rettidige betalingsdato" defineres i obligationsretten almindeligvis som den dag, da skyldnerens pligt til at erlægge sin ydelse indtræder. Feltet skal derfor angive det seneste tidspunkt, som skyldner kan betale fordringen, uden at skyldner anses for at være i misligholdelse. Hvis skyldner er indrømmet løbedage, vil sidste rettidige betalingsdato være en senere dato end forfaldsdagen.

Sidste rettidig betalingsdato kan være fastsat efter lov, men kan også være aftalt individuelt mellem Fordringshaver og skyldner eller fastsat ensidigt af Fordringshaver.

Det følger af almenlejelovens § 44, stk. 2, at rettidig betaling af husleje sker senest på forfaldsdagen. Forfalder lejen til betaling på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag, udskydes forfaldsdagen til den efterfølgende hverdag. Feltet "sidste rettidige betalingsdato" skal altid udfyldes med den samme dato som forfaldsdatoen, da der ikke gælder lovhjemlede løbedage, og det retlige grundlag ikke giver mulighed for at aftale en senere sidste rettidig betalingsdato end den, der følger af loven.

Er forfaldsdatoen således d. 1. marts, skal sidste rettidige betalingsdato tilsvarende være d. 1. marts.

Feltet sidste rettidige betalingsdato udfyldes med forfaldsdatoen.

4.10 Identifikation af skyldner

Stamdatafeltet anvendes til indberetning af information om skyldner. Entydig identifikation kan ske ved CPR-nr. eller CVR/SE-nr. for den eller de fysiske og/eller juridiske personer, som hæfter for fordringen.

Skyldner er den eller de, hvis navn(e) er angivet i lejekontrakten. Samtlige lejere på kontrakten hæfter personligt og solidarisk for lejebetaling og øvrige forpligtelser.

Hvis skyldner ikke har et CPR-nr. eller CVR-nr., skal Fordringshaver rette henvendelse til Gældsstyrelsen med anmodning om et AKR-nr. Fordringshaver skal i disse tilfælde angive dette AKR-nr.

4.11 Forældelsesdato

Fordringshaver skal i dette felt anføre den dato, hvor fordringen forældes, hvilket er den dato, hvor forældelsesfristen udløber, det vil sige den sidste dato, hvor fordringen er retskraftig. Det er ikke den oprindelige forældelsesdato, som skal være indeholdt i feltet, men den forældelsesdato, der gælder, da datoen oversendes til Gældsstyrelsen. Dette har relevans i tilfælde, hvor forældelsen har været suspenderet eller afbrudt.

Forældelsesdatoen beregnes som 3 år fra sidste rettidige betalingsdato, medmindre der i opkrævningen er sket forældelsesafbrydende skridt m.v., eller hvis fristen i en periode har været suspenderet. I disse tilfælde skal Fordringshaver selv beregne og indsætte den nye forældelsesdato.

Fordringshaver har oplyst, at der gennemføres forældelsesafbrydende skridt i opkrævningen, eksempelvis ved indgåelse af afdragsordninger. For at tage højde herfor er det aftalt, at indgangsfileret indstilles således, at fordringer med en registeret forældelsesdato, som ligger senere end 4 år efter forfaldsdato, sendes i høring. Indgangsfileret ændrer ikke på, at fordringerne forældes efter forældelseslovens regler.

Forældelsesdatoen udfyldes således med den sidste dag, hvor fordringen er retskraftig.

4.12 Domsdato og forligsdato

Stamdatafelterne "domsdato" og "forligsdato" anvendes, såfremt der for fordringen er afsagt dom eller indgået forlig, og i felterne registreres datoen for henholdsvis dommens afsigelse eller forligets indgåelse.

Stamdatafelternes primære funktion er at videregive oplysninger til Gældstyrelsen om opkrævningsmæssige skridt i form af dom eller forlig, som har forældelsesafbrydende virkning. Dom og forlig må kun udfyldes i de tilfælde, hvor hele fordringens eksistens og størrelse udtrykkeligt er fastslået ved dom/afgørelse eller skriftligt fastslået og anerkendt ved forliget, jf. forældelseslovens § 5, stk. 1, nr. 3.

Fordringshaver har oplyst, at der kan ligge en dom eller et forlig til grund for en fordring i nærværende fordringstype.

Fordringshaver må kun registrere en domsdato eller en forligsdato, hvis:

- 3) dommen/forliget fastslår fordringens eksistens, og
- 4) dommen/forliget fastslår fordringens beløbsmæssige størrelse.

Hvis ikke der er opnået dom eller forlig, skal felterne være tomme ved oversendelsen af fordringen.

I de tilfælde, hvor forliget er underskrevet, men ikke dateret, skal feltet udfyldes med den dato, som Fordringshaver har påført forliget ved udsendelse af forliget til skyldner

I tvivlstilfælde skal Gældsstyrelsen kontaktes.

5. REGLER I INDGANGSFILTERET I NYMF

I NyMF er et indgangsfiler med en række regler, som de oversendte fordringer skal bestå, før fordringerne kan blive lukket ind og modtages i inddrivelsessystemet, jf. nærmere i Aftalen. Filterreglerne er blevet til efter en fælles proces mellem Fordringshaver og Gældsstyrelsen, og Aftalens parter er enige om, at filterreglerne sikrer, at der altid oversendes korrekt information om fordringer, der oversendes til inddrivelse hos Gældsstyrelsen.

Filterreglerne består af nogle indholdsbase-rede og referencebase-rede regler. De indholdsbase-rede adgangsregler opsætter grænseværdier for et konkret stamdatafelt. De referencebase-rede adgangsregler vedrører relationen mellem stamdatafelter. Indgangsfileret vil give Fordringshaver en fejlkodebesked om, at fordringen ikke kan accepteres, hvis en indholdsbase-rede eller referencebase-rede regel ikke er overholdt.



Regel	Filterregler for DFHUSAL (Leje m.v. efter almenlejeloven)	Konsekvens hvis reglen ikke overholdes
R_1_1	Fordringsartkoden skal være "INDR"	Fordringen afvises
R_1_2	Fordringen skal altid være en hovedfordring	Fordringen afvises
R_2_1a	Hvis domsdato eller forligsdato er udfyldt, skal forældelsesdato ligge tidligst 10 år efter domsdato eller forligsdato	Fordringen afvises
R_2_1b	Hvis domsdato eller forligsdato er udfyldt, skal forældelsesdato ligge senest 10 år efter domsdato eller forligsdato	Fordringen sendes i høring
R_2_1	Forældelsesdato skal være udfyldt	Fordringen afvises
R_2_4a	Forældelsesdato skal tidligst ligge 3 år efter Sidste rettidige betalingsdato	Fordringen afvises
R_2_4	Forældelsesdato skal senest ligge 4 år efter Sidste rettidige betalingsdato	Fordringen sendes i høring
R_3_1	Forældelsesdato skal ligge senere end eller være lig med modtagelsesdato hos Gældsstyrelsen	Fordringen afvises
R_4_1	Oprindelig hovedstol skal være større end 0 kr. (dog tillades 0-fordringer)	Fordringen afvises
R_4_2	Oprindelig hovedstol skal være mindre end eller lig med 20.000 kr.	Fordringen sendes i høring
R_4_4	Beløb skal være større end eller lig med 0 kr.	Fordringen afvises
R_4_7	Oprindelig hovedstol skal være større end eller lig med beløb til inddrivelse	Fordringen afvises
R_5_1	Forfaldsdato skal ligge forud for modtagelsesdato	Fordringen afvises
R_5_2	Sidste rettidige betalingsdato skal ligge forud for modtagelsesdato	Fordringen afvises
R_5_3	Stiftelsesdato skal ligge forud for modtagelsesdato	Fordringen afvises
R_6_1 R_6_2	Sidste rettidige betalingsdato skal ligge samtidig med Forfaldsdato	Fordringen afvises
R_6_5	Forfaldsdato skal tidligst ligge samtidig med Periode start	Fordringen afvises
R_6_6	Forfaldsdato skal senest ligge 5 dage efter Periode start	Fordringen afvises
R_6_15 R_6_16	Stiftelsesdato skal ligge samtidig med Periode start	Fordringen afvises
R_6_19	Periode slut skal tidligst ligge 1 dag efter Periode start	Fordringen afvises
R_6_20	Periode slut skal senest ligge 1 måned minus 1 dag efter Periode start	Fordringen sendes i høring
R_6_21	Periode start og periode slut er indeholdt i samme måned	Fordringen sendes i høring
R_7_1	Stiftelsesdato skal være udfyldt	Fordringen afvises
R_7_2	Forfaldsdato skal være udfyldt	Fordringen afvises
R_7_3	Sidste rettidige betalingsdato skal være udfyldt	Fordringen afvises
R_7_4	Periode start skal være udfyldt	Fordringen afvises
R_7_5	Periode slut skal være udfyldt	Fordringen afvises
R_7_11	Beskrivelsesfelt skal være udfyldt	Fordringen afvises

Regel	Filterregler for DFHUSAL (Leje m.v. efter almenlejeloven)	Konsekvens hvis reglen ikke overholdes
R_7_12a	Domsdato og forligsdato må ikke være udfyldt samtidigt	Fordringen afvises

BILAG 1.3 – LEJE M.V. EFTER ERHVERVSLEJELOVEN (DKHUSER)

1. FORDRINGSTYPEN

1.1 Beskrivelse af fordringstypen

Fordringstypen DKHUSER omfatter følgende fordringer i henhold lovbekendtgørelse nr. 1218 af 11. oktober 2018 om leje af erhvervslokaler mv. med senere ændringer (herefter "erhvervslejeloven").

- Fordringer vedrørende betaling af leje,
- fordringer vedrørende betaling for forbrug, herunder varme og varmt vand samt opvarmning af brugsvand, vand og køling, når det mellem parterne er aftalt, at udgifter til forbrug kan indeholdes i lejen, jf. erhvervslejelovens § 45, stk. 1, 3. pkt., og
- fordringer vedrørende acontobidrag til dækning af lejerens andel i ejendommens forbrugsudgifter, herunder varme og varmt vand samt vand og køling, jf. erhvervslejelovens § 48, jf. § 45, når disse ikke er indeholdt i lejen.

I det følgende omtales fordringer omfattet af nærværende Fordringstype samlet som "leje m.v."

Det retlige grundlag for fordringstypen følger af afsnit 2.

1.2 Afgrænsning af fordringstypen

Fordringstypen omfatter **ikke** fordringer vedrørende:

- Renter, som påløber fordringer på ikke rettidigt indbetalt leje m.v., jf. KFOPREN.
- Påkravsgebyrer, jf. GKERHLO.
- Leje m.v. efter almenlejeloven, jf. DFHUSAL.
- Leje m.v. efter lejeloven, jf. DFHUSLJ.
- Fordringer på efterreguleringskrav, jf. EKHUSER.
- GEBYR, HUSLEJENÆVN, jf. KFGBHUS

2. DET RETLIGE GRUNDLAG

2.1 SKAT's juridiske vejledning

Af SKAT's juridiske vejledning 2019-2, G.A.3.7.3 Civilretlige fordringer fremgår:

"Civilretlige fordringer er en gruppe af forskellige fordringstyper, hvor kravets opståen og størrelse er meget varierende.

Når en offentlig fordring karakteriseres som en civilretlig fordring, er det typisk fordi fordringen ikke er tillagt udpantnings- eller lønindeholdelsesret, og derfor kun kan inddrives i overensstemmelse med de regler i retsplejeloven, der gælder for private fordringshavere.

De civilretlige fordringer, der inddrives af RIM, er karakteriseret ved, at

- *fordringens kreditor skal være en offentlig myndighed*
- *fordringen skal være opstået som led i den offentlige myndigheds virksomhed*
- *Fordringen er ikke opstået som led i den offentlige myndigheds udøvelse af sin i henhold til lovgivningen offentligretlige myndighedsudøvelse."*

2.2 Fordringstypens klassificering som civilretligt krav

Såfremt en fordring klassificeres som værende civilretlig, er det som udgangspunkt omfattet af bilag 1 i Lovbekendtgørelse nr. 1332 af 16. juni 2021 om inddrivelse af gæld til det offentlige med senere ændringer (herefter "gældsinddrivelsesloven"). Dette indebærer, at der, som hovedregel, ikke vil kunne foretages lønindeholdelse eller udpantning for kravet efter henholdsvis §§ 10 og 11 i gældsinddrivelsesloven, jf. bilag 1 i gældsinddrivelsesloven. Dog findes der nogle undtagelser til denne hovedregel, der medfører, at der for visse fordringer, uanset deres klassificering som en civilretlig fordring, kan foretages lønindeholdelse eller udpantning.

En civilretlig fordring er ifølge forarbejderne til gældsinddrivelsesloven karakteriseret ved, at en uenighed mellem den relevante myndighed og skyldner om fordringens berettigelse typisk vil være et domstolsanliggende, da der ikke i det administrative klagesystem er mulighed for at få afklaring. Herudover har Skatteministeriet i notat af 7. marts 2017 vedrørende lovforslag nr. L 137 - forenkling af regler om inddrivelse af gæld til det offentlige m.v. angivet, at:

"Grænsen mellem civilretlige fordringer, dvs. pengekrav, der har deres udspring i civilretten, der indeholder regler om forholdet mellem fysiske og juridiske personer samt myndigheder, hvis forholdet hviler på navnlig aftaleretlige, ejendomsretlige, formueretlige, familieretlige og personretlige regler, og offentligretlige fordringer er somme tider flydende. De civilretlige fordringer kendetegnes som regel ved, at en tvist om fordringens berettigelse typisk vil være et domstolsanliggende, hvorimod lovgiver normalt har sørget for en rekursmulighed for skyldnere, der anfægter berettigelsen af offentligretlige fordringer."

Gældsinddrivelsesloven indeholder i dag en negativ afgrænsning af de fordringer, der kan klassificeres som værende civilretlige, og som derfor ikke er underlagt de sædvanlige inddrivelsesskridt i form af udpantning og lønindeholdelse. Dette indebærer, at der for den enkelte fordring må foretages en konkret vurdering af, om den pågældende fordring kan anses som værende civilretligt eller ej, og - i bekræftende fald - om den kan anses for at være omfattet af en af undtagelserne i bilag 1.

Fordringer omfattet af fordringstypen DKHUSER er civilretlige krav, som ikke er omfattet af en af undtagelserne oplistet i I., a., i.-vi. eller II., a., i.-vi., i bilag 1 i gældsinddrivelsesloven. Der kan derfor ikke foretages lønindeholdelse eller udpantning efter henholdsvis § 10 og § 11 i gældsinddrivelsesloven for fordringer omfattet af DKHUSER.

2.3 Overdragelse af fordringer til inddrivelse

Gældsinddrivelsesloven gælder for opkrævning og inddrivelse af fordringer med tillæg af renter, gebyrer og andre omkostninger, der opkræves eller inddrives af det offentlige, jf. gældsinddrivelseslovens § 1, stk. 1, 1. pkt.

Det er restanceinddrivelsesmyndigheden, der forestår inddrivelse af fordringer, jf. gældsinddrivelseslovens § 2, stk. 1, jf. § 1, stk. 1 og 2. Restanceinddrivelsesmyndigheden er told- og skatteforvaltningen, jf. § 2 i bekendtgørelse nr. 188 af 9. marts 2020 om inddrivelse af gæld til det offentlige med senere ændringer (herefter "gældsinddrivelsesbekendtgørelsen"). Det er i dag Gældsstyrelsen, som er det offentliges restanceinddrivelsesmyndighed, og som har ansvaret for samt varetager inddrivelsen af gæld til det offentlige.

Fremgangsmåden ved overdragelse af fordringer til inddrivelse er beskrevet i gældsinddrivelseslovens § 2. Beregning og opgørelse af fordringer og udsendelse af opkrævninger m.v. forstås af Fordringshaver eller den, der på vegne af Fordringshaver opkræver hovedfordringen, jf. gældsinddrivelseslovens § 2, stk. 2, 1. pkt.

Fordringer overdrages til Gældsstyrelsen, når betalingsfristen er overskredet, og sædvanlig rykkerprocedure forgæves er gennemført, jf. gældsinddrivelseslovens § 2, stk. 3, 1. pkt.

Inden overdragelse af fordringer til inddrivelse hos Gældsstyrelsen skal Fordringshaver eller den, der på vegne af Fordringshaver opkræver hovedfordringen, skriftligt underrette skyldneren om overdragelsen, jf. gældsinddrivelseslovens § 2, stk. 4, 1. pkt.

2.4 Erhvervslejelovens anvendelsesområde

Det følger af erhvervslejelovens §§ 1-3, at:

§ 1:

"Loven gælder for leje, herunder fremleje, af lokaler, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse.

Stk. 2. Omfatter en lejeaftale såvel lokaler, der er udlejet til beboelse, som lokaler, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse, og er lokalerne beliggende i hver sin fysiske enhed, gælder §§ 9-13, 31 og 32 for de lokaler, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse.

Stk. 3. Loven gælder for udlejning af almene boliger til virksomheder m.v. (juridiske personer) med henblik på videreudlejning til beboelse. Loven gælder ligeledes for udlejning af almene ældreboliger efter § 56 i lov om almene boliger m.v.

Stk. 4. Loven gælder for udlejning af ustøttede private plejeboliger til kommunen eller regionen efter § 56, jf. § 143 r, i lov om almene boliger m.v. og udlejning af ældreboliger til kommunen efter § 17, stk. 4, i lov om boliger for ældre og personer med handicap.

Stk. 5. Loven gælder, selv om lejen skal betales med andet end penge, herunder med arbejde.”

§ 2:

”Loven gælder ikke, i det omfang lejeforholdet er omfattet af særlige regler i anden lovgivning.”

§ 3:

”Ved én ejendom forstås i denne lov

- 1. ét matrikelnummer,*
- 2. flere matrikelnumre, der ifølge notering i matriklen skal holdes forenet,*
- 3. bygning på lejet grund, som har eget ejendomsblad i tingbogen, eller*
- 4. én ejerlejlighed.”*

Betegnelsen ”lokaler” i erhvervslejelovens § 1, stk. 1, skal forstås på samme måde som udtrykket ”hus og husrum” i lejeloven, jf. Karin Lauersen, Erhvervslejeret, 2. udgave, 2013, side 14.

Erhvervslejeloven regulerer leje af lokaler til andet end beboelse, hvilket også kan være lokaler, der ikke udnyttes erhvervsmæssigt, herunder fx lejemål til klublokaler, hobbyrum, institutionslokaler, undervisningslokaler og garager, jf. Karin Lauersen, Erhvervslejeret, 2. udgave, 2013, s.16.

Det er den aftalte og ikke den faktiske anvendelse, der er afgørende for, om erhvervslejeloven finder anvendelse, jf. U.2003.2603.Ø.

Udenfor lovens anvendelsesområde falder bl.a.:

- Tilfælde der ikke omfattes af lejebegrebet, blandt andet fordi der ikke er tale om eksklusiv rådighed, jf. Karin Laursen, Erhvervslejeret, 2. udgave, 2013, side 12.
- Udlejning af ubebyggede arealer, blandt andet parkeringspladser eller arealer til oplagsplads, jf. Karin Laursen, Erhvervslejeret, 2. udgave, 2013, side 14.
- Udlejning af rum, der ikke kan betegnes som hus eller husrum, herunder fx lagerplads i et hjørne af en lade, jf. GD 2006/77 Ø.

- Udlejning uden bygningsmæssig afgrænsning, herunder fx udlejning af partiel brugsret uden særskilt bygningsmæssig afgrænsning, herunder aftaler om brug af del af værksted samt maskiner, eller parkeringsplads i bygning med opmalede striber jf. U.2010.865.Ø.
- Blandede lejemål, herunder fx hvor der ikke er fysisk adskillelse mellem boligleje og erhvervsleje. Disse behandles som boliglejemål, jf. Karin Lauersen, Erhvervslejeret, 2. udgave, 2013, side 19.
- Lejeforhold omfattet af anden lovgivning, fx lejeforhold der er omfattet af særlige regler i anden lovgivning, herunder fx lov om Københavns frihavn, lov om benzinformidlerkontrakter og lov om apotekervirksomhed, jf. erhvervslejelovens § 2
- Sammensatte kontraktforhold, hvis kontraktens væsentligste momenter ikke angår brug af lokaler, jf. Karin Laursen, Erhvervslejeret, 2. udgave, 2013, side 21.

2.5 Opkrævnings- og inddrivelsesregler

2.5.1 Opkrævningsregler for leje

Fordringer på erhvervsleje reguleres af erhvervslejelovens kapitel 8 og af den enkelte lejekontrakt. Af erhvervslejelovens kapitel 8 fremgår følgende:

§ 42:

”Udlejeren skal anvise et betalingssted her i landet. Er der ikke anvist et betalingssted, skal lejen betales på udlejerens bopæl eller forretningssted her i landet. Indbetaling til et pengeinstitut her i landet anses for betaling på det anviste betalingssted.”

§ 43:

”Lejen kan kræves betalt månedsvis forud.

Stk. 2. Forfalder lejen til betaling på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag, udskydes forfaldsdagen til den efterfølgende hverdag. Betaling anses for rettidig, når den sker senest den 3. hverdag efter forfaldsdagen. Er denne hverdag en lørdag eller grundlovsdag, er betaling den følgende hverdag rettidig.”

§ 44:

”Reglerne i § 42 og § 43, stk. 2, kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejeren.”

Af erhvervslejelovens § 43, stk. 1, fremgår det således, at lejen kan kræves betalt månedsvis forud. Andet kan imidlertid aftales, idet § 43, stk. 1, ikke er gjort delvist ufravigelig efter § 44.

Forfaldsdatoen er ikke fastsat til en specifik dag i erhvervslejeloven. Forfaldsdagen kan således aftales frit mellem lejer og udlejer som en hvilken som helst dag i måneden.

Forfalder lejen til betaling på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag, udskydes forfaldsdatoen til den efterfølgende hverdag, jf. erhvervslejelovens § 43, stk. 2, 1. pkt. Dette er tilsvarende tilfældet, hvis forfaldsdatoen falder på en søndag, jf. Mads Bryde Andersen og Joseph Lookofsky, Obligationsret I, 3. udgave, 2015, 117. Erhvervslejelovens § 43, stk. 2, er ufravigelig, medmindre det er til fordel for lejer, jf. erhvervslejelovens § 44.

Betaling anses for rettidig, når den sker senest den 3. hverdag efter forfaldsdatoen. Er denne en lørdag eller grundlovsdag, er betaling den følgende hverdag rettidig, jf. erhvervslejelovens § 43, stk. 2, 2. og 3. pkt. Erhvervslejelovens § 43, stk. 2, er ufravigelig, medmindre det er til fordel for lejer, jf. erhvervslejelovens § 44.

2.5.2 Opkrævningsregler for betaling aconto bidrag til dækning af lejerens andel i ejendommens forbrugsudgifter

Ifølge erhvervslejelovens § 45 kan udlejer kræve sine udgifter til lejerens forbrug af varme, varmt vand, vand og køling refunderet.

Af erhvervslejelovens § 48, stk. 1, fremgår det, at udlejer med 6 ugers varsel til en betalingstermin kan forlange, at lejer skal betale aconto bidrag til dækning af lejerens andel i ejendommens forbrugsudgifter, når udgifterne hertil ikke er indeholdt i lejen.

Aconto bidragene betales med lige store beløb i forbindelse med de almindelige lejebetaling, jf. § 48, stk. 2.

De samlede bidrag for et år må højst opkræves med den udgift, som forventes at blive pålynet for regnskabsperioden, jf. § 48, stk. 3.

Udgifterne til lejerens forbrug kan indeholdes i lejen, hvis parterne har aftalt det, jf. § 45, stk. 1, 3. pkt. Når forbruget er indeholdt i lejen, vil forbruget således blot opkræves som en del af lejen, hvorfor der ikke opkræves særskilte aconto bidrag.

2.5.3 Inddrivelsesregler

Fordringer på leje efter erhvervslejeloven inddrives endvidere af Restanceinddrivelsesmyndigheden (herefter "Gældsstyrelsen") under skatteministeriet efter reglerne i Lovbekendtgørelse nr. 1332 af 16. juni 2021 om inddrivelse af gæld til det offentlige med senere ændringer (herefter "gældsinddrivelsesloven"), jf. gældsinddrivelseslovens § 1, stk. 1.

3. FORÆLDELSESREGLER

Forældelse er en ophørsgrund. Det betyder, at fordringen ophører, når en bestemt tidsfrist er udløbet, uden at kreditor forinden har foretaget de foranstaltninger, som kræves for at afbryde forældelsen.

Lovbekendtgørelsen nr. 1238 af 9. november 2015 om forældelse af fordringer med senere ændringer (herefter "forældelsesloven") foreskriver, at loven finder anvendelse på fordringer

på penge eller andre ydelser, medmindre andet følger af særlige bestemmelser om forældelse i anden lov, jf. forældelseslovens § 1.

Der gælder ikke særskilte forældelsesregler for Fordringshavers krav vedr. leje m.v. efter erhvervslejeloven, hvorfor fordringer under nærværende Fordringstype forældes efter forældelseslovens regler.

3.1 Forældelsesfristens begyndelsestidspunkt

Forældelseslovens § 2, stk. 1 og 2, har følgende ordlyd:

”Forældelsesfristerne regnes fra det tidligste tidspunkt, til hvilket fordringshaveren kunne kræve at få fordringen opfyldt, medmindre andet følger af andre bestemmelser.

Stk. 2 Er der indrømmet skyldneren løbedage eller i øvrigt en frist, inden for hvilken betaling anses for rettidig, regnes forældelsesfristen først fra betalingsfristens udløb.”

Forældelseslovens § 2, stk. 1, bruger ikke begrebet ”forfaldstid”, men det tidspunkt, som reglen angiver, betegnes normalt som forfaldstiden.

I det tilfælde, hvor der er indrømmet skyldneren løbedage eller anden frist, jf. forældelseslovens § 2, stk. 2, er det en betingelse for, at forældelsesfristen først løber fra betalingsfristens udløb, at skyldneren har haft krav på fristen enten i kraft af den konkrete aftale eller i kraft af lovgivningens regler. Dette er f.eks. tilfældet, hvis der er en lovhjemlet sidste rettidig betalingsdag.

Det bemærkes, at forfaldsdatoen for fordringer i denne fordringstype ikke er lovreguleret. Acontobidrag for forbrug opkræves i forbindelse med de almindelige lejebetalinger, jf. erhvervslejelovens § 48, stk. 2.

Falder forfaldsdagen på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag udskydes forfaldsdagen til den første efterfølgende hverdag, jf. erhvervslejelovens § 43, stk. 2. Dette er tilsvarende tilfældet, hvis forfaldsdatoen falder på en søndag, jf. Mads Bryde Andersen og Joseph Lookofsky, Obligationsret I, 4. udgave, 2015, side 119.

Det bemærkes endvidere, at der i henhold til erhvervslejelovens § 43, stk. 2, 2. pkt., gælder tre lovhjemlede løbedage, idet betaling anses for rettidig, når den sker inden udløbet af den tredje hverdag efter forfaldsdatoen. Henset til, at der herved er tale om løbedage, som skyldner har krav på i henhold til det retlige grundlag, regnes forældelsen først fra udløbet af de tre lovbestemte løbedage.

Bestemmelserne herom i erhvervslejeloven er ufravigelige, medmindre fravigelsen er til fordel for lejer, jf. erhvervslejelovens § 44. Betaling på et senere tidspunkt kan således også være rettidig, hvis dette er aftalt mellem Aftalens parter.

Forældelsesfristens begyndelsestidspunkt for leje efter erhvervslejeloven er derfor som udgangspunkt den tredje hverdag efter forfaldsdatoen, medmindre skyldner i henhold til aftalen eller efter anmodning opnår krav på yderligere løbedage. I givet fald regnes forældelsesfristen først fra udløbet af den sidste aftalte løbedag. Såfremt Fordringshaver ensidigt fastsætter et antal løbedage i opkrævning, er dette at sidestille med ensidigt tilladt henstand, som ikke påvirker forældelsesfristens begyndelsestidspunkt.

Såfremt der ligger en dom eller et forlig til grund for fordringen, hvori fordringens eksistens og størrelse er fastslået, udgør dommen eller forliget et særligt retsgrundlag med en 10-årig forældelsesfrist, jf. forældelseslovens § 5, stk. 1, nr. 3. Forældelsesfristens begyndelsestidspunkt er i givet fald den dag, hvor dommen er afsagt, eller forliget er indgået, hvilket gælder uanset, om en eventuel betalingsfrist er fastsat i dommen eller forliget. Hvis en dom har været anket, og Fordringshaver har fået medhold, er det datoen for dommen i ankeinstansen, der er afgørende for forældelsesfristens begyndelsestidspunkt.

3.2 Forældelsesfristens længde

Der gælder som udgangspunkt en ordinær forældelsesfrist på 3 år, medmindre andet følger af andre bestemmelser, jf. forældelseslovens § 3, stk. 1.

Fordringer vedr. leje m.v. efter erhvervslejeloven ses på det foreliggende grundlag ikke at falde ind under de særlige forældelsesfrister i forældelseslovens kapitel 4, hvorfor forældelsesfristen for fordringer som udgangspunkt er den almindelige 3-årige forældelsesfrist.

For fordringer, der hviler på et særligt retsgrundlag, jf. forældelseslovens § 5, gælder der en 10-årig forældelsesfrist. Forældelseslovens § 5 har følgende ordlyd:

”Forældelsesfristen er 10 år,

7) når der er udstedt gældsbrief for fordringen,

8) når fordringen er registreret i en værdipapircentral, eller

9) når fordringens eksistens og størrelse er anerkendt skriftligt eller fastslået ved forlig, dom, betalingspåkrav påtegnet af fogedretten eller anden bindende afgørelse.”

Stk. 2. Fordring på senere forfaldne renter, gebyrer og lignende forældes dog efter § 3.”

Såfremt en fordring er fastslået i et særligt retsgrundlag, herunder når fordringens eksistens og størrelse er fastslået ved forlig, dom eller anden bindende afgørelse, gælder således en 10-årig forældelsesfrist, jf. forældelseslovens § 5, stk. 1, nr. 3, der beregnes fra dommens afsigelse eller forligets indgåelse.

Er eksistens og størrelse på en fordring vedrørende leje efter erhvervslejeloven således fastslået i en dom eller i et forlig, gælder en 10-årig forældelsesfrist for den pågældende fordring.

3.3 Beregning af forældelsesdato

Forældelseslovens § 27 har følgende ordlyd:

”Til frister efter denne lov medregnes den månedsdag, der svarer til den dag, hvorfra fristen regnes. I mangel af tilsvarende dag udløber fristen på den sidste dag i måneden.

Stk. 2. Udløber en frist i en weekend, på en helligdag, grundlovsdag, den 24. eller den 31. december, udstrækkes fristen til den førstkommende hverdag.”

I medfør af forældelseslovens § 27, stk. 1, 1. pkt., regnes der kun med hele dage, og begyndelsesdagen medregnes ikke. Hvis eksempelvis forældelsesfristen begynder at løbe inden for døgnet den 12. oktober 2017, indtræder 3-års forældelse ved udløbet af den 12. oktober 2020.

Efter forældelseslovens § 27, stk. 2, udskydes forældelsesfristen til den førstkommende hverdag, hvis fristen udløber i en weekend, på en helligdag, grundlovsdag eller den 24. eller 31. december. Reglen har kun betydning, hvis fristen udløber på en af de nævnte dage. Det er uden betydning, at begyndelsestidspunktet for fristen er en sådan dag.

4. STAMDATAFELTER

På baggrund af det retlige grundlag for fordringerne i denne fordringstype og på baggrund af Fordringshavers opkrævningspraksis er i det følgende angivet den mellem parterne fælles forståelse for, hvad Fordringshaver skal registrere i de obligatoriske stamdatafelter for at sikre en korrekt og lovlig inddrivelsesproces.

4.1 Beløb

Fordringshaver skal i dette felt anføre fordringens beløb på tidspunktet, hvor fordringen oversendes til inddrivelse.

Beløbet er ikke nødvendigvis det samme som hovedstolen, idet beløbet kan være lavere end hovedstolen.

Beløbet må **ikke** indeholde renter og gebyrer.

4.2 Hovedstol

Fordringshaver skal i feltet hovedstol anføre fordringens oprindelige pålydende.

Feltet hovedstol skal udfyldes med maksimalt 5.000.000 kr.

Hovedstolen er ikke nødvendigvis det samme som beløbet, idet hovedstolen kan være højere end beløbet.

Hovedstolen må **ikke** indeholde renter og gebyrer.

4.3 Fordringsart

Feltet anvendes til angivelse af, hvilken status Fordringshaver ønsker, at fordringen skal have hos Gældsstyrelsen. Dette angives ved oversendelse.



Feltet skal således angive, at fordringen oversendes med henblik på inddrivelse.

4.4 Fordringstypekode

Feltet anvendes til angivelse af den kode, som karakteriserer den pågældende Fordringstype.

For denne Fordringstype skal Fordringshaver angive fordringstypekoden DKHUSER.

4.5 Beskrivelse

Bemærk at teksten medtages i Gældsstyrelsens breve til skyldner. Derfor må feltet ikke indeholde personoplysninger som fx det fulde CPR-nr. (xxxxxx-xxxx) og fulde navne, fornavn(e), eventuelle mellemnavn(e), efternavn(e) og adresse(r) på andre end skyldner selv.

Feltet er et fritekstfelt, som anvendes til at beskrive relevante aspekter af fordringen, som ikke er omfattet af øvrige stamdatafelter.

Af hensyn til kravet om, at skyldner skal kunne identificere fordringen, er feltet er obligatorisk for denne fordringstype.

Det er aftalt, at Fordringshaver altid oversender referencenummer på den helt eller delvist ubetalte faktura vedrørende betaling for leje m.v. Det er et krav, at fakturaen indeholder en specifikation over, hvilke fordringer fakturaen dækker over.

4.6 Fordringsperiode

Felterne anvendes til angivelse af starttidspunkt og sluttidspunkt for en fordring (herefter "periode start" og "periode slut"), og perioden imellem er den periode, som fordringen dækker over (herefter angivet "periodens længde").

Af erhvervslejelovens § 43, stk. 1, fremgår, at lejen kan kræves betalt månedsvis forud. Andet kan imidlertid aftales, idet § 43, stk. 1, ikke er gjort ufravigelig efter § 44. Fordringens periode kan således i udgangspunktet aftales frit mellem lejer og udlejer. Fordringsperioden afhænger derfor af den konkrete lejeaftale.

Fordringsperioden må maksimalt udgøre et år og må ikke krydse et kalenderår.

4.7 Stiftelsesdato

Feltet "stiftelsesdato" anvendes til at anføre datoen for stiftelsestidspunktet, der generelt defineres som tidspunktet for den retsstiftende begivenhed, det vil sige det tidspunkt, hvor fordringen opstår. Torsten Iversen, Obligationsret, 1. del, 6. udgave, 2019, Jurist-, og Økonomforbundets Forlag, side 153, definerer stiftelsestidspunktet således:

"En fordring anses i almindelighed for stiftet, når den eller de retsstiftende kendsgerninger er indtruffet, dvs. når kontrakten er indgået, når skaden er sket eller når berigelsen er indtruffet."

For nærværende fordringstype vil stiftelsesdatoen være udtryk for betalingsperiodens starttidspunkt, dvs. periode start.

Feltet stiftelsesdato udfyldes med datoen for periode start.

4.8 Forfaldsdato

Forfaldsdatoen er det tidligste tidspunkt, til hvilket fordringshaveren kan kræve fordringen betalt. Det følger af den almindelige obligationsret, at et kravs forfaldstidspunkt er straks, med mindre andet følger af lovgivningen, aftalen eller omstændigheder i øvrigt, jf. Torsten Iversen, Obligationsret, 1. del, 6. udgave, 2019, Jurist-, og Økonomforbundets Forlag, side 157ff.

Forfaldsdatoen er det tidligste tidspunkt, Fordringshaver kan kræve fordringen betalt. Forfaldsdatoen skal som udgangspunkt udfyldes med den første dag i perioden, dvs. periode start. Falder forfaldsdatoen på en helligdag, en lørdag, en søndag eller grundlovsdag udskydes forfaldsdagen dog til den efterfølgende hverdag.

Fordringen forfalder tidligst til betaling på periodens første dag.

4.9 Sidste rettidige betalingsdato

Begrebet "sidste rettidige betalingsdato" defineres i obligationsretten almindeligvis som den dag, da skyldnerens pligt til at erlægge sin ydelse indtræder. Feltet skal derfor angive det seneste tidspunkt, som skyldner kan betale fordringen, uden at skyldner anses for at være i misligholdelse. Hvis skyldner er indrømmet løbedage, vil sidste rettidige betalingsdato være en senere dato end forfaldsdagen.

Sidste rettidig betalingsdato kan være fastsat efter lov, men kan også være aftalt individuelt mellem Fordringshaver og skyldner eller fastsat ensidigt af Fordringshaver. Det følger af erhvervslejelovens § 43, stk. 2, 2. pkt., at betaling anses for rettidig, når den sker senest den 3. hverdag efter forfaldsdagen. Er denne hverdag en lørdag eller grundlovsdag, er betaling den efterfølgende hverdag rettidig.

Feltet "sidste rettidige betalingsdato" skal som udgangspunkt indeholde en dato svarende til den 3. hverdag efter forfaldsdatoen. Er denne en lørdag, søndag eller grundlovsdag, er betaling den følgende hverdag rettidig.

Feltet udfyldes med den dato, der svarer til den sidste dag, hvorpå betaling anses for rettidig. Sidste rettidige betalingsdato kan dog tidligst forekomme tre hverdage efter forfaldsdatoen.

4.10 Identifikation af skyldner

Stamdatafeltet anvendes til indberetning af information om skyldner. Entydig identifikation kan ske ved CPR-nr. eller CVR/SE-nr. for den eller de fysiske og/eller juridiske personer, som hæfter for fordringen.

Skyldner er den eller de, hvis navn(e) er angivet i lejekontrakten. Samtlige lejere på kontrakten hæfter personligt og solidarisk for lejebetaling og øvrige forpligtelser.

Hvis skyldner ikke har et CPR-nr. eller CVR-nr., skal Fordringshaver rette henvendelse til Gældsstyrelsen med anmodning om et AKR-nr. Fordringshaver skal i disse tilfælde angive dette AKR-nr.

4.11 Forældelsesdato

Fordringshaver skal i dette felt anføre den dato, hvor fordringen forældes, hvilket er den dato, hvor forældelsesfristen udløber, det vil sige den sidste dato, hvor fordringen er retskraftig. Det er ikke den oprindelige forældelsesdato, som skal være indeholdt i feltet, men den forældelsesdato, der gælder, da fordringen oversendes til Gældsstyrelsen. Dette har relevans i tilfælde, hvor forældelsen har været suspenderet eller afbrudt.

Henset til, at der for Fordringstypen 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 mellem Aftalens parter 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.

Fordringshaver har oplyst, at der gennemføres forældelsesafbrydende skridt i opkrævningen, eksempelvis ved indgåelse af afdragsordninger. For at tage højde herfor er det aftalt, at indgangsfileret indstilles således, at fordringer med en registeret forældelsesdato, som ligger senere end 4 år efter forfaldsdato, sendes i høring. Indgangsfileret ændrer ikke på, at fordringerne forældes efter forældelseslovens regler.

Forældelsesdatoen udfyldes således med den sidste dag, hvor fordringen er retskraftig.

4.12 Domsdato og forligsdato

Stamdatafelterne "domsdato" og "forligsdato" anvendes, såfremt der for fordringen er afsagt dom eller indgået forlig, og i felterne registreres datoen for henholdsvis dommens afsigelse eller forligets indgåelse.

Stamdatafelternes primære funktion er at videregive oplysninger til Gældsstyrelsen om opkrævningsmæssige skridt i form af dom eller forlig, som har forældelsesafbrydende virkning.

Dom og forlig må kun udfyldes i de tilfælde, hvor hele fordringens eksistens og størrelse udtrykkeligt er fastslået ved dom/afgørelse eller skriftligt fastslået og anerkendt ved forliget, jf. forældelseslovens § 5, stk. 1, nr. 3.

Fordringshaver har oplyst, at der kan ligge en dom eller et forlig til grund for en fordring i nærværende Fordringstype.

Fordringshaver må kun registrere en domsdato eller en forligsdato, hvis:

- 5) dommen/forliget fastslår fordringens eksistens, og
- 6) dommen/forliget fastslår fordringens beløbsmæssige størrelse.

Hvis ikke der er opnået dom eller forlig, skal felterne være tomme ved oversendelsen af fordringen.

I de tilfælde, hvor forliget er underskrevet, men ikke dateret, skal feltet udfyldes med den dato, som fordringshaver har påført forliget ved udsendelse af forliget til skyldner.

I tvivlstilfælde skal Gældsstyrelsen kontaktes.

5. REGLER I INDGANGSFILTERET I NYMF

I NyMF er et indgangsfiler med en række regler, som de oversendte fordringer skal bestå, før fordringerne kan blive lukket ind og modtages i inddrivelsessystemet, jf. nærmere i Aftalen. Filterreglerne er blevet til efter en fælles proces mellem Fordringshaver og Gældsstyrelsen, og Aftalens parter er enige om, at filterreglerne sikrer, at der altid oversendes korrekt information om fordringer, der oversendes til inddrivelse hos Gældsstyrelsen.

Filterreglerne består af nogle indholdsbase-rede og referencebase-rede regler. De indholdsbase-rede adgangsregler opsætter grænseværdier for et konkret stamdatafelt. De referencebase-rede adgangsregler vedrører relationen mellem stamdatafelter. Indgangsfileret vil give Fordringshaver en fejlkodebesked om, at fordringen ikke kan accepteres, hvis en indholdsbase-rede eller referencebase-rede regel ikke er overholdt.

Regel	Filterregler for DKHUSER (Leje m.v. efter erhvervslejligheden)	Konsekvens hvis reglen ikke overholdes
R_1_1	Fordringsartkoden skal være "INDR"	Fordringen afvises
R_1_2	Fordringen skal altid være en hovedfordring	Fordringen afvises
R_2_1a	Hvis domsdato eller forligsdato er udfyldt, skal forældelsesdato ligge tidligst 10 år efter domsdato eller forligsdato	Fordringen afvises
R_2_1b	Hvis domsdato eller forligsdato er udfyldt, skal forældelsesdato ligge senest 10 år efter domsdato eller forligsdato	Fordringen sendes i høring
R_2_1	Forældelsesdato skal være udfyldt	Fordringen afvises

Regel	Filterregler for DKHUSER (Leje m.v. efter erhvervslejeloven)	Konsekvens hvis reglen ikke overholdes
R_2_3a	Forældelsesdato skal tidligst ligge 3 år efter Forfaldsdato	Fordringen afvises
R_2_3	Forældelsesdato skal senest ligge 4 år efter Forfaldsdato	Fordringen sendes i høring
R_3_1	Forældelsesdato skal ligge senere end eller være lig med modtagelsesdato hos Gældsstyrelsen	Fordringen afvises
R_4_1	Oprindelig hovedstol skal være større end 0 kr. (dog tillades 0-fordringer)	Fordringen afvises
R_4_2	Oprindelig hovedstol skal være mindre end eller lig med 5.000.000 kr.	Fordringen sendes i høring
R_4_4	Beløb skal være større end eller lig med 0 kr.	Fordringen afvises
R_4_7	Oprindelig hovedstol skal være større end eller lig med beløb til inddrivelse	Fordringen afvises
R_5_1	Forfaldsdato skal ligge forud for modtagelsesdato	Fordringen afvises
R_5_2	Sidste rettidige betalingsdato skal ligge forud for modtagelsesdato	Fordringen afvises
R_5_3	Stiftelsesdato skal ligge forud for modtagelsesdato	Fordringen afvises
R_6_1	Sidste rettidige betalingsdato skal tidligst ligge 3 dage efter Forfaldsdato	Fordringen afvises
R_6_5	Forfaldsdato skal tidligst ligge samtidig med Periode start	Fordringen afvises
R_6_6	Forfaldsdato skal senest ligge 5 dage efter Periode start	Fordringen sendes i høring
R_6_15 R_6_16	Stiftelsesdato skal ligge samtidig med Periode start	Fordringen afvises
R_6_19	Periode slut skal tidligst ligge 1 dag efter Periode start	Fordringen sendes i høring
R_6_20	Periode slut skal senest ligge 1 år minus 1 dag efter Periode start	Fordringen sendes i høring
R_6_21	Periode start og periode slut er indeholdt i samme år	Fordringen sendes i høring
R_7_1	Stiftelsesdato skal være udfyldt	Fordringen afvises
R_7_2	Forfaldsdato skal være udfyldt	Fordringen afvises
R_7_3	Sidste rettidige betalingsdato skal være udfyldt	Fordringen afvises
R_7_4	Periode start skal være udfyldt	Fordringen afvises
R_7_5	Periode slut skal være udfyldt	Fordringen afvises
R_7_11	Beskrivelsesfelt skal være udfyldt	Fordringen afvises
R_7_12a	Domsdato og forligsdato må ikke være udfyldt samtidigt	Fordringen afvises



BILAG 1.4 – PÅKRAVSGEBYRER EFTER LEJELOVEN OG ALMENLEJELOVEN (GELEOAL)

1. FORDRINGSTYPEN

1.1 Beskrivelse af fordringstypen

Fordringstypen er en relateret fordring og omfatter fordringer vedrørende påkravsgebyrer, der pålægges i medfør af lovbekendtgørelse nr. 927 af 4. september 2019 om leje med senere ændringer (herefter "lejeloven") § 93, stk. 2, og lovbekendtgørelse nr. 928 af 4. september 2019 om leje af almene boliger med senere ændringer (herefter "almenlejeloven") § 90, stk. 2.

Fordringstypen indeholder:

- Påkravsgebyrer, der pålægges som følge af en af Fordringshaver udsendt påkravsskrivelse på grund af skyldners ikke rettidige betaling af leje, acontobidrag til forbrug eller betaling til fællesantenne m.v. efter enten lejeloven (DFHUSLJ) eller almenlejeloven (DFHUSAL), og
- Påkravsgebyrer, der pålægges som følge af en af Fordringshaver udsendt påkravsskrivelse på grund af skyldners ikke rettidige betaling af en efterregulering (tillægsbetaling) vedrørende forbrug efter enten lejeloven (EFHUSLJ) eller almenlejeloven (EFHUSAL).

Det retlige grundlag for fordringstypen følger af afsnit 2.

1.2 Afgrænsning af fordringstypen

Fordringstypen omfatter således ikke:

- Leje m.v. efter lejeloven, jf. DFHUSLJ.
- Leje m.v. efter almenlejeloven, jf. DFHUSAL.
- Leje m.v. efter erhvervslejeloven, jf. DKHUSER.
- Fordringer på efterreguleringskrav, jf. EFHUSLJ.
- Fordringer på efterreguleringskrav, jf. EFHUSAL.
- Fordringer på efterreguleringskrav, jf. EKHUSER.
- Fordringer vedrørende betaling af istandsættelsesudgifter ved fraflytning, jf. DKFLYTT.
- Renter, som påløber fordringer på ikke rettidigt indbetalt leje m.v., jf. KFOPREN.
- Påkravsgebyrer efter erhvervslejeloven, jf. GKERHLO.
- Rykkergebyrer, der pålægges som følge af, at en fraflyttet lejer ikke betaler istandsættelsesudgifter vedrørende et lejemål omfattet af lejeloven, almenlejeloven eller erhvervslejeloven, jf. KFOPGEB.
- GEBYR, HUSLEJENÆVN, jf. KFGBHUS

2. DET RETLIGE GRUNDLAG

2.1 SKAT's juridiske vejledning

Af SKAT's juridiske vejledning 2019-2, G.A.3.7.3 Civilretlige fordringer fremgår:

"Civilretlige fordringer er en gruppe af forskellige fordringstyper, hvor kravets opståen og størrelse er meget varierende.

Når en offentlig fordring karakteriseres som en civilretlig fordring, er det typisk fordi fordringen ikke er tillagt udpantnings- eller lønindeholdelsesret, og derfor kun kan inddrives i overensstemmelse med de regler i retsplejeloven, der gælder for private fordringshavere.

De civilretlige fordringer, der inddrives af RIM, er karakteriseret ved, at

- *fordringens kreditor skal være en offentlig myndighed*
- *fordringen skal være opstået som led i den offentlige myndigheds virksomhed*
- *Fordringen er ikke opstået som led i den offentlige myndigheds udøvelse af sin i henhold til lovgivningen offentligretlige myndighedsudøvelse."*

2.2 Fordringstypens klassificering som civilretligt krav

Såfremt en fordring klassificeres som værende civilretlig, er det som udgangspunkt omfattet af bilag 1 i Lovbekendtgørelse nr. 1332 af 16. juni 2021 om inddrivelse af gæld til det offentlige med senere ændringer (herefter "gældsinddrivelsesloven"). Dette indebærer, at der, som hovedregel, ikke vil kunne foretages lønindeholdelse eller udpantning for kravet efter henholdsvis §§ 10 og 11 i gældsinddrivelsesloven, jf. bilag 1 i gældsinddrivelsesloven. Dog findes der nogle undtagelser til denne hovedregel, der medfører, at der for visse fordringer, uanset deres klassificering som en civilretlig fordring, kan foretages lønindeholdelse eller udpantning.

En civilretlig fordring er ifølge forarbejderne til gældsinddrivelsesloven karakteriseret ved, at en uenighed mellem den relevante myndighed og skyldner om fordringens berettigelse typisk vil være et domstolsanliggende, da der ikke i det administrative klagesystem er mulighed for at få afklaring. Herudover har Skatteministeriet i notat af 7. marts 2017 vedrørende lovforslag nr. L 137 - forenkling af regler om inddrivelse af gæld til det offentlige m.v. angivet, at:

"Grænsen mellem civilretlige fordringer, dvs. pengekrav, der har deres udspring i civilretten, der indeholder regler om forholdet mellem fysiske og juridiske personer samt myndigheder, hvis forholdet hviler på navnlig aftaleretlige, ejendomsretlige, formueretlige, familieretlige og personretlige regler, og offentligretlige fordringer er somme tider flydende. De civilretlige fordringer kendetegnes som regel ved, at en tvist om fordringens berettigelse typisk vil være et domstolsanliggende, hvorimod lovgiver normalt har sørget for en rekursmulighed for skyldnere, der anfægter berettigelsen af offentligretlige fordringer."

Gældsinddrivelsesloven indeholder i dag en negativ afgrænsning af de fordringer, der kan klassificeres som værende civile, og som derfor ikke er underlagt de sædvanlige inddrivelseskridt i form af udpantning og lønindeholdelse. Dette indebærer, at der for den enkelte fordring må foretages en konkret vurdering af, om den pågældende fordring kan anses som værende civile eller ej, og - i bekræftende fald - om den kan anses for at være omfattet af en af undtagelserne i bilag 1.

Forordninger omfattet af fordringstypen GELEOAL er civile krav, som ikke er omfattet af en af undtagelserne oplyst i I., a., i.-vi. eller II., a., i.-vi., i bilag 1 i gældsinddrivelsesloven. Der kan derfor ikke foretages lønindeholdelse eller udpantning efter henholdsvis § 10 og § 11 i gældsinddrivelsesloven for forordninger omfattet af GELEOAL.

2.3 Overdragelse af forordninger til inddrivelse

Gældsinddrivelsesloven gælder for opkrævning og inddrivelse af forordninger med tillæg af renter, gebyrer og andre omkostninger, der opkræves eller inddrives af det offentlige, jf. gældsinddrivelseslovens § 1, stk. 1, 1. pkt.

Det er restanceinddrivelsesmyndigheden, der forestår inddrivelse af forordninger, jf. gældsinddrivelseslovens § 2, stk. 1, jf. § 1, stk. 1 og 2. Restanceinddrivelsesmyndigheden er told- og skatteforvaltningen, jf. § 2 i bekendtgørelse nr. 188 af 9. marts 2020 om inddrivelse af gæld til det offentlige med senere ændringer (herefter "gældsinddrivelsesbekendtgørelsen"). Det er i dag Gældsstyrelsen, som er det offentlige restanceinddrivelsesmyndighed, og som har ansvaret for samt varetager inddrivelsen af gæld til det offentlige.

Fremgangsmåden ved overdragelse af forordninger til inddrivelse er beskrevet i gældsinddrivelseslovens § 2. Beregning og opgørelse af forordninger og udsendelse af opkrævninger m.v. forstås af Fordringshaver eller den, der på vegne af Fordringshaver opkræver hovedfordringen, jf. gældsinddrivelseslovens § 2, stk. 2, 1. pkt.

Forordninger overdrages til Gældsstyrelsen, når betalingsfristen er overskredet, og sædvanlig rykkerprocedure forgæves er gennemført, jf. gældsinddrivelseslovens § 2, stk. 3, 1. pkt.

Inden overdragelse af forordninger til inddrivelse hos Gældsstyrelsen skal Fordringshaver eller den, der på vegne af Fordringshaver opkræver hovedfordringen, skriftligt underrette skyldneren om overdragelsen, jf. gældsinddrivelseslovens § 2, stk. 4, 1. pkt.

2.4 Anvendelsesområdet for påkravsgebyrer efter lejeloven og almenlejeloven

Det følger lejelovens § 93, stk. 2, og almenlejelovens § 90, stk. 2, at:

"Udlejeren kan kun hæve lejeaftalen som følge af for sen betaling, hvis lejeren ikke har berigtiget restancen senest 14 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til lejeren. Udlejers påkrav kan tidligst afgives efter 3. hverdag efter sidste rettidige betalingsdag og skal udtrykkeligt angive, at lejerforholdet kan ophæves, hvis lejerestancen ikke betales inden fristens udløb. Er den i 2. pkt.

nævnte hverdag en lørdag eller grundlovsdag, kan påkrav tidligst afgives den følgende hverdag. Udløber den i 2. pkt. nævnte frist på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag, udskydes udløbet af fristen til den efterfølgende hverdag. Som gebyr for påkravet kan udlejeren kræve 250 kr. Det i 5. pkt. nævnte beløb er opgjort i 2009-niveau og reguleres en gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-måneders-periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb. Gebyret er pligtig pengeydelse i lejeforholdet.”

Ordlyden i lejelovens § 93, stk. 2, og almenlejelovens § 90, stk. 2, er identisk. Det følger således af pkt. 5 i bestemmelserne, at udlejer kan opkræve et gebyr på 250 kr. (2009-niveau) for udsendelse af en påkravsskrivelse vedrørende ikke rettidig betaling af leje og andre pligtige pengeydelse efter lejeloven eller almenlejeloven.

Det følger i den forbindelse af lejelovens §§ 36, stk. 5, og 46 c, stk. 3, samt almenlejelovens §§ 52, stk. 4, og 62, stk. 3, at henholdsvis lejerens betaling for forbrug og betaling for fællesantenne m.v. er pligtige pengeydelse i lejeforholdet.

Gebyrbeløbet reguleres årligt. Det i bestemmelserne nævnte beløb (250 kr.) er opgjort i 2009-niveau og reguleres en gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-måneders-periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

Beløbet reguleres i 2019 af vejledning nr. 9804 af 18. september 2019 om regulering af satser i lejelovgivning, almenboligloven, byfornyelsesloven m.v. for 2020 (herefter ”satsreguleringsvejledningen”).

Vejledningens anvendelsesområde følger af indledningen, hvoraf det fremgår, at:

”Der er i [lov om leje \(lejeloven\)](#), [lov om midlertidig regulering af boligforholdene \(boligreguleringsloven\)](#), [lov om almene boliger m.v. \(almenboligloven\)](#) og [lov om leje af almene boliger \(almenlejeloven\)](#) fastsat en række beløb og beløbsgrænser, som i loven er angivet i nærmere bestemte årsniveauer. Beløbene og beløbsgrænserne reguleres én gang årligt.”

Beløbet er i henhold til satsreguleringsvejledningen pr. 1. januar 2020 286 kr.

2.5 Opkrævnings- og inddrivelsesregler

2.5.1 Opkrævningsregler

Det beror på almindelige obligationsretlige regler, hvornår en fordring kan kræves betalt (opfyldt). Udgangspunktet er herefter, at dette primært beror på aftalen (og en fortolkning heraf) og subsidiært på sædvaner og (andre) udfyldende regler, jf. Bo von Eyben, Forældelse efter forældelsesloven af 2007, 1. udgave, 2012, side 230.

Tidspunktet hvorpå Fordringshaver kan kræve gebyret betalt, vil således først og fremmest afhænge af aftalen. Er betalingstidspunktet reguleret i aftalen, er dette gældende. Er dette ikke tilfældet, må betalingstidspunktet udledes af udfyldende obligationsretlige regler og principper.

Idet påkravsgebyret må anses som Fordringshavers kompensation for den administration, der er forbundet med udsendelse af en påkravsskrivelse, kan Fordringshaver – i mangel af modstående aftale – ud fra et samtidighedsprincip kræve gebyret betalt på det tidspunkt, hvor påkravsskrivelsen sendes til skyldner, jf. Bo von Eyben, Forældelse efter forældelsesloven af 2007, 1. udgave, 2012, side 231 forudsætningsvist.

En påkravsskrivelse vedrørende ikke rettidig betaling af leje og/eller andre pligtige pengeydelse kan dog tidligst udsendes efter 3. hverdag efter sidste rettidige betalingsdato for hovedfordringen, jf. lejelovens § 93, stk. 2, og almenlejelovens § 90, stk. 2, som har følgende ordlyd:

"Udlejeren kan kun hæve lejeaftalen som følge af for sen betaling, hvis lejeren ikke har berigtiget restancen senest 14 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til lejeren. Udlejers påkrav kan tidligst afgives efter 3. hverdag efter sidste rettidige betalingsdag og skal udtrykkeligt angive, at lejeforholdet kan ophæves, hvis lejerestancen ikke betales inden fristens udløb. [...]"

Fristen på 14 dage, jf. ovenfor, bør formentlig alene anses for en udskydelse af tidspunktet, hvorpå udlejer kan hæve lejeaftalen som følge af lejerens manglende betaling. Betaling af hovedfordringen efter udsendelse af påkravsskrivelsen er fortsat ikke at anse for rettidig. Der vil dermed ikke være tale om en ny sidste rettidig betalingsdato for hovedfordringen. Sidste rettidige betalingsdato for påkravsgebyret udskydes dermed heller ikke som følge af fristen på 14 dage. Påkravsgebyrets sidste rettidige betalingsdato er derfor sammenfaldende med forfaldsdatoen (dvs. tidspunktet for udsendelsen af påkravsskrivelsen), medmindre Fordringshaver bestemmer andet, eller andet følger af aftalen mellem skyldner og Fordringshaver.

Følger det af aftalen mellem skyldner og Fordringshaver, eller er det af Fordringshaver i påkravsskrivelsen angivet, at betaling af påkravsgebyret inden en given dato er at anse for rettidig, er dette således gældende.

2.5.2 Inddrivelsesregler

Fordringer vedrørende påkravsgebyrer ved ikke rettidig betaling af leje og/eller andre pligtige pengeydelse efter lejeloven eller almenlejeloven inddrives af Restanceinddrivelsesmyndigheden under Skatteministeriet (herefter "Gældsstyrelsen") efter reglerne i Lovbekendtgørelse nr. 1332 af 16. juni 2021 om inddrivelse af gæld til det offentlige med senere ændringer (herefter "gældsinddrivelsesloven"), jf. gældsinddrivelseslovens § 1, stk. 1.

3. FORÆLDELSESREGLER

Forældelse er en ophørsgrund. Det betyder, at fordringen ophører, når en bestemt tidsfrist er udløbet, uden at kreditor forinden har foretaget de foranstaltninger, som kræves for at afbryde forældelsen.

Lovbekendtgørelse nr. 1238 af 9. november 2015 om forældelse af fordringer med senere ændringer (herefter "forældelsesloven") foreskriver, at loven finder anvendelse på fordringer på penge eller andre ydelser, medmindre andet følger af særlige bestemmelser om forældelse i anden lov, jf. lovens § 1.

Der gælder ikke særskilte forældelsesregler for Fordringshavers krav vedrørende påkravsgebyrer ifm. ikke rettidig leje efter lejeloven eller almenlejeloven, hvorfor fordringer under denne fordringstype forældes efter forældelseslovens regler.

3.1 Forældelsesfristens begyndelsestidspunkt

Forældelseslovens § 2, stk. 1 og 2, har følgende ordlyd:

"Forældelsesfristerne regnes fra det tidligste tidspunkt, til hvilket Fordringshaveren kunne kræve at få fordringen opfyldt, medmindre andet følger af andre bestemmelser.

Stk. 2 Er der indrømmet skyldneren løbedage eller i øvrigt en frist, inden for hvilken betaling anses for rettidig, regnes forældelsesfristen først fra betalingsfristens udløb."

Forældelseslovens § 2, stk. 1, bruger ikke begrebet "forfaldstid", men det tidspunkt, som reglen angiver, betegnes normalt som forfaldstiden.

I det tilfælde, hvor der er indrømmet skyldneren løbedage eller anden frist, jf. forældelseslovens § 2, stk. 2, er det en betingelse, for at forældelsesfristen først løber fra betalingsfristens udløb, at skyldneren har haft krav på fristen enten i kraft af den konkrete aftale eller i kraft af lovgivningens regler. Dette er f.eks. tilfældet, hvis der er en lovhemlet sidste rettidig betalingsdag.

Forfaldsdatoen for påkravsgebyrer er ud fra et samtidighedsprincip det tidspunkt, hvor Fordringshaver udsender påkravsskrivelsen vedrørende manglende betaling af leje og/eller andre pligtige pengeydelse til skyldner.

Forældelsesfristens begyndelsestidspunkt for fordringer vedrørende påkravsgebyrer er derfor som udgangspunkt forfaldsdatoen, som er datoen, hvor påkravsskrivelsen udsendes til skyldner.

Såfremt der ligger en dom eller et forlig til grund for fordringen, hvori fordringens eksistens og størrelse er fastslået, udgør dommen eller forliget et særligt retsgrundlag med en 10-årig forældelsesfrist, jf. forældelseslovens § 5, stk. 1, nr. 3. Forældelsesfristens begyndelsestidspunkt er den dag, hvor dommen er afsagt, eller forliget er indgået, hvilket gælder uanset en eventuel

betalingsfrist fastsat i dommen eller forliget. Hvis en dom har været anket, og Fordringshaver har fået medhold, er det datoen for dommen i ankeinstansen, der er afgørende for forældelsesfristens begyndelsestidspunkt.

3.2 Forældelsesfristens længde

Der gælder som udgangspunkt en ordinær forældelsesfrist på 3 år, medmindre andet følger af andre bestemmelser, jf. forældelseslovens § 3, stk. 1.

Fordringer vedrørende påkravsgebyrer ses på det foreliggende grundlag ikke at falde ind under de særlige forældelsesfrister i forældelseslovens kapitel 4, hvorfor forældelsesfristen for fordringer i denne fordringstype er den almindelige 3-årige forældelsesfrist.

For fordringer, der hviler på et særligt retsgrundlag, jf. forældelseslovens § 5, gælder der en 10-årig forældelsesfrist. Forældelseslovens § 5 har følgende ordlyd:

*”Forældelsesfristen er 10 år,
10) når der er udstedt gældsbeholdning for fordringen,
11) når fordringen er registreret i en værdipapircentral, eller
12) når fordringens eksistens og størrelse er anerkendt skriftligt eller fastslået ved forlig, dom, betalingspåkrav påtegnet af fogedretten eller anden bindende afgørelse.*

Stk. 2. Fordring på senere forfaldne renter, gebyrer og lignende forældes dog efter § 3.”

Såfremt en fordring er fastslået ved et særligt retsgrundlag, herunder når fordringens eksistens og størrelse er fastslået ved forlig, dom eller anden bindende afgørelse, gælder således en 10-årig forældelsesfrist, jf. forældelseslovens § 5, stk. 1, nr. 3, der beregnes fra dommens afsigelse eller forligets indgåelse.

Er eksistens og størrelse på en fordring vedrørende et påkravsgebyr således fastslået i en dom eller i et forlig, gælder en 10-årig forældelsesfrist for den pågældende fordring.

Det skal dog bemærkes, at et påkravsgebyr ikke får en ny 10-årig forældelsesfrist, hvis alene hovedfordringens eksistens og størrelse fastslås i fx en dom, jf. forældelseslovens § 5, stk. 2.

Derudover skal det bemærkes, at påkravsgebyrer er underlagt forældelseslovens regler om accessorisk forældelse, jf. forældelseslovens § 23, stk. 2. Det vil sige, at en fordring vedrørende et påkravsgebyr forælder forinden udløbet af den oprindeligt fastsatte 3-årige forældelsesfrist, hvis hovedfordringen, som påkravsgebyret er relateret til, forælder inden da.

3.3 Accessorisk forældelse

Forældelseslovens § 23 har følgende ordlyd:

”Ved forældelse mister fordringshaveren sin ret til at kræve opfyldelse.

Stk. 2. Ved forældelse af hovedfordringen bortfalder også krav på rente og lignende ydelse.”

Reglen medfører, at såfremt hovedfordringen bortfalder som følge af forældelse, bortfalder krav på *”rente og lignende ydelse”* tilsvarende.

For at en fordring af fordringstypen GELEOAL er retskraftig, kræver det, at den ikke er forældet selvstændigt, samt at den hovedfordring, som renten ved overdragelsen oplyses at være relateret til, ligeledes ikke er forældet, idet rentekravet ellers vil være bortfaldet som følge af accessorisk forældelse efter forældelseslovens § 23, stk. 2.

3.4 Beregning af forældelsesdato

Forældelseslovens § 27 har følgende ordlyd:

”Til frister efter denne lov medregnes den månedsdag, der svarer til den dag, hvorfra fristen regnes. I mangel af tilsvarende dag udløber fristen på den sidste dag i måneden.

Stk. 2. Udløber en frist i en weekend, på en helligdag, grundlovsdag, den 24. eller den 31. december, udstrækkes fristen til den førstkommande hverdag.”

I medfør af forældelseslovens § 27, stk. 1, 1. pkt., regnes der kun med hele dage, og begyndelsesdagen medregnes ikke. Hvis eksempelvis forældelsesfristen begynder at løbe inden for døgnet den 1. oktober 2017, indtræder 3-års forældelse ved udløbet af den 1. oktober 2020.

Efter forældelseslovens § 27, stk. 2, udskydes forældelsesfristen til den førstkommande hverdag, hvis fristen udløber i en weekend, på en helligdag, grundlovsdag eller den 24. eller 31. december. Reglen har kun betydning, hvis fristen udløber på en af de nævnte dage. Det er uden betydning, at begyndelsestidspunktet for fristen er en sådan dag.

4. STAMDATAFELTER

På baggrund af det retlige grundlag for fordringstypen og på baggrund af Fordringshavers opkrævningspraksis er i det følgende angivet den mellem parterne fælles forståelse for, hvad Fordringshaver skal registrere i de obligatoriske stamdatafelter for at sikre en korrekt og lovlig inddrivelsesproces.

4.1 Beløb

Fordringshaver skal i dette felt anføre fordringens beløb på tidspunktet, hvor fordringen oversendes til inddrivelse.

Beløbet er ikke nødvendigvis det samme som hovedstolen, idet beløbet kan være lavere end hovedstolen.

Beløbet må i henhold til det retlige grundlag pr. 1. januar 2020 ikke overstige 286 kr. Beløbsgrænsen reguleres årligt.

4.2 Hovedstol

Fordringshaver skal i feltet hovedstol anføre fordringens oprindelige pålydende.

Hovedstolen er ikke nødvendigvis det samme som beløbet, idet hovedstolen kan være større end beløbet.

Hovedstolen må i henhold til det retlige grundlag pr. 1. januar 2020 ikke overstige 286 kr. Beløbsgrænsen reguleres årligt.

Feltet hovedstol kan maksimalt udfyldes med 320 kr.

4.3 Fordringsart

Feltet anvendes til angivelse af, hvilken status Fordringshaver ønsker, at fordringen skal have hos Gældsstyrelsen. Dette angives ved oversendelse.

Feltet skal således angive, at fordringen oversendes med henblik på inddrivelse.

4.4 Fordringstypekode

Feltet anvendes til angivelse af den kode, som karakteriserer den pågældende fordringstype.

For denne fordringstype skal Fordringshaver angive fordringstypekoden GELEOAL.

4.5 Beskrivelse

Det er aftalt, at Fordringshaver **ikke** udfylder beskrivelsesfeltet.

4.6 Fordringsperiode

Felterne anvendes til angivelse af starttidspunkt og sluttidspunkt for en fordring (herefter benævnt "periode start" og "periode slut").

Fordringer omfattet af denne fordringstype relaterer sig til en 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 denne fordringstype oversendes til inddrivelse uden en angivelse af perioden. Parterne har derfor aftalt, at periode start og periode slut skal udfyldes med stiftelsesdatoen, se afsnit 5.7.

4.7 Stiftelsesdato

Feltet "stiftelsesdato" anvendes til at anføre datoen for stiftelsestidspunktet, der generelt defineres som tidspunktet for den retsstiftende begivenhed, det vil sige det tidspunkt, hvor fordringen opstår. Torsten Iversen, Obligationsret, 1. del, 6. udgave, 2019, Jurist-, og Økonomforbundets Forlag, side 153, definerer stiftelsestidspunktet således:

”En fordring anses i almindelighed for stiftet, når den eller de retsstiftende kendsgerninger er indtruffet, dvs. når kontrakten er indgået, når skaden er sket eller når berigelsen er indtruffet.”

Fordringen anses for stiftet på det tidspunkt, hvor Fordringshaver udsender den gebyrudløsende påkravsskrivelse til skyldner, dvs. tidligst efter den 3. hverdag efter hovedfordringens sidste rettidige betalingsdato, idet Fordringshaver fra dette tidspunkt har krav på betaling af gebyret.

4.8 Forfaldsdato

Forfaldsdatoen er det tidligste tidspunkt, til hvilket fordringshaveren kan kræve fordringen betalt. Det følger af den almindelige obligationsret, at et kravs forfaldstidspunkt er straks, med mindre andet følger af lovgivningen, aftalen eller omstændigheder i øvrigt, jf. Torsten Iversen, *Obligationsret*, 1. del, 6. udgave, 2019, Jurist-, og Økonomforbundets Forlag, side 157ff.

Forfaldsdatoen er det tidligste tidspunkt, Fordringshaver kan kræve fordringen betalt. Forfaldsdatoen er tidspunktet, hvor Fordringshaver udsender den gebyrudløsende påkravsskrivelse til skyldner.

Feltet forfaldsdato skal udfyldes med stiftelsesdatoen.

4.9 Sidste rettidige betalingsdato

Begrebet ”sidste rettidige betalingsdato” defineres i obligationsretten almindeligvis som den dag, da skyldnerens pligt til at erlægge sin ydelse indtræder. Feltet skal derfor angive det seneste tidspunkt, som skyldner kan betale fordringen, uden at skyldner anses for at være i misligholdelse. Hvis skyldner er indrømmet løbedage, vil sidste rettidige betalingsdato være en senere dato end forfaldsdagen.

Sidste rettidig betalingsdato kan være fastsat efter lov, men kan også være aftalt individuelt mellem Fordringshaver og skyldner eller fastsat ensidigt af Fordringshaver. I feltet skal der angives den juridisk korrekte sidste rettidige betalingsdato. Hvis der foreligger en særlig situation, f.eks. hvis der er givet henstand eller aftalt betalingsordning, er det den sidste rettidige betalingsdato, der følger af henstanden eller betalingsordningen, der skal angives i feltet. Det bemærkes, at rykkerskrivelser ikke udskyder sidste rettidige betalingsdato. Sidste rettidige betalingsdato i rykkerskrivelsen skal dog være overskredet, før fordringen må sendes til inddrivelse.

Feltet udfyldes med den dato, der svarer til den sidste dag, hvorpå betaling anses for rettidig. Sidste rettidige betalingsdato kan tidligst være sammenfaldende med forfaldsdatoen.

4.10 Identifikation af skyldner

Stamdatafeltet anvendes til indberetning af information om skyldner. Entydig identifikation kan ske ved CPR-nr. eller CVR/SE-nr. for den eller de fysiske og/eller juridiske personer, som hæfter for fordringen.

Skyldner er den eller de, hvis navn(e) er angivet i påkravsskrivelsen. Det er en forudsætning for at udsende en påkravsskrivelse, at modtageren står anført på lejekontrakten.

Hvis skyldner ikke har et CPR-nr. eller CVR-nr., skal Fordringshaver rette henvendelse til Gældsstyrelsen med anmodning om et AKR-nr. Fordringshaver skal i disse tilfælde angive dette AKR-nr.

4.11 Forældelsesdato

Fordringshaver skal i dette felt anføre den dato, hvor fordringen forældes, hvilket er den dato, hvor forældelsesfristen udløber, det vil sige den sidste dato, hvor fordringen er retskraftig. Det er ikke den oprindelige forældelsesdato, som skal være indeholdt i feltet, men den forældelsesdato, der gælder, da fordringen oversendes til Gældsstyrelsen. Dette har relevans i tilfælde, hvor forældelsen har været suspenderet eller afbrudt.

Forældelsesdatoen beregnes som 3 år fra forfaldsdatoen, medmindre der i opkrævningen er sket forældelsesafbrydende skridt m.v. eller hvis fristen i en periode har været suspenderet. I disse tilfælde skal Fordringshaver selv beregne og indsætte den nye forældelsesdato.

Fordringshaver har oplyst, at der gennemføres forældelsesafbrydende skridt i opkrævningen, eksempelvis ved indgåelse af afdragsordninger. For at tage højde herfor er det aftalt, at indgangsfileret indstilles således, at fordringer med en registeret forældelsesdato, som ligger senere end 4 år efter forfaldsdato, sendes i høring. Indgangsfileret ændrer ikke på, at fordringerne forældes efter forældelseslovens regler.

Dertil bemærkes, at krav på rente og lignende ydelse bortfalder, hvis hovedfordringen forældes, jf. forældelseslovens § 23 (accessorisk forældelse).

Forældelsesdatoen udfyldes således med den sidste dag, hvor fordringen er retskraftig.

4.12 Domsdato og forligsdato

Stamdatafelterne "domsdato" og "forligsdato" anvendes, såfremt der for fordringen er afsagt dom eller indgået forlig, og i felterne registreres datoen for henholdsvis dommens afsigelse eller forligets indgåelse.

Stamdatafelternes primære funktion er at videregive oplysninger til Gældsstyrelsen om opkrævningsmæssige skridt i form af dom eller forlig, som har forældelsesafbrydende virkning. Dom og forlig må kun udfyldes i de tilfælde, hvor hele fordringens eksistens og størrelse udtrykkeligt er fastslået ved dom/afgørelse eller skriftligt fastslået og anerkendt ved forliget, jf. forældelseslovens § 5, stk. 1, nr. 3.

Fordringshaver må kun registrere en domsdato eller en forligsdato, hvis:

- 7) dommen/forliget fastslår fordringens eksistens, og
- 8) dommen/forliget fastslår fordringens beløbsmæssige størrelse.

Hvis ikke der er opnået dom eller forlig, skal felterne være tomme ved oversendelsen af fordringen.

Felterne skal ikke udfyldes, hvis der alene er afsagt dom eller indgået forlig for hovedfordringen. Udfyldelse af felterne forudsætter, at eksistens og størrelse for påkravsgebyret er fastslået i fundamentet.

I de tilfælde, hvor forliget er underskrevet, men ikke dateret, skal feltet udfyldes med den dato, som Fordringshaver har påført forliget ved udsendelse af forliget til skyldner.

I tvivlstilfælde skal Gældsstyrelsen kontaktes.

5. REGLER I INDGANGSFILTERET I NYMF

I NyMF er et indgangsfiler med en række regler, som de oversendte fordringer skal bestå, før fordringerne kan blive lukket ind og modtages i inddrivelsessystemet, jf. nærmere i Aftalen. Filterreglerne er blevet til efter en fælles proces mellem Fordringshaver og Gældsstyrelsen, og Aftalens parter er enige om, at filterreglerne sikrer, at der altid oversendes korrekt information om fordringer, der oversendes til inddrivelse hos Gældsstyrelsen.

Filterreglerne består af nogle indholdsbase-rede og referencebase-rede regler. De indholdsbase-rede adgangsregler opsætter grænseværdier for et konkret stamdatafelt. De referencebase-rede adgangsregler vedrører relationen mellem stamdatafelter. Indgangsfileret vil give Fordringshaver en fejlkodebesked om, at fordringen ikke kan accepteres, hvis en indholdsbase-rede eller referencebase-rede regel ikke er overholdt.

Regel	Filterregler for GELEOAL (Påkravsgebyrer efter lejeloven og almenlejeloven)	Konsekvens hvis reglen ikke overholdes
R_1_1	Fordringsartkoden skal være "INDR"	Fordringen afvises
R_1_2	Fordringen skal altid være en relateret fordring	Fordringen afvises
R_2_1a	Hvis domsdato eller forligsdato er udfyldt, skal forældelsesdato ligge tidligst 10 år efter domsdato eller forligsdato	Fordringen afvises
R_2_1b	Hvis domsdato eller forligsdato er udfyldt, skal forældelsesdato ligge senest 10 år efter domsdato eller forligsdato	Fordringen sendes i høring
R_2_1	Forældelsesdato skal være udfyldt	Fordringen afvises
R_2_3a	Forældelsesdato skal tidligst ligge 3 år efter Forfaldsdato	Fordringen afvises
R_2_3	Forældelsesdato skal senest ligge 4 år efter Forfaldsdato	Fordringen sendes i høring
R_3_1	Forældelsesdato skal ligge senere end eller være lig med modtagelsesdato hos Gældsstyrelsen	Fordringen afvises
R_4_1	Oprindelig hovedstol skal være større end 0 kr. (dog tillades 0-fordringer)	Fordringen afvises

Regel	Filterregler for GELEOAL (Påkravsgebyrer efter lejeloven og almenlejeloven)	Konsekvens hvis reglen ikke overholdes
R_4_2	Oprindelig hovedstol skal være mindre end eller lig med 320 kr.	Fordringen afvises
R_4_4	Beløb skal være større end eller lig med 0 kr.	Fordringen afvises
R_4_7	Oprindelig hovedstol skal være større end eller lig med beløb til inddrivelse	Fordringen afvises
R_5_1	Forfaldsdato skal ligge forud for modtagelsesdato	Fordringen afvises
R_5_2	Sidste rettidige betalingsdato skal ligge forud for modtagelsesdato	Fordringen afvises
R_5_3	Stiftelsesdato skal ligge forud for modtagelsesdato	Fordringen afvises
R_6_1	Sidste rettidige betalingsdato skal tidligst ligge samtidig med Forfaldsdato	Fordringen afvises
R_6_3 R_6_4	Forfaldsdato skal ligge samtidig med Stiftelsesdato	Fordringen afvises
R_6_15 R_6_16	Stiftelsesdato skal ligge samtidig med Periode start	Fordringen afvises
R_6_19 R_6_20	Periode slut skal ligge samtidig med Periode start	Fordringen afvises
R_7_1	Stiftelsesdato skal være udfyldt	Fordringen afvises
R_7_2	Forfaldsdato skal være udfyldt	Fordringen afvises
R_7_3	Sidste rettidige betalingsdato skal være udfyldt	Fordringen afvises
R_7_4	Periode start skal være udfyldt	Fordringen afvises
R_7_5	Periode slut skal være udfyldt	Fordringen afvises
R_7_12a	Domsdato og forligsdato må ikke være udfyldt samtidigt	Fordringen afvises

BILAG 1.5 – PÅKRAVSGEBYRER EFTER ERHVERVSLEJELOVEN (GKERHLO)

1. FORDRINGSTYPEN

1.1 Beskrivelse af fordringstypen

Fordringstypen er en relateret fordring og omfatter fordringer vedrørende påkravsgebyrer, der pålægges i medfør af lovbekendtgørelse nr. 1218 af 11. oktober 2018 om leje af erhvervslokaler mv. med senere ændringer (herefter "erhvervslejeloven") § 69, stk. 3.

Fordringstypen indeholder:

- Påkravsgebyrer, der pålægges som følge af en af Fordringshaver udsendt påkravsskrivelse på grund af skyldners ikke rettidige betaling af leje eller acontobidrag til forbrug efter erhvervslejeloven (DKHUSER), og
- påkravsgebyrer, der pålægges som følge af en af Fordringshaver udsendt påkravsskrivelse på grund af skyldners ikke rettidige betaling af en efterregulering (tillægsbetaling) vedrørende forbrug efter erhvervslejeloven (EKHUSER).

Det retlige grundlag for fordringstypen følger af afsnit 2.

1.2 Afgrænsning af fordringstypen

Fordringstypen omfatter således ikke:

- Leje m.v. efter lejeloven, jf. DFHUSLJ.
- Leje m.v. efter almenlejeloven, jf. DFHUSAL.
- Leje m.v. efter erhvervslejeloven, jf. DKHUSER
- Fordringer på efterreguleringskrav, jf. EFHUSLJ.
- Fordringer på efterreguleringskrav, jf. EFHUSAL.
- Fordringer på efterreguleringskrav, jf. EKHUSER.
- Fordringer vedrørende betaling af istandsættelsesudgifter ved fraflytning, jf. DKFLYTT.
- Renter, som påløber fordringer på ikke rettidigt indbetalt leje m.v., jf. KFOPREN.
- Påkravsgebyrer efter lejeloven og almenlejeloven, jf. GELEOAL.
- Rykkergebyrer, der pålægges som følge af, at en fraflyttet lejer ikke betaler istandsættelsesudgifter vedrørende et lejemål omfattet af lejeloven, almenlejeloven eller erhvervslejeloven, jf. KFOPGEB.
- GEBYR, HUSLEJENÆVN, jf. KFGBHUS

2. DET RETLIGE GRUNDLAG

2.1 SKAT's juridiske vejledning

Af SKAT's juridiske vejledning 2019-2, G.A.3.7.3 Civilretlige fordringer fremgår:

"Civilretlige fordringer er en gruppe af forskellige fordringstyper, hvor kravets opståen og størrelse er meget varierende.

Når en offentlig fordring karakteriseres som en civilretlig fordring, er det typisk fordi fordringen ikke er tillagt udpantnings- eller lønindeholdelsesret, og derfor kun kan inddrives i overensstemmelse med de regler i retsplejeloven, der gælder for private fordringshavere.

De civilretlige fordringer, der inddrives af RIM, er karakteriseret ved, at

- *fordringens kreditor skal være en offentlig myndighed*
- *fordringen skal være opstået som led i den offentlige myndigheds virksomhed*
- *Fordringen er ikke opstået som led i den offentlige myndigheds udøvelse af sin i henhold til lovgivningen offentligretlige myndighedsudøvelse."*

2.2 Fordringstypens klassificering som civilretligt krav

Såfremt en fordring klassificeres som værende civilretlig, er det som udgangspunkt omfattet af bilag 1 i Lovbekendtgørelse nr. 1332 af 16. juni 2021 om inddrivelse af gæld til det offentlige med senere ændringer (herefter "gældsinddrivelsesloven"). Dette indebærer, at der, som hovedregel, ikke vil kunne foretages lønindeholdelse eller udpankning for kravet efter henholdsvis §§ 10 og 11 i gældsinddrivelsesloven, jf. bilag 1 i gældsinddrivelsesloven. Dog findes der nogle undtagelser til denne hovedregel, der medfører, at der for visse fordringer, uanset deres klassificering som en civilretlig fordring, kan foretages lønindeholdelse eller udpankning.

En civilretlig fordring er ifølge forarbejderne til gældsinddrivelsesloven karakteriseret ved, at en uenighed mellem den relevante myndighed og skyldner om fordringens berettigelse typisk vil være et domstolsanliggende, da der ikke i det administrative klagesystem er mulighed for at få afklaring. Herudover har Skatteministeriet i notat af 7. marts 2017 vedrørende lovforslag nr. L 137 - forenkling af regler om inddrivelse af gæld til det offentlige m.v. angivet, at:

"Grænsen mellem civilretlige fordringer, dvs. pengekrav, der har deres udspring i civilretten, der indeholder regler om forholdet mellem fysiske og juridiske personer samt myndigheder, hvis forholdet hviler på navnlig aftaleretlige, ejendomsretlige, formueretlige, familieretlige og personretlige regler, og offentligretlige fordringer er somme tider flydende. De civilretlige fordringer kendetegnes som regel ved, at en tvist om fordringens berettigelse typisk vil være et domstolsanliggende, hvorimod lovgiver normalt har sørget for en rekursmulighed for skyldnere, der anfægter berettigelsen af offentligretlige fordringer."

Gældsinddrivelsesloven indeholder i dag en negativ afgrænsning af de fordringer, der kan klassificeres som værende civilretlige, og som derfor ikke er underlagt de sædvanlige inddrivelsesskridt i form af udpankning og lønindeholdelse. Dette indebærer, at der for den enkelte fordring må foretages en konkret vurdering af, om den pågældende fordring kan anses som værende civilretligt eller ej, og - i bekræftende fald - om den kan anses for at være omfattet af en af undtagelserne i bilag 1.

Fordringer omfattet af fordringstypen GKERHLO er civilretlige krav, som ikke er omfattet af en af undtagelserne oplistet i I., a., i.-vi. eller II., a., i.-vi., i bilag 1 i gældsinddrivelsesloven. Der kan derfor ikke foretages lønindeholdelse eller udpantning efter henholdsvis § 10 og § 11 i gældsinddrivelsesloven for fordringer omfattet af GKERHLO.

2.3 Overdragelse af fordringer til inddrivelse

Gældsinddrivelsesloven gælder for opkrævning og inddrivelse af fordringer med tillæg af renter, gebyrer og andre omkostninger, der opkræves eller inddrives af det offentlige, jf. gældsinddrivelseslovens § 1, stk. 1, 1. pkt.

Det er restanceinddrivelsesmyndigheden, der forestår inddrivelse af fordringer, jf. gældsinddrivelseslovens § 2, stk. 1, jf. § 1, stk. 1 og 2. Restanceinddrivelsesmyndigheden er told- og skatteforvaltningen, jf. § 2 i bekendtgørelse nr. 188 af 9. marts 2020 om inddrivelse af gæld til det offentlige med senere ændringer (herefter "gældsinddrivelsesbekendtgørelsen"). Det er i dag Gældsstyrelsen, som er det offentliges restanceinddrivelsesmyndighed, og som har ansvaret for samt varetager inddrivelsen af gæld til det offentlige.

Fremgangsmåden ved overdragelse af fordringer til inddrivelse er beskrevet i gældsinddrivelseslovens § 2. Beregning og opgørelse af fordringer og udsendelse af opkrævninger m.v. forstås af Fordringshaver eller den, der på vegne af Fordringshaver opkræver hovedfordringen, jf. gældsinddrivelseslovens § 2, stk. 2, 1. pkt.

Fordringer overdrages til Gældsstyrelsen, når betalingsfristen er overskredet, og sædvanlig rykkerprocedure forgæves er gennemført, jf. gældsinddrivelseslovens § 2, stk. 3, 1. pkt.

Inden overdragelse af fordringer til inddrivelse hos Gældsstyrelsen skal Fordringshaver eller den, der på vegne af Fordringshaver opkræver hovedfordringen, skriftligt underrette skyldneren om overdragelsen, jf. gældsinddrivelseslovens § 2, stk. 4, 1. pkt.

2.4 Anvendelsesområdet for påkravsgebyrer efter erhvervslejeloven

Det følger af erhvervslejelovens § 69, stk. 3, at:

"Udlejeren kan kun hæve lejeaftalen som følge af for sen betaling, hvis lejeren ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til lejeren. Udlejers påkrav skal være afgivet efter sidste rettidige betalingsdag og skal udtrykkeligt angive, at lejeforholdet kan ophæves, hvis lejerestancen ikke betales inden fristens udløb. § 43, stk. 2, finder tilsvarende anvendelse. Som gebyr for påkravet kan udlejeren kræve 108 kr. med tillæg af 2 pct. af det skyldige beløb ud over 1.000 kr. Det i 4. pkt. nævnte beløb på 108 kr. er opgjort i 1999-niveau og reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-måneders periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb. Gebyret er pligtig pengeydelse i lejeforholdet."

Det følger endvidere af erhvervslejelovens § 43, stk. 2, at:

”Forfalder lejen til betaling på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag, udskydes forfaldsdagen til den efterfølgende hverdag. Betaling anses for rettidig, når den sker senest den 3. hverdag efter forfaldsdagen. Er denne hverdag en lørdag eller grundlovsdag, er betaling den følgende hverdag rettidig.”

Det følger af forarbejderne til erhvervslejelovens § 69, stk. 3, at denne bestemmelse svarer til § 93, stk. 2, i lejeloven, og det må på den baggrund antages, at det alene er fristen for opsigelse af lejemålet, der potentielt udskydes i medfør af fristen på 3 dage i § 69, stk. 3 (se evt. bilag vedrørende påkravsgebyrer efter lejeloven og almenlejeloven), og således ikke tidspunktet hvorpå rettidigt betaling af hovedfordringen kan finde sted.

Rettidig betaling af hovedfordringen reguleres af erhvervslejelovens § 43, stk. 2, jf. § 69, stk. 3, 3. pkt. Betaling af hovedfordringen efter udsendelse af påkravsskrivelsen er derfor fortsat ikke at anse for rettidig, hvis sidste rettidige betalingsdato i henhold til § 43, stk. 2, er overskredet (hvilket altid vil være tilfældet, da påkravsskrivelsen først kan udsendes dagen efter hovedfordringens sidste rettidige betalingsdato). Der vil dermed ikke være tale om en ny sidste rettidig betalingsdato for hovedfordringen.

Sidste rettidige betalingsdato for påkravsgebyret udskydes dermed heller ikke til udløbet af fristen og vil derfor være sammenfaldende med forfaldsdatoen, medmindre Fordringshaver bestemmer andet.

Erhvervslejelovens § 43, stk. 2 vedrørende fordringens sidste rettidige betalingsdato finder ud fra en ordlydsfortolkning alene anvendelse for lejen dvs. hovedfordringen. Der gælder dermed ikke en senere sidste rettidig betalingsdato for påkravsgebyret, hvorfor dette tidspunkt i udgangspunktet vil være sammenfaldende med forfaldsdatoen jf. afsnit 2.5 nedenfor.

Beløbet, som er fastsat i erhvervslejelovens § 69, stk. 3, 4. pkt., er opgjort i 2009-niveau og reguleres årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-måneders periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb. Beløbet er pr. 2020 155 kr. med tillæg af 2 pct. af det skyldige beløb ud over 1.000 kr.

2.5 Opkrævnings- og inddrivelsesregler

2.5.1 Opkrævningsregler

Det beror på almindelige obligationsretlige regler, hvornår en fordring kan kræves betalt (opfyldt). Udgangspunktet er herefter, at dette primært beror på aftalen (og en fortolkning heraf) og subsidiært på sædvaner og (andre) udfyldende regler, jf. Bo von Eyben, Forældelse efter forældelsesloven af 2007, 1. udgave, 2012, side 230.

Tidspunktet hvorpå Fordringshaver kan kræve gebyret betalt, vil således først og fremmest afhænge af aftalen. Er betalingstidspunktet reguleret i aftalen, er dette gældende. Er dette ikke tilfældet, må betalingstidspunktet udledes af udfyldende obligationsretlige regler og principper.

Idet påkravsgebyret må anses som Fordringshavers kompensation for den administration, der er forbundet med udsendelse af en påkravsskrivelse, kan Fordringshaver – i mangel af modstående aftale – ud fra et samtidighedsprincip kræve gebyret betalt på det tidspunkt, hvor påkravsskrivelsen sendes til skyldner, jf. Bo von Eyben, Forældelse efter forældelsesloven af 2007, 1. udgave, 2012, side 231, forudsætningsvist.

En påkravsskrivelse vedrørende ikke rettidig betaling af leje og/eller andre pligtige pengeydelse, kan dog tidligst udsendes dagen efter sidste rettidige betalingsdato for hovedfordringen, jf. erhvervslejelovens § 69, stk. 3, 2. pkt.

Det følger tilsvarende af erhvervslejelovens § 69, stk. 3, at:

”Udlejeren kan kun hæve lejeaftalen som følge af for sen betaling, hvis lejeren ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til lejeren. [...]”

Fristen på 3 dage efter udsendelse af påkravsskrivelsen, jf. ovenfor, bør formentlig alene anses for en udskydelse af tidspunktet, hvorpå udlejer kan hæve lejeaftalen som følge af lejers manglende betaling. Betaling af hovedfordringen efter udsendelse af påkravsskrivelsen er fortsat ikke at anse for rettidig. Der vil dermed ikke være tale om en ny sidste rettidig betalingsdato for hovedfordringen. Sidste rettidige betalingsdato for påkravsgebyret udskydes dermed heller ikke som følge af fristen.

Erhvervslejelovens § 43, stk. 2 vedrørende fordringens sidste rettidige betalingsdato finder ud fra en ordlydsfortolkning alene anvendelse for lejen, dvs. hovedfordringen. Der gælder dermed ikke en senere sidste rettidig betalingsdato for påkravsgebyret, hvorfor dette tidspunkt i udgangspunktet vil være sammenfaldende med forfaldsdatoen (dvs. tidspunktet for udsendelse af påkravsskrivelsen), medmindre Fordringshaver bestemmer andet, eller andet følger af aftalen mellem skyldner og Fordringshaver.

Følger det af aftalen mellem skyldner og Fordringshaver, eller er det af Fordringshaver i påkravsskrivelsen angivet, at betaling af påkravsgebyret inden en given dato er at anse for rettidig, er dette således gældende.

2.5.2 Inddrivelsesregler

Fordringer vedrørende påkravsgebyrer ved ikke rettidig betaling af leje og/eller andre pligtige pengeydelse efter erhvervslejeloven inddrives af Restanceinddrivelsesmyndigheden under Skatteministeriet (herefter ”Gældsstyrelsen”) efter reglerne i Lovbekendtgørelse nr. 1332 af 16. juni 2021 om inddrivelse af gæld til det offentlige med senere ændringer (herefter ”gældsinddrivelsesloven”), jf. gældsinddrivelseslovens § 1, stk. 1.

3. FORÆLDELSESREGLER

Forældelse er en ophørsgrund. Det betyder, at fordringen ophører, når en bestemt tidsfrist er udløbet, uden at kreditor forinden har foretaget de foranstaltninger, som kræves for at afbryde forældelsen.

Lovbekendtgørelse nr. 1238 af 9. november 2015 om forældelse af fordringer med senere ændringer (herefter "forældelsesloven") foreskriver, at loven finder anvendelse på fordringer på penge eller andre ydelser, medmindre andet følger af særlige bestemmelser om forældelse i anden lov, jf. lovens § 1.

Der gælder ikke særskilte forældelsesregler for Fordringshavers krav vedrørende påkravsgebyrer ifm. ikke rettidig leje efter erhvervslejeloven, hvorfor fordringer under denne fordringstype forældes efter forældelseslovens regler.

3.1 Forældelsesfristens begyndelsestidspunkt

Forældelseslovens § 2, stk. 1 og 2, har følgende ordlyd:

"Forældelsesfristerne regnes fra det tidligste tidspunkt, til hvilket Fordringshaveren kunne kræve at få fordringen opfyldt, medmindre andet følger af andre bestemmelser.

Stk. 2 Er der indrømmet skyldneren løbedage eller i øvrigt en frist, inden for hvilken betaling anses for rettidig, regnes forældelsesfristen først fra betalingsfristens udløb."

Forældelseslovens § 2, stk. 1, bruger ikke begrebet "forfaldstid", men det tidspunkt, som reglen angiver, betegnes normalt som forfaldstiden.

I det tilfælde, hvor der er indrømmet skyldneren løbedage eller anden frist, jf. forældelseslovens § 2, stk. 2, er det en betingelse, for at forældelsesfristen først løber fra betalingsfristens udløb, at skyldneren har haft krav på fristen enten i kraft af den konkrete aftale eller i kraft af lovgivningens regler. Dette er f.eks. tilfældet, hvis der er en lovhemlet sidste rettidig betalingsdag.

Forfaldsdatoen for påkravsgebyrer er ud fra et samtidighedsprincip det tidspunkt, hvor Fordringshaver udsender påkravsskrivelsen vedrørende manglende betaling af leje til skyldner.

Forældelsesfristens begyndelsestidspunkt for fordringer vedrørende påkravsgebyrer er derfor som udgangspunkt forfaldsdatoen, som er datoen, hvor påkravsskrivelsen udsendes til skyldner.

Såfremt der ligger en dom eller et forlig til grund for fordringen, hvori fordringens eksistens og størrelse er fastslået, udgør dommen eller forliget et særligt retsgrundlag med en 10-årig forældelsesfrist, jf. forældelseslovens § 5, stk. 1, nr. 3. Forældelsesfristens begyndelsestidspunkt er den dag, hvor dommen er afsagt, eller forliget er indgået, hvilket gælder uanset en eventuel betalingsfrist fastsat i dommen eller forliget. Hvis en dom har været anket, og Fordringshaver

har fået medhold, er det datoen for dommen i ankeinstansen, der er afgørende for forældelsesfristens begyndelsestidspunkt.

3.2 Forældelsesfristens længde

Der gælder som udgangspunkt en ordinær forældelsesfrist på 3 år, medmindre andet følger af andre bestemmelser, jf. forældelseslovens § 3, stk. 1.

Fordringer vedrørende påkravsgebyrer ses på det foreliggende grundlag ikke at falde ind under de særlige forældelsesfrister i forældelseslovens kapitel 4, hvorfor forældelsesfristen for fordringer i denne fordringstype er den almindelige 3-årige forældelsesfrist.

For fordringer, der hviler på et særligt retsgrundlag, jf. forældelseslovens § 5, gælder der en 10-årig forældelsesfrist. Forældelseslovens § 5 har følgende ordlyd:

*”Forældelsesfristen er 10 år,
13) når der er udstedt gældsbrev for fordringen,
14) når fordringen er registreret i en værdipapircentral, eller
15) når fordringens eksistens og størrelse er anerkendt skriftligt eller fastslået ved forlig, dom, betalingspåkrav påtegnet af fogedretten eller anden bindende afgørelse.*

Stk. 2. Fordring på senere forfaldne renter, gebyrer og lignende forældes dog efter § 3.”

Såfremt en fordring er fastslået ved et særligt retsgrundlag, herunder når fordringens eksistens og størrelse er fastslået ved forlig, dom eller anden bindende afgørelse, gælder således en 10-årig forældelsesfrist, jf. forældelseslovens § 5, stk. 1, nr. 3, der beregnes fra dommens afsigelse eller forligets indgåelse.

Er eksistens og størrelse på en fordring vedrørende et påkravsgebyr således fastslået i en dom eller i et forlig, gælder en 10-årig forældelsesfrist for den pågældende fordring.

Det skal dog bemærkes, at et påkravsgebyr ikke får en ny 10-årig forældelsesfrist, hvis alene hovedfordringens eksistens og størrelse fastslås i fx en dom, jf. forældelseslovens § 5, stk. 2.

Derudover skal det bemærkes, at påkravsgebyrer er underlagt forældelseslovens regler om accessorisk forældelse, jf. forældelseslovens § 23, stk. 2. Det vil sige, at en fordring vedrørende et påkravsgebyr forældes forinden udløbet af den oprindeligt fastsatte 3-årige forældelsesfrist, hvis hovedfordringen, som påkravsgebyret er relateret til, forældes inden da.

3.3 Accessorisk forældelse

Forældelseslovens § 23 har følgende ordlyd:

*”Ved forældelse mister fordringshaveren sin ret til at kræve opfyldelse.
Stk. 2. Ved forældelse af hovedfordringen bortfalder også krav på rente og lignende ydelse.”*

Reglen medfører, at såfremt hovedfordringen bortfalder som følge af forældelse, bortfalder krav på "rente og lignende ydelse" tilsvarende.

For at en fordring af fordringstypen GKERHLO er retskraftig, kræver det, at den ikke er forældet selvstændigt, samt at den hovedfordring, som renten ved overdragelsen oplyses at være relateret til, ligeledes ikke er forældet, idet rentekravet ellers vil være bortfaldet som følge af accessorisk forældelse efter forældelseslovens § 23, stk. 2.

3.4 Beregning af forældelsesdato

Forældelseslovens § 27 har følgende ordlyd:

"Til frister efter denne lov medregnes den månedsdag, der svarer til den dag, hvorfra fristen regnes. I mangel af tilsvarende dag udløber fristen på den sidste dag i måneden.

Stk. 2. Udløber en frist i en weekend, på en helligdag, grundlovsdag, den 24. eller den 31. december, udstrækkes fristen til den førstkommende hverdag."

I medfør af forældelseslovens § 27, stk. 1, 1. pkt., regnes der kun med hele dage, og begyndelsesdagen medregnes ikke. Hvis eksempelvis forældelsesfristen begynder at løbe inden for døgnet den 1. oktober 2017, indtræder 3-års forældelse ved udløbet af den 1. oktober 2020.

Efter forældelseslovens § 27, stk. 2, udskydes forældelsesfristen til den førstkommende hverdag, hvis fristen udløber i en weekend, på en helligdag, grundlovsdag eller den 24. eller 31. december. Reglen har kun betydning, hvis fristen udløber på en af de nævnte dage. Det er uden betydning, at begyndelsestidspunktet for fristen er en sådan dag.

4. STAMDATAFELTER

På baggrund af det retlige grundlag for fordringstypen og på baggrund af Fordringshavers opkrævningspraksis er i det følgende angivet den mellem parterne fælles forståelse for, hvad Fordringshaver skal registrere i de obligatoriske stamdatafelter for at sikre en korrekt og lovlig inddrivelsesproces.

4.1 Beløb

Fordringshaver skal i dette felt anføre fordringens beløb på tidspunktet, hvor fordringen oversendes til inddrivelse.

Beløbet er ikke nødvendigvis det samme som hovedstolen, idet beløbet kan være lavere end hovedstolen.

Beløbet må i henhold til det retlige grundlag pr. 2020 ikke overstige 155 kr. med tillæg af 2 pct. af det skyldige beløb ud over 1.000 kr. Beløbsgrænsen reguleres årligt.

4.2 Hovedstol

Fordringshaver skal i feltet hovedstol anføre fordringens oprindelige pålydende.

Hovedstolen er ikke nødvendigvis det samme som beløbet, idet hovedstolen kan være større end beløbet.

Hovedstolen må i henhold til det retlige grundlag pr. 2020 ikke overstige 155 kr. med tillæg af 2 pct. af det skyldige beløb ud over 1.000 kr. Beløbsgrænsen reguleres årligt.

Feltet hovedstol kan som udgangspunkt maksimalt udfyldes med 100.200 kr.

4.3 Fordringsart

Feltet anvendes til angivelse af, hvilken status Fordringshaver ønsker, at fordringen skal have hos Gældsstyrelsen. Dette angives ved oversendelse.

Feltet skal således angive, at fordringen oversendes med henblik på inddrivelse.

4.4 Fordringstypekode

Feltet anvendes til angivelse af den kode, som karakteriserer den pågældende fordringstype.

For denne fordringstype skal Fordringshaver angive fordringstypekoden GKERHLO.

4.5 Beskrivelse

Det er aftalt, at Fordringshaver **ikke** udfylder beskrivelsesfeltet.

4.6 Fordringsperiode

Felterne anvendes til angivelse af starttidspunkt og sluttidspunkt for en fordring (herefter "periode start" og "periode slut").

Fordringer omfattet af denne fordringstype relaterer sig til en 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 denne fordringstype oversendes til inddrivelse uden en angivelse af perioden. Parterne har derfor aftalt, at periode start og periode slut skal udfyldes med stiftelsesdatoen, se afsnit 5.7.

4.7 Stiftelsesdato

Feltet "stiftelsesdato" anvendes til at anføre datoen for stiftelsestidspunktet, der generelt defineres som tidspunktet for den retsstiftende begivenhed, det vil sige det tidspunkt, hvor fordringen opstår. Torsten Iversen, Obligationsret, 1. del, 6. udgave, 2019, Jurist-, og Økonomforbundets Forlag, side 153, definerer stiftelsestidspunktet således:

"En fordring anses i almindelighed for stiftet, når den eller de retsstiftende kendsgerninger er indtruffet, dvs. når kontrakten er indgået, når skaden er sket eller når berigelsen er indtruffet."

Fordringen anses for stiftet på det tidspunkt, hvor Fordringshaver udsender den gebyrudløsende påkravsskrivelse til skyldner, dvs. tidligst dagen efter hovedfordringens sidste rettidige betalingsdato, idet Fordringshaver fra dette tidspunkt har krav på betaling af gebyret.

4.8 Forfaldsdato

Forfaldsdatoen er det tidligste tidspunkt, til hvilket fordringshaveren kan kræve fordringen betalt. Det følger af den almindelige obligationsret, at et krav forfaldstidspunkt er straks, medmindre andet følger af lovgivningen, aftalen eller omstændigheder i øvrigt, jf. Torsten Iversen, *Obligationsret*, 1. del, 6. udgave, 2019, Jurist-, og Økonomforbundets Forlag, side 157ff.

Forfaldsdatoen er det tidligste tidspunkt, Fordringshaver kan kræve fordringen betalt. Forfaldsdatoen er tidspunktet, hvor Fordringshaver udsender den gebyrudløsende påkravsskrivelse til skyldner.

Feltet forfaldsdato skal udfyldes med stiftelsesdatoen.

4.9 Sidste rettidige betalingsdato

Begrebet "sidste rettidige betalingsdato" defineres i obligationsretten almindeligvis som den dag, da skyldnerens pligt til at erlægge sin ydelse indtræder. Feltet skal derfor angive det seneste tidspunkt, som skyldner kan betale fordringen, uden at skyldner anses for at være i misligholdelse. Hvis skyldner er indrømmet løbedage, vil sidste rettidige betalingsdato være en senere dato end forfaldsdagen.

Sidste rettidig betalingsdato kan være fastsat efter lov, men kan også være aftalt individuelt mellem Fordringshaver og skyldner eller fastsat ensidigt af Fordringshaver. I feltet skal der angives den juridisk korrekte sidste rettidige betalingsdato. Hvis der foreligger en særlig situation, f.eks. hvis der er givet henstand eller aftalt betalingsordning, er det den sidste rettidige betalingsdato, der følger af henstanden eller betalingsordningen, der skal angives i feltet. Det bemærkes, at rykkerskrivelser ikke udskyder sidste rettidige betalingsdato. Sidste rettidige betalingsdato i rykkerskrivelsen skal dog være overskredet, før fordringen må sendes til inddrivelse.

Feltet udfyldes med den dato, der svarer til den sidste dag, hvorpå betaling anses for rettidig. Sidste rettidige betalingsdato kan tidligst være sammenfaldende med forfaldsdatoen.

4.10 Identifikation af skyldner

Stamdatafeltet anvendes til indberetning af information om skyldner. Entydig identifikation kan ske ved CPR-nr. eller CVR/SE-nr. for den eller de fysiske og/eller juridiske personer, som hæfter for fordringen.

Skyldner er den eller de, hvis navn(e) er angivet i påkravsskrivelsen. Det er en forudsætning for at udsende en påkravsskrivelse, at modtageren står anført på lejekontrakten.

Hvis skyldner ikke har et CPR-nr. eller CVR-nr., skal Fordringshaver rette henvendelse til Gældsstyrelsen med anmodning om et AKR-nr. Fordringshaver skal i disse tilfælde angive dette AKR-nr.

4.11 Forældelsesdato

Fordringshaver skal i dette felt anføre den dato, hvor fordringen forældes, hvilket er den dato, hvor forældelsesfristen udløber, det vil sige den sidste dato, hvor fordringen er retskraftig. Det er ikke den oprindelige forældelsesdato, som skal være indeholdt i feltet, men den forældelsesdato, der gælder, da fordringen oversendes til Gældsstyrelsen. Dette har relevans i tilfælde, hvor forældelsen har været suspenderet eller afbrudt.

Forældelsesdatoen beregnes som 3 år fra forfaldsdatoen medmindre der i opkrævningen er sket forældelsesafbrydende skridt m.v. eller hvis fristen i en periode har været suspenderet. I disse tilfælde skal Fordringshaver selv beregne og indsætte den nye forældelsesdato.

Fordringshaver har oplyst, at der gennemføres forældelsesafbrydende skridt i opkrævningen, eksempelvis ved indgåelse af afdragsordninger. For at tage højde herfor er det aftalt, at indgangsfileret indstilles således, at fordringer med en registeret forældelsesdato, som ligger senere end 4 år efter forfaldsdato, sendes i høring. Indgangsfileret ændrer ikke på, at fordringerne forældes efter forældelseslovens regler.

Dertil bemærkes, at krav på rente og lignende ydelse bortfalder, hvis hovedfordringen forældes, jf. forældelseslovens § 23 (accessorisk forældelse).

Forældelsesdatoen udfyldes således med den sidste dag, hvor fordringen er retskraftig.

4.12 Domsdato og forligsdato

Stamdatafelterne "domsdato" og "forligsdato" anvendes, såfremt der for fordringen er afsagt dom eller indgået forlig, og i felterne registreres datoen for henholdsvis dommens afsigelse eller forligets indgåelse.

Stamdatafelternes primære funktion er at videregive oplysninger til Gældsstyrelsen om opkrævningsmæssige skridt i form af dom eller forlig, som har forældelsesafbrydende virkning. Dom og forlig må kun udfyldes i de tilfælde, hvor hele fordringens eksistens og størrelse udtrykkeligt er fastslået ved dom/afgørelse eller skriftligt fastslået og anerkendt ved forliget, jf. forældelseslovens § 5, stk. 1, nr. 3.

Fordringshaver må kun registrere en domsdato eller en forligsdato, hvis:

- 9) dommen/forliget fastslår fordringens eksistens, og
- 10) dommen/forliget fastslår fordringens beløbsmæssige størrelse.

Hvis ikke der er opnået dom eller forlig, skal felterne være tomme ved oversendelsen af fordringen.

Felterne skal ikke udfyldes, hvis der alene er afsagt dom eller indgået forlig for hovedfordringen. Udfyldelse af felterne forudsætter, at eksistens og størrelse for påkravsgebyret er fastslået i fundamentet.

I de tilfælde, hvor forliget er underskrevet, men ikke dateret, skal feltet udfyldes med den dato, som Fordringshaver har påført forliget ved udsendelse af forliget til skyldner.

I tvivlstilfælde skal Gældsstyrelsen kontaktes.

5. REGLER I INDGANGSFILTERET I NYMF

I NyMF er et indgangsfiler med en række regler, som de oversendte fordringer skal bestå, før fordringerne kan blive lukket ind og modtages i inddrivelsessystemet, jf. nærmere i Aftalen. Filterreglerne er blevet til efter en fælles proces mellem Fordringshaver og Gældsstyrelsen, og Aftalens parter er enige om, at filterreglerne sikrer, at der altid oversendes korrekt information om fordringer, der oversendes til inddrivelse hos Gældsstyrelsen.

Filterreglerne består af nogle indholdsbase-rede og referencebase-rede regler. De indholdsbase-rede adgangsregler opsætter grænseværdier for et konkret stamdatafelt. De referencebase-rede adgangsregler vedrører relationen mellem stamdatafelter. Indgangsfileret vil give Fordringshaver en fejlkodebesked om, at fordringen ikke kan accepteres, hvis en indholdsbase-rede eller referencebase-rede regel ikke er overholdt.

Regel	Filterregler for GKERHLO (Påkravsgebyrer efter erhvervs-lejloven)	Konsekvens hvis reglen ikke overholdes
R_1_1	Fordringsartkoden skal være "INDR"	Fordringen afvises
R_1_2	Fordringen skal altid være en relateret fordring	Fordringen afvises
R_2_1a	Hvis domsdato eller forligsdato er udfyldt, skal forældelsesdato ligge tidligst 10 år efter domsdato eller forligsdato	Fordringen afvises
R_2_1b	Hvis domsdato eller forligsdato er udfyldt, skal forældelsesdato ligge senest 10 år efter domsdato eller forligsdato	Fordringen sendes i høring
R_2_1	Forældelsesdato skal være udfyldt	Fordringen afvises
R_2_3a	Forældelsesdato skal tidligst ligge 3 år efter Forfaldsdato	Fordringen afvises
R_2_3	Forældelsesdato skal senest ligge 4 år efter Forfaldsdato	Fordringen sendes i høring
R_3_1	Forældelsesdato skal ligge senere end eller være lig med modtagelsesdato hos Gældsstyrelsen	Fordringen afvises
R_4_1	Oprindelig hovedstol skal være større end 0 kr. (dog tillades 0-fordringer)	Fordringen afvises
R_4_2	Oprindelig hovedstol skal være mindre end eller lig med 100.200 kr.	Fordringen sendes i høring
R_4_4	Beløb skal være større end eller lig med 0 kr.	Fordringen afvises
R_4_7	Oprindelig hovedstol skal være større end eller lig med beløb til inddrivelse	Fordringen afvises

Regel	Filterregler for GKERHLO (Påkravsgebyrer efter erhvervslejeloven)	Konsekvens hvis reglen ikke overholdes
R_5_1	Forfaldsdato skal ligge forud for modtagelsesdato	Fordringen afvises
R_5_2	Sidste rettidige betalingsdato skal ligge forud for modtagelsesdato	Fordringen afvises
R_5_3	Stiftelsesdato skal ligge forud for modtagelsesdato	Fordringen afvises
R_6_1	Sidste rettidige betalingsdato skal tidligst ligge samtidig med Forfaldsdato	Fordringen afvises
R_6_3 R_6_4	Forfaldsdato skal ligge samtidig med Stiftelsesdato	Fordringen afvises
R_6_15 R_6_16	Stiftelsesdato skal ligge samtidig med Periode start	Fordringen afvises
R_6_19 R_6_20	Periode slut skal ligge samtidig med Periode start	Fordringen afvises
R_7_1	Stiftelsesdato skal være udfyldt	Fordringen afvises
R_7_2	Forfaldsdato skal være udfyldt	Fordringen afvises
R_7_3	Sidste rettidige betalingsdato skal være udfyldt	Fordringen afvises
R_7_4	Periode start skal være udfyldt	Fordringen afvises
R_7_5	Periode slut skal være udfyldt	Fordringen afvises
R_7_12a	Domsdato og forligsdato må ikke være udfyldt samtidigt	Fordringen afvises

BILAG 1.6 – EFTERREGULERING, FORBRUG, LEJELOVEN – (EFHUSLJ)

1. FORDRINGSTYPEN

1.1 Beskrivelse af fordringstypen

Fordringstypen omfatter efterregulering (tillægsbetaling) til acontobidrag vedrørende betaling af forbrugsudgifter i henhold til lovbekendtgørelse nr. 927 af 4. september 2019 om leje med senere ændringer (herefter "lejeloven").

Fordringstypen anvendes, når en lejer i henhold til et forbrugsregnskab har betalt for lidt i acontobidrag, således at udlejeren kan kræve den del af forbruget, der ikke er blevet dækket af acontobidrag, betalt ved en efterregulering.

Forbrugsudgifterne omfatter udgifter til varme, varmt vand, vand, køling og el.

Det retlige grundlag for fordringstypen følger af afsnit 2.

1.2 Afgrænsning af fordringstypen

Fordringstypen omfatter **ikke** fordringer vedrørende:

- Leje m.v. efter lejeloven, jf. DFHUSLJ.
- Leje m.v. efter almenlejeloven, jf. DFHUSAL.
Leje m.v. efter erhvervslejeloven, jf. DKHUSER.
- Krav vedrørende manglende betaling af acontobidrag for forbrug, jf. DFHUSLJ, DFHUSAL, DKHUSER.
- Påkravsgebyrer efter lejeloven og almenlejeloven, jf. GELEOAL.
- Fordringer på efterreguleringskrav, jf. EFHUSAL.
- Fordringer på efterreguleringskrav, jf. EKHUSER.
- Fordringer vedrørende betaling af istandsættelsesudgifter ved fraflytning, jf. DKFLYTT.
- Renter, som påløber fordringer på ikke rettidigt indbetalt leje m.v., jf. KFOPREN.
- GEBYR, HUSLEJENÆVN, jf. KFGBHUS

2. DET RETLIGE GRUNDLAG

2.1 SKAT's juridiske vejledning

Af SKAT's juridiske vejledning 2019-2, G.A.3.7.3 Civilretlige fordringer fremgår:

"Civilretlige fordringer er en gruppe af forskellige fordringstyper, hvor kravets opståen og størrelse er meget varierende.

Når en offentlig fordring karakteriseres som en civilretlig fordring, er det typisk fordi fordringen ikke er tillagt udpantnings- eller lønindeholdelsesret, og derfor kun kan inddrives i overensstemmelse med de regler i retsplejeloven, der gælder for private fordringshavere.

De civilretlige fordringer, der inddrives af RIM, er karakteriseret ved, at

- *fordringens kreditor skal være en offentlig myndighed*
- *fordringen skal være opstået som led i den offentlige myndigheds virksomhed*
- *Fordringen er ikke opstået som led i den offentlige myndigheds udøvelse af sin i henhold til lovgivningen offentligretlige myndighedsudøvelse."*

2.2 Fordringstypens klassificering som civilretligt krav

Såfremt en fordring klassificeres som værende civilretlig, er det som udgangspunkt omfattet af bilag 1 i Lovbekendtgørelse nr. 1332 af 16. juni 2021 om inddrivelse af gæld til det offentlige med senere ændringer (herefter "gældsinddrivelsesloven"). Dette indebærer, at der, som hovedregel, ikke vil kunne foretages lønindeholdelse eller udpantning for kravet efter henholdsvis §§ 10 og 11 i gældsinddrivelsesloven, jf. bilag 1 i gældsinddrivelsesloven. Dog findes der nogle undtagelser til denne hovedregel, der medfører, at der for visse fordringer, uanset deres klassificering som en civilretlig fordring, kan foretages lønindeholdelse eller udpantning.

En civilretlig fordring er ifølge forarbejderne til gældsinddrivelsesloven karakteriseret ved, at en uenighed mellem den relevante myndighed og skyldner om fordringens berettigelse typisk vil være et domstolsanliggende, da der ikke i det administrative klagesystem er mulighed for at få afklaring. Herudover har Skatteministeriet i notat af 7. marts 2017 vedrørende lovforslag nr. L 137 - forenkling af regler om inddrivelse af gæld til det offentlige m.v. angivet, at:

"Grænsen mellem civilretlige fordringer, dvs. pengekrav, der har deres udspring i civilretten, der indeholder regler om forholdet mellem fysiske og juridiske personer samt myndigheder, hvis forholdet hviler på navnlig aftaleretlige, ejendomsretlige, formueretlige, familieretlige og personretlige regler, og offentligretlige fordringer er somme tider flydende. De civilretlige fordringer kendetegnes som regel ved, at en tvist om fordringens berettigelse typisk vil være et domstolsanliggende, hvorimod lovgiver normalt har sørget for en rekursmulighed for skyldnere, der anfægter berettigelsen af offentligretlige fordringer."

Gældsinddrivelsesloven indeholder i dag en negativ afgrænsning af de fordringer, der kan klassificeres som værende civilretlige, og som derfor ikke er underlagt de sædvanlige inddrivelsesskridt i form af udpantning og lønindeholdelse. Dette indebærer, at der for den enkelte fordring må foretages en konkret vurdering af, om den pågældende fordring kan anses som værende civilretligt eller ej, og - i bekræftende fald - om den kan anses for at være omfattet af en af undtagelserne i bilag 1.

Fordringer omfattet af fordringstypen EFHUSLJ er civilretlige krav, som ikke er omfattet af en af undtagelserne oplistet i I., a., i.-vi. eller II., a., i.-vi., i bilag 1 i gældsinddrivelsesloven. Der kan derfor ikke foretages lønindeholdelse eller udpantning efter henholdsvis § 10 og § 11 i gældsinddrivelsesloven for fordringer omfattet af EFHUSLJ.

2.3 Overdragelse af fordringer til inddrivelse

Gældsinddrivelsesloven gælder for opkrævning og inddrivelse af fordringer med tillæg af renter, gebyrer og andre omkostninger, der opkræves eller inddrives af det offentlige, jf. gældsinddrivelseslovens § 1, stk. 1, 1. pkt.

Det er restanceinddrivelsesmyndigheden, der forestår inddrivelse af fordringer, jf. gældsinddrivelseslovens § 2, stk. 1, jf. § 1, stk. 1 og 2. Restanceinddrivelsesmyndigheden er told- og skatteforvaltningen, jf. § 2 i bekendtgørelse nr. 188 af 9. marts 2020 om inddrivelse af gæld til det offentlige med senere ændringer (herefter "gældsinddrivelsesbekendtgørelsen"). Det er i dag Gældsstyrelsen, som er det offentliges restanceinddrivelsesmyndighed, og som har ansvaret for samt varetager inddrivelsen af gæld til det offentlige.

Fremgangsmåden ved overdragelse af fordringer til inddrivelse er beskrevet i gældsinddrivelseslovens § 2. Beregning og opgørelse af fordringer og udsendelse af opkrævninger m.v. forstås af Fordringshaver eller den, der på vegne af Fordringshaver opkræver hovedfordringen, jf. gældsinddrivelseslovens § 2, stk. 2, 1. pkt.

Fordringer overdrages til Gældsstyrelsen, når betalingsfristen er overskredet, og sædvanlig rykkerprocedure forgæves er gennemført, jf. gældsinddrivelseslovens § 2, stk. 3, 1. pkt.

Inden overdragelse af fordringer til inddrivelse hos Gældsstyrelsen skal Fordringshaver eller den, der på vegne af Fordringshaver opkræver hovedfordringen, skriftligt underrette skyldneren om overdragelsen, jf. gældsinddrivelseslovens § 2, stk. 4, 1. pkt.

2.4 Anvendelsesområdet for efterregulering (tillægsbetaling) efter lejeloven

Det følger af lejelovens § 45 a, stk. 1, at udlejer kan forlange efterregulering/tillægsbetaling, såfremt lejeren har betalt for lidt i acontobidrag i regnskabsperioden:

"Har lejeren i henhold til et forbrugsregnskab betalt for lidt i acontobidrag, kan udlejer kræve tillægsbetaling ved den første lejebetaling, der skal finde sted, når der er forløbet 1 måned, efter at lejeren har modtaget de enkelte forbrugsregnskaber. Overstiger tillægsbetalingen 3 måneders leje, er lejeren dog berettiget til at betale i tre lige store månedlige rater, således at første rate forfalder til det fastsatte tidspunkt for tillægsbetalingen. Fraflytter lejeren, skal tillægsbetaling senest betales på fraflytningdagen.

Stk. 2. Har lejeren i henhold til et forbrugsregnskab betalt for meget i acontobidrag, skal det for meget betalte tilbagebetales lejeren eller fradrages i første lejebetaling, efter at forbrugsregnskabet er udsendt"

2.5 Opkrævnings- og inddrivelsesregler

2.5.1 Opkrævningsregler

Har lejeren i henhold til et forbrugsregnskab betalt for lidt i acontobidrag i løbet af en regnskabsperiode, kan udlejeren kræve efterregulering/tillægsbetaling ved den første lejebetaling, der skal finde sted, når der er forløbet én måned, efter at lejeren har modtaget de enkelte forbrugsregnskaber, jf. lejelovens § 45 a, stk. 1.

Reglen er eksemplificeret af Martin Birk, Claus Rohde og Marianne Kjær i Lejeloven med kommentarer, 1. udgave, 2015, side 393:

”Hvis forbrugsregnskabet ikke fremkommer præcist på en lejebetalingstermin, vil udlejer kunne kræve betaling efter udløbet af løbende måned + yderligere en måned.

Kommer regnskabet fx 15. april, vil tillægsbetalingen kunne kræves pr. første lejebetaling, der ligger efter 15. maj, hvilket i de fleste tilfælde vil være 1. juni”.

Overstiger efterreguleringen/tillægsbetalingen tre måneders leje, er lejeren berettiget til at betale i tre lige store månedlige rater, således at første rate forfalder til det fastsatte tidspunkt for efterreguleringen/tillægsbetalingen. Fraflytter lejeren, skal efterregulering/tillægsbetaling vedrørende forbrugsomkostninger senest betales på fraflytningsdagen.

I lejelovens § 43 er der fastsat frister for, hvornår forbrugsregnskabet senest skal være kommet frem til en lejer:

”Forbrugsregnskabet, jf. § 37, stk. 1, skal være kommet frem til lejerne senest 4 måneder efter regnskabsårets udløb. Indeholder regnskabet udgifter vedrørende leverancer fra et kollektivt forsyningsanlæg, jf. § 37, stk. 1, nr. 1 og 2, skal regnskabet være kommet frem til lejerne, senest 3 måneder efter at udlejeren har modtaget endelig afregning fra forsyningsanlægget, hvis dette tidspunkt er senere end fristen efter 1. pkt.”

Hvis regnskabet ikke er kommet frem til lejeren ved udløbet af den i § 43 fastsatte frist, mister Fordringshaveren sin ret til at kræve efterregulering/tillægsbetaling, jf. § 45 b.

2.5.2 Inddrivelsesregler

Fordringer vedrørende efterregulering på baggrund af at lejeren forbrug har været højere end det af udlejeren opkrævede acontobidrag inddrives af Restanceinddrivelsesmyndigheden under Skatteministeriet (herefter ”Gældsstyrelsen”) efter reglerne i Lovbekendtgørelse nr. 1332 af 16. juni 2021 om inddrivelse af gæld til det offentlige med senere ændringer (herefter ”gældsinddrivelsesloven”), jf. gældsinddrivelseslovens § 1, stk. 1.

3. FORÆLDELSESREGLER

Forældelse er en ophørsgrund. Det betyder, at fordringen ophører, når en bestemt tidsfrist er udløbet, uden at kreditor forinden har foretaget de foranstaltninger, som kræves for at afbryde forældelsen.

Lovbekendtgørelse nr. 1238 af 9. november 2015 om forældelse af fordringer med senere ændringer (herefter "forældelsesloven") foreskriver, at loven finder anvendelse på fordringer på penge eller andre ydelser, medmindre andet følger af særlige bestemmelser om forældelse i anden lov, jf. lovens § 1.

Der gælder ikke særskilte forældelsesregler for Fordringshavers krav vedrørende efterreguleringer efter lejeloven, hvorfor fordringer under denne fordringstype forældes efter forældelseslovens regler.

3.1 Forældelsesfristens begyndelsestidspunkt

Forældelseslovens § 2, stk. 1 og 2, har følgende ordlyd:

"Forældelsesfristerne regnes fra det tidligste tidspunkt, til hvilket fordringshaveren kunne kræve at få fordringen opfyldt, medmindre andet følger af andre bestemmelser.

Stk. 2 Er der indrømmet skyldneren løbedage eller i øvrigt en frist, inden for hvilken betaling anses for rettidig, regnes forældelsesfristen først fra betalingsfristens udløb."

Forældelseslovens § 2, stk. 1, bruger ikke begrebet "forfaldstid", men det tidspunkt, som reglen angiver, betegnes normalt som forfaldstiden.

I det tilfælde, hvor der er indrømmet skyldneren løbedage eller anden frist, jf. forældelseslovens § 2, stk. 2, er det en betingelse, for at forældelsesfristen først løber fra betalingsfristens udløb, at skyldneren har haft krav på fristen enten i kraft af den konkrete aftale eller i kraft af lovgivningens regler. Dette er fx tilfældet, hvis der er en lovhjemlet sidste rettidig betalingsdag.

Såfremt der ligger en dom eller et forlig til grund for fordringen, hvori fordringens eksistens og størrelse er fastslået, udgør dommen eller forliget et særligt retsgrundlag med en 10-årig forældelsesfrist, jf. forældelseslovens § 5, stk. 1, nr. 3. Forældelsesfristens begyndelsestidspunkt er den dag, hvor dommen er afsagt, eller forliget er indgået, hvilket gælder uanset en eventuel betalingsfrist fastsat i dommen eller forliget. Hvis en dom har været anket, og Fordringshaver har fået medhold, er det datoen for dommen i ankeinstansen, der er afgørende for forældelsesfristens begyndelsestidspunkt.

3.2 Forældelsesfristens længde

Der gælder som udgangspunkt en ordinær forældelsesfrist på 3 år, medmindre andet følger af andre bestemmelser, jf. forældelseslovens § 3, stk. 1.

Fordringer vedrørende efterreguleringer ses på det foreliggende grundlag ikke at falde ind under de særlige forældelsesfrister i forældelseslovens kapitel 4, hvorfor forældelsesfristen for fordringer i denne fordringstype er den almindelige 3-årige forældelsesfrist.

For fordringer, der hviler på et særligt retsgrundlag, jf. forældelseslovens § 5, gælder der en 10-årig forældelsesfrist. Forældelseslovens § 5 har følgende ordlyd:

*”Forældelsesfristen er 10 år,
16) når der er udstedt gældsbrief for fordringen,
17) når fordringen er registreret i en værdipapircentral, eller
18) når fordringens eksistens og størrelse er anerkendt skriftligt eller fastslået ved forlig, dom, betalingspåkrav påtegnet af fogedretten eller anden bindende afgørelse.*

Stk. 2. Fordring på senere forfaldne renter, gebyrer og lignende forældes dog efter § 3.”

Såfremt en fordring er fastslået ved et særligt retsgrundlag, herunder når fordringens eksistens og størrelse er fastslået ved forlig, dom eller anden bindende afgørelse, gælder således en 10-årig forældelsesfrist, jf. forældelseslovens § 5, stk. 1, nr. 3, der beregnes fra dommens afsigelse eller forligets indgåelse.

Er eksistens og størrelse på en fordring vedrørende en efterregulering således fastslået i en dom eller i et forlig, gælder en 10-årig forældelsesfrist for den pågældende fordring.

3.3 Beregning af forældelsesdato

Forældelseslovens § 27 har følgende ordlyd:

”Til frister efter denne lov medregnes den månedsdag, der svarer til den dag, hvorfra fristen regnes. I mangel af tilsvarende dag udløber fristen på den sidste dag i måneden.

Stk. 2. Udløber en frist i en weekend, på en helligdag, grundlovsdag, den 24. eller den 31. december, udstrækkes fristen til den førstkommende hverdag.”

I medfør af forældelseslovens § 27, stk. 1, 1. pkt., regnes der kun med hele dage, og begyndelsesdagen medregnes ikke. Hvis eksempelvis forældelsesfristen begynder at løbe inden for døgnet den 12. oktober 2017, indtræder 3-års forældelse ved udløbet af den 12. oktober 2020.

Efter forældelseslovens § 27, stk. 2, udskydes forældelsesfristen til den førstkommende hverdag, hvis fristen udløber i en weekend, på en helligdag, grundlovsdag eller den 24. eller 31. december. Reglen har kun betydning, hvis fristen udløber på en af de nævnte dage. Det er uden betydning, at begyndelsestidspunktet for fristen er en sådan dag.

4. STAMDATAFELTER

På baggrund af det retlige grundlag for fordringstypen og på baggrund af Fordringshavers opkrævningspraksis er i det følgende angivet den mellem parterne fælles forståelse for, hvad

Fordringshaver skal registrere i de obligatoriske stamdatafelter for at sikre en korrekt og lovlig inddrivelsesproces.

4.1 Beløb

Fordringshaver skal i dette felt anføre fordringens beløb på tidspunktet, hvor fordringen oversendes til inddrivelse.

Beløbet svarer til forskellen mellem de i regnskabsperioden betalte acontobidrag og lejers faktiske forbrug i samme periode. Såfremt lejer har afdraget på en del af kravet (svarende til forskellen mellem de betalte acontobidrag og lejers faktiske forbrug) udgør beløbet restgælden heraf.

Beløbet er ikke nødvendigvis det samme som hovedstolen, idet beløbet kan være lavere end hovedstolen.

Beløbet må **ikke** indeholde renter og gebyrer.

4.2 Hovedstol

Fordringshaver skal i feltet hovedstol anføre fordringens oprindelige pålydende.

Beløbet svarer til forskellen mellem de i regnskabsperioden betalte acontobidrag og lejers faktiske forbrug i samme periode. Hovedstolen er ikke nødvendigvis det samme som beløbet, idet hovedstolen kan være højere end beløbet.

Det er mellem parterne aftalt, at hovedstolen maksimalt kan udgøre 15.000 kr.

Hovedstolen må **ikke** indeholde renter og gebyrer

4.3 Fordringsart

Feltet anvendes til angivelse af, hvilken status Fordringshaver ønsker, at fordringen skal have hos Gældsstyrelsen. Dette angives ved oversendelse.

Feltet skal således angive, at fordringen oversendes med henblik på inddrivelse.

4.4 Fordringstypekode

Feltet anvendes til angivelse af den kode, som karakteriserer den pågældende fordringstype.

For denne fordringstype skal Fordringshaver angive fordringstypekoden EFHUSLJ.

4.5 Beskrivelse

Bemærk at teksten medtages i Gældsstyrelsens breve til skyldner. Derfor må feltet ikke indeholde personoplysninger som fx det fulde CPR-nr. (xxxxxx-xxxx) og fulde navne, fornavn(e), eventuelle mellemnavn(e), efternavn(e) og adresse(r) på andre end skyldner selv.

Feltet er et fritestfelt, som anvendes til at beskrive relevante aspekter af fordringen, som ikke er omfattet af øvrige stamdatafelter.

Af hensyn til kravet om, at skyldner skal kunne identificere fordringen, er feltet er obligatorisk for denne fordringstype.

Det er aftalt, at Fordringshaver altid oversender referencenummer på den helt eller delvist ubetalte faktura vedrørende betaling for efterregulering. Det er et krav, at fakturaen indeholder en specifikation over, hvilke fordringer fakturaen dækker over.

4.6 Fordringsperiode

Felterne anvendes til angivelse af starttidspunkt og sluttidspunkt for en fordring (herefter "periode start" og "periode slut"), og perioden imellem er den periode, som fordringen dækker over (herefter "periodens længde").

Efter lejelovens § 39 begynder regnskabsåret for forbrug den 1. juni og slutter den 31. maj, medmindre fx andet er aftalt eller regnskabsperioden for et forsyningsanlæg følges.

Feltet "periode start" skal indeholde en dato, der svarer til den første dag i den for regnskabet underliggende periode, dvs. som udgangspunkt d. 1. juni, medmindre en anden regnskabsperiode er aftalt eller hjemlet i loven.

Feltet "periode slut" skal indeholde en dato, der svarer til den sidste dag i den for regnskabet underliggende periode, dvs. som udgangspunkt d. 31. maj, medmindre en anden regnskabsperiode er aftalt eller hjemlet i loven.

Udlejer kan bestemme, at regnskabsåret afsluttes på en anden dato end den, der følger af lejelovens § 39, stk. 1, idet regnskabsåret dog ikke må udgøre mere end 18 måneder ved overgangen til det nye regnskabsår, jf. § 39, stk. 2. Det er på denne baggrund mellem Aftalens parter aftalt, at der ikke må angives en periode, hvis længde overstiger 18 måneder.

I de tilfælde, hvor indflytning sker på en anden dato end regnskabsperiodens start, skal periode start være lig med datoen for lejeforholdets begyndelsestidspunkt.

I tilfælde af fraflytning på en anden dato forud for regnskabsperiodens ophør, skal periode slut være lig med datoen for lejeforholdets ophør.

4.7 Stiftelsesdato

Feltet "stiftelsesdato" anvendes til at anføre datoen for stiftelsestidspunktet, der generelt defineres som tidspunktet for den retsstiftende begivenhed, det vil sige det tidspunkt, hvor fordringen opstår. Torsten Iversen, Obligationsret, 1. del, 6. udgave, 2019, Jurist-, og Økonomforbundets Forlag, side 153, definerer stiftelsestidspunktet således:

”En fordring anses i almindelighed for stiftet, når den eller de retsstiftende kendsgerninger er indtruffet, dvs. når kontrakten er indgået, når skaden er sket eller når berigelsen er indtruffet.”

Feltet stiftelsesdato skal udfyldes med en dato, der svarer til den første dag efter periodens udløb, dvs. dagen efter periode slut, som er dagen efter regnskabsårets udløb, eller lejeforholdets ophør, da udlejers krav på betaling af eventuelt forbrug, der ikke er dækket af de løbende acontobidrag i perioden, på dette tidspunkt ligger fast.

4.8 Forfaldsdato

Forfaldsdatoen er det tidligste tidspunkt, til hvilket fordringshaveren kan kræve fordringen betalt. Det følger af den almindelige obligationsret, at et kravs forfaldstidspunkt er straks, medmindre andet følger af lovgivningen, aftalen eller omstændigheder i øvrigt, jf. Torsten Iversen, *Obligationsret*, 1. del, 6. udgave, 2019, Jurist-, og Økonomforbundets Forlag, side 157ff.

Feltet skal udfyldes med en dato, der svarer til forfaldsdatoen for den første lejebetaling i den næstkommende lejeperiode, når der er gået en måned fra tidspunktet, hvor lejer modtog forbrugsregnskabet, medmindre restforbruget svarer til et beløb, der overstiger tre måneders leje.

Reglen for udfyldelse af stamdatafeltet er eksemplificeret af Martin Birk, Claus Rohde og Marianne Kjær i *Lejeloven med kommentarer*, 1. udgave, 2015, side 393:

”Hvis forbrugsregnskabet ikke fremkommer præcist på en lejebetalingstermin, vil udlejer kunne kræve betalingen efter udløbet af løbende måned + yderligere en måned.

Kommer regnskabet fx 15. april, vil tillægsbetalingen kunne kræves pr. første lejebetaling, der ligger efter 15. maj, hvilket i de fleste tilfælde vil være 1. juni”.

Overstiger kravet på restforbrug, hvad der svarer til tre måneders leje, forfalder kravet i tre lige store dele pr. forfaldsdatoen for de tre næstkommende lejeperioder, når der er gået en måned fra tidspunktet, hvor lejer modtog forbrugsregnskabet.

I de tilfælde, hvor lejer fraflytter lejemålet i løbet af en regnskabsperiode, forfalder efterreguleringskravet til betaling på tidspunktet, hvor regnskabet for den pågældende forbrugsperiode fremkommer, jf. Martin Birk, Claus Rohde og Marianne Kjær Stolt, *Lejeloven med kommentarer*, 1. udgave, 2015, side 393 f.

I de tilfælde, hvor lejer fraflytter lejemålet efter regnskabet for den pågældende forbrugsperiode er fremkommet, men inden den eller de næstkommende lejebetaling er forfaldne, vil efterreguleringskravet forfalde på fraflytningstidspunktet, idet der ikke er en eller flere næstkommende lejebetaling, jf. *lejelovens § 45 a, stk. 1, sidste pkt.*

Forfaldsdatoen skal maksimalt være to år efter stiftelsesdatoen, idet stiftelsesdatoen er dagen efter periodens udløb, og regnskabet senest skal foreligge fire måneder efter dette tidspunkt.

Herefter skal der forløbe en måned, hvorefter fordringen forfalder til den næstkommende (eller de tre næstkommende) lejetermin(er). Der kan dog ske udskydelse af fristen hvortil regnskabet skal foreligge, hvis udlejer modtager endelig afregning fra et kollektivt forsyningsanlæg, jf. lejelovens § 43, 2. pkt. Derudover kan der opstå tilfælde, hvor et lejeforhold ophører kort efter regnskabsperiodens udløb, hvorfor der først kan ske efterregulering af forbruget, når den næstkommende regnskabsperiode udløber.

4.9 Sidste rettidige betalingsdato

Begrebet "sidste rettidige betalingsdato" defineres i obligationsretten almindeligvis som den dag, da skyldnerens pligt til at erlægge sin ydelse indtræder. Feltet skal derfor angive det seneste tidspunkt, som skyldner kan betale fordringen, uden at skyldner anses for at være i misligholdelse. Hvis skyldner er indrømmet løbedage, vil sidste rettidige betalingsdato være en senere dato end forfaldsdagen.

Sidste rettidig betalingsdato kan være fastsat efter lov, men kan også være aftalt individuelt mellem Fordringshaver og skyldner eller fastsat ensidigt af Fordringshaver. I feltet skal der angives den juridisk korrekte sidste rettidige betalingsdato. Hvis der foreligger en særlig situation, f.eks. hvis der er givet henstand eller aftalt betalingsordning, er det den sidste rettidige betalingsdato, der følger af henstanden eller betalingsordningen, der skal angives i feltet. Det bemærkes, at rykkerskrivelser ikke udskyder sidste rettidige betalingsdato. Sidste rettidige betalingsdato i rykkerskrivelsen skal dog være overskredet, før fordringen må sendes til inddrivelse.

Feltet udfyldes med den dato, der svarer til den sidste dag, hvorpå betaling anses for rettidig. Sidste rettidige betalingsdato kan tidligst være sammenfaldende med forfaldsdatoen.

Hvis efterreguleringen er mindre end tre måneders leje, skal sidste rettidige betalingsdato udfyldes med samme dato som forfaldsdatoen, medmindre andet er aftalt eller der indgås en betalingsordning. Hvis der er aftalt en senere sidste rettidig betalingsdato, skal denne angives.

Hvis efterreguleringen er større end tre måneders leje skal feltet udfyldes med forfaldsdatoerne for de tre næstkommende lejebetaling, medmindre andet er aftalt, eller der indgås en betalingsordning. Hvis der er aftalt en eller flere senere sidste rettidige betalingsdatoer, skal denne/disse angives.

Hvis lejeforholdet ophører i løbet af en regnskabsperiode, forfalder efterreguleringskravet til betaling på tidspunktet, hvor regnskabet for den pågældende forbrugsperiode fremkommer, jf. Martin Birk, Claus Rohde og Marianne Kjær Stolt, Lejeloven med kommentarer, 1. udgave, 2015, side 393 f. I disse tilfælde er sidste rettidige betalingsdato sammenfaldende med forfaldsdatoen, medmindre andet er aftalt, eller der indgås en betalingsordning.

Hvis lejeforholdet ophører efter udløbet af en regnskabsperiode, men inden den eller de næstkommende lejebetaling er forfaldne, vil efterreguleringskravet forfalde på fraflytningstidspunktet, idet der ikke er en eller flere næstkommende lejebetaling, jf. lejelovens § 45 a, stk.

1, sidste pkt. I disse tilfælde er sidste rettidige betalingsdato sammenfaldende med forfaldsdatoen, medmindre andet er aftalt, eller der indgås en betalingsordning.

4.10 Identifikation af skyldner

Stamdatafeltet anvendes til indberetning af information om skyldner. Entydig identifikation kan ske ved CPR-nr. eller CVR/SE-nr. for den eller de fysiske og/eller juridiske personer, som hæfter for fordringen.

Skyldner er den eller de, hvis navn(e) er angivet i lejekontrakten. Samtlige lejere på kontrakten hæfter personligt og solidarisk for lejebetaling og øvrige forpligtelser.

Hvis skyldner ikke har et CPR-nr. eller CVR-nr., skal Fordringshaver rette henvendelse til Gældsstyrelsen med anmodning om et AKR-nr. Fordringshaver skal i disse tilfælde angive dette AKR-nr.

4.11 Forældelsesdato

Fordringshaver skal i dette felt anføre den dato, hvor fordringen forældes, hvilket er den dato, hvor forældelsesfristen udløber, det vil sige den sidste dato, hvor fordringen er retskraftig. Det er ikke den oprindelige forældelsesdato, som skal være indeholdt i feltet, men den forældelsesdato, der gælder, da fordringen oversendes til Gældsstyrelsen. Dette har relevans i tilfælde, hvor forældelsen har været suspenderet eller afbrudt.

Forældelsesdatoen beregnes som 3 år fra forfaldsdatoen, medmindre der i opkrævningen er sket forældelsesafbrydende skridt m.v., eller hvis fristen i en periode har været suspenderet. I disse tilfælde skal Fordringshaver selv beregne og indsætte den nye forældelsesdato.

Fordringshaver har oplyst, at der gennemføres forældelsesafbrydende skridt i opkrævningen, eksempelvis ved indgåelse af afdragsordninger. For at tage højde herfor er det aftalt, at indgangsfileret indstilles således, at fordringer med en registeret forældelsesdato, som ligger senere end 4 år efter forfaldsdato, sendes i høring. Indgangsfileret ændrer ikke på, at fordringerne forældes efter forældelseslovens regler.

Forældelsesdatoen udfyldes således med den sidste dag, hvor fordringen er retskraftig.

4.12 Domsdato og forligsdato

Stamdatafelterne "domsdato" og "forligsdato" anvendes, såfremt der for fordringen er afsagt dom eller indgået forlig, og i felterne registreres datoen for henholdsvis dommens afsigelse eller forligets indgåelse.

Stamdatafelternes primære funktion er at videregive oplysninger til Gældsstyrelsen om opkrævningsmæssige skridt i form af dom eller forlig, som har forældelsesafbrydende virkning. Dom og forlig må kun udfyldes i de tilfælde, hvor hele fordringens eksistens og størrelse udtrykkeligt er fastslået ved dom/afgørelse eller skriftligt fastslået og anerkendt ved forliget, jf. forældelseslovens § 5, stk. 1, nr. 3.

Fordringshaver må kun registrere en domsdato eller en forligsdato, hvis:

- 11) dommen/forliget fastslår fordringens eksistens, og
- 12) dommen/forliget fastslår fordringens beløbsmæssige størrelse.

Hvis ikke der er opnået dom eller forlig, skal felterne være tomme ved oversendelsen af fordringen.

I de tilfælde, hvor forliget er underskrevet, men ikke dateret, skal feltet udfyldes med den dato, som fordringshaver har påført forliget ved udsendelse af forliget til skyldner.

I tvivlstilfælde skal Gældsstyrelsen kontaktes.

5. REGLER I INDGANGSFILTERET I NYMF

I NyMF er et indgangsfiler med en række regler, som de oversendte fordringer skal bestå, før fordringerne kan blive lukket ind og modtages i inddrivelsessystemet, jf. nærmere i Aftalen. Filterreglerne er blevet til efter en fælles proces mellem Fordringshaver og Gældsstyrelsen, og Aftalens parter er enige om, at filterreglerne sikrer, at der altid oversendes korrekt information om fordringer, der oversendes til inddrivelse hos Gældsstyrelsen.

Filterreglerne består af nogle indholdsbase-rede og referencebase-rede regler. De indholdsbase-rede adgangsregler opsætter grænseværdier for et konkret stamdatafelt. De referencebase-rede adgangsregler vedrører relationen mellem stamdatafelter. Indgangsfileret vil give Fordringshaver en fejlkodebesked om, at fordringen ikke kan accepteres, hvis en indholdsbase-rede eller referencebase-rede regel ikke er overholdt.

Regel	Filterregler for EFHUSLJ (Efterregulering, forbrug, lejlo-ven)	Konsekvens hvis reglen ikke overholdes
R_1_1	Fordringsartkoden skal være "INDR"	Fordringen afvises
R_1_2	Fordringen skal altid være en hovedfordring	Fordringen afvises
R_2_1a	Hvis domsdato eller forligsdato er udfyldt, skal forældelsesdato ligge tidligst 10 år efter domsdato eller forligsdato	Fordringen afvises
R_2_1b	Hvis domsdato eller forligsdato er udfyldt, skal forældelsesdato ligge senest 10 år efter domsdato eller forligsdato	Fordringen sendes i høring
R_2_1	Forældelsesdato skal være udfyldt	Fordringen afvises
R_2_3a	Forældelsesdato skal tidligst ligge 3 år efter Forfaldsdato	Fordringen afvises
R_2_3	Forældelsesdato skal senest ligge 4 år efter Forfaldsdato	Fordringen sendes i høring
R_3_1	Forældelsesdato skal ligge senere end eller være lig med modtagelsesdato hos Gældsstyrelsen	Fordringen afvises
R_4_1	Oprindelig hovedstol skal være større end 0 kr. (dog tillades 0-fordringer)	Fordringen afvises

Regel	Filterregler for EFHUSLJ (Efterregulering, forbrug, lejelo-ven)	Konsekvens hvis reglen ikke overholdes
R_4_2	Oprindelig hovedstol skal være mindre end eller lig med 15.000 kr.	Fordringen sendes i høring
R_4_4	Beløb skal være større end eller lig med 0 kr.	Fordringen afvises
R_4_7	Oprindelig hovedstol skal være større end eller lig med beløb til inddrivelse	Fordringen afvises
R_5_1	Forfaldsdato skal ligge forud for modtagelsesdato	Fordringen afvises
R_5_2	Sidste rettidige betalingsdato skal ligge forud for modtagelsesdato	Fordringen afvises
R_5_3	Stiftelsesdato skal ligge forud for modtagelsesdato	Fordringen afvises
R_6_1	Sidste rettidige betalingsdato skal tidligst ligge samtidig med Forfaldsdato	Fordringen afvises
R_6_3	Forfaldsdato skal tidligst ligge samtidig med Stiftelsesdato	Fordringen afvises
R_6_4	Forfaldsdato skal senest ligge 2 år efter Stiftelsesdato	Fordringen sendes i høring
R_6_17 R_6_18	Stiftelsesdato skal ligge 1 dag efter Periode slut	Fordringen afvises
R_6_19	Periode slut skal tidligst ligge 1 måned minus 1 dag efter Periode start	Fordringen afvises
R_6_20	Periode slut skal senest ligge 18 måneder minus 1 dag efter Periode start	Fordringen afvises
R_7_1	Stiftelsesdato skal være udfyldt	Fordringen afvises
R_7_2	Forfaldsdato skal være udfyldt	Fordringen afvises
R_7_3	Sidste rettidige betalingsdato skal være udfyldt	Fordringen afvises
R_7_4	Periode start skal være udfyldt	Fordringen afvises
R_7_5	Periode slut skal være udfyldt	Fordringen afvises
R_7_11	Beskrivelsesfelt skal være udfyldt	Fordringen afvises
R_7_12a	Domsdato og forligsdato må ikke være udfyldt samtidigt	Fordringen afvises

BILAG 1.7 – EFTERREGULERING, FORBRUG, ALMENLEJELOVEN – (EFHUSAL)

1. FORDRINGSTYPEN

1.1 Beskrivelse af fordringstypen

Fordringstypen omfatter efterregulering (tillægsbetalinger) til acontobidrag vedrørende betaling af forbrugsudgifter i henhold til lovbekendtgørelse nr. 928 af 4. september 2019 om leje af almene boliger med senere ændringer (herefter "almenlejeloven").

Fordringstypen anvendes, når en lejer i henhold til et forbrugsregnskab har betalt for lidt i acontobidrag, således at udlejeren kan kræve den del af forbruget, der ikke er blevet dækket af acontobidrag, betalt ved en efterregulering.

Forbrugsudgifterne omfatter udgifter til varme, varmt vand, vand, el og køling.

Det retlige grundlag for fordringstypen følger af afsnit 2.

1.2 Afgrænsning af fordringstypen

Fordringstypen omfatter **ikke** fordringer vedrørende:

- Leje m.v. efter lejeloven, jf. DFHUSLJ.
- Leje m.v. efter almenlejeloven, jf. DFHUSAL.
- Leje m.v. efter erhvervslejeloven, jf. DKHUSER.
- Krav vedrørende manglende betaling af acontobidrag for forbrug, jf. DFHUSLJ, DFHUSAL, DKHUSER.
- Fordringer på efterreguleringskrav, jf. EFHUSLJ.
- Fordringer på efterreguleringskrav, jf. EKHUSER.
- Renter, som påløber fordringer på ikke rettidigt indbetalt leje m.v., jf. KFOPREN.
- Påkravsgebyrer efter lejeloven og almenlejeloven, jf. GELEOAL.
- GEBYR, HUSLEJENÆVN, jf. KFGBHUS

2. DET RETLIGE GRUNDLAG

2.1 SKAT's juridiske vejledning

Af SKAT's juridiske vejledning 2019-2, G.A.3.7.3 Civilretlige fordringer fremgår:

"Civilretlige fordringer er en gruppe af forskellige fordringstyper, hvor kravets opståen og størrelse er meget varierende.

Når en offentlig fordring karakteriseres som en civilretlig fordring, er det typisk fordi fordringen ikke er tillagt udpantnings- eller lønindeholdelsesret, og derfor kun kan inddrives i overensstemmelse med de regler i retsplejeloven, der gælder for private fordringshavere.

De civilretlige fordringer, der inddrives af RIM, er karakteriseret ved, at

- *fordringens kreditor skal være en offentlig myndighed*
- *fordringen skal være opstået som led i den offentlige myndigheds virksomhed*
- *Fordringen er ikke opstået som led i den offentlige myndigheds udøvelse af sin i henhold til lovgivningen offentligretlige myndighedsudøvelse."*

2.2 Fordringstypens klassificering som civilretligt krav

Såfremt en fordring klassificeres som værende civilretlig, er det som udgangspunkt omfattet af bilag 1 i Lovbekendtgørelse nr. 1332 af 16. juni 2021 om inddrivelse af gæld til det offentlige med senere ændringer (herefter "gældsinddrivelsesloven"). Dette indebærer, at der, som hovedregel, ikke vil kunne foretages lønindeholdelse eller udpantning for kravet efter henholdsvis §§ 10 og 11 i gældsinddrivelsesloven, jf. bilag 1 i gældsinddrivelsesloven. Dog findes der nogle undtagelser til denne hovedregel, der medfører, at der for visse fordringer, uanset deres klassificering som en civilretlig fordring, kan foretages lønindeholdelse eller udpantning.

En civilretlig fordring er ifølge forarbejderne til gældsinddrivelsesloven karakteriseret ved, at en uenighed mellem den relevante myndighed og skyldner om fordringens berettigelse typisk vil være et domstolsanliggende, da der ikke i det administrative klagesystem er mulighed for at få afklaring. Herudover har Skatteministeriet i notat af 7. marts 2017 vedrørende lovforslag nr. L 137 - forenkling af regler om inddrivelse af gæld til det offentlige m.v. angivet, at:

"Grænsen mellem civilretlige fordringer, dvs. pengekrav, der har deres udspring i civilretten, der indeholder regler om forholdet mellem fysiske og juridiske personer samt myndigheder, hvis forholdet hviler på navnlig aftaleretlige, ejendomsretlige, formueretlige, familieretlige og personretlige regler, og offentligretlige fordringer er somme tider flydende. De civilretlige fordringer kendetegnes som regel ved, at en tvist om fordringens berettigelse typisk vil være et domstolsanliggende, hvorimod lovgiver normalt har sørget for en rekursmulighed for skyldnere, der anfægter berettigelsen af offentligretlige fordringer."

Gældsinddrivelsesloven indeholder i dag en negativ afgrænsning af de fordringer, der kan klassificeres som værende civilretlige, og som derfor ikke er underlagt de sædvanlige inddrivelsesskridt i form af udpantning og lønindeholdelse. Dette indebærer, at der for den enkelte fordring må foretages en konkret vurdering af, om den pågældende fordring kan anses som værende civilretligt eller ej, og - i bekræftende fald - om den kan anses for at være omfattet af en af undtagelserne i bilag 1.

Fordringer omfattet af fordringstypen EFHUSAL er civilretlige krav, som ikke er omfattet af en af undtagelserne opført i I., a., i.-vi. eller II., a., i.-vi., i bilag 1 i gældsinddrivelsesloven. Der kan derfor ikke foretages lønindeholdelse eller udpantning efter henholdsvis § 10 og § 11 i gældsinddrivelsesloven for fordringer omfattet af EFHUSAL.

2.3 Overdragelse af fordringer til inddrivelse

Gældsinddrivelsesloven gælder for opkrævning og inddrivelse af fordringer med tillæg af renter, gebyrer og andre omkostninger, der opkræves eller inddrives af det offentlige, jf. gældsinddrivelseslovens § 1, stk. 1, 1. pkt.

Det er restanceinddrivelsesmyndigheden, der forestår inddrivelse af fordringer, jf. gældsinddrivelseslovens § 2, stk. 1, jf. § 1, stk. 1 og 2. Restanceinddrivelsesmyndigheden er told- og skatetorvaltningen, jf. § 2 i bekendtgørelse nr. 188 af 9. marts 2020 om inddrivelse af gæld til det offentlige med senere ændringer (herefter "gældsinddrivelsesbekendtgørelsen"). Det er i dag Gældsstyrelsen, som er det offentliges restanceinddrivelsesmyndighed, og som har ansvaret for samt varetager inddrivelsen af gæld til det offentlige.

Fremgangsmåden ved overdragelse af fordringer til inddrivelse er beskrevet i gældsinddrivelseslovens § 2. Beregning og opgørelse af fordringer og udsendelse af opkrævninger m.v. forstås af Fordringshaver eller den, der på vegne af Fordringshaver opkræver hovedfordringen, jf. gældsinddrivelseslovens § 2, stk. 2, 1. pkt.

Fordringer overdrages til Gældsstyrelsen, når betalingsfristen er overskredet, og sædvanlig rykkerprocedure forgæves er gennemført, jf. gældsinddrivelseslovens § 2, stk. 3, 1. pkt.

Inden overdragelse af fordringer til inddrivelse hos Gældsstyrelsen skal Fordringshaver eller den, der på vegne af Fordringshaver opkræver hovedfordringen, skriftligt underrette skyldneren om overdragelsen, jf. gældsinddrivelseslovens § 2, stk. 4, 1. pkt.

2.4 Anvendelsesområdet for efterregulering (tillægsbetaling) efter almenlejeloven

Det følger af almenlejelovens § 57, at udlejer kan forlange efterregulering/tillægsbetaling, såfremt lejerer har betalt for lidt i acontobidrag i regnskabsperioden:

"Har lejerer betalt for lidt i acontobidrag, kan udlejerer forlange tillægsbetaling ved den første lejebetaling, der skal finde sted, når der er forløbet 1 måned efter, at lejerer har modtaget regnskabet. Overstiger tillægsbetalingen 3 måneders leje, er lejerer dog berettiget til at betale i 3 lige store månedlige rater, således at første rate forfalder til det fastsatte tidspunkt for tillægsbetalingen. Fraflytter lejerer, skal tillægsbetaling senest betales på fraflytningdagen.

Stk. 2. Har lejerer betalt for meget i acontobidrag, skal det for meget betalte tilbagebetales kontant til lejerer eller fradrages i første lejebetaling efter, at regnskabet er udsendt."

2.5 Opkrævnings- og inddrivelsesregler

2.5.1 Opkrævningsregler

Har lejerer i henhold til et forbrugsregnskab betalt for lidt i acontobidrag i løbet af en regnskabsperiode, kan udlejerer kræve efterregulering/tillægsbetaling ved den første lejebetaling, der skal finde sted, når der er forløbet én måned, efter at lejerer har modtaget de enkelte forbrugsregnskaber, jf. almenlejelovens § 57, stk. 1.

Reglen er eksemplificeret af Martin Birk, Claus Rohde og Marianne Kjær i Lejeloven med kommentarer, 1. udgave, 2015, side 393, som også ses at kunne anvendes i forhold til almenlejeloven, eftersom almenlejelovens § 57, stk. 1, i det væsentligste er indholdsmæssig identisk med den tilsvarende bestemmelse i lejeloven (lejelovens § 45 a, stk. 1), om efterreguleringer/tillægsbetalinger:

"Hvis forbrugsregnskabet ikke fremkommer præcist på en lejebetalingstermin, vil udlejer kunne kræve betalingen efter udløbet af løbende måned + yderligere en måned.

Kommer regnskabet fx 15. april, vil tillægsbetalingen kunne kræves pr. første lejebetaling, der ligger efter 15. maj, hvilket i de fleste tilfælde vil være 1. juni".

Overstiger efterreguleringen/tillægsbetalingen tre måneders leje, er lejerens berettiget til at betale i tre lige store månedlige rater, således at første rate forfalder til det fastsatte tidspunkt for efterreguleringen/tillægsbetalingen. Fraflytter lejerens, skal efterregulering/tillægsbetaling vedrørende forbrugsomkostninger senest betales på fraflytningsdagen.

I almenlejelovens § 56 er der fastsat frister for, hvornår forbrugsregnskabet senest skal være kommet frem til en lejer:

"Forbrugsregnskabet skal være kommet frem til lejerne senest 4 måneder efter regnskabsårets udløb. Indeholder regnskabet udgifter vedrørende varme, som leveres fra et kollektivt varmforsyningsanlæg, skal regnskabet være kommet frem til lejerne senest 3 måneder efter, at udlejeren har modtaget endelig afregning vedrørende forbruget af varme og varmt vand fra varmforsyningsanlægget, såfremt dette tidspunkt er senere end fristen efter 1. pkt. Indeholder regnskabet alene udgifter vedrørende forsyning med vand samt udgifter, som følger af lov om fremme af energibesparelser i bygninger, skal regnskabet være kommet frem til lejerne senest 3 måneder efter, at udlejeren har modtaget endelig afregning vedrørende forbruget af vand fra kommunen eller vandværket, såfremt dette tidspunkt er senere end fristen efter 1. pkt. Indeholder regnskabet alene udgifter vedrørende forsyning med køling, som leveres af et kollektivt forsyningsanlæg, og udgifter, som følger af lov om fremme af energibesparelser i bygninger, skal regnskabet være kommet frem til lejerne, senest 3 måneder efter at udlejeren har modtaget endelig afregning vedrørende forbruget af køling fra forsyningsanlægget, såfremt dette tidspunkt er senere end fristen efter 1. pkt."

Hvis regnskabet ikke er kommet frem til lejerens ved udløbet af den i § 56 fastsatte frist, mister Fordringshaveren sin ret til at kræve tillægsbetaling, jf. § 58, stk. 1.

2.5.2 Inddrivelsesregler

Fordringer vedrørende efterregulering på baggrund af at lejerens forbrug har været højere end det af udlejeren opkrævede acontobidrag inddrives af Restanceinddrivelsesmyndigheden under Skatteministeriet (herefter "Gældsstyrelsen") efter reglerne i Lovbekendtgørelse nr. 1332

af 16. juni 2021 om inddrivelse af gæld til det offentlige med senere ændringer (herefter "gældsinddrivelsesloven"), jf. gældsinddrivelseslovens § 1, stk. 1.

3. FORÆLDELSESREGLER

Forældelse er en ophørsgrund. Det betyder, at fordringen ophører, når en bestemt tidsfrist er udløbet, uden at kreditor forinden har foretaget de foranstaltninger, som kræves for at afbryde forældelsen.

Lovbekendtgørelse nr. 1238 af 9. november 2015 om forældelse af fordringer med senere ændringer (herefter "forældelsesloven") foreskriver, at loven finder anvendelse på fordringer på penge eller andre ydelser, medmindre andet følger af særlige bestemmelser om forældelse i anden lov, jf. lovens § 1.

Der gælder ikke særskilte forældelsesregler for Fordringshavers krav vedrørende efterreguleringer efter almenlejeloven, hvorfor fordringer under denne fordringstype forældes efter forældelseslovens regler.

3.1 Forældelsesfristens begyndelsestidspunkt

Forældelseslovens § 2, stk. 1 og 2, har følgende ordlyd:

"Forældelsesfristerne regnes fra det tidligste tidspunkt, til hvilket fordringshaveren kunne kræve at få fordringen opfyldt, medmindre andet følger af andre bestemmelser.

Stk. 2 Er der indrømmet skyldneren løbedage eller i øvrigt en frist, inden for hvilken betaling anses for rettidig, regnes forældelsesfristen først fra betalingsfristens udløb."

Forældelseslovens § 2, stk. 1, bruger ikke begrebet "forfaldstid", men det tidspunkt, som reglen angiver, betegnes normalt som forfaldstiden.

I det tilfælde, hvor der er indrømmet skyldneren løbedage eller anden frist, jf. forældelseslovens § 2, stk. 2, er det en betingelse, for at forældelsesfristen først løber fra betalingsfristens udløb, at skyldneren har haft krav på fristen enten i kraft af den konkrete aftale eller i kraft af lovgivningens regler. Dette er fx tilfældet, hvis der er en lovhjemlet sidste rettidig betalingsdag.

Såfremt der ligger en dom eller et forlig til grund for fordringen, hvori fordringens eksistens og størrelse er fastslået, udgør dommen eller forliget et særligt retsgrundlag med en 10-årig forældelsesfrist, jf. forældelseslovens § 5, stk. 1, nr. 3. Forældelsesfristens begyndelsestidspunkt er den dag, hvor dommen er afsagt, eller forliget er indgået, hvilket gælder uanset en eventuel betalingsfrist fastsat i dommen eller forliget. Hvis en dom har været anket, og Fordringshaver har fået medhold, er det datoen for dommen i ankeinstansen, der er afgørende for forældelsesfristens begyndelsestidspunkt.

3.2 Forældelsesfristens længde

Der gælder som udgangspunkt en ordinær forældelsesfrist på 3 år, medmindre andet følger af andre bestemmelser, jf. forældelseslovens § 3, stk. 1.

Fordringer vedrørende efterregulering ses på det foreliggende grundlag ikke at falde ind under de særlige forældelsesfrister i forældelseslovens kapitel 4, hvorfor forældelsesfristen for fordringer i denne fordringstype er den almindelige 3-årige forældelsesfrist.

For fordringer, der hviler på et særligt retsgrundlag, jf. forældelseslovens § 5, gælder der en 10-årig forældelsesfrist. Forældelseslovens § 5 har følgende ordlyd:

*”Forældelsesfristen er 10 år,
19) når der er udstedt gældsbrief for fordringen,
20) når fordringen er registreret i en værdipapircentral, eller
21) når fordringens eksistens og størrelse er anerkendt skriftligt eller fastslået ved forlig, dom, betalingspåkrav påtegnet af fogedretten eller anden bindende afgørelse.*

Stk. 2. Fordring på senere forfaldne renter, gebyrer og lignende forældes dog efter § 3.”

Såfremt en fordring er fastslået ved et særligt retsgrundlag, herunder når fordringens eksistens og størrelse er fastslået ved forlig, dom eller anden bindende afgørelse, gælder således en 10-årig forældelsesfrist, jf. forældelseslovens § 5, stk. 1, nr. 3, der beregnes fra dommens afsigelse eller forligets indgåelse.

Er eksistens og størrelse på en fordring vedrørende en efterregulering således fastslået i en dom eller i et forlig, gælder en 10-årig forældelsesfrist for den pågældende fordring.

3.3 Beregning af forældelsesdato

Forældelseslovens § 27 har følgende ordlyd:

”Til frister efter denne lov medregnes den månedsdag, der svarer til den dag, hvorfra fristen regnes. I mangel af tilsvarende dag udløber fristen på den sidste dag i måneden.

Stk. 2. Udløber en frist i en weekend, på en helligdag, grundlovsdag, den 24. eller den 31. december, udstrækkes fristen til den førstkommande hverdag.”

I medfør af forældelseslovens § 27, stk. 1, 1. pkt., regnes der kun med hele dage, og begyndelsesdagen medregnes ikke. Hvis eksempelvis forældelsesfristen begynder at løbe inden for døgnet den 12. oktober 2017, indtræder 3-års forældelse ved udløbet af den 12. oktober 2020.

Efter forældelseslovens § 27, stk. 2, udskydes forældelsesfristen til den førstkommande hverdag, hvis fristen udløber i en weekend, på en helligdag, grundlovsdag eller den 24. eller 31. december. Reglen har kun betydning, hvis fristen udløber på en af de nævnte dage. Det er uden betydning, at begyndelsestidspunktet for fristen er en sådan dag.

4. STAMDATAFELTER

På baggrund af det retlige grundlag for fordringstypen og på baggrund af Fordringshavers opkrævningspraksis er i det følgende angivet den mellem parterne fælles forståelse for, hvad Fordringshaver skal registrere i de obligatoriske stamdatafelter for at sikre en korrekt og lovlig inddrivelsesproces.

4.1 Beløb

Fordringshaver skal i dette felt anføre fordringens beløb på tidspunktet, hvor fordringen oversendes til inddrivelse.

Beløbet svarer til forskellen mellem de i regnskabsperioden betalte acontobidrag og lejers faktiske forbrug i samme periode. Såfremt lejer har afdraget på en del af kravet (svarende til forskellen mellem de betalte acontobidrag og lejers faktiske forbrug) udgør beløbet restgælden heraf.

Beløbet er ikke nødvendigvis det samme som hovedstolen, idet beløbet kan være lavere end hovedstolen.

Beløbet må **ikke** indeholde renter og gebyrer.

4.2 Hovedstol

Fordringshaver skal i feltet hovedstol anføre fordringens oprindelige pålydende.

Beløbet svarer til forskellen mellem de i regnskabsperioden betalte acontobidrag og lejers faktiske forbrug i samme periode. Hovedstolen er ikke nødvendigvis det samme som beløbet, idet hovedstolen kan være højere end beløbet.

Det er mellem parterne aftalt, at hovedstolen maksimalt kan udgøre 15.000 kr.

Hovedstolen må **ikke** indeholde renter og gebyrer.

4.3 Fordringsart

Feltet anvendes til angivelse af, hvilken status Fordringshaver ønsker, at fordringen skal have hos Gældsstyrelsen. Dette angives ved oversendelse.

Feltet skal således angive, at fordringen oversendes med henblik på inddrivelse.

4.4 Fordringstypekode

Feltet anvendes til angivelse af den kode, som karakteriserer den pågældende fordringstype.

For denne fordringstype skal Fordringshaver angive fordringstypekoden EFHUSAL.

4.5 Beskrivelse

Bemærk at teksten medtages i Gældsstyrelsens breve til skyldner. Derfor må feltet ikke indeholde personoplysninger som fx det fulde CPR-nr. (xxxxxx-xxxx) og fulde navne, fornavn(e), eventuelle mellemnavn(e), efternavn(e) og adresse(r) på andre end skyldner selv.

Feltet er et fritekstfelt, som anvendes til at beskrive relevante aspekter af fordringen, som ikke er omfattet af øvrige stamdatafelter.

Af hensyn til kravet om, at skyldner skal kunne identificere fordringen, er feltet obligatorisk for denne fordringstype.

Det er aftalt, at Fordringshaver altid oversender referencenummer på den helt eller delvist ubetalte faktura vedrørende betaling for efterregulering. Det er et krav, at fakturaen indeholder en specifikation over, hvilke fordringer fakturaen dækker over.

4.6 Fordringsperiode

Felterne anvendes til angivelse af starttidspunkt og sluttidspunkt for en fordring (herefter "periode start" og "periode slut"), og perioden imellem er den periode, som fordringen dækker over (herefter "periodens længde").

Efter almenlejelovens § 53 begynder regnskabsåret for forbrug den 1. juni og slutter den 31. maj, medmindre fx udlejer har bestemt andet eller regnskabsperioden for et forsyningsanlæg følges.

Feltet "periode start" skal indeholde en dato, der svarer til den første dag i den for regnskabet underliggende periode, dvs. som udgangspunkt d. 1. juni, medmindre en anden regnskabsperiode er bestemt af udlejer eller hjemlet i loven.

Feltet "periode slut" skal indeholde en dato, der svarer til den sidste dag i den for regnskabet underliggende periode, dvs. som udgangspunkt d. 31. maj, medmindre en anden regnskabsperiode er bestemt af udlejer eller hjemlet i loven.

Udlejer kan bestemme, at regnskabsåret afsluttes på en anden dato end den, der følger af almenlejelovens § 53, stk. 2, idet regnskabsåret dog ikke må udgøre mere end 18 måneder ved overgangen til det nye regnskabsår, jf. § 53, stk. 3. Det er på den baggrund mellem Aftalens parter aftalt, at der ikke må angives en periode, hvis længde overstiger 18 måneder.

I de tilfælde, hvor indflytning sker på en anden dato end regnskabsperiodens start, skal periode start være lig med datoen for lejeforholdets begyndelsestidspunkt.

I tilfælde af fraflytning på en anden dato forud for regnskabsperiodens ophør, skal periode slut være lig med datoen for lejeforholdets ophør.

4.7 Stiftelsesdato

Feltet "stiftelsesdato" anvendes til at anføre datoen for stiftelsestidspunktet, der generelt defineres som tidspunktet for den retsstiftende begivenhed, det vil sige det tidspunkt, hvor fordringen opstår. Torsten Iversen, Obligationsret, 1. del, 6. udgave, 2019, Jurist-, og Økonomforbundets Forlag, side 153, definerer stiftelsestidspunktet således:

"En fordring anses i almindelighed for stiftet, når den eller de retsstiftende kendsgerninger er indtruffet, dvs. når kontrakten er indgået, når skaden er sket eller når berigelsen er indtruffet."

Feltet stiftelsesdato skal udfyldes med en dato, der svarer til den første dag efter periodens udløb, dvs. dagen efter periode slut, som er dagen efter regnskabsårets udløb, eller lejeforholdets ophør, da udlejers krav på betaling af eventuelt forbrug, der ikke er dækket af de løbende acontobidrag i perioden, på dette tidspunkt ligger fast.

4.8 Forfaldsdato

Forfaldsdatoen er det tidligste tidspunkt, til hvilket fordringshaveren kan kræve fordringen betalt. Det følger af den almindelige obligationsret, at et kravs forfaldstidspunkt er straks, medmindre andet følger af lovgivningen, aftalen eller omstændigheder i øvrigt, jf. Torsten Iversen, Obligationsret, 1. del, 6. udgave, 2019, Jurist-, og Økonomforbundets Forlag, side 157ff.

Feltet skal udfyldes med en dato, der svarer til forfaldsdatoen for den første lejebetaling i den næstkommende lejeperiode, når der er gået en måned fra tidspunktet, hvor lejer modtog forbrugsregnskabet, medmindre restforbruget svarer til et beløb, der overstiger tre måneders leje.

Reglen for udfyldelsen af stamdatafeltet er eksemplificeret af Martin Birk, Claus Rohde og Marianne Kjær i Lejeloven med kommentarer, 1. udgave, 2015, side 393, som også ses at kunne anvendes i forhold til almenlejeloven, eftersom almenlejelovens § 57, stk. 1, i det væsentligste er indholdsmæssig identisk med den tilsvarende bestemmelse i lejeloven (lejelovens § 45 a, stk. 1), om efterreguleringer/tillægsbetalinger:

"Hvis forbrugsregnskabet ikke fremkommer præcist på en lejebetalingstermin, vil udlejer kunne kræve betalingen efter udløbet af løbende måned + yderligere en måned."

"Kommer regnskabet fx 15. april, vil tillægsbetalingen kunne kræves pr. første lejebetaling, der ligger efter 15. maj, hvilket i de fleste tilfælde vil være 1. juni".

Overstiger kravet på restforbrug, hvad der svarer til tre måneders leje, forfalder kravet i tre lige store dele pr. forfaldsdatoen for de tre næstkommende lejeperioder, når der er gået en måned fra tidspunktet, hvor lejer modtog forbrugsregnskabet.

I de tilfælde, hvor lejer fraflytter lejemålet i løbet af en regnskabsperiode, forfalder efterreguleringskravet til betaling på tidspunktet, hvor regnskabet for den pågældende forbrugsperiode

fremkommer, jf. Martin Birk, Claus Rohde og Marianne Kjær Stolt, Lejeloven med kommentarer, 1. udgave, 2015, side 393 f, der angår lejelovens § 45 a, stk. 1, der har samme ordlyd som almenlejelovens § 57, stk. 1.

I de tilfælde, hvor lejer fraflytter lejemålet efter regnskabet for den pågældende forbrugsperiode er fremkommet, men inden den eller de næstkommende lejebetaling er forfaldne, vil efterreguleringskravet forfalde på fraflytningstidspunktet, idet der ikke er en eller flere næstkommende lejebetaling, jf. almenlejelovens § 57, stk. 1, sidste pkt.

Forfaldsdatoen skal maksimalt være to år efter stiftelsesdatoen, idet stiftelsesdatoen er dagen efter periodens udløb, og regnskabet senest skal foreligge fire måneder efter dette tidspunkt. Herefter skal der forløbe en måned, hvorefter fordringen forfalder til den næstkommende (eller de tre næstkommende) lejetermin(er). Der kan dog ske udskydelse af fristen, hvortil regnskabet skal foreligge, hvis udlejer modtager endelig afregning fra et kollektivt forsyningsanlæg, jf. almenlejelovens § 56. Derudover kan der opstå tilfælde, hvor et lejeforhold ophører kort efter regnskabsperiodens udløb, hvorfor der først kan ske efterregulering af forbruget, når den næstkommende regnskabsperiode udløber.

4.9 Sidste rettidige betalingsdato

Begrebet "sidste rettidige betalingsdato" defineres i obligationsretten almindeligvis som den dag, da skyldnerens pligt til at erlægge sin ydelse indtræder. Feltet skal derfor angive det seneste tidspunkt, som skyldner kan betale fordringen, uden at skyldner anses for at være i misligholdelse.

Sidste rettidig betalingsdato kan være fastsat efter lov, men kan også være aftalt individuelt mellem Fordringshaver og skyldner eller fastsat ensidigt af Fordringshaver. I feltet skal der angives den juridisk korrekte sidste rettidige betalingsdato. Hvis der foreligger en særlig situation, f.eks. hvis der er givet henstand eller aftalt betalingsordning, er det den sidste rettidige betalingsdato, der følger af henstanden eller betalingsordningen, der skal angives i feltet. Det bemærkes, at rykkerskrivelser ikke udskyder sidste rettidige betalingsdato. Sidste rettidige betalingsdato i rykkerskrivelsen skal dog være overskredet, før fordringen må sendes til inddrivelse.

Der ses ikke i almenlejeloven at være adgang til at fastsætte en sidste rettidig betalingsdato, der adskiller sig fra forfaldsdatoen, eftersom almenlejelovens regler er ufravigelige i forhold til fastsættelse af sidste rettidige betalingsdato, jf. almenlejelovens § 4, stk. 1.

Hvis efterregulering er mindre end tre måneders leje, skal sidste rettidige betalingsdato udfyldes med samme dato som forfaldsdatoen.

Hvis efterreguleringen er større end tre måneders leje skal feltet udfyldes med samme dato som de tre næstkommende forfaldsdatoer.

Hvis lejeforholdet ophører i løbet af en regnskabsperiode, forfalder efterreguleringskravet til betaling på tidspunktet, hvor regnskabet for den pågældende forbrugsperiode fremkommer, jf. Martin Birk, Claus Rohde og Marianne Kjær Stolt, Lejeloven med kommentarer, 1. udgave, 2015, side 393 f, der har samme ordlyd som almenlejelovens § 57, stk. 1. I disse tilfælde er sidste rettidige betalingsdato sammenfaldende med forfaldsdatoen.

Hvis lejeforholdet ophører efter udløbet af en regnskabsperiode, men inden den eller de næstkommende lejebetaling er forfaldne, vil efterreguleringskravet forfalde på fraflytningstidspunktet, idet der ikke er en eller flere næstkommende lejebetaling, jf. almenlejelovens § 57, stk. 1, sidste pkt. I disse tilfælde er sidste rettidige betalingsdato sammenfaldende med forfaldsdatoen.

4.10 Identifikation af skyldner

Stamdatafeltet anvendes til indberetning af information om skyldner. Entydig identifikation kan ske ved CPR-nr. eller CVR/SE-nr. for den eller de fysiske og/eller juridiske personer, som hæfter for fordringen.

Skyldner er den eller de, hvis navn(e) er angivet i lejekontrakten. Samtlige lejere på kontrakten hæfter personligt og solidarisk for lejebetaling og øvrige forpligtelser.

Hvis skyldner ikke har et CPR-nr. eller CVR-nr., skal Fordringshaver rette henvendelse til Gældsstyrelsen med anmodning om et AKR-nr. Fordringshaver skal i disse tilfælde angive dette AKR-nr.

4.11 Forældelsesdato

Fordringshaver skal i dette felt anføre den dato, hvor fordringen forældes, hvilket er den dato, hvor forældelsesfristen udløber, det vil sige den sidste dato, hvor fordringen er retskraftig. Det er ikke den oprindelige forældelsesdato, som skal være indeholdt i feltet, men den forældelsesdato, der gælder, da fordringen oversendes til Gældsstyrelsen. Dette har relevans i tilfælde, hvor forældelsen har været suspenderet eller afbrudt.

Forældelsesdatoen beregnes som 3 år fra forfaldsdatoen, medmindre der i opkrævningen er sket forældelsesafbrydende skridt m.v., eller hvis fristen i en periode har været suspenderet. I disse tilfælde skal Fordringshaver selv beregne og indsætte den nye forældelsesdato.

Fordringshaver har oplyst, at der gennemføres forældelsesafbrydende skridt i opkrævningen, eksempelvis ved indgåelse af afdragsordninger. For at tage højde herfor er det aftalt, at indgangsfileret indstilles således, at fordringer med en registeret forældelsesdato, som ligger senere end 4 år efter forfaldsdato, sendes i høring. Indgangsfileret ændrer ikke på, at fordringerne forældes efter forældelseslovens regler.

Forældelsesdatoen udfyldes således med den sidste dag, hvor fordringen er retskraftig.

4.12 Domsdato og forligsdato

Stamdatafelterne "domsdato" og "forligsdato" anvendes, såfremt der for fordringen er afsagt dom eller indgået forlig, og i felterne registreres datoen for henholdsvis dommens afsigelse eller forligets indgåelse.

Stamdatafelternes primære funktion er at videregive oplysninger til Gældsstyrelsen om opkrævningsmæssige skridt i form af dom eller forlig, som har forældelsesafbrydende virkning. Dom og forlig må kun udfyldes i de tilfælde, hvor hele fordringens eksistens og størrelse udtrykkeligt er fastslået ved dom/afgørelse eller skriftligt fastslået ved forliget, jf. forældelseslovens § 5, stk. 1, nr. 3.

Fordringshaver må kun registrere en domsdato eller en forligsdato, hvis:

- 13) dommen/forliget fastslår fordringens eksistens, og
- 14) dommen/forliget fastslår fordringens beløbsmæssige størrelse.

Hvis ikke der er opnået dom eller forlig, skal felterne være tomme ved oversendelsen af fordringen.

I de tilfælde, hvor forliget er underskrevet, men ikke dateret, skal feltet udfyldes med den dato, som fordringshaver har påført forliget ved udsendelse af forliget til skyldner.

I tvivlstilfælde skal Gældsstyrelsen kontaktes.

5. REGLER I INDGANGSFILTERET I NYMF

I NyMF er et indgangsfiler med en række regler, som de oversendte fordringer skal bestå, før fordringerne kan blive lukket ind og modtages i inddrivelsessystemet, jf. nærmere i Aftalen. Filterreglerne er blevet til efter en fælles proces mellem Fordringshaver og Gældsstyrelsen, og Aftalens parter er enige om, at filterreglerne sikrer, at der altid oversendes korrekt information om fordringer, der oversendes til inddrivelse hos Gældsstyrelsen.

Filterreglerne består af nogle indholdsbase-rede og referencebase-rede regler. De indholdsbase-rede adgangsregler opsætter grænseværdier for et konkret stamdatafelt. De referencebase-rede adgangsregler vedrører relationen mellem stamdatafelter. Indgangsfileret vil give Fordringshaver en fejlkodebesked om, at fordringen ikke kan accepteres, hvis en indholdsbase-rede eller referencebase-rede regel ikke er overholdt.

Regel	Filterregler for EFHUSAL (Efterregulering, forbrug, almen-lejeloven)	Konsekvens hvis reglen ikke overholdes
R_1_1	Fordringsartkoden skal være "INDR"	Fordringen afvises
R_1_2	Fordringen skal altid være en hovedfordring	Fordringen afvises

Regel	Filterregler for EFHUSAL (Efterregulering, forbrug, almenlejeloven)	Konsekvens hvis reglen ikke overholdes
R_2_1a	Hvis domsdato eller forligsdato er udfyldt, skal forældelsesdato ligge tidligst 10 år efter domsdato eller forligsdato	Fordringen afvises
R_2_1b	Hvis domsdato eller forligsdato er udfyldt, skal forældelsesdato ligge senest 10 år efter domsdato eller forligsdato	Fordringen sendes i høring
R_2_1	Forældelsesdato skal være udfyldt	Fordringen afvises
R_2_3a	Forældelsesdato skal tidligst ligge 3 år efter Forfaldsdato	Fordringen afvises
R_2_3	Forældelsesdato skal senest ligge 4 år efter Forfaldsdato	Fordringen sendes i høring
R_3_1	Forældelsesdato skal ligge senere end eller være lig med modtagelsesdato hos Gældsstyrelsen	Fordringen afvises
R_4_1	Oprindelig hovedstol skal være større end 0 kr. (dog tillades 0-fordringer)	Fordringen afvises
R_4_2	Oprindelig hovedstol skal være mindre end eller lig med 15.000 kr.	Fordringen sendes i høring
R_4_4	Beløb skal være større end eller lig med 0 kr.	Fordringen afvises
R_4_7	Oprindelig hovedstol skal være større end eller lig med beløb til inddrivelse	Fordringen afvises
R_5_1	Forfaldsdato skal ligge forud for modtagelsesdato	Fordringen afvises
R_5_2	Sidste rettidige betalingsdato skal ligge forud for modtagelsesdato	Fordringen afvises
R_5_3	Stiftelsesdato skal ligge forud for modtagelsesdato	Fordringen afvises
R_6_1 R_6_2	Sidste rettidige betalingsdato skal ligge samtidig med Forfaldsdato	Fordringen afvises
R_6_3	Forfaldsdato skal tidligst ligge samtidig med Stiftelsesdato	Fordringen afvises
R_6_4	Forfaldsdato skal senest ligge 2 år efter Stiftelsesdato	Fordringen sendes i høring
R_6_17 R_6_18	Stiftelsesdato skal ligge 1 dag efter Periode slut	Fordringen afvises
R_6_19	Periode slut skal tidligst ligge 1 måned minus 1 dag efter Periode start	Fordringen afvises
R_6_20	Periode slut skal senest ligge 18 måneder minus 1 dag efter Periode start	Fordringen afvises
R_7_1	Stiftelsesdato skal være udfyldt	Fordringen afvises
R_7_2	Forfaldsdato skal være udfyldt	Fordringen afvises
R_7_3	Sidste rettidige betalingsdato skal være udfyldt	Fordringen afvises
R_7_4	Periode start skal være udfyldt	Fordringen afvises
R_7_5	Periode slut skal være udfyldt	Fordringen afvises
R_7_11	Beskrivelsesfelt skal være udfyldt	Fordringen afvises
R_7_12a	Domsdato og forligsdato må ikke være udfyldt samtidigt	Fordringen afvises

BILAG 1.8 – EFTERREGULERING, FORBRUG, ERHVERVSLEJELOVEN – (EKHUSER)

1. FORDRINGSTYPEN

1.1 Beskrivelse af fordringstypen

Fordringstypen omfatter efterregulering (tillægsbetaling) til acontobidrag vedrørende betaling af forbrugsudgifter i henhold til lovbekendtgørelse nr. 1218 af 11. oktober 2018 om leje af erhvervslokaler mv., med senere ændringer (herefter "erhvervslejeloven").

Fordringstypen anvendes, når en lejer i henhold til et forbrugsregnskab har betalt for lidt i acontobidrag, således at udlejeren kan kræve den del af forbruget, der ikke er blevet dækket af acontobidrag, betalt ved en efterregulering/tillægsbetaling.

Forbrugsudgifterne omfatter udgifter til varme, varmt vand, vand og køling.

Det retlige grundlag for fordringstypen følger af afsnit 2.

1.2 Afgrænsning af fordringstypen

Fordringstypen omfatter **ikke** fordringer vedrørende:

- Leje m.v. efter lejeloven, jf. DFHUSLJ.
- Leje m.v. efter almenlejeloven, jf. DFHUSAL.
- Leje m.v. efter erhvervslejeloven, jf. DKHUSER.
- Krav vedrørende manglende betaling af acontobidrag for forbrug, jf. DFHUSLJ, DFHUSAL, DKHUSER.
- Fordringer på efterreguleringskrav, jf. EFHUSLJ.
- Fordringer på efterreguleringskrav, jf. EFHUSAL.
- Renter, som påløber fordringer på ikke rettidigt indbetalt leje m.v., jf. KFOPREN.
- Påkravsgebyrer efter erhvervslejeloven, jf. GKERHLO.
- Efterregulering af el, der leveret til forbrug til andet end opvarmning.
- GEBYR, HUSLEJENÆVN, jf. KFGBHUS

2. DET RETLIGE GRUNDLAG

2.1 SKAT's juridiske vejledning

Af SKAT's juridiske vejledning 2019-2, G.A.3.7.3 Civilretlige fordringer fremgår:

"Civilretlige fordringer er en gruppe af forskellige fordringstyper, hvor kravets opståen og størrelse er meget varierende.

Når en offentlig fordring karakteriseres som en civilretlig fordring, er det typisk fordi fordringen ikke er tillagt udpantnings- eller lønindeholdelsesret, og derfor kun kan inddrives i overensstemmelse med de regler i retsplejeloven, der gælder for private fordringshavere.

De civilretlige fordringer, der inddrives af RIM, er karakteriseret ved, at

- *fordringens kreditor skal være en offentlig myndighed*
- *fordringen skal være opstået som led i den offentlige myndigheds virksomhed*
- *Fordringen er ikke opstået som led i den offentlige myndigheds udøvelse af sin i henhold til lovgivningen offentligretlige myndighedsudøvelse."*

2.2 Fordringstypens klassificering som civilretligt krav

Såfremt en fordring klassificeres som værende civilretlig, er det som udgangspunkt omfattet af bilag 1 i Lovbekendtgørelse nr. 1332 af 16. juni 2021 om inddrivelse af gæld til det offentlige med senere ændringer (herefter "gældsinddrivelsesloven"). Dette indebærer, at der, som hovedregel, ikke vil kunne foretages lønindeholdelse eller udpantning for kravet efter henholdsvis §§ 10 og 11 i gældsinddrivelsesloven, jf. bilag 1 i gældsinddrivelsesloven. Dog findes der nogle undtagelser til denne hovedregel, der medfører, at der for visse fordringer, uanset deres klassificering som en civilretlig fordring, kan foretages lønindeholdelse eller udpantning.

En civilretlig fordring er ifølge forarbejderne til gældsinddrivelsesloven karakteriseret ved, at en uenighed mellem den relevante myndighed og skyldner om fordringens berettigelse typisk vil være et domstolsanliggende, da der ikke i det administrative klagesystem er mulighed for at få afklaring. Herudover har Skatteministeriet i notat af 7. marts 2017 vedrørende lovforslag nr. L 137 - forenkling af regler om inddrivelse af gæld til det offentlige m.v. angivet, at:

"Grænsen mellem civilretlige fordringer, dvs. pengekrav, der har deres udspring i civilretten, der indeholder regler om forholdet mellem fysiske og juridiske personer samt myndigheder, hvis forholdet hviler på navnlig aftaleretlige, ejendomsretlige, formueretlige, familieretlige og personretlige regler, og offentligretlige fordringer er somme tider flydende. De civilretlige fordringer kendetegnes som regel ved, at en tvist om fordringens berettigelse typisk vil være et domstolsanliggende, hvorimod lovgiver normalt har sørget for en rekursmulighed for skyldnere, der anfægter berettigelsen af offentligretlige fordringer."

Gældsinddrivelsesloven indeholder i dag en negativ afgrænsning af de fordringer, der kan klassificeres som værende civilretlige, og som derfor ikke er underlagt de sædvanlige inddrivelsesskridt i form af udpantning og lønindeholdelse. Dette indebærer, at der for den enkelte fordring må foretages en konkret vurdering af, om den pågældende fordring kan anses som værende civilretligt eller ej, og - i bekræftende fald - om den kan anses for at være omfattet af en af undtagelserne i bilag 1.

Fordringer omfattet af fordringstypen EKHUSER er civilretlige krav, som ikke er omfattet af en af undtagelserne oplistet i I., a., i.-vi. eller II., a., i.-vi., i bilag 1 i gældsinddrivelsesloven. Der kan derfor ikke foretages lønindeholdelse eller udpantning efter henholdsvis § 10 og § 11 i gældsinddrivelsesloven for fordringer omfattet af EKHUSER.

2.3 Overdragelse af fordringer til inddrivelse

Gældsinddrivelsesloven gælder for opkrævning og inddrivelse af fordringer med tillæg af renter, gebyrer og andre omkostninger, der opkræves eller inddrives af det offentlige, jf. gældsinddrivelseslovens § 1, stk. 1, 1. pkt.

Det er restanceinddrivelsesmyndigheden, der forestår inddrivelse af fordringer, jf. gældsinddrivelseslovens § 2, stk. 1, jf. § 1, stk. 1 og 2. Restanceinddrivelsesmyndigheden er told- og skatteforvaltningen, jf. § 2 i bekendtgørelse nr. 188 af 9. marts 2020 om inddrivelse af gæld til det offentlige med senere ændringer (herefter "gældsinddrivelsesbekendtgørelsen"). Det er i dag Gældsstyrelsen, som er det offentliges restanceinddrivelsesmyndighed, og som har ansvaret for samt varetager inddrivelsen af gæld til det offentlige.

Fremgangsmåden ved overdragelse af fordringer til inddrivelse er beskrevet i gældsinddrivelseslovens § 2. Beregning og opgørelse af fordringer og udsendelse af opkrævninger m.v. forstås af Fordringshaver eller den, der på vegne af Fordringshaver opkræver hovedfordringen, jf. gældsinddrivelseslovens § 2, stk. 2, 1. pkt.

Fordringer overdrages til Gældsstyrelsen, når betalingsfristen er overskredet, og sædvanlig rykkerprocedure forgæves er gennemført, jf. gældsinddrivelseslovens § 2, stk. 3, 1. pkt.

Inden overdragelse af fordringer til inddrivelse hos Gældsstyrelsen skal Fordringshaver eller den, der på vegne af Fordringshaver opkræver hovedfordringen, skriftligt underrette skyldneren om overdragelsen, jf. gældsinddrivelseslovens § 2, stk. 4, 1. pkt.

2.4 Anvendelsesområdet for efterregulering (tillægsbetaling) efter erhvervslejeloven

Det følger af erhvervslejelovens § 50, at udlejer kan forlange efterregulering/tillægsbetaling, såfremt lejeren har betalt for lidt i acontobidrag i regnskabsperioden:

"Har lejeren betalt for lidt i acontobidrag, kan udlejeren kræve tillægsbetaling ved den første lejebetaling, der skal finde sted, når der er forløbet 1 måned efter, at lejeren har modtaget regnskabet. Overstiger tillægsbetalingen 3 måneders leje, er lejeren dog berettiget til at betale i 3 lige store månedlige rater, således at første rate forfalder til det fastsatte tidspunkt for tillægsbetalingen. Fraflytter lejeren, skal tillægsbetalingen senest betales på fraflytningdagen.

Stk. 2. Har lejeren betalt for meget i acontobidrag, skal det for meget betalte tilbagebetales kontant til lejeren eller fradrages i første lejebetaling efter, at forbrugsregnskabet er udsendt."

2.5 Opkrævnings- og inddrivelsesregler

2.5.1 Opkrævningsregler

Har lejeren i henhold til et forbrugsregnskab betalt for lidt i acontobidrag i løbet af en regnskabsperiode, kan udlejeren kræve efterregulering/tillægsbetaling ved den første lejebetaling, der skal finde sted, når der er forløbet én måned, efter at lejeren har modtaget de enkelte forbrugsregnskaber, jf. erhvervslejelovens § 50.

Reglen er eksemplificeret af Martin Birk, Claus Rohde og Marianne Kjær i Lejeloven med kommentarer, 1. udgave, 2015, side 393, som også ses at kunne anvendes i forhold til erhvervslejeloven, eftersom erhvervslejelovens § 50, stk. 1, i det væsentligste er indholdsmæssig identisk med den tilsvarende bestemmelse i lejeloven (lejelovens § 45 a, stk. 1), om efterreguleringer/tillægsbetalinger:

”Hvis forbrugsregnskabet ikke fremkommer præcist på en lejebetalingstermin, vil udlejer kunne kræve betalingen efter udløbet af løbende måned + yderligere en måned.

Kommer regnskabet fx 15. april, vil tillægsbetalingen kunne kræves pr. første lejebetaling, der ligger efter 15. maj, hvilket i de fleste tilfælde vil være 1. juni”.

Overstiger efterreguleringen/tillægsbetaling tre måneders leje, er lejeren berettiget til at betale i tre lige store månedlige rater, således at første rate forfalder til det fastsatte tidspunkt for tillægsbetalingen. Fraflytter lejeren, skal efterregulering/tillægsbetaling vedrørende forbrugsomkostninger senest betales på fraflytningdagen.

I erhvervslejelovens § 49, stk. 1 er der fastsat frister for, hvornår forbrugsregnskabet senest skal være kommet frem til en lejer:

”Forbrugsregnskabet skal være kommet frem til lejerne senest 4 måneder efter regnskabsårets udløb. Indeholder regnskabet udgifter vedrørende varme, som leveres fra et kollektivt varmforsyningsanlæg, skal regnskabet være kommet frem til lejerne senest 3 måneder efter, at udlejer har modtaget endelig afregning vedrørende forbruget af varme og varmt vand fra varmforsyningsanlægget, såfremt dette tidspunkt er senere end fristen efter 1. pkt. Indeholder regnskabet alene udgifter vedrørende forsyning med vand samt udgifter, som følger af lov om fremme af energibesparelser i bygninger, skal regnskabet være kommet frem til lejerne senest 3 måneder efter, at udlejer har modtaget endelig afregning vedrørende forbruget af vand fra kommunen eller vandværket, såfremt dette tidspunkt er senere end fristen efter 1. pkt. Indeholder regnskabet alene udgifter vedrørende forsyning med køling, som leveres af et kollektivt forsyningsanlæg, og udgifter, som følger af lov om fremme af energibesparelser i bygninger, skal regnskabet være kommet frem til lejerne, senest 3 måneder efter at udlejer har modtaget endelig afregning vedrørende forbruget af køling fra forsyningsanlægget, såfremt dette tidspunkt er senere end fristen efter 1. pkt.”

Hvis lejeren ikke har modtaget regnskabet inden for fristen i § 49, mister Fordringshaveren sin ret til at kræve efterregulering/tillægsbetaling, jf. § 51.

2.5.2 Inddrivelsesregler

Fordringer vedrørende efterregulering på baggrund af at lejerens forbrug har været højere end det af udlejerens opkrævede acontobidrag inddrives af Restanceinddrivelsesmyndigheden under Skatteministeriet (herefter "Gældsstyrelsen") efter reglerne i Lovbekendtgørelse nr. 1332 af 16. juni 2021 om inddrivelse af gæld til det offentlige med senere ændringer (herefter "gældsinddrivelsesloven"), jf. gældsinddrivelseslovens § 1, stk. 1.

3. FORÆLDELSESREGLER

Forældelse er en ophørsgrund. Det betyder, at fordringen ophører, når en bestemt tidsfrist er udløbet, uden at kreditor forinden har foretaget de foranstaltninger, som kræves for at afbryde forældelsen.

Lovbekendtgørelse nr. 1238 af 9. november 2015 om forældelse af fordringer med senere ændringer (herefter "forældelsesloven") foreskriver, at loven finder anvendelse på fordringer på penge eller andre ydelser, medmindre andet følger af særlige bestemmelser om forældelse i anden lov, jf. lovens § 1.

Der gælder ikke særskilte forældelsesregler for Fordringshavers krav vedrørende efterreguleringer efter erhvervslejeloven, hvorfor fordringer under denne fordringstype forældes efter forældelseslovens regler.

3.1 Forældelsesfristens begyndelsestidspunkt

Forældelseslovens § 2, stk. 1 og 2, har følgende ordlyd:

"Forældelsesfristerne regnes fra det tidligste tidspunkt, til hvilket fordringshaveren kunne kræve at få fordringen opfyldt, medmindre andet følger af andre bestemmelser.

Stk. 2 Er der indrømmet skyldneren løbedage eller i øvrigt en frist, inden for hvilken betaling anses for rettidig, regnes forældelsesfristen først fra betalingsfristens udløb."

Forældelseslovens § 2, stk. 1, bruger ikke begrebet "forfaldstid", men det tidspunkt, som reglen angiver, betegnes normalt som forfaldstiden.

I det tilfælde, hvor der er indrømmet skyldneren løbedage eller anden frist, jf. forældelseslovens § 2, stk. 2, er det en betingelse, for at forældelsesfristen først løber fra betalingsfristens udløb, at skyldneren har haft krav på fristen enten i kraft af den konkrete aftale eller i kraft af lovgivningens regler. Dette er fx tilfældet, hvis der er en lovhjemlet sidste rettidig betalingsdag.

Såfremt der ligger en dom eller et forlig til grund for fordringen, hvori fordringens eksistens og størrelse er fastslået, udgør dommen eller forliget et særligt retsgrundlag med en 10-årig forældelsesfrist, jf. forældelseslovens § 5, stk. 1, nr. 3. Forældelsesfristens begyndelsestidspunkt er den dag, hvor dommen er afsagt, eller forliget er indgået, hvilket gælder uanset en eventuel

betalingsfrist fastsat i dommen eller forliget. Hvis en dom har været anket, og Fordringshaver har fået medhold, er det datoen for dommen i ankeinstansen, der er afgørende for forældelsesfristens begyndelsestidspunkt.

3.2 Forældelsesfristens længde

Der gælder som udgangspunkt en ordinær forældelsesfrist på 3 år, medmindre andet følger af andre bestemmelser, jf. forældelseslovens § 3, stk. 1.

Fordringer vedrørende efterreguleringer ses på det foreliggende grundlag ikke at falde ind under de særlige forældelsesfrister i forældelseslovens kapitel 4, hvorfor forældelsesfristen for fordringer i denne fordringstype er den almindelige 3-årige forældelsesfrist.

For fordringer, der hviler på et særligt retsgrundlag, jf. forældelseslovens § 5, gælder der en 10-årig forældelsesfrist. Forældelseslovens § 5 har følgende ordlyd:

*”Forældelsesfristen er 10 år,
22) når der er udstedt gældsbrief for fordringen,
23) når fordringen er registreret i en værdipapircentral, eller
24) når fordringens eksistens og størrelse er anerkendt skriftligt eller fastslået ved forlig, dom, betalingspåkrav påtegnet af fogedretten eller anden bindende afgørelse.*

Stk. 2. Fordring på senere forfaldne renter, gebyrer og lignende forældes dog efter § 3.”

Såfremt en fordring er fastslået ved et særligt retsgrundlag, herunder når fordringens eksistens og størrelse er fastslået ved forlig, dom eller anden bindende afgørelse, gælder således en 10-årig forældelsesfrist, jf. forældelseslovens § 5, stk. 1, nr. 3, der beregnes fra dommens afsigelse eller forligets indgåelse.

Er eksistens og størrelse på en fordring vedrørende en efterregulering således fastslået i en dom eller i et forlig, gælder en 10-årig forældelsesfrist for den pågældende fordring.

3.3 Beregning af forældelsesdato

Forældelseslovens § 27 har følgende ordlyd:

”Til frister efter denne lov medregnes den månedsdag, der svarer til den dag, hvorfra fristen regnes. I mangel af tilsvarende dag udløber fristen på den sidste dag i måneden.

Stk. 2. Udløber en frist i en weekend, på en helligdag, grundlovsdag, den 24. eller den 31. december, udstrækkes fristen til den førstkommende hverdag.”

I medfør af forældelseslovens § 27, stk. 1, 1. pkt., regnes der kun med hele dage, og begyndelsesdagen medregnes ikke. Hvis eksempelvis forældelsesfristen begynder at løbe inden for døgnet den 12. oktober 2017, indtræder 3-års forældelse ved udløbet af den 12. oktober 2020.

Efter forældelseslovens § 27, stk. 2, udskydes forældelsesfristen til den førstkomende hverdag, hvis fristen udløber i en weekend, på en helligdag, grundlovsdag eller den 24. eller 31. december. Reglen har kun betydning, hvis fristen udløber på en af de nævnte dage. Det er uden betydning, at begyndelsestidspunktet for fristen er en sådan dag.

4. STAMDATAFELTER

På baggrund af det retlige grundlag for fordringstypen og på baggrund af Fordringshavers opkrævningspraksis er i det følgende angivet den mellem parterne fælles forståelse for, hvad Fordringshaver skal registrere i de obligatoriske stamdatafelter for at sikre en korrekt og lovlig inddrivelsesproces.

4.1 Beløb

Fordringshaver skal i dette felt anføre fordringens beløb på tidspunktet, hvor fordringen oversendes til inddrivelse.

Beløbet svarer til forskellen mellem de i regnskabsperioden betalte acontobidrag og lejers faktiske forbrug i samme periode. Såfremt lejer har afdraget på en del af kravet (svarende til forskellen mellem de betalte acontobidrag og lejers faktiske forbrug) udgør beløbet restgælden heraf.

Beløbet er ikke nødvendigvis det samme som hovedstolen, idet beløbet kan være lavere end hovedstolen.

Beløbet må **ikke** indeholde renter og gebyrer.

4.2 Hovedstol

Fordringshaver skal i feltet hovedstol anføre fordringens oprindelige pålydende.

Beløbet svarer til forskellen mellem de i regnskabsperioden betalte acontobidrag og lejers faktiske forbrug i samme periode. Hovedstolen er ikke nødvendigvis det samme som beløbet, idet hovedstolen kan være højere end beløbet.

Feltet hovedstol kan maksimalt udfyldes med 100.000 kr.

Hovedstolen må **ikke** indeholde renter og gebyrer

4.3 Fordringsart

Feltet anvendes til angivelse af, hvilken status Fordringshaver ønsker, at fordringen skal have hos Gældsstyrelsen. Dette angives ved oversendelse.

Feltet skal således angive, at fordringen oversendes med henblik på inddrivelse.

4.4 Fordringstypekode

Feltet anvendes til angivelse af den kode, som karakteriserer den pågældende fordringstype.

For denne fordringstype skal Fordringshaver angive fordringstypekoden EKHUSER.

4.5 Beskrivelse

Bemærk at teksten medtages i Gældsstyrelsens breve til skyldner. Derfor må feltet ikke indeholde personoplysninger som fx det fulde CPR-nr. (xxxxxx-xxxx) og fulde navne, fornavn(e), eventuelle mellemnavn(e), efternavn(e) og adresse(r) på andre end skyldner selv.

Feltet er et fritekstfelt, som anvendes til at beskrive relevante aspekter af fordringen, som ikke er omfattet af øvrige stamdatafelter.

Af hensyn til kravet om, at skyldner skal kunne identificere fordringen, er feltet obligatorisk for denne fordringstype.

Det er aftalt, at Fordringshaver altid oversender referencenummer på den helt eller delvist ubetalte faktura vedrørende betaling for efterregulering. Det er et krav, at fakturaen indeholder en specifikation over, hvilke fordringer fakturaen dækker over.

4.6 Fordringsperiode

Felterne anvendes til angivelse af starttidspunkt og sluttidspunkt for en fordring (herefter "periode start" og "periode slut"), og perioden imellem er den periode, som fordringen dækker over (herefter "periodens længde").

Efter erhvervslejelovens § 46 begynder regnskabsåret for forbrug den 1. juni og slutter den 31. maj, medmindre fx udlejer har bestemt andet eller regnskabsperioden for et forsyningsanlæg følges.

Feltet "periode start" skal indeholde en dato, der svarer til den første dag i den for regnskabet underliggende periode, dvs. som udgangspunkt d. 1. juni, medmindre en anden regnskabsperiode er bestemt af udlejer eller hjemlet i loven.

Feltet "periode slut" skal indeholde en dato, der svarer til den sidste dag i den for regnskabet underliggende periode, dvs. som udgangspunkt d. 31. maj, medmindre en anden regnskabsperiode er bestemt af udlejer eller hjemlet i loven.

Udlejer kan bestemme, at regnskabsåret afsluttes på en anden dato end den, der følger af erhvervslejelovens § 46, stk. 2, idet regnskabsåret dog ikke må udgøre mere end 18 måneder ved overgangen til det nye regnskabsår, jf. § 46, stk. 3. Det er på denne baggrund mellem Aftalens parter aftalt, at der ikke må angives en periode, hvis længde overstiger 18 måneder.

I de tilfælde, hvor indflytning på en anden dato end regnskabsperiodens start, skal periode start være lig med datoen for lejeforholdets begyndelsestidspunkt.

I tilfælde af fraflytning på en anden dato forud for regnskabsperiodens ophør, skal periode slut være lig med datoen for lejeforholdets ophør.

4.7 Stiftelsesdato

Feltet "stiftelsesdato" anvendes til at anføre datoen for stiftelsestidspunktet, der generelt defineres som tidspunktet for den retsstiftende begivenhed, det vil sige det tidspunkt, hvor fordringen opstår. Torsten Iversen, Obligationsret, 1. del, 6. udgave, 2019, Jurist-, og Økonomforbundets Forlag, side 153, definerer stiftelsestidspunktet således:

"En fordring anses i almindelighed for stiftet, når den eller de retsstiftende kendsgerninger er indtruffet, dvs. når kontrakten er indgået, når skaden er sket eller når berigelsen er indtruffet."

Feltet stiftelsesdato skal udfyldes med en dato, der svarer til den første dag efter periodens udløb, dvs. dagen efter periode slut, som er dagen efter regnskabsårets udløb, eller lejeforholdets ophør, da udlejers krav på betaling af eventuelt forbrug, der ikke er dækket af de løbende acontobidrag i perioden, på dette tidspunkt ligger fast.

4.8 Forfaldsdato

Forfaldsdatoen er det tidligste tidspunkt, til hvilket fordringshaveren kan kræve fordringen betalt. Det følger af den almindelige obligationsret, at et kravs forfaldstidspunkt er straks, med mindre andet følger af lovgivningen, aftalen eller omstændigheder i øvrigt, jf. Torsten Iversen, Obligationsret, 1. del, 6. udgave, 2019, Jurist-, og Økonomforbundets Forlag, side 157ff.

Feltet skal udfyldes med en dato, der svarer til forfaldsdatoen for den første lejebetaling i den næstkommende lejeperiode, når der er gået en måned fra tidspunktet, hvor lejer modtog forbrugsregnskabet, medmindre restforbruget svarer til et beløb, der overstiger tre måneders leje.

Reglen for udfyldelsen af stamdatafeltet er eksemplificeret af Martin Birk, Claus Rohde og Marianne Kjær i Lejeloven med kommentarer, 1. udgave, 2015, side 393, som også ses at kunne anvendes i forhold til erhvervslejeloven, eftersom erhvervslejelovens § 50, stk. 1, i det væsentligste er indholdsmæssig identisk med den tilsvarende bestemmelse i lejeloven (lejelovens § 45 a, stk. 1), om tillægsbetalinger:

"Hvis forbrugsregnskabet ikke fremkommer præcist på en lejebetalingstermin, vil udlejer kunne kræve betalingen efter udløbet af løbende måned + yderligere en måned."

Kommer regnskabet fx 15. april, vil tillægsbetalingen kunne kræves pr. første lejebetaling, der ligger efter 15. maj, hvilket i de fleste tilfælde vil være 1. juni."

Overstiger kravet på restforbrug, hvad der svarer til tre måneders leje, forfalder kravet i tre lige store dele pr. forfaldsdatoen for de tre næstkommende lejeperioder, når der er gået en måned fra tidspunktet, hvor lejer modtog forbrugsregnskabet.

I de tilfælde, hvor lejer fraflytter lejemålet i løbet af en regnskabsperiode, forfalder efterreguleringskravet til betaling på tidspunktet, hvor regnskabet for den pågældende forbrugsperiode fremkommer, jf. Martin Birk, Claus Rohde og Marianne Kjær Stolt, Lejeloven med kommentarer, 1. udgave, 2015, side 393 f, der angår lejelovens § 45 a, stk. 1, der har samme ordlyd som erhvervslejelovens § 50, stk. 1.

I de tilfælde, hvor lejer fraflytter lejemålet efter regnskabet for den pågældende forbrugsperiode er fremkommet, men inden den eller de næstkommende lejebetaling er forfaldne, vil efterreguleringskravet forfalde på fraflytningstidspunktet, idet der ikke er en eller flere næstkommende lejebetaling, jf. erhvervslejelovens § 50, stk. 1, sidste pkt.

Forfaldsdatoen skal maksimalt være to år efter stiftelsesdatoen, idet stiftelsesdatoen er dagen efter periodens udløb, og regnskabet senest skal foreligge fire måneder efter dette tidspunkt. Herefter skal der forløbe en måned, hvorefter fordringen forfalder til den næstkommende (eller de tre næstkommende) lejetermin(er). Der kan dog ske udskydelse af fristen hvortil regnskabet skal foreligge, hvis udlejer modtager endelig afregning fra et kollektivt forsyningsanlæg, jf. erhvervslejelovens § 49. Derudover kan der opstå tilfælde, hvor et lejeforhold ophører kort efter regnskabsperiodens udløb, hvorfor der først kan ske efterregulering af forbruget, når den næstkommende regnskabsperiode udløber.

4.9 Sidste rettidige betalingsdato

Begrebet "sidste rettidige betalingsdato" defineres i obligationsretten almindeligvis som den dag, da skyldnerens pligt til at erlægge sin ydelse indtræder. Feltet skal derfor angive det seneste tidspunkt, som skyldner kan betale fordringen, uden at skyldner anses for at være i misligholdelse. Hvis skyldner er indrømmet løbedage, vil sidste rettidige betalingsdato være en senere dato end forfaldsdagen.

Sidste rettidig betalingsdato kan være fastsat efter lov, men kan også være aftalt individuelt mellem Fordringshaver og skyldner eller fastsat ensidigt af Fordringshaver. I feltet skal der angives den juridisk korrekte sidste rettidige betalingsdato. Hvis der foreligger en særlig situation, f.eks. hvis der er givet henstand eller aftalt betalingsordning, er det den sidste rettidige betalingsdato, der følger af henstanden eller betalingsordningen, der skal angives i feltet. Det bemærkes, at rykkerskrivelser ikke udskyder sidste rettidige betalingsdato. Sidste rettidige betalingsdato i rykkerskrivelsen skal dog være overskredet, før fordringen må sendes til inddrivelse.

Feltet udfyldes med den dato, der svarer til den sidste dag, hvorpå betaling anses for rettidig. Sidste rettidige betalingsdato kan tidligst være sammenfaldende med forfaldsdatoen.

Hvis efterreguleringen er mindre end tre måneders leje, skal sidste rettidige betalingsdato udfyldes med en dato svarende til tre hverdage efter forfaldsdatoen, medmindre yderligere henstand er aftalt, eller der indgås en betalingsordning. Hvis der er aftalt en senere sidste rettidig betalingsdato, skal denne angives.

Hvis efterreguleringen er større end tre måneders leje skal feltet udfyldes med datoer svarende til tre hverdage efter de tre næstkommende forfaldsdatoer for lejebetalingerne, medmindre yderligere henstand er aftalt, eller der indgås en betalingsordning. Hvis der er aftalt en eller flere senere sidste rettidige betalingsdatoer, skal denne/disse angives.

Hvis lejeforholdet ophører i løbet af en regnskabsperiode, forfalder efterreguleringskravet til betaling på tidspunktet, hvor regnskabet for den pågældende forbrugsperiode fremkommer, jf. Martin Birk, Claus Rohde og Marianne Kjær Stolt, Lejeloven med kommentarer, 1. udgave, 2015, side 393 f, der har samme ordlyd som erhvervslejelovens § 50, stk. 1. I disse tilfælde er sidste rettidige betalingsdato sammenfaldende med forfaldsdatoen, medmindre andet er aftalt eller der indgås en afdragsordning.

Hvis lejeforholdet ophører efter udløbet af en regnskabsperiode, men inden den eller de næstkommende lejebetaling er forfaldne, vil efterreguleringskravet forfalde på fraflytningstidspunktet, idet der ikke er en eller flere næstkommende lejebetaling, jf. erhvervslejelovens § 50, stk. 1, sidste pkt. I disse tilfælde er sidste rettidige betalingsdato sammenfaldende med forfaldsdatoen, medmindre andet er aftalt eller der indgås en afdragsordning.

4.10 Identifikation af skyldner

Stamdatafeltet anvendes til indberetning af information om skyldner. Entydig identifikation kan ske ved CPR-nr. eller CVR/SE-nr. for den eller de fysiske og/eller juridiske personer, som hæfter for fordringen.

Skyldner er den eller de, hvis navn(e) er angivet i lejekontrakten. Samtlige lejere på kontrakten hæfter personligt og solidarisk for lejebetaling og øvrige forpligtelser.

Hvis skyldner ikke har et CPR-nr. eller CVR-nr., skal Fordringshaver rette henvendelse til Gældsstyrelsen med anmodning om et AKR-nr. Fordringshaver skal i disse tilfælde angive dette AKR-nr.

4.11 Forældelsesdato

Fordringshaver skal i dette felt anføre den dato, hvor fordringen forældes, hvilket er den dato, hvor forældelsesfristen udløber, det vil sige den sidste dato, hvor fordringen er retskraftig. Det er ikke den oprindelige forældelsesdato, som skal være indeholdt i feltet, men den forældelsesdato, der gælder, da fordringen oversendes til Gældsstyrelsen. Dette har relevans i tilfælde, hvor forældelsen har været suspenderet eller afbrudt.

Forældelsesdatoen beregnes som 3 år fra forfaldsdatoen, medmindre der i opkrævningen er sket forældelsesafbrydende skridt m.v., eller hvis fristen i en periode har været suspenderet. I disse tilfælde skal Fordringshaver selv beregne og indsætte den nye forældelsesdato.

Fordringshaver har oplyst, at der gennemføres forældelsesafbrydende skridt i opkrævningen, eksempelvis ved indgåelse af afdragsordninger. For at tage højde herfor er det aftalt, at ind-

gangsfilteret indstilles således, at fordringer med en registeret forældelsesdato, som ligger senere end 4 år efter forfaldsdato, sendes i høring. Indgangsfilteret ændrer ikke på, at fordringerne forældes efter forældelseslovens regler.

Forældelsesdatoen udfyldes således med den sidste dag, hvor fordringen er retskraftig.

4.12 Domsdato og forligsdato

Stamdatafelterne "domsdato" og "forligsdato" anvendes, såfremt der for fordringen er afsagt dom eller indgået forlig, og i felterne registreres datoen for henholdsvis dommens afsigelse eller forligets indgåelse.

Stamdatafelternes primære funktion er at videregive oplysninger til Gældsstyrelsen om opkrævningsmæssige skridt i form af dom eller forlig, som har forældelsesafbrydende virkning. Dom og forlig må kun udfyldes i de tilfælde, hvor hele fordringens eksistens og størrelse udtrykkeligt er fastslået ved dom/afgørelse eller skriftligt fastslået og anerkendt ved forliget, jf. forældelseslovens § 5, stk. 1, nr. 3.

Fordringshaver må kun registrere en domsdato eller en forligsdato, hvis:

- 15) dommen/forliget fastslår fordringens eksistens, og
- 16) dommen/forliget fastslår fordringens beløbsmæssige størrelse.

Hvis ikke der er opnået dom eller forlig, skal felterne være tomme ved oversendelsen af fordringen.

I de tilfælde, hvor forliget er underskrevet, men ikke dateret, skal feltet udfyldes med den dato, som fordringshaver har påført forliget ved udsendelse af forliget til skyldner.

I tvivlstilfælde skal Gældsstyrelsen kontaktes.

5. REGLER I INDGANGSFILTERET I NYMF

I NyMF er et indgangsfilter med en række regler, som de oversendte fordringer skal bestå, før fordringerne kan blive lukket ind og modtages i inddrivelsessystemet, jf. nærmere i Aftalen. Filterreglerne er blevet til efter en fælles proces mellem Fordringshaver og Gældsstyrelsen, og Aftalens parter er enige om, at filterreglerne sikrer, at der altid oversendes korrekt information om fordringer, der oversendes til inddrivelse hos Gældsstyrelsen.

Filterreglerne består af nogle indholdsbaseerede og referencebaseerede regler. De indholdsbaseerede adgangsregler opsætter grænseværdier for et konkret stamdatafelt. De referencebaseerede adgangsregler vedrører relationen mellem stamdatafelter. Indgangsfilteret vil give Fordringshaver en fejlkodebesked om, at fordringen ikke kan accepteres, hvis en indholdsbaseeret eller referencebaseeret regel ikke er overholdt.



Regel	Filterregler for EKHUSER (Efterregulering, forbrug, erhvervslejloven)	Konsekvens hvis reglen ikke overholdes
R_1_1	Fordringsartkoden skal være "INDR"	Fordringen afvises
R_1_2	Fordringen skal altid være en hovedfordring	Fordringen afvises
R_2_1a	Hvis domsdato eller forligsdato er udfyldt, skal forældelsesdato ligge tidligst 10 år efter domsdato eller forligsdato	Fordringen afvises
R_2_1b	Hvis domsdato eller forligsdato er udfyldt, skal forældelsesdato ligge senest 10 år efter domsdato eller forligsdato	Fordringen sendes i høring
R_2_1	Forældelsesdato skal være udfyldt	Fordringen afvises
R_2_3a	Forældelsesdato skal tidligst ligge 3 år efter Forfaldsdato	Fordringen afvises
R_2_3	Forældelsesdato skal senest ligge 4 år efter Forfaldsdato	Fordringen sendes i høring
R_3_1	Forældelsesdato skal ligge senere end eller være lig med modtagelsesdato hos Gældsstyrelsen	Fordringen afvises
R_4_1	Oprindelig hovedstol skal være større end 0 kr. (dog tillades 0-fordringer)	Fordringen afvises
R_4_2	Oprindelig hovedstol skal være mindre end eller lig med 100.000 kr.	Fordringen sendes i høring
R_4_4	Beløb skal være større end eller lig med 0 kr.	Fordringen afvises
R_4_7	Oprindelig hovedstol skal være større end eller lig med beløb til inddrivelse	Fordringen afvises
R_5_1	Forfaldsdato skal ligge forud for modtagelsesdato	Fordringen afvises
R_5_2	Sidste rettidige betalingsdato skal ligge forud for modtagelsesdato	Fordringen afvises
R_5_3	Stiftelsesdato skal ligge forud for modtagelsesdato	Fordringen afvises
R_6_1	Sidste rettidige betalingsdato skal tidligst ligge 3 dage efter Forfaldsdato	Fordringen sendes i høring
R_6_3	Forfaldsdato skal tidligst ligge samtidig med Stiftelsesdato	Fordringen afvises
R_6_4	Forfaldsdato skal senest ligge 2 år efter Stiftelsesdato	Fordringen sendes i høring
R_6_17 R_6_18	Stiftelsesdato skal ligge 1 dag efter Periode slut	Fordringen afvises
R_6_19	Periode slut skal tidligst ligge 1 måned minus 1 dag efter Periode start	Fordringen afvises
R_6_20	Periode slut skal senest ligge 18 måneder minus 1 dag efter Periode start	Fordringen afvises
R_7_1	Stiftelsesdato skal være udfyldt	Fordringen afvises
R_7_2	Forfaldsdato skal være udfyldt	Fordringen afvises
R_7_3	Sidste rettidige betalingsdato skal være udfyldt	Fordringen afvises
R_7_4	Periode start skal være udfyldt	Fordringen afvises
R_7_5	Periode slut skal være udfyldt	Fordringen afvises
R_7_11	Beskrivelsesfelt skal være udfyldt	Fordringen afvises
R_7_12a	Domsdato og forligsdato må ikke være udfyldt samtidigt	Fordringen afvises

BILAG 1.9 – ISTANDSÆTTELSESUDGIFTER VED FRAFLYTNING AF LEJEMÅL – (DKFLYTT)

1. FORDRINGSTYPEN

1.1 Beskrivelse af fordringstypen

Fordringstypen omfatter fordringer vedrørende udlejers istandsættelsesudgifter ved en lejers fraflytning af et lejemål omfattet af enten:

- lovbekendtgørelse nr. 927 af 4. september 2019 om leje med senere ændringer (herefter "lejeloven"),
- lovbekendtgørelse nr. 928 af 4. september 2019 om leje af almene boliger med senere ændringer (herefter "almenlejeloven"), eller
- lovbekendtgørelse nr. 1218 af 11. oktober 2018 om leje af erhvervslokaler mv. med senere ændringer (herefter "erhvervslejeloven").

Efter lejeloven og erhvervslejeloven omfatter istandsættelsesudgifterne udlejers omkostninger ved at bringe det lejede i samme stand som ved overleveringen med undtagelse af den forringelse, som skyldes slid og ælde, og som ikke er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt, samt mangler, som det påhviler udlejerens at udbedre.

Efter almenlejeloven omfatter istandsættelsesudgifterne fx udlejers omkostninger til normalistandsættelse eller et af udlejerens fastsat normalistandsættelsesbeløb samt udgifter som følge af lejers misligholdelse.

Det retlige grundlag for fordringstypen følger af afsnit 2.

1.2 Afgrænsning af fordringstypen

Fordringstypen omfatter **ikke** fordringer vedrørende:

- Leje m.v. efter lejeloven, jf. DFHUSLJ.
- Leje m.v. efter almenlejeloven, jf. DFHUSAL.
- Leje m.v. efter erhvervslejeloven, jf. DKHUSER.
- Krav vedrørende manglende betaling af acontobidrag for forbrug, jf. DFHUSLJ, DFHUSAL, DKHUSER.
- Fordringer på efterreguleringskrav, jf. EFHUSLJ.
- Fordringer på efterreguleringskrav, jf. EFHUSAL.
- Fordringer på efterreguleringskrav, jf. EKHUSER.
- Påkravsgebyrer efter lejeloven og almenlejeloven, jf. GELEOAL.
- Påkravsgebyrer efter erhvervslejeloven, jf. GKERHLO.
- Renter, som påløber fordringer på ikke rettidigt indbetalt leje m.v., jf. KFOPREN.

- GEBYR, HUSLEJENÆVN, jf. KFGHBUS

2. DET RETLIGE GRUNDLAG

2.1 SKAT's juridiske vejledning

Af SKAT's juridiske vejledning 2019-2, G.A.3.7.3 Civilretlige fordringer fremgår:

"Civilretlige fordringer er en gruppe af forskellige fordringstyper, hvor kravets opståen og størrelse er meget varierende.

Når en offentlig fordring karakteriseres som en civilretlig fordring, er det typisk fordi fordringen ikke er tillagt udpantnings- eller lønindeholdelsesret, og derfor kun kan inddrives i overensstemmelse med de regler i retsplejeloven, der gælder for private fordringshavere.

De civilretlige fordringer, der inddrives af RIM, er karakteriseret ved, at

- *fordringens kreditor skal være en offentlig myndighed*
- *fordringen skal være opstået som led i den offentlige myndigheds virksomhed*
- *Fordringen er ikke opstået som led i den offentlige myndigheds udøvelse af sin i henhold til lovgivningen offentligretlige myndighedsudøvelse."*

2.2 Fordringstypens klassificering som civilretligt krav

Såfremt en fordring klassificeres som værende civilretlig, er det som udgangspunkt omfattet af bilag 1 i Lovbekendtgørelse nr. 1332 af 16. juni 2021 om inddrivelse af gæld til det offentlige med senere ændringer (herefter "gældsinddrivelsesloven"). Dette indebærer, at der, som hovedregel, ikke vil kunne foretages lønindeholdelse eller udpantning for kravet efter henholdsvis §§ 10 og 11 i gældsinddrivelsesloven, jf. bilag 1 i gældsinddrivelsesloven. Dog findes der nogle undtagelser til denne hovedregel, der medfører, at der for visse fordringer, uanset deres klassificering som en civilretlig fordring, kan foretages lønindeholdelse eller udpantning.

En civilretlig fordring er ifølge forarbejderne til gældsinddrivelsesloven karakteriseret ved, at en uenighed mellem den relevante myndighed og skyldner om fordringens berettigelse typisk vil være et domstolsanliggende, da der ikke i det administrative klagesystem er mulighed for at få afklaring. Herudover har Skatteministeriet i notat af 7. marts 2017 vedrørende lovforslag nr. L 137 - forenkling af regler om inddrivelse af gæld til det offentlige m.v. angivet, at:

"Grænsen mellem civilretlige fordringer, dvs. pengekrav, der har deres udspring i civilretten, der indeholder regler om forholdet mellem fysiske og juridiske personer samt myndigheder, hvis forholdet hviler på navnlig aftaleretlige, ejendomsretlige, formueretlige, familieretlige og personretlige regler, og offentligretlige fordringer er somme tider flydende. De civilretlige fordringer kendetegnes som regel ved, at en tvist om fordringens berettigelse typisk vil være et domstolsanliggende, hvorimod lovgiver normalt har sørget for en rekursmulighed for skyldnere, der anfægter berettigelsen af offentligretlige fordringer."

Gældsinddrivelsesloven indeholder i dag en negativ afgrænsning af de fordringer, der kan klassificeres som værende civile, og som derfor ikke er underlagt de sædvanlige inddrivelseskridt i form af udpanning og lønindeholdelse. Dette indebærer, at der for den enkelte fordring må foretages en konkret vurdering af, om den pågældende fordring kan anses som værende civile eller ej, og - i bekræftende fald - om den kan anses for at være omfattet af en af undtagelserne i bilag 1.

Fordringer omfattet af fordringstypen DKFLYTT er civile krav, som ikke er omfattet af en af undtagelserne oplyst i I., a., i.-vi. eller II., a., i.-vi., i bilag 1 i gældsinddrivelsesloven. Der kan derfor ikke foretages lønindeholdelse eller udpanning efter henholdsvis § 10 og § 11 i gældsinddrivelsesloven for fordringer omfattet af DKFLYTT.

2.3 Overdragelse af fordringer til inddrivelse

Gældsinddrivelsesloven gælder for opkrævning og inddrivelse af fordringer med tillæg af renter, gebyrer og andre omkostninger, der opkræves eller inddrives af det offentlige, jf. gældsinddrivelseslovens § 1, stk. 1, 1. pkt.

Det er restanceinddrivelsesmyndigheden, der forestår inddrivelse af fordringer, jf. gældsinddrivelseslovens § 2, stk. 1, jf. § 1, stk. 1 og 2. Restanceinddrivelsesmyndigheden er told- og skatteforvaltningen, jf. § 2 i bekendtgørelse nr. 188 af 9. marts 2020 om inddrivelse af gæld til det offentlige med senere ændringer (herefter "gældsinddrivelsesbekendtgørelsen"). Det er i dag Gældsstyrelsen, som er det offentliges restanceinddrivelsesmyndighed, og som har ansvaret for samt varetager inddrivelsen af gæld til det offentlige.

Fremgangsmåden ved overdragelse af fordringer til inddrivelse er beskrevet i gældsinddrivelseslovens § 2. Beregning og opgørelse af fordringer og udsendelse af opkrævninger m.v. forstås af Fordringshaver eller den, der på vegne af Fordringshaver opkræver hovedfordringen, jf. gældsinddrivelseslovens § 2, stk. 2, 1. pkt.

Fordringer overdrages til Gældsstyrelsen, når betalingsfristen er overskredet, og sædvanlig rykkerprocedure forgæves er gennemført, jf. gældsinddrivelseslovens § 2, stk. 3, 1. pkt.

Inden overdragelse af fordringer til inddrivelse hos Gældsstyrelsen skal Fordringshaver eller den, der på vegne af Fordringshaver opkræver hovedfordringen, skriftligt underrette skyldneren om overdragelsen, jf. gældsinddrivelseslovens § 2, stk. 4, 1. pkt.

2.4 Anvendelsesområdet for istandsættelsesudgifter

2.4.1 Lejeloven

Reglerne om lejerens fraflytning af et lejemål omfattet af lejeloven følger af lejelovens kapitel 15 "Lejeres fraflytning".

Det følger af lejelovens § 98, stk. 1, at:

”Det lejede skal være fraflyttet senest kl. 12,00 på fraflytningdagen. Lejeren skal aflevere det lejede i samme stand som ved overleveringen med undtagelse af den forringelse, som skyldes slid og ælde, og som ikke er omfattet af lejerenes vedligeholdelsespligt, samt mangler, som det påhviler udlejeren at udbedre. Det kan ikke pålægges lejeren at bringe det lejede i bedre stand end den, hvori han overtog det lejede.”

Af lejelovens § 98, stk. 2–5, fremgår en række af udlejerenes forpligtelser i forbindelse med lejerenes fraflytning, som ved udlejerenes overtrædelse som udgangspunkt kan medføre, at udlejerenes krav på istandsættelse bortfalder:

”Stk. 2. Udlejeren kan ikke gøre krav i medfør af stk. 1 gældende, når der er forløbet mere end 2 uger fra flyttesynet, jf. stk. 3, eller fra fraflytningdagen for lejemål, der ikke er omfattet af pligten i stk. 3. Udgifter til istandsættelse, der ikke er medtaget i fraflytningsrapporten, jf. stk. 4, er lejeren uvedkommende. 1. og 2. pkt. gælder dog ikke, hvis manglen ikke kan erkendes ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed eller lejeren har handlet svigagtigt.

Stk. 3. Udlejere, der udlejer mere end én beboelseslejlighed, skal syne beboelseslejligheden, senest 2 uger efter at udlejeren er blevet bekendt med, at fraflytning har fundet sted. Den fraflyttende lejer skal indkaldes skriftligt til synet med mindst 1 uges varsel. Udlejeren og lejeren kan dog aftale et kortere varsel, når lejeforholdet er ophævet eller opsagt.

Stk. 4. Udlejeren skal i forbindelse med synet, jf. stk. 3, udarbejde en fraflytningsrapport. Rapporten skal udleveres til lejeren ved synet, herunder i et digitalt dokument, jf. dog § 4, stk. 2. Er lejeren ikke til stede ved synet, eller vil lejeren ikke kvittere for modtagelsen af rapporten, skal rapporten sendes til lejeren senest 2 uger efter synet.

Stk. 5. Ved overtrædelse af stk. 3 og 4 bortfalder udlejerenes krav på istandsættelse efter stk. 1.”

En række af bestemmelserne i lejelovens § 98 om udlejerenes forpligtelser ved lejerenes fraflytning af lejemålet kan ikke fraviges til skade for lejeren, jf. lejelovens § 99 a:

”Reglerne i § 98, stk. 1, 3. pkt., stk. 2, 1. pkt., hvor der i henhold til § 98, stk. 3, er pligt til at afholde flyttesyn, og stk. 3-5, kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejeren.”

2.4.2 Almenlejeloven

Reglerne om vedligeholdelse og istandsættelse af lejemål omfattet af almenlejeloven følger af almenlejelovens kapitel 6.

Efter almenlejelovens § 25 skal udlejeren blandt andet træffe beslutning om, hvorvidt istandsættelse ved fraflytning skal ske efter reglerne i enten § 26 eller § 27:

”Udlejeren skal træffe beslutning om, hvorvidt boligernes vedligeholdelse i boperioden og istandsættelse ved fraflytning skal ske efter reglerne i enten § 26 eller § 27. Der kan fastsættes forskellige regler for de forskellige boligtyper i afdelingen. For boliger, der udlejes til flygtninge, jf. § 51 a, stk. 4, i lov om almene boliger m.v., skal vedligeholdelse i boperioden og istandsættelse ved fraflytning dog ske efter reglerne i § 27.

Stk. 2. Udlejeren skal udarbejde et vedligeholdelsesreglement, hvoraf det fremgår, hvilken vedligeholdelsesordning der er gældende for boligerne, jf. stk. 1. Vedligeholdelsesreglementet skal endvidere indeholde nærmere regler om vedligeholdelse i boperioden og istandsættelse ved fraflytning mv., når henholdsvis § 26 og § 27 finder anvendelse. Endelig skal vedligeholdelsesreglementet indeholde en nærmere beskrivelse af den standard, som boligerne skal have ved overtagelsen. Vedligeholdelsesreglementet gælder for samtlige lejere uanset eventuelle modstående kontraktsbestemmelser.

Stk. 3. Det kan ikke ved fraflytning forlanges, at boligen afleveres i en bedre stand end den, hvori den blev overtaget.

Stk. 4. Lejeren skal uanset reglerne i §§ 26 og 27 afholde samtlige udgifter som følge af misligholdelse, hvorved det lejede er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af lejeren, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejeren har givet adgang til boligen.”

Uanset udlejerens beslutning efter § 25 skal lejeren dog afholde samtlige udgifter som følge af misligholdelse, jf. § 25, stk. 4.

Såfremt udlejeren i medfør af almenlejelovens § 25 har besluttet en vedligeholdelsesordning, hvorefter lejeren sørger for og afholder udgifter til de i loven oplyste vedligeholdelsesarbejder i boligen, gennemføres for lejerens regning en normalistandsættelse ved lejerens fraflytning af boligen, jf. § 26:

”Har udlejeren efter § 25, stk. 1, truffet beslutning herom, sørger lejeren for og afholder udgiften til at vedligeholde boligen indvendigt med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling i boperioden.

Stk. 2. Ved fraflytning af boligen gennemføres for lejerens regning en normalistandsættelse, der omfatter nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge og lofter samt rengøring. Udlejeren kan beslutte, at lejeren i stedet betaler et af udlejeren fastsat hertil svarende normalistandsættelsesbeløb. Udlejeren overtager i løbet af en periode på højst 10 år fra lejerens overtagelse af lejligheden gradvis lejerens udgift til normalistandsættelsen eller betaling af normalistandsættelsesbeløbet. Ved fraflytning inden udløbet af den fastsatte periode betaler lejeren kun den andel, som på det tidspunkt, hvor lejemålet ophører, ikke er overtaget af udlejeren. Har udlejeren opsagt lejeren efter § 85, stk. 1, nr. 1, betaler lejeren ikke til normalistandsættelse af boligen

ved fraflytning ud over den andel, som er overtaget af udlejeren på det tidspunkt, hvor lejemålet ophører.”

Såfremt udlejeren i medfør af almenlejelovens § 25 har besluttet, at udlejeren vedligeholder boligen indvendigt, indbetaler lejeren et beløb til en vedligeholdelseskonto for boligen, jf. almenlejelovens § 27.

Reglerne om lejerens fraflytning følger af almenlejelovens kapitel 16. Det følger i den forbindelse af § 94, at:

”Ved fraflytning gennemføres et syn af boligen, hvorunder omfanget af lejerens forpligtelser efter § 25, stk. 4, og § 26 fastlægges. Synet foretages senest 2 uger efter, at udlejeren er blevet bekendt med, at fraflytning har fundet sted. Den fraflyttende lejer indkaldes skriftligt med mindst 1 uges varsel. Udlejeren og lejeren kan dog aftale et kortere varsel, når lejeforholdet er opsagt eller ophævet. Syn kan undlades, såfremt der ikke agtes fremsat krav imod lejeren om betaling af istandsættelsesudgifter.”

Udlejers krav mod lejeren vedrørende istandsættelsesarbejderne bortfalder som udgangspunkt, hvis udlejeren ikke senest 2 uger efter synet underretter lejeren skriftligt om istandsættelsesarbejdernes omfang, den anslåede udgift og lejerens andel heraf, jf. § 94, stk. 2:

”Underretter udlejeren ikke senest 2 uger efter synet lejeren skriftligt om istandsættelsesarbejdernes omfang, den anslåede udgift og lejerens andel heraf, bortfalder udlejers krav mod lejeren, medmindre denne er fraflyttet uden at give udlejeren oplysning om den fremtidige adresse. Overskridelser, der forhøjer lejerens samlede andel af den anslåede udgift med mere end 10 pct., er lejeren uvedkommende.”

Almenlejelovens regler om blandt andet forpligtelser vedrørende vedligeholdelse og istandsættelse ved fraflytning er med hjemmel i almenlejelovens §§ 13, 31 og 95 suppleret af reglerne i bekendtgørelse nr. 640 af 15. juni 2006 med senere ændringer om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger.

Om istandsættelse ved fraflytning følger det af bekendtgørelsens § 12, at:

”Ved fraflytning har lejeren pligt til at betale

udgifter som følge af misligholdelse, jf. lov om leje af almene boliger § 25, stk. 4, og

udgifter til normalistandsættelse eller et hertil svarende fast normalistandsættelsesbeløb, såfremt reglerne i § 26 i lov om leje af almene boliger (A-ordningen) er gældende.

Stk. 2. Den udgift, der er nævnt i stk. 1, nr. 2, kan dog ikke afkræves lejeren i det omfang, udgiften er overtaget af afdelingen, jf. lov om leje af almene boliger § 26, stk. 2, 3. og 4. pkt., eller såfremt arbejderne udføres som turnusarbejder, jf. § 11.

Stk. 3. Fremtræder boligen helt eller delvis nyistandsat, bortfalder eller nedsættes udgiften i henhold til stk. 1, nr. 2.

Stk. 4. Fraflytter en lejer, inden der er truffet beslutning i henhold til § 25, stk. 1, i lov om leje af almene boliger, kan lejeren ikke afkræves udgifter udover, hvad der følger af reglerne i lovens § 25, stk. 4.”

2.4.3 Erhvervslejeloven

Reglerne om lejerens fraflytning af et lejemål omfattet af erhvervslejeloven følger af erhvervslejelovens kapitel 13 ”Lejerens fraflytning”.

Det følger af erhvervslejelovens § 74, stk. 1, at:

”Det lejede skal være fraflyttet senest kl. 12.00 på fraflytningdagen. Lejeren skal aflevere det lejede i samme stand som ved overtagelsen med undtagelse af den forringelse, som skyldes slid og ælde, og som ikke er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt, samt mangler, som det påhviler udlejeren at udbedre.”

Udlejeren kan som udgangspunkt ikke gøre sit krav gældende vedrørende lejemålets stand ved fraflytningen, når der er forløbet mere end 4 uger fra fraflytningdagen, jf. § 74, stk. 2:

”Udlejeren kan ikke gøre krav gældende vedrørende lejemålets stand ved fraflytningen, når der er forløbet mere end 4 uger fra fraflytningdagen. Dette gælder dog ikke, hvis lejeren har handlet svigagtigt, eller hvis mangelen ikke kan erkendes ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed. I de i 2. pkt. nævnte tilfælde skal udlejeren gøre kravet gældende uden ugrundet ophold efter, at mangelen er eller burde være opdaget.”

2.5 Opkrævnings- og inddrivelsesregler

2.5.1 Opkrævningsregler for istandsættelsesudgifter vedrørende lejeforhold omfattet af lejeloven

Som anført i afsnit 2.4.1 følger det af lejelovens § 98, at:

”Det lejede skal være fraflyttet senest kl. 12,00 på fraflytningdagen. Lejeren skal aflevere det lejede i samme stand som ved overleveringen med undtagelse af den forringelse, som skyldes slid og ælde, og som ikke er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt, samt mangler, som det påhviler udlejeren at udbedre. Det kan ikke pålægges lejeren at bringe det lejede i bedre stand end den, hvori han overtog det lejede.”

Udlejeren kan således kræve omkostninger til at bringe det lejede i samme stand som ved overleveringen dækket, dog således at omkostninger vedrørende den forringelse, som skyldes slid og ælde, og som ikke er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt samt mangler, som det påhviler udlejeren at udbedre, ikke kan kræves dækket af den fraflyttende lejer.

Udover at udlejer ved manglende overholdelse af fristerne i § 98, stk. 2-5, kan miste sit krav på istandsættelse efter § 98, stk. 1, følger det ikke nærmere af lovgivningen, hvordan eller hvornår udlejer skal opkræve sit krav.

2.5.2 Opkrævningsregler for istandsættelsesudgifter vedrørende lejeforhold omfattet af almenlejeloven

Som anført i afsnit 2.4.2 følger det af almenlejelovens § 26, at:

”Har udlejeren efter § 25, stk. 1, truffet beslutning herom, sørger lejerens for og afholder udgiften til at vedligeholde boligen indvendigt med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling i boperioden.

Stk. 2. Ved fraflytning af boligen gennemføres for lejerens regning en normalistandsættelse, der omfatter nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge og lofter samt rengøring. Udlejeren kan beslutte, at lejerens i stedet betaler et af udlejeren fastsat hertil svarende normalistandsættelsesbeløb. Udlejeren overtager i løbet af en periode på højst 10 år fra lejerens overtagelse af lejligheden gradvis lejerens udgift til normalistandsættelsen eller betaling af normalistandsættelsesbeløbet. Ved fraflytning inden udløbet af den fastsatte periode betaler lejerens kun den andel, som på det tidspunkt, hvor lejemålet ophører, ikke er overtaget af udlejeren. Har udlejeren opsagt lejerens efter § 85, stk. 1, nr. 1, betaler lejerens ikke til normalistandsættelse af boligen ved fraflytning ud over den andel, som er overtaget af udlejeren på det tidspunkt, hvor lejemålet ophører.”

Derudover følger det af almenlejelovens § 25, stk. 4, at:

”Lejerens skal uanset reglerne i §§ 26 og 27 afholde samtlige udgifter som følge af misligholdelse, hvorved det lejede er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af lejerens, medlemmer af dennes husholdning eller andre, som lejerens har givet adgang til boligen.”

Såfremt udlejer har besluttet, at lejerens har en vedligeholdelsesforpligtelse, kan udlejeren som hovedregel kræve omkostninger forbundet med en normalistandsættelse eller et fastsat normalistandsættelsesbeløb samt omkostninger som følge af lejers misligholdelse betalt af lejerens.

Udover at udlejer ved manglende overholdelse af kravene i almenlejelovens § 94, stk. 2, kan miste sit krav på istandsættelse, følger det ikke nærmere af lovgivningen, hvordan eller hvornår udlejer skal opkræve sit krav.

2.5.3 Opkrævningsregler for istandsættelsesudgifter vedrørende lejeforhold omfattet af erhvervslejeloven

Som anført i afsnit 2.4.3 følger det af erhvervslejelovens § 74, at:

”Det lejede skal være fraflyttet senest kl. 12.00 på fraflyttingsdagen. Lejeren skal aflevere det lejede i samme stand som ved overtagelsen med undtagelse af den forringelse, som skyldes slid og ælde, og som ikke er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt, samt mangler, som det påhviler udlejeren at udbedre.”

Udlejeren kan således kræve omkostninger til at bringe det lejede i samme stand som ved overleveringen dækket, dog således at omkostninger vedrørende den forringelse, som skyldes slid og ælde, og som ikke er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt samt mangler, som det påhviler udlejeren at udbedre, ikke kan kræves dækket af den fraflyttende lejer.

Udover at udlejer ved manglende overholdelse af fristen i § 74, stk. 2, kan miste sit krav på istandsættelse efter § 74, stk. 1, følger det ikke nærmere af lovgivningen, hvordan eller hvornår udlejer skal opkræve sit krav.

2.5.4 Inddrivelsesregler

Fordringer på leje efter lejeloven inddrives af Restanceinddrivelsesmyndighederne under skatteministeriet (herefter ”Gældsstyrelsen”) efter reglerne i Lovbekendtgørelse nr. 1332 af 16. juni 2021 om inddrivelse af gæld til det offentlige med senere ændringer (herefter ”gældsinddrivelsesloven”), jf. gældsinddrivelseslovens § 1, stk. 1.

3. FORÆLDELSESREGLER

Forældelse er en ophørsgrund. Det betyder, at fordringen ophører, når en bestemt tidsfrist er udløbet, uden at kreditor forinden har foretaget de foranstaltninger, som kræves for at afbryde forældelsen.

Lovbekendtgørelsen nr. 1238 af 9. november 2015 om forældelse af fordringer med senere ændringer (herefter ”forældelsesloven”) foreskriver, at loven finder anvendelse på fordringer på penge eller andre ydelser, medmindre andet følger af særlige bestemmelser om forældelse i anden lov, jf. forældelseslovens § 1.

Der gælder ikke særskilte forældelsesregler for Fordringshavers krav vedrørende istandsættelsesudgifter efter hverken lejeloven, almenlejeloven eller erhvervslejeloven, hvorfor fordringer under denne fordringstype forældes efter forældelseslovens regler.

3.1 Forældelsesfristens begyndelsestidspunkt

Forældelseslovens § 2, stk. 1 og 2, har følgende ordlyd:

”Forældelsesfristerne regnes fra det tidligste tidspunkt, til hvilket fordringshaveren kunne kræve at få fordringen opfyldt, medmindre andet følger af andre bestemmelser.

Stk. 2 Er der indrømmet skyldneren løbedage eller i øvrigt en frist, inden for hvilken betaling anses for rettidig, regnes forældelsesfristen først fra betalingsfristens udløb.”

Forældelseslovens § 2, stk. 1, bruger ikke begrebet "forfaldstid", men det tidspunkt, som reglen angiver, betegnes normalt som forfaldstiden.

I det tilfælde, hvor der er indrømmet skyldneren løbedage eller anden frist, jf. forældelseslovens § 2, stk. 2, er det en betingelse, for at forældelsesfristen først løber fra betalingsfristens udløb, at skyldneren har haft krav på fristen enten i kraft af den konkrete aftale eller i kraft af lovgivningens regler. Dette er fx tilfældet, hvis der er en lovhjemlet sidste rettidig betalingsdag.

Forfaldsdatoen for fordringer i denne fordringstype er ikke lovreguleret, og der er ikke fastsat lovbestemte løbedage for istandsættelsesudgifter i hverken lejeloven, almenlejeloven eller erhvervslejeloven.

Forældelsesfristens begyndelsestidspunkt for istandsættelsesudgifter efter lejeloven, almenlejeloven og erhvervslejeloven er forfaldsdatoen, som i mangel af et klart retligt grundlag og ud fra et forsigtighedsprincip må antages at være tidspunktet for lejerens fraflytning.

Såfremt der ligger en dom eller et forlig til grund for fordringen, hvori fordringens eksistens og størrelse er fastslået, udgør dommen eller forliget et særligt retsgrundlag med en 10-årig forældelsesfrist, jf. forældelseslovens § 5, stk. 1, nr. 3. Forældelsesfristens begyndelsestidspunkt er den dag, hvor dommen er afsagt, eller forliget er indgået, hvilket gælder uanset en eventuel betalingsfrist fastsat i dommen eller forliget. Hvis en dom har været anket, og Fordringshaver har fået medhold, er det datoen for dommen i ankeinstansen, der er afgørende for forældelsesfristens begyndelsestidspunkt.

3.2 Forældelsesfristens længde

Der gælder som udgangspunkt en ordinær forældelsesfrist på 3 år, medmindre andet følger af andre bestemmelser, jf. forældelseslovens § 3, stk. 1.

Fordringer på istandsættelsesudgifter efter henholdsvis lejeloven, almenlejeloven og erhvervslejeloven ses på det foreliggende grundlag ikke at falde ind under de særlige forældelsesfrister i forældelseslovens kapitel 4, hvorfor forældelsesfristen for fordringer efter denne fordringstype er den almindelige 3-årige forældelsesfrist.

For fordringer, der hviler på et særligt retsgrundlag, jf. forældelseslovens § 5, gælder der en 10-årig forældelsesfrist. Forældelseslovens § 5 har følgende ordlyd:

*"Forældelsesfristen er 10 år,
25) når der er udstedt gældsbrief for fordringen,
26) når fordringen er registreret i en værdipapircentral, eller
27) når fordringens eksistens og størrelse er anerkendt skriftligt eller fastslået ved forlig, dom, betalingspåkrav påtegnet af fogedretten eller anden bindende afgørelse.*

Stk. 2. Fordring på senere forfaldne renter, gebyrer og lignende forældes dog efter § 3."

Såfremt en fordring er fastslået ved et særligt retsgrundlag, herunder når fordringens eksistens og størrelse er fastslået ved forlig, dom eller anden bindende afgørelse, gælder der således en 10-årig forældelsesfrist, jf. forældelseslovens § 5, stk. 1, nr. 3, som beregnes fra dommens afsigelse eller forligets indgåelse.

Er eksistens og størrelse på en fordring således fastslået i en dom eller i et forlig, gælder en 10-årig forældelsesfrist for den pågældende fordring.

3.3 Beregning af forældelsesdato

Forældelseslovens § 27 har følgende ordlyd:

”Til frister efter denne lov medregnes den månedsdag, der svarer til den dag, hvorfra fristen regnes. I mangel af tilsvarende dag udløber fristen på den sidste dag i måneden.

Stk. 2. Udløber en frist i en weekend, på en helligdag, grundlovsdag, den 24. eller den 31. december, udstrækkes fristen til den førstkommande hverdag.”

I medfør af forældelseslovens § 27, stk. 1, 1. pkt., regnes der kun med hele dage, og begyndelsesdagen medregnes ikke. Hvis eksempelvis forældelsesfristen begynder at løbe inden for døgnet den 12. oktober 2017, indtræder 3-års forældelse ved udløbet af den 12. oktober 2020.

Efter forældelseslovens § 27, stk. 2, udskydes forældelsesfristen til den førstkommande hverdag, hvis fristen udløber i en weekend, på en helligdag, grundlovsdag eller den 24. eller 31. december. Reglen har kun betydning, hvis fristen udløber på en af de nævnte dage. Det er uden betydning, at begyndelsestidspunktet for fristen er en sådan dag.

4. STAMDATAFELTER

På baggrund af det retlige grundlag for fordringstypen og på baggrund af Fordringshavers opkrævningspraksis er i det følgende angivet den mellem Aftalens parter fælles forståelse for, hvad Fordringshaver skal registrere i de obligatoriske stamdatafelter for at sikre en korrekt og lovlig inddrivelsesproces.

4.1 Beløb

Fordringshaver skal i dette felt anføre fordringens beløb på tidspunktet, hvor fordringen oversendes til inddrivelse.

Beløbet er ikke nødvendigvis det samme som hovedstolen, idet beløbet kan være lavere end hovedstolen.

Beløbet må **ikke** indeholde renter og gebyrer.

4.2 Hovedstol

Fordringshaver skal i feltet hovedstol anføre fordringens oprindelige pålydende.

Hovedstolen er ikke nødvendigvis det samme som beløbet, idet hovedstolen kan være højere end beløbet.

Det er mellem parterne aftalt, at hovedstolen maksimalt kan udgøre 300.000 kr.

Hovedstolen må **ikke** indeholde renter og gebyrer.

4.3 Fordringsart

Feltet anvendes til angivelse af, hvilken status Fordringshaver ønsker, at fordringen skal have hos Gældsstyrelsen. Dette angives ved oversendelse.

Feltet skal således angive, at fordringen oversendes med henblik på inddrivelse.

4.4 Fordringstypekode

Feltet anvendes til angivelse af den kode, som karakteriserer den pågældende fordringstype.

For denne fordringstype skal Fordringshaver angive fordringstypekoden DKFLYTT.

4.5 Beskrivelse

Bemærk at teksten medtages i Gældsstyrelsens breve til skyldner. Derfor må feltet ikke indeholde personoplysninger som fx det fulde CPR-nr. (xxxxxx-xxxx) og fulde navne, fornavn(e), eventuelle mellemnavn(e), efternavn(e) og adresse(r) på andre end skyldner selv.

Feltet er et fritekstfelt, som anvendes til at beskrive relevante aspekter af fordringen, som ikke er omfattet af øvrige stamdatafelter.

Af hensyn til kravet om, at skyldner skal kunne identificere fordringen, er feltet obligatorisk for denne fordringstype.

Det er aftalt, at Fordringshaver altid oversender referencenummer på den helt eller delvist ubetalte faktura vedrørende istandsættelsesudgifter, og at fakturaen indeholder en specifikation over, hvilke fordringer fakturaen dækker over.

4.6 Fordringsperiode

Felterne anvendes til angivelse af starttidspunkt og sluttidspunkt for en fordring (herefter "periode start" og "periode slut"), og perioden imellem er den periode, som fordringen dækker over (herefter "periodens længde").

Perioden skal udfyldes med lejeperioden, dvs. perioden hvori lejer har beboet lejemålet. Der er således tale om hele lejeperioden, som ikke må forveksles med perioden for de enkelte lejebetalingen.

Hvis lejer er indtrådt i et erhvervslejemål efter erhvervslejeloven i forbindelse med den tidligere lejers afståelse, kan fordringen dække over lejerperioder, der vedr. både udtrædende og indtrædende lejer alt afhængig af, hvad der måtte fremgå af afståelsesaftalen.

4.7 Stiftelsesdato

Feltet "stiftelsesdato" anvendes til at anføre datoen for stiftelsestidspunktet, der generelt defineres som tidspunktet for den retsstiftende begivenhed, det vil sige det tidspunkt, hvor fordringen opstår. Torsten Iversen, Obligationsret, 1. del, 6. udgave, 2019, Jurist-, og Økonomforbundets Forlag, side 153, definerer stiftelsestidspunktet således:

"En fordring anses i almindelighed for stiftet, når den eller de retsstiftende kendsgerninger er indtruffet, dvs. når kontrakten er indgået, når skaden er sket eller når berigelsen er indtruffet."

Feltet stiftelsesdato skal udfyldes med den sidste dag i lejeforholdet, dvs. periode slut.

4.8 Forfaldsdato

Forfaldsdatoen er det tidligste tidspunkt, til hvilket fordringshaveren kan kræve fordringen betalt. Det følger af den almindelige obligationsret, at et krav forfaldstidspunkt er straks, medmindre andet følger af lovgivningen, aftalen eller omstændigheder i øvrigt, jf. Torsten Iversen, Obligationsret, 1. del, 6. udgave, 2019, Jurist-, og Økonomforbundets Forlag, side 157ff.

Forfaldsdatoen er lig med det tidligste tidspunkt, Fordringshaver kan kræve fordringen betalt. Det tidligste tidspunkt Fordringshaveren kan kræve betaling af istandsættelsesudgifterne er på tidspunktet for lejerens fraflytning.

Feltet forfaldsdatoen skal derfor udfyldes med stiftelsesdatoen.

4.9 Sidste rettidige betalingsdato

Begrebet "sidste rettidige betalingsdato" defineres i obligationsretten almindeligvis som den dag, da skyldnerens pligt til at erlægge sin ydelse indtræder. Feltet skal derfor angive det seneste tidspunkt, som skyldner kan betale fordringen, uden at skyldner anses for at være i misligholdelse. Hvis skyldner er indrømmet løbedage, vil sidste rettidige betalingsdato være en senere dato end forfaldsdagen.

Sidste rettidig betalingsdato kan være fastsat efter lov, men kan også være aftalt individuelt mellem Fordringshaver og skyldner eller fastsat ensidigt af Fordringshaver. I feltet skal der angives den juridisk korrekte sidste rettidige betalingsdato. Hvis der foreligger en særlig situation, fx hvis der er givet henstand eller aftalt betalingsordning, er det den sidste rettidige betalingsdato, der følger af henstanden eller betalingsordningen, der skal angives i feltet. Det bemærkes, at rykkerskrivelser ikke udskyder sidste rettidige betalingsdato. Sidste rettidige betalingsdato i rykkerskrivelsen skal dog være overskredet, før fordringen må sendes til inddrivelse.

Feltet udfyldes med den dato, der svarer til den sidste dag, hvorpå betaling anses for rettidig. Sidste rettidige betalingsdato kan tidligst være sammenfaldende med forfaldsdatoen.

4.10 Identifikation af skyldner

Stamdatafeltet anvendes til indberetning af information om skyldner. Entydig identifikation kan ske ved CPR-nr. eller CVR/SE-nr. for den eller de fysiske og/eller juridiske personer, som hæfter for fordringen.

Skyldner er den eller de, hvis navn(e) er angivet i lejekontrakten. Samtlige lejere på kontrakten hæfter personligt og solidarisk for forpligtelser i lejeforholdet.

Hvis skyldner ikke har et CPR-nr. eller CVR-nr., skal Fordringshaver rette henvendelse til Gældsstyrelsen med anmodning om et AKR-nr. Fordringshaver skal i disse tilfælde angive dette AKR-nr.

4.11 Forældelsesdato

Fordringshaver skal i dette felt anføre den dato, hvor fordringen forældes, hvilket er den dato, hvor forældelsesfristen udløber, det vil sige den sidste dato, hvor fordringen er retskraftig. Det er ikke den oprindelige forældelsesdato, som skal være indeholdt i feltet, men den forældelsesdato, der gælder, da fordringen oversendes til Gældsstyrelsen. Dette har relevans i tilfælde, hvor forældelsen har været suspenderet eller afbrudt.

Forældelsesdatoen beregnes som 3 år fra forfaldsdatoen, medmindre der i opkrævningen er sket forældelsesafbrydende skridt m.v., eller hvis fristen i en periode har været suspenderet. I disse tilfælde skal Fordringshaver selv beregne og indsætte den nye forældelsesdato.

Fordringshaver har oplyst, at der gennemføres forældelsesafbrydende skridt i opkrævningen, eksempelvis ved indgåelse af afdragsordninger. For at tage højde herfor er det aftalt, at indgangsfileret indstilles således, at fordringer med en registeret forældelsesdato, som ligger senere end 4 år efter forfaldsdato, sendes i høring. Indgangsfileret ændrer ikke på, at fordringerne forældes efter forældelseslovens regler.

Forældelsesdatoen udfyldes således med den sidste dag, hvor fordringen er retskraftig.

4.12 Domsdato og forligsdato

Stamdatafelterne "domsdato" og "forligsdato" anvendes, såfremt der for fordringen er afsagt dom eller indgået forlig, og i felterne registreres datoen for henholdsvis dommens afsigelse eller forligets indgåelse.

Stamdatafelternes primære funktion er at videregive oplysninger til Gældsstyrelsen om opkrævningsmæssige skridt i form af dom eller forlig, som har forældelsesafbrydende virkning. Dom og forlig må kun udfyldes i de tilfælde, hvor hele fordringens eksistens og størrelse udtrykkeligt er fastslået ved dom/afgørelse eller skriftligt fastlåst og anerkendt ved forliget, jf. forældelseslovens § 5, stk. 1, nr. 3.

Fordringshaver har oplyst, at der kan ligge en dom eller et forlig til grund for fordringer vedrørende istandsættelsesudgifter ved lejers fraflytning.

Fordringshaver må kun registrere en domsdato eller en forligsdato, hvis:

- 17) dommen/ forliget fastslår fordringens eksistens, og
- 18) dommen/ forliget fastslår fordringens beløbsmæssige størrelse.

Hvis ikke der er opnået dom eller forlig, skal felterne være tomme ved oversendelsen af fordringen.

I de tilfælde, hvor forliget er underskrevet, men ikke dateret, skal feltet udfyldes med den dato, som fordringshaver har påført forliget ved udsendelse af forliget til skyldner.

I tvivlstilfælde skal Gældsstyrelsen kontaktes.

5. REGLER I INDGANGSFILTERET I NYMF

I NyMF er et indgangsfiler med en række regler, som de oversendte fordringer skal bestå, før fordringerne kan blive lukket ind og modtages i inddrivelsessystemet, jf. nærmere i Aftalen. Filterreglerne er blevet til efter en fælles proces mellem Fordringshaver og Gældsstyrelsen, og Aftalens parter er enige om, at filterreglerne sikrer, at der altid oversendes korrekt information om fordringer, der oversendes til inddrivelse hos Gældsstyrelsen.

Filterreglerne består af nogle indholdsbase-rede og referencebase-rede regler. De indholdsbase-rede adgangsregler opsætter grænseværdier for et konkret stamdatafelt. De referencebase-rede adgangsregler vedrører relationen mellem stamdatafelter. Indgangsfileret vil give Fordringshaver en fejlkodebesked om, at fordringen ikke kan accepteres, hvis en indholdsbase-rede eller referencebase-rede regel ikke er overholdt.

Regel	Filterregler for DKFLYTT (Istandsættelsesudgifter ved fraflytning af lejemål)	Konsekvens hvis reglen ikke overholdes
R_1_1	Fordringsartkoden skal være "INDR"	Fordringen afvises
R_1_2	Fordringen skal altid være en hovedfordring	Fordringen afvises
R_2_1a	Hvis domsdato eller forligsdato er udfyldt, skal forældelsesdato ligge tidligst 10 år efter domsdato eller forligsdato	Fordringen afvises
R_2_1b	Hvis domsdato eller forligsdato er udfyldt, skal forældelsesdato ligge senest 10 år efter domsdato eller forligsdato	Fordringen sendes i høring
R_2_1	Forældelsesdato skal være udfyldt	Fordringen afvises
R_2_3a	Forældelsesdato skal tidligst ligge 3 år efter Forfaldsdato	Fordringen afvises
R_2_3	Forældelsesdato skal senest ligge 4 år efter Forfaldsdato	Fordringen sendes i høring
R_3_1	Forældelsesdato skal ligge senere end eller være lig med modtagelsesdato hos Gældsstyrelsen	Fordringen afvises
R_4_1	Oprindelig hovedstol skal være større end 0 kr. (dog tillades 0-fordringer)	Fordringen afvises

R_4_2	Oprindelig hovedstol skal være mindre end eller lig med 300.000 kr.	Fordringen sendes i høring
R_4_4	Beløb skal være større end eller lig med 0 kr.	Fordringen afvises
R_4_7	Oprindelig hovedstol skal være større end eller lig med beløb til inddrivelse	Fordringen afvises
R_5_1	Forfaldsdato skal ligge forud for modtagelsesdato	Fordringen afvises
R_5_2	Sidste rettidige betalingsdato skal ligge forud for modtagelsesdato	Fordringen afvises
R_5_3	Stiftelsesdato skal ligge forud for modtagelsesdato	Fordringen afvises
R_6_1	Sidste rettidige betalingsdato skal tidligst ligge samtidig med Forfaldsdato	Fordringen afvises
R_6_2	Sidste rettidige betalingsdato skal senest ligge 12 måneder efter Forfaldsdato	Fordringen sendes i høring
R_6_3	Forfaldsdato skal tidligst ligge samtidig med Stiftelsesdato	Fordringen afvises
R_6_4	Forfaldsdato skal senest ligge samtidig med Stiftelsesdato	Fordringen sendes i høring
R_6_17 R_6_18	Stiftelsesdato skal ligge samtidig med Periode slut	Fordringen afvises
R_6_19	Periode slut skal tidligst ligge samtidig med Periode start	Fordringen afvises
R_7_1	Stiftelsesdato skal være udfyldt	Fordringen afvises
R_7_2	Forfaldsdato skal være udfyldt	Fordringen afvises
R_7_3	Sidste rettidige betalingsdato skal være udfyldt	Fordringen afvises
R_7_4	Periode start skal være udfyldt	Fordringen afvises
R_7_5	Periode slut skal være udfyldt	Fordringen afvises
R_7_11	Beskrivelsesfelt skal være udfyldt	Fordringen afvises
R_7_12a	Domsdato og forligsdato må ikke være udfyldt samtidigt	Fordringen afvises

BILAG 1.10 – GEBYR, HUSLEJENÆVN – (KFGVBHUS)

1. FORDRINGSTYPEN

1.1 Beskrivelse af fordringstypen

Fordringstypen omfatter en udlejers manglende betaling af gebyr i medfør af § 39, stk. 2, i lov-bekendtgørelse nr. 929 af 4. september 2019 om midlertidig regulering af boligforholdene med senere ændringer (herefter "boligreguleringsloven"). Gebyret til huslejenævnet pålægges udlejer i sager, hvor lejer har opnået fuldt medhold.

Fordringstypen omfatter alene fordringer, hvor der foreligger en afgørelse fra huslejenævnet, og at det af afgørelsen fremgår, at udlejer skal betale et gebyr til huslejenævnet i medfør af boligreguleringslovens § 39, stk. 2.

Fordringstypen omfatter ikke gebyr efter boligreguleringslovens § 39, stk. 1.

Det retlige grundlag for fordringstypen følger af afsnit 2.

2. DET RETLIGE GRUNDLAG

2.1 Boligreguleringsloven

Af boligreguleringsloven § 35 fremgår:

"I alle kommuner nedsættes et eller flere huslejenævn til afgørelse af tvister efter denne lov og efter lov om leje. Flere kommuner kan i fællesskab etablere fælleskommunale huslejenævn.

Stk. 2. I kommuner, hvori der er nedsat mere end ét nævn, påhviler det nævnene ved indbyrdes samarbejde at tilrettelægge deres behandling af sagerne efter ensartede retningslinjer."

Af boligreguleringslovens § 39, stk. 2 og 3 fremgår:

"Stk. 2. Udlejeren skal betale et beløb på 6.000 kr. til huslejenævnet, når lejeren får fuldt medhold i nævnet. Beløbet er fastsat i 2020-niveau og reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-månedersperiode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

Stk. 3. Senest 1 uge efter sagens indbringelse giver nævnet den anden part i lejeforholdet underretning om indbringelsen med angivelse af, at han må fremsætte sine ytringer

i sagen inden 2 uger. Denne frist kan forlænges af nævnet, såfremt særlige omstændigheder taler herfor.”

Af boligreguleringslovens § 42 fremgår:

”Huslejenævnet skal træffe afgørelse senest 4 uger fra det tidspunkt, hvor nævnet har modtaget svar efter § 39, stk. 3, eller efter § 40, stk. 4, eller hvor fristen for svar efter de nævnte bestemmelser er udløbet, eller hvor parterne er mødt for nævnet, jf. § 41, stk. 2. I sager efter §§ 79 a-79 b i lov om leje kan nævnet opfordre til afholdelse af mediation.

Stk. 2. I tilfælde, hvor fristen for svar efter de nævnte bestemmelser er udløbet, uden at svar er afgivet, kan nævnet fortolke tavsheden på den for modparten gunstigste måde og navnlig lægge dennes fremstilling til grund for afgørelsen.

Stk. 3. Huslejenævnets afgørelse træffes ved almindelig stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed gør formandens stemme udslaget. Nævnet er kun beslutningsdygtigt, når samtlige medlemmer er til stede.

Stk. 4. Nævnets afgørelse protokolleres. Er en beslutning ikke enstemmig, indføres tillige oplysning om stemmeafgivningen.

Stk. 5. Nævnets afgørelse meddeles klageren og de øvrige parter. Nævnets afgørelser efter § 79 b, stk. 1, i lov om leje skal forkyndes, hvis afgørelsen er truffet, uden at parter har svaret eller er mødt for nævnet. Afgørelsen skal begrundes. Parterne skal gøres bekendt med indbringelsesadgangen efter §§ 43 og 44. Hvis afgørelsen ikke er enstemmig, skal dette fremgå af afgørelsen tillige med begrundelsen herfor. Er lejeforholdet gjort betinget, jf. § 79 b, stk. 1, nr. 1, i lov om leje, angives såvel betingelserne som tidspunktet for disses ophør.

Stk. 6. Har nævnet tiltrådt iværksættelse af en forbedring, meddeles det tillige parterne, at indbringelse af afgørelsen efter § 43 eller § 44 har opsættende virkning.”

2.2 Overdragelse af fordringer til inddrivelse

Gældsinddrivelsesloven gælder for opkrævning og inddrivelse af fordringer med tillæg af renter, gebyrer og andre omkostninger, der opkræves eller inddrives af det offentlige, jf. gældsinddrivelseslovens § 1, stk. 1, 1. pkt.

Det er restanceinddrivelsesmyndigheden, der forestår inddrivelse af fordringer, jf. gældsinddrivelseslovens § 2, stk. 1, jf. § 1, stk. 1 og 2. Restanceinddrivelsesmyndigheden er told- og skatetorvaltningen, jf. § 2 i bekendtgørelse nr. 188 af 9. marts 2020 om inddrivelse af gæld til det offentlige med senere ændringer (herefter ”gældsinddrivelsesbekendtgørelsen”). Det er i dag

Gældsstyrelsen, som er det offentlige restanceinddrivelsesmyndighed, og som har ansvaret for samt varetager inddrivelsen af gæld til det offentlige.

Fremgangsmåden ved overdragelse af fordringer til inddrivelse er beskrevet i gældsinddrivelseslovens § 2. Beregning og opgørelse af fordringer og udsendelse af opkrævninger m.v. forstås af Fordringshaver eller den, der på vegne af Fordringshaver opkræver hovedfordringen, jf. gældsinddrivelseslovens § 2, stk. 2, 1. pkt.

Fordringer overdrages til Gældsstyrelsen, når betalingsfristen er overskredet, og sædvanlig rykkerprocedure forgæves er gennemført, jf. gældsinddrivelseslovens § 2, stk. 3, 1. pkt.

Inden overdragelse af fordringer til inddrivelse hos Gældsstyrelsen skal Fordringshaver eller den, der på vegne af Fordringshaver opkræver hovedfordringen, skriftligt underrette skyldneren om overdragelsen, jf. gældsinddrivelseslovens § 2, stk. 4, 1. pkt.

3. FORÆLDELSESREGLER

Forældelse er en ophørsgrund. Det betyder, at fordringen ophører, når en bestemt tidsfrist er udløbet, uden at kreditor forinden har foretaget de foranstaltninger, som kræves for at afbryde forældelsen.

Lovbekendtgørelse nr. 1238 af 9. november 2015 om forældelse af fordringer med senere ændringer (herefter "forældelsesloven") foreskriver, at loven finder anvendelse på fordringer på penge eller andre ydelser, medmindre andet følger af særlige bestemmelser om forældelse i anden lov, jf. lovens § 1.

Det fremgår af forældelseslovens § 28, at når der i anden lov er fastsat særlige forældelsesfrister eller andre særlige bestemmelser om forældelse, finder forældelsesloven anvendelse, i den udstrækning andet ikke følger af anden lov eller af forholdets særlige beskaffenhed.

Der gælder ikke særskilte forældelsesregler for Fordringshavers fordringer omfattet af denne fordringstype, hvorfor fordringer under denne fordringstype forældes efter forældelseslovens regler.

3.1 Forældelsesfristens begyndelsestidspunkt

Forældelseslovens § 2, stk. 1 og 2, har følgende ordlyd:

"Forældelsesfristerne regnes fra det tidligste tidspunkt, til hvilket fordringshaveren kunne kræve at få fordringen opfyldt, medmindre andet følger af andre bestemmelser.

Stk. 2. Er der indrømmet skyldneren løbedage eller i øvrigt en frist, inden for hvilken betaling anses for rettidig, regnes forældelsesfristen først fra betalingsfristens udløb."

Forældelseslovens § 2, stk. 1, bruger ikke begrebet "forfaldstid", men det tidspunkt, som reglen angiver, betegnes normalt som forfaldstiden.

I det tilfælde, hvor der er indrømmet skyldneren løbedage eller anden frist, jf. forældelseslovens § 2, stk. 2, er det en betingelse, for at forældelsesfristen først løber fra betalingsfristens udløb, at skyldneren har haft krav på fristen enten i kraft af den konkrete aftale eller i kraft af lovgivningens regler. Dette er f.eks. tilfældet, hvis der er en lovhjemlet sidste rettidig betalingsdag. Der gælder ikke lovhjemlede løbedage for fordringer omfattet af denne fordringstype.

Forældelsesfristens begyndelsestidspunkt for fordringer omfattet af denne fordringstype er derfor som udgangspunkt forfaldsdatoen. Fordringshaver skal således som udgangspunkt beregne forældelsesdatoen fra fordringens forfaldsdag.

Såfremt der ligger en dom eller et forlig til grund for fordringen, dvs. hvori fordringens eksistens og størrelse er fastslået, udgør dommen eller forliget et særligt retsgrundlag med en 10-årig forældelsesfrist, jf. forældelseslovens § 5, stk. 1, nr. 3. Forældelsesfristens begyndelsestidspunkt er den dag, hvor dommen er afsagt, eller forliget er indgået, hvilket gælder uanset en eventuel betalingsfrist fastsat i dommen eller forliget. Hvis en dom har været anket, og Fordringshaver har fået medhold, er det datoen for dommen i ankeinstansen, der er afgørende.

3.2 Forældelsesfristens længde

Der gælder som udgangspunkt en ordinær forældelsesfrist på 3 år, medmindre andet følger af andre bestemmelser, jf. forældelseslovens § 3, stk. 1.

Fordringer omfattet af denne fordringstype ses på det foreliggende grundlag ikke at falde ind under de særlige forældelsesfrister i forældelseslovens kapitel 4, hvorfor forældelsesfristen for fordringer under denne fordringstype er den almindelige 3-årige forældelsesfrist.

For fordringer, der hviler på et særligt retsgrundlag, jf. forældelseslovens § 5, gælder der en 10-årig forældelsesfrist. Forældelseslovens § 5 har følgende ordlyd:

"Forældelsesfristen er 10 år,

- 1) når der er udstedt gældsbrief for fordringen,*
- 2) når fordringen er registreret i en værdipapircentral, eller*
- 3) når fordringens eksistens og størrelse er anerkendt skriftligt eller fastslået ved forlig, dom, betalingspåkrav påtegnet af fogedretten eller anden bindende afgørelse.*

Stk. 2. Fordring på senere forfaldne renter, gebyrer og lignende forældes dog efter § 3."

Såfremt en fordring er fastslået ved et særligt retsgrundlag, herunder når fordringens eksistens og størrelse er fastslået ved forlig, dom eller anden bindende afgørelse, gælder således en 10-

årig forældelsesfrist, jf. forældelseslovens § 5, stk. 1, nr. 3, der beregnes fra dommens afsigelse eller forligets indgåelse.

Er eksistens og størrelse på en fordring omfattet af denne fordringstype således fastslået i en dom eller i et forlig, gælder en 10-årig forældelsesfrist for den pågældende fordring.

3.3 Beregning af forældelsesdato

Forældelseslovens § 27 har følgende ordlyd:

”Til frister efter denne lov medregnes den månedsdag, der svarer til den dag, hvorfra fristen regnes. I mangel af tilsvarende dag udløber fristen på den sidste dag i måneden.

Stk. 2. Udløber en frist i en weekend, på en helligdag, grundlovsdag, den 24. eller den 31. december, udstrækkes fristen til den førstkommende hverdag.”

I medfør af forældelseslovens § 27, stk. 1, 1. pkt., regnes der kun med hele dage, og begyndelsesdagen medregnes ikke. Hvis eksempelvis forældelsesfristen begynder at løbe fra den 12. oktober 2017, indtræder 10-års forældelse ved udløbet af den 12. oktober 2027.

Efter forældelseslovens § 27, stk. 2, udskydes forældelsesfristen til den førstkommende hverdag, hvis fristen udløber i en weekend, på en helligdag, grundlovsdag, den 24. eller den 31. december. Reglen har kun betydning, hvis fristen udløber på en af de nævnte dage. Det er uden betydning, at begyndelsestidspunktet for fristen er en sådan dag.

4. STAMDATAFELTER

På baggrund af det retlige grundlag for fordringstypen og på baggrund af Fordringshavers opkrævningspraksis er i det følgende angivet den mellem parterne fælles forståelse for, hvad Fordringshaver skal registrere i de obligatoriske stamdatafelter for at sikre en korrekt og lovlig inddrivelsesproces.

4.1 Beløb

Fordringshaver skal i dette felt anføre fordringens beløb (restgæld) på tidspunktet, hvor fordringen overdrages til inddrivelse hos Gældsstyrelsen.

Beløbet er ikke nødvendigvis det samme som hovedstolen, idet beløbet kan være lavere end hovedstolen.

Beløbet må **ikke** indeholde renter og gebyrer.

Eksempel:

En fordrings oprindelige størrelse er 6.024 kr. Der er afdraget 2.000 kr. inden fordringen oversendes til Gældsstyrelsen. Fordringshaver skal i feltet ”beløb” angive 4.024 kr.

4.2 Hovedstol

Fordringshaver skal i feltet hovedstol anføre fordringens oprindelige pålydende.

Af boligreguleringslovens § 39, stk. 2 fremgår, at udlejeren skal betale et gebyr på 6.000 kr. til huslejenævnet, når lejeren får fuldt medhold i huslejenævnet. Størrelsen af gebyret reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-månedersperiode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

Gebyret udgør pr. 1. januar 2021 6.024 kr.

Hovedstolen er ikke nødvendigvis det samme som beløbet, idet hovedstolen kan være større end beløbet.

Feltet hovedstol skal udfyldes med maksimalt 6.200 kr.

Eksempel:

En fordrings oprindelige størrelse er 6.024 kr. Der er afdraget 2.000 kr. inden fordringen oversendes til inddrivelse hos Gældsstyrelsen. Fordringshaver skal i feltet "hovedstol" angive 6.024 kr.

Hovedstolen må **ikke** indeholde renter og gebyrer

4.3 Fordringsart

Feltet anvendes til angivelse af, hvilken status Fordringshaver ønsker, at fordringen skal have hos Gældsstyrelsen. Dette angives ved oversendelse.

Feltet skal således angive, at fordringen oversendes med henblik på inddrivelse.

4.4 Fordringstypekode

Feltet anvendes til angivelse af den kode, som karakteriserer den pågældende fordringstype.

For denne fordringstype skal Fordringshaver angive fordringstypekoden KFGBHUS.

4.5 Beskrivelse

Bemærk at teksten medtages i Gældsstyrelsens breve til skyldner. Derfor må feltet ikke indeholde personoplysninger som fx det fulde CPR-nr. (xxxxxx-xxxx) og fulde navne, fornavn(e), eventuelle mellemnavn(e), efternavn(e) og adresse(r) på andre end skyldner selv.

Feltet er et fritekstfelt, som anvendes til at beskrive relevante aspekter af fordringen, som ikke er omfattet af øvrige stamdatafelter.

Af hensyn til kravet om, at skyldner skal kunne identificere fordringen, er feltet obligatorisk for denne fordringstype.

Det er aftalt, at Fordringshaver i fordringens beskrivelsesfelt altid skal angive en entydig identifikation ved afgivelse af reference og dato for huslejenævnet afgørelse.

4.6 Fordringsperiode

Felterne anvendes til angivelse af starttidspunkt og sluttidspunkt for en fordring (herefter benævnt "periode start" og "periode slut"), og perioden imellem er den periode, som fordringen dækker over (herefter "periodens længde").

Af boligreguleringslovens § 39, stk. 2 fremgår, at udlejeren skal betale et gebyr på 6.000 kr. til huslejenævnet, når lejeren får fuldt medhold i huslejenævnet. Gebyret pålægges af huslejenævnet ved afgørelsen. Gebyret "relaterer" sig således til den dag, hvor huslejenævnet træffer afgørelse.

Fordringer omfattet af denne fordringstype relaterer sig derfor til en bestemt dag. Fordringshavers IT-system kan imidlertid, efter det oplyste ikke understøtte, at fordringer omfattet af denne fordringstype oversendes til inddrivelse uden en angivelse af perioden. Parterne har derfor aftalt, at periode start og periode slut skal udfyldes med stiftelsesdatoen, se afsnit 5.7.

4.7 Stiftelsesdato

Feltet "stiftelsesdato" anvendes til at anføre datoen for stiftelsestidspunktet, der generelt defineres som tidspunktet for den retsstiftende begivenhed, det vil sige det tidspunkt, hvor fordringen opstår. Torsten Iversen, Obligationsret, 1. del, 6. udgave, 2019, side 153, definerer stiftelsestidspunktet således:

"En fordring anses i almindelighed for stiftet, når den eller de retsstiftende kendsgerninger er indtruffet, dvs. når kontrakten er indgået, når skaden er sket eller når berigelsen er indtruffet."

Det følger det af boligreguleringslovens § 39, stk. 2 fremgår, at udlejeren skal betale et gebyr på 6.000 kr. til huslejenævnet, når lejeren får fuldt medhold i huslejenævnet. Gebyret pålægges af huslejenævnet ved afgørelsen. Gebyret "relaterer" sig således til den dag, hvor huslejenævnet træffer afgørelse.

Fordringens stiftelsesdato anses derfor at være sammenfaldende med den dag, hvor huslejenævnet træffer afgørelsen.

Feltet "stiftelsesdato" skal derfor udfyldes med datoen for huslejenævnets afgørelse.

4.8 Forfaldsdato

Forfaldsdatoen er det tidligste tidspunkt, til hvilket fordringshaveren kan kræve fordringen betalt. Det følger af den almindelige obligationsret, at et krav forfaldstidspunkt er straks, medmindre andet følger af lovgivningen, aftalen eller omstændigheder i øvrigt, jf. Torsten Iversen, Obligationsret, 1. del, 6. udgave, 2019, side 157ff.

Forfaldsdatoen er det tidligste tidspunkt, Fordringshaver kan kræve fordringen betalt.

Fordringens forfaldsdato ses ikke at være direkte reguleret i lovgivningen.

Af boligreguleringslovens § 42, stk. 5, fremgår dog:

”Nævnets afgørelse meddeles klageren og de øvrige parter. Nævnets afgørelser efter § 79 b, stk. 1, i lov om leje skal forkyndes, hvis afgørelsen er truffet, uden at parten har svaret eller er mødt for nævnet. Afgørelsen skal begrundes. Parterne skal gøres bekendt med indbringelsesadgangen efter §§ 43 og 44. Hvis afgørelsen ikke er enstemmig, skal dette fremgå af afgørelsen tillige med begrundelsen herfor. Er lejeforholdet gjort betinget, jf. § 79 b, stk. 1, nr. 1, i lov om leje, angives såvel betingelserne som tidspunktet for disses ophør.”

Af boligreguleringslovens § 39, stk. 2 fremgår endvidere, at udlejeren skal betale et gebyr på 6.000 kr. til huslejenævnet, når lejer får fuldt medhold i huslejenævnet. Gebyret pålægges af huslejenævnet ved afgørelsen. Gebyret ”relaterer” sig således til den dag, hvor huslejenævnet træffer afgørelse.

Huslejenævnet kan først kræve fordringen betalt på det tidspunkt, hvor lejer har fået fuldt medhold i sagen mod udlejer, idet fordringen først opstår på dette tidspunkt.

Feltet ”forfaldsdato” udfyldes med den dato for huslejenævnets afgørelse. Forfaldsdatoen er sammenfaldende med stiftelsesdatoen.

4.9 Sidste rettidige betalingsdato

Begrebet ”sidste rettidige betalingsdato” defineres i obligationsretten almindeligvis som den dag, da skyldnerens pligt til at erlægge sin ydelse indtræder. Feltet skal derfor angive det seneste tidspunkt, som skyldner kan betale fordringen, uden at skyldner anses for at være i misligholdelse. Hvis skyldner er indrømmet løbedage, vil sidste rettidige betalingsdato være en senere dato end forfaldsdagen.

Sidste rettidig betalingsdato kan være fastsat efter lov, men kan også være aftalt individuelt mellem Fordringshaver og skyldner eller fastsat ensidigt af Fordringshaver. I feltet skal der angives den juridisk korrekte sidste rettidige betalingsdato. Hvis der foreligger en særlig situation, f.eks. hvis der er givet henstand eller aftalt betalingsordning, er det den sidste rettidige betalingsdato, der følger af henstanden eller betalingsordningen, der skal angives i feltet. Det bemærkes, at rykkerskrivelser ikke udskyder sidste rettidige betalingsdato. Sidste rettidige betalingsdato i rykkerskrivelsen skal dog være overskredet, før fordringen må sendes til inddrivelse.

Feltet udfyldes med den dato, der svarer til den sidste dag, hvorpå betaling anses for rettidig. Sidste rettidige betalingsdato kan tidligst være sammenfaldende med forfaldsdatoen.

4.10 Identifikation af skyldner

Feltet anvendes til indberetning af information om skyldner. Entydig identifikation kan ske ved CPR-nr. eller CVR/SE-nr. for den eller de fysiske og/eller juridiske personer, som hæfter for fordringen.

Af boligreguleringslovens § 39, stk. 2 fremgår, at udlejeren skal betale et gebyr på 6.000 kr. til huslejenævnet, når lejeren får fuldt medhold i huslejenævnet. Skyldner kan således identificeres som den part i huslejenævnsagen, der er udlejer.

Feltet "identifikation af skyldner" udfyldes med CPR-nr. eller CVR-nr. Såfremt skyldner ikke er i besiddelse af et CPR-nr. eller CVR-nr., skal Fordringshaver rette henvendelse til Gældsstyrelsen med anmodning om et AKR-nr. Fordringshaver skal i disse tilfælde angive dette AKR-nr.

Feltet "identifikation af skyldner" skal udfyldes med CVR-nr. eller CPR-nr.

4.11 Forældelsesdato

Fordringshaver skal i dette felt normalt anføre den dato, hvor fordringen forælder. Forældelsesdatoen er udtryk for den sidste dag, hvor fordringen er retskraftig. Det er ikke den oprindelige forældelsesdato, som skal anføres, men den forældelsesdato, der gælder på det tidspunkt, hvor fordringen oversendes til inddrivelse hos Gældsstyrelsen.

Forældelsesfristen for fordringer omfattet af denne fordringstype ses ikke at være reguleret i lovgivningen, hvorfor forældelseslovens regler finder anvendelse. Det fremgår af forældelseslovens § 3, stk. 1, at forældelsesfristen er 3 år.

Forældelsesfristen beregnes fra det tidligste tidspunkt, til hvilket Fordringshaver kunne kræve at få fordringen opfyldt, jf. forældelseslovens § 2, stk. 1. Dette tidspunkt svarer til forfaldstidspunktet. Der henvises til afsnit 4.8 om forfaldsdatoen.

Hvis forældelsesdatoen udløber på en lørdag, søndag, helligdag, grundlovsdag, den 24. eller den 31. december, skal forældelsesdatoen udskydes til den førstkommande hverdag.

Fordringshaver skal selv beregne og indsætte en anden forældelsesdato, hvis Fordringshaver i sin opkrævning har foretaget forældelsesafbrydende skridt m.v., eller hvis fristen i en periode har været suspenderet. Såfremt Fordringshaver var ubekendt med fordringen eller skyldneren, regnes den 3-årige forældelsesfrist først fra den dato, hvor Fordringshaver fik eller burde have fået kendskab hertil.

Forældelsesdatoen udfyldes således med den sidste dag, hvor fordringen er retskraftig.

4.12 Domsdato og forligsdato

Stamdatafelterne "domsdato" og "forligsdato" anvendes, såfremt der for fordringen er afsagt dom eller indgået forlig, og i felterne registreres datoen for henholdsvis dommens afsigelse eller forligets indgåelse.

Stamdatafelternes primære funktion er at videregive oplysninger til Gældsstyrelsen om opkrævningsmæssige skridt i form af dom eller forlig, som har forældelsesafbrydende virkning. Dom og forlig må kun udfyldes i de tilfælde, hvor hele fordringens eksistens og størrelse udtrykkeligt er fastslået ved dom/afgørelse eller skriftligt fastslået og anerkendt ved forliget, jf. forældelseslovens § 5, stk. 1, nr. 3.

Fordringshaver må kun registrere en domsdato eller en forligsdato, hvis:

- 19) dommen/forliget fastslår fordringens eksistens, og
- 20) dommen/forliget fastslår fordringens beløbsmæssige størrelse.

Hvis ikke der er opnået dom eller forlig, skal felterne være tomme ved oversendelsen af fordringen.

I de tilfælde, hvor forliget er underskrevet, men ikke dateret, skal feltet udfyldes med den dato, som Fordringshaver har påført forliget ved udsendelse af forliget til skyldner.

I tvivlstilfælde skal Gældsstyrelsen kontaktes.

5. REGLER I INDGANGSFILTERET I NYMF

I NyMF er et indgangsfiler med en række regler, som de oversendte fordringer skal bestå, før fordringerne kan blive lukket ind og modtages i inddrivelsessystemet, jf. nærmere i Aftalen. Filterreglerne er blevet til efter en fælles proces mellem Fordringshaver og Gældsstyrelsen, og Aftalens parter er enige om, at filterreglerne sikrer, at der altid oversendes korrekt information om fordringer, der oversendes til inddrivelse hos Gældsstyrelsen.

Filterreglerne består af nogle indholdsbaseerede og referencebaseerede regler. De indholdsbaseerede adgangsregler opsætter grænseværdier for et konkret stamdatafelt. De referencebaseerede adgangsregler vedrører relationen mellem stamdatafelter. Indgangsfileret vil give Fordringshaver en fejlkodebesked om, at fordringen ikke kan accepteres, hvis en indholdsbaseeret eller referencebaseeret regel ikke er overholdt.

Regel	Filterregler for KFGBHUS (Gebyr, Huslejenævn)	Konsekvens hvis reglen ikke overholdes
R_1_1	Fordringsartkoden skal være "INDR"	Fordringen afvises
R_1_2	Fordringen skal altid være en hovedfordring	Fordringen afvises
R_2_1a	Hvis domsdato eller forligsdato er udfyldt, skal forældelsesdato ligge tidligst 10 år efter domsdato eller forligsdato	Fordringen afvises
R_2_1b	Hvis domsdato eller forligsdato er udfyldt, skal forældelsesdato ligge senest 10 år efter domsdato eller forligsdato	Fordringen sendes i høring
R_2_1	Forældelsesdato skal være udfyldt	Fordringen afvises
R_2_3a	Forældelsesdato skal tidligst ligge 3 år efter Forfaldsdato	Fordringen afvises

R_2_3	Forældelsesdato skal senest ligge 4 år efter Forfaldsdato uden hensyn til FOKO-lukkedage	Fordringen sendes i høring
R_3_1	Forældelsesdato skal ligge senere end eller være lig med modtagelsesdato hos Gældsstyrelsen	Fordringen afvises
R_4_1	Oprindelig hovedstol skal være større end 0 kr. (dog tillades 0-fordringer)	Fordringen afvises
R_4_2	Oprindelig hovedstol skal være mindre end eller lig med 6.200 kr.	Fordringen sendes i høring
R_4_4	Beløb skal være større end eller lig med 0 kr.	Fordringen afvises
R_4_7	Oprindelig hovedstol skal være større end eller lig med beløb til indrivelse	Fordringen afvises
R_5_1	Forfaldsdato skal ligge forud for modtagelsesdato	Fordringen afvises
R_5_2	Sidste rettidige betalingsdato skal ligge forud for modtagelsesdato	Fordringen afvises
R_5_3	Stiftelsesdato skal ligge forud for modtagelsesdato	Fordringen afvises
R_6_1	Sidste rettidige betalingsdato skal tidligst ligge samtidig med Forfaldsdato	Fordringen afvises
R_6_3 R_6_4	Forfaldsdato skal ligge samtidig med Stiftelsesdato	Fordringen afvises
R_6_15 R_6_16	Stiftelsesdato skal ligge samtidig med Periode start	Fordringen afvises
R_6_19 R_6_20	Periode slut skal ligge samtidig med Periode start	Fordringen afvises
R_7_1	Stiftelsesdato skal være udfyldt	Fordringen afvises
R_7_2	Forfaldsdato skal være udfyldt	Fordringen afvises
R_7_3	Sidste rettidige betalingsdato skal være udfyldt	Fordringen afvises
R_7_4	Periode start skal være udfyldt	Fordringen afvises
R_7_5	Periode slut skal være udfyldt	Fordringen afvises
R_7_11	Beskrivelsesfelt skal være udfyldt	Fordringen afvises
R_7_12a	Domsdato og forligsdato må ikke være udfyldt samtidigt	Fordringen afvises

