

Kommuner | Lejeret

Fordringstype: DFHUSAL

Leje m.v. efter almenlejeloven

Opdateret den 29. april 2024

Indholdsfortegnelse

1	ÆNDRINGSLOG	1
2	FORDRINGSTYPEN	2
2.1	BESKRIVELSE AF FORDRINGSTYPEN	2
2.2	KLASSIFICERING	2
2.3	TILKNYTTETE UNDERFORDRINGSTYPER.....	2
2.4	AFGRÆNSNING.....	2
3	KORREKT UDFYLDELSE AF STAMDATAFELTER	3
4	REGLER I INDGANGSFILTERET I NyMF	4
5	STAMDATAFELTER	6
5.1	BELØB.....	6
5.2	HOVEDSTOL	6
5.3	FORDRINGSART	6
5.4	FORDRINGSTYPEKODE	6
5.5	BESKRIVELSE	7
5.6	FORDRINGSPERIODE.....	7
5.7	STIFTELSESDATO.....	7
5.8	FORFALDSDATO.....	8
5.9	SIDSTE RETTIDIGE BETALINGSDATO.....	8
5.10	IDENTIFIKATION AF SKYLDNER	8
5.11	FORÆLDELSESDATO	9
5.12	DOMSDATO OG FORLIGSDATO	9
6	FORÆLDELSESREGLER	10
6.1	FORÆLDELSESFRISTENS BEGYNDELSESTIDSPUNKT	10
6.2	FORÆLDELSESFRISTENS LÆNGDE.....	11
6.3	BEREGNING AF FORÆLDELSESDATO.....	11
7	DET RETLIGE GRUNDLAG	12
7.1	SKAT'S JURIDISKE VEJLEDNING	12
7.2	FORDRINGSTYPENS KLASSIFICERING SOM CIVILRETTLIGT KRAV	12
7.3	ALMENLEJELOVENS ANVENDELSESOMRÅDE.....	13
7.4	OPKRÆVNINGSG- OG INDDRIVELSESGREGLER.....	14
7.4.1	<i>Opkrævningsregler for leje</i>	14
7.4.2	<i>Opkrævningsregler for betaling af fællesantenne og adgang til elektroniske kommunikationstjenester</i>	15
7.4.3	<i>Opkrævningsregler for betaling acontobidrag til dækning af lejerens andel i ejendommens forbrugsudgifter</i>	15
7.4.4	<i>Inddrivelsesregler</i>	16
7.5	OVERDRAGELSE AF FORDRINGER TIL INDDRIVELSE	16

1 ÆNDRINGSLOG

Løbende ændringer vil fremgå af nedenstående tabel.

Beskrivelse af ændring	Dato for ændring
Opdateret materialeformat De tidligere materialer fordringstypeoversigt- og bilag er nu ét samlet materiale for denne fordringstype. Det nye format påvirker ikke indholdet, og har derfor ikke indflydelse på jeres praksis for overdragelse af fordringer	29.04.24
Præcisering af fordringstypebeskrivelsen Fordringstypebeskrivelsen er præciseret for at tydeliggøre de typer af forbrugsudgifter der kan indeholde i fordringstypen.	29.04.24
Præcisering af indholdsbeskrivelsen for stamdatafeltet "Beskrivelse": <i>Stamdatafeltet "Beskrivelse" er præciseret for at understøtte gældende GDPR-krav.</i>	05.01.22



2 FORDRINGSTYPEN

2.1 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 acontobetaling af forbrugsudgifter (når det ikke er indeholdt i lejen), jf. almenlejelovens § 55.
 - Varme
 - Opvarmning af vand
 - Køling
 - Vand
 - El
 - Gas

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

Det retlige grundlag er nærmere beskrevet i [afsnit 7](#).

2.2 Klassificering

Hovedfordringstypen DFHUSAL klassificeres som en civilretlig fordringstype, uden lønindeholdelses- og udpantningsret.

2.3 Tilknyttede underfordringstyper

- [Påkravsgebyr efter lejelov og almenlejelov – GELEOAL](#)
- [Procesrenter under opkrævning – KOPRORE](#)
- [Opkrævningsrente efter renteloven – KFOPREN](#)

2.4 Afgrænsning

Fordringstypen omfatter **ikke** følgende fordringer (ikke udtømmende):

- Leje m.v. efter lejeloven – DFHUSLJ
- Leje m.v. efter erhvervslejeloven – DKHUSER
- Fordringer på efterreguleringskrav – EFHUSAL



3 KORREKT UDFYLDELSE AF STAMDATAFELTER

Stamdatafelt	Korrekt udfyldelse for DFHUSAL
<i>Se uddybende beskrivelse via de markerede links.</i>	
Beløb	<p>Udfyldes med fordringens beløb (restgæld) på tidspunktet, hvor fordringen oversendes til inddrivelse. Dvs. den manglende betaling fratrukket eventuelle delindbetalinger modtaget inden oversendelse til inddrivelse.</p> <p>'Beløbet' må <u>ikke</u> indeholde renter og gebyrer.</p>
Hovedstol	<p>Udfyldes med fordringens oprindelige pålydende.</p> <p>Hvis 'hovedstolen' overstiger 20.000 kr., bliver fordringen sendt til manuel godkendelse i høringsportalen.</p> <p>'Hovedstolen' må <u>ikke</u> indeholde renter og gebyrer.</p>
Beskrivelse	<p>Beskrivelsesfeltet må udelukkende udfyldes med entydig identifikation af fordringen, eksempelvis ved angivelse af fakturanummer, dokumentnummer, afgørelse e.l., som ikke er omfattet af øvrige stamdatafelter.</p> <p>Feltet er obligatorisk, og hvis feltet ikke udfyldes, bliver fordringen afvist.</p> <p>Udfyldes med referencenummer på fakturaen vedrørende betaling for leje m.v.</p> <p>Fakturaen skal indeholde en specifikation af, hvilke fordringer fakturaen dækker over.</p>
Periode start	<p>Udfyldes som udgangspunkt med datoen for den første dag i den måned, som huslejen mv. vedrører.</p> <p>Hvis lejeforholdet er påbegyndt efter den første dag i måneden, udfyldes stamdatafeltet med datoen, hvor lejeforholdet blev påbegyndt, hvis fordringen vedrører første måneds husleje mv.</p>
Periode slut	<p>Udfyldes som udgangspunkt med datoen for den sidste dag i den måned, som huslejen mv. vedrører.</p> <p>Hvis lejeforholdet ophører tidligere end den sidste dag i måneden, udfyldes stamdatafeltet med datoen, hvor lejeforholdet ophørte.</p> <p>'Periode slut' skal som udgangspunkt ligge i samme kalendermåned som 'periode start'. men perioden kan være op til 3 måneder.</p> <p>Hvis 'periode slut' ikke ligger i samme kalendermåned som 'periode start', bliver fordringen sendt til manuel godkendelse i høringsportalen.</p>
Stiftelsesdato	<p>Udfyldes med en dato svarende til 'periode start'.</p> <p>Hvis feltet udfyldes med en anden dato, vil fordringen blive afvist.</p>
Forfaldsdato	<p>Udfyldes som udgangspunkt med en dato svarende til 'periode start'</p> <p>Falder 'periode start' på en helligdag, en lørdag, søndag eller grundlovsdag udskydes forfaldsdagen dog til den første efterfølgende hverdag.</p> <p>Hvis feltet udfyldes med en dato, der ligger tidligere eller 5 dage senere end 'periode start', vil fordringen blive afvist</p>



Stamdatafelt	Korrekt udfyldelse for DFHUSAL
Sidste rettidige betalingsdato	Udfyldes med en dato svarende til 'forfaldsdatoen'. Hvis feltet udfyldes med en anden dato, vil fordringen blive afvist.
Identifikation af skyldner	Udfyldes med CPR-nummer, CVR-/SE-nummer eller AKR-nummer på 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.
Forældelsesdato	Udfyldes med datoen for den sidste dag, inden fordringen forældes, dvs. den sidste dag, hvor fordringen er retskraftig. '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. Hvis forældelsesdatoen udløber på en lørdag, søndag, helligdag, grundlovsdag, den 24. eller den 31. december, skal forældelsesdatoen udskydes til den førstkommande hverdag.
Domsdato	Udfyldes med datoen for dommens afsigelse. Hvis fordringen ikke er omfattet af en dom, skal feltet være tomt. Feltet må kun udfyldes, hvis dommen fastslår fordringens eksistens og beløbsmæssige størrelse.
Forligsdato	Udfyldes med datoen for forligets indgåelse. Hvis der ikke er indgået forlig, skal feltet være tomt. Feltet må kun udfyldes, hvis forliget fastslår fordringens eksistens og beløbsmæssige størrelse. 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.

4 REGLER I INDGANGSFILTERET I NyMF

I NyMF er der et indgangsfiltet med en række regler, som de oversendte fordringer skal bestå, før fordringerne kan blive lukket ind og modtages i inddrivelsessystemet PSRM, 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. Indgangsfiltet 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 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 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
R_7_12a	Domsdato og forligsdato må ikke være udfyldt samtidigt	Fordringen afvises



5 STAMDATAFELTER

På baggrund af det retlige grundlag for fordringstypen, angives i det følgende Fordringshavers og Gældsstyrelsens fælles forståelse af, 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.

Eksempel:

En fordrings oprindelige størrelse er 20.000 kr. Der er afdraget 5.000 kr. inden fordringen oversendes til Gældsstyrelsen. Fordringshaver skal i feltet "Beløb" angive 15.000 kr.

5.2 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.

Eksempel:

En fordrings oprindelige størrelse er 20.000 kr. Der er afdraget 5.000 kr. inden fordringen oversendes til Gældsstyrelsen. Fordringshaver skal i feltet "Hovedstol" angive 20.000 kr.

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 DFHUSAL.



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 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, hvad fordringen 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 almenlejelovens § 44, stk. 1, 2. 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 Økonomiforbundets 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. 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.

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.

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.

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 normalt anføre den dato, hvor fordringen forældes. 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.

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.

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 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:

- 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 FORÆLDELSESREGLER

Forældelse er en ophørsgrund, hvilket indebærer, at fordringen ophører, når en bestemt tidsfrist er udløbet, uden at kreditor forinden har foretaget de foranstaltninger, som kræves til afbrydelse af 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.

6.1 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 lov hjemlet 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 månedsvist) og til den 1. i en kvartalsmåned (hvis lejen opkræves kvartalsvist), 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.

6.2 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,

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

6.3 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.

7 DET RETLIGE GRUNDLAG

7.1 SKAT's juridiske vejledning

Af SKAT's juridiske vejledning 2024-1, G.A.3.7.3 Civilretlige fordringer fremgår:

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

Når en gæld til det offentlige 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 restanceinddrivelsesmyndigheden, er karakteriseret ved, at

- 1) Fordringens kreditor skal være en offentlig myndighed*
- 2) Fordringen skal være opstået som led i den offentlige myndigheds virksomhed*
- 3) Fordringen ikke er opstået som led i den offentlige myndigheds udøvelse af sin, i henhold til lovgivningen, offentligretlige myndighedsudøvelse."*

7.2 Fordringstypens klassificering som civilretligt krav

Såfremt en fordring klassificeres som værende civilretlig, er det som udgangspunkt omfattet af bilag 1 i Lovbekendtgørelse nr. 6 af 7. januar 2022 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 oplyst i I., a., i.-vi. eller II., a., i.-vi., i bilag 1 i gældsinddrivelsesloven. Der kan derfor ikke foretages lønindeholdelse eller udpankning efter henholdsvis § 10 og § 11 i gældsinddrivelsesloven for fordringer omfattet af DFHUSAL.

7.3 Almenlejens anvendelsesområde

Det følger af almenlejens § 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. 1343 af 24. november 2023 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. almenlejens § 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. almenlejens § 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.

7.4 Opkrævnings- og inddrivelsesregler

7.4.1 Opkrævningsregler for leje

Fordringer på leje efter almenlejeloven reguleres af almenlejelovens kapitel 9 og af den enkelte lejekontrakt.

Af almenlejelovens § 43 fremgår det:

”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.”

Af almenlejelovens § 44 fremgår det:

”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 ustøttede 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.

7.4.2 Opkrævningsregler for betaling af fællesantenne og adgang til elektroniske kommunikationstjenester

Af almenlejelovens § 62 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. § 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.

7.4.3 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 udlejer 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. § 55, stk. 2.



De samlede bidrag for et år må højst opkræves med den udgift, som forventes at blive pålignet 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.

7.4.4 Inddrivelsesregler

Fordringer på leje efter almenlejeloven inddrives af Restanceinddrivelsesmyndighederne under skatteministeriet (herefter "Gældsstyrelsen") efter reglerne i Lovbekendtgørelse nr. 6 af 7. januar 2022 om inddrivelse af gæld til det offentlige med senere ændringer (herefter "gældsinddrivelsesloven"), jf. gældsinddrivelseslovens § 1, stk. 1.

7.5 Overdragelse af fordringer til inddrivelse

Lovbekendtgørelse nr. 6 af 7. januar 2022 om inddrivelse af gæld til det offentlige, med senere ændringer (herefter "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. 1207 af 27. september 2023 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, som hovedregel skriftligt underrette skyldneren om overdragelsen, jf. gældsinddrivelseslovens § 2, stk. 4, 1. pkt.

