

Kommuner | Lejeret

Fordringstype: EKHUSER

Efterregulering, forbrug, erhvervslejeloven

Opdateret den 29. april 2024

Indholdsfortegnelse

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | ÆNDRINGSLOG | 1 |
| 2 | FORDRINGSTYPEN | 2 |
| 2.1 | BESKRIVELSE AF FORDRINGSTYPEN | 2 |
| 2.2 | KLASSIFICERING | 2 |
| 2.3 | TILKNYTTED E UNDERFORDRINGSTYPER..... | 2 |
| 2.4 | AFGRÆNSNING | 2 |
| 3 | KORREKT UDFYLDELSE AF STAMDATAFELTER | 2 |
| 4 | REGLER I INDGANGSFILTERET I NyMF | 5 |
| 5 | STAMDATAFELTER | 6 |
| 5.1 | BELØB..... | 6 |
| 5.2 | HOVEDSTOL | 7 |
| 5.3 | FORDRINGSART | 7 |
| 5.4 | FORDRINGSTYPEKODE | 7 |
| 5.5 | BESKRIVELSE | 7 |
| 5.6 | FORDRINGSPERIODE | 8 |
| 5.7 | STIFTELSESDATO | 8 |
| 5.8 | FORFALDSDATO | 9 |
| 5.9 | SIDSTE RETTIDIGE BETALINGSDATO..... | 10 |
| 5.10 | IDENTIFIKATION AF SKYLDNER | 11 |
| 5.11 | FORÆLDELSESDATO | 11 |
| 5.12 | DOMSDATO OG FORLIGSDATO | 11 |
| 6 | FORÆLDELSESREGLER | 12 |
| 6.1 | FORÆLDELSESFRISTENS BEGYNDELSESTIDSPUNKT | 12 |
| 6.2 | FORÆLDELSESFRISTENS LÆNGDE | 13 |
| 6.3 | BEREGNING AF FORÆLDELSESDATO..... | 13 |
| 7 | DET RETLIGE GRUNDLAG | 14 |
| 7.1 | SKAT'S JURIDISKE VEJLEDNING | 14 |
| 7.2 | FORDRINGSTYPENS KLASSIFICERING SOM CIVILRETTLIGT KRAV | 14 |
| 7.3 | ANVENDELSESOMRÅDET FOR EFTERREGULERING (TILLÆGSBETALING) EFTER ERHVERVSLEJELOVEN..... | 15 |
| 7.4 | OPKRÆVNINGSG- OG INDDRIVELSESGREGLER..... | 15 |
| 7.4.1 | Opkrævningsregler | 15 |
| 7.4.2 | Inddrivelsesregler | 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 stamdatafeltet "Sidste rettidig betalingsdato" Sidste rettidige betalingsdato er præciseret under afsnit 3, således det nu tydeligt fremgår, at SRB <u>tidligst</u> skal ligge 3 hverdage efter Forfaldsdatoen. | 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 omfatter efterregulering (tillægsbetaling) til acontobidrag vedrørende betaling af forbrugsudgifter i henhold til lovbekendtgørelse nr. 1446 af 9. november 2022 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, køling, el og gas.

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

2.2 Klassificering

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

2.3 Tilknyttede underfordringstyper

- [Påkravsgebyrer efter erhvervslejeloven – GKERHLO](#)
- [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 almenlejeloven – DFHUSAL
- Leje m.v. efter erhvervslejeloven – DKHUSER
- Efterregulering, forbrug, lejeloven – EFHUSLJ
- Efterregulering, forbrug, almenlejeloven – EFHUSAL

3 KORREKT UDFYLDELSE AF STAMDATAFELTER

| Stamdatafelt | Korrekt udfyldelse for EKHUSER |
|---|--|
| <i>Se uddybende beskrivelse via de markerede links.</i> | |
| Beløb | Udfyldes med fordringens beløb (restgæld) på tidspunktet, hvor fordringen oversendes til inddrivelse. Dvs. den manglende betaling fratrukket eventuelle delindbetalinger modtaget inden oversendelse til inddrivelse. 'Beløbet' må ikke indeholde renter og gebyrer. |
| Hovedstol | Udfyldes med fordringens oprindelige pålydende. |



| Stamdatafelt | Korrekt udfyldelse for EKHUSER |
|---------------------------------------|--|
| | <p>Hvis 'hovedstolen' overstiger 100.000 kr., bliver fordringen sendt til manuel godkendelse i høringsportalen.</p> <p>'Hovedstolen' må <u>ikke</u> indeholde renter og gebyrer.</p> |
| <p>Beskrivelse</p> | <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 efterregulering.</p> <p>Fakturaen skal indeholde en specifikation af, hvilke fordringer fakturaen dækker over.</p> |
| <p>Periode start</p> | <p>Udfyldes som udgangspunkt med en dato, der svarer til den første dag i perioden for det underliggende forbrugsregnskab.</p> <p>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.</p> <p>I de tilfælde, hvor indflytning sker på en anden dato end regnskabsperiodens start, skal 'periode start' udfyldes med en dato svarende til datoen for lejeforholdets begyndelsestidspunkt.</p> |
| <p>Periode slut</p> | <p>Udfyldes som udgangspunkt med en dato, der svarer til den sidste dag i perioden for det underliggende forbrugsregnskab.</p> <p>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.</p> <p>I tilfælde af fraflytning på en anden dato forud for regnskabsperiodens ophør, skal 'periode slut' udfyldes med en dato svarende til datoen for lejeforholdets ophør.</p> <p>'Periode slut' kan tidligst ligge 1 måned og senest ligge 18 måneder efter 'periode start'. Hvis 'periode slut' ligger tidligere end 1 måned eller senere end 18 måneder efter 'periode start', bliver fordringen afvist.</p> |
| <p>Stiftelsesdato</p> | <p>Udfyldes med en dato svarende til dagen efter 'periode slut'.</p> <p>Hvis feltet udfyldes med en dato, der ligger tidligere eller senere end 1 dag efter 'periode slut', vil fordringen blive afvist.</p> |
| <p>Forfaldsdato</p> | <p>Efterreguleringen er mindre end 3 måneders leje: Feltet 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,</p> <p>Efterreguleringen er større end tre måneders leje: 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. Så feltet udfyldes med en dato svarende til 'forfaldsdatoen' for den relevante af de tre næstkommende lejebetaling.</p> |



| Stamdatafelt | Korrekt udfyldelse for EKHUSER |
|--|--|
| | <p>Lejeforholdet ophører i løbet af en regnskabsperiode: Feltet udfyldes med en dato svarende til tidspunktet, hvor lejer modtog forbrugsregnskabet.</p> <p>Lejeforholdet ophører efter udløbet af en regnskabsperiode, men inden den eller de næstkommende lejebetaling er forfaldne: Feltet udfyldes med en dato svarende til fraflytningstidspunktet, idet der ikke er en eller flere næstkommende lejebetaling.</p> <p>'Forfaldsdatoen' kan i alle tilfælde senest ligge 2 år efter 'stiftelsesdatoen'. Hvis 'forfaldsdatoen' ligger senere end 2 år fra 'stiftelsesdatoen', vil fordringen blive sendt til manuel godkendelse i høringsportalen.</p> |
| Sidste rettidige betalingsdato | <p>Efterreguleringen er mindre end 3 måneders leje: Feltet udfyldes <u>tidligst</u> med en dato svarende til 3 hverdage efter 'forfaldsdatoen'.</p> <p>Efterreguleringen er større end tre måneders leje: Feltet udfyldes <u>tidligst</u> med en dato svarende til 3 hverdage efter 'forfaldsdatoen'.</p> <p>Lejeforholdet ophører i løbet af en regnskabsperiode: Feltet udfyldes <u>tidligst</u> med en dato svarende til 'forfaldsdatoen'.</p> <p>Lejeforholdet ophører efter udløbet af en regnskabsperiode, men inden den eller de næstkommende lejebetaling er forfaldne: Feltet udfyldes <u>tidligst</u> med en dato svarende til 'forfaldsdatoen'.</p> <p>Hvis der er givet henstand eller aftalt betalingsordning, er det i alle tilfælde den sidste rettidige betalingsdato, der følger af henstanden eller betalingsordningen, der skal angives i feltet. Rykkerskrivelser udskyder ikke 'sidste rettidige betalingsdato'.</p> <p>Hvis feltet udfyldes med en dato, der ligger tidligere end 3 hverdage efter 'forfaldsdatoen' vil fordringen blive sendt til manuel godkendelse i høringsportalen.</p> |
| Identifikation af skyldner | <p>Udfyldes med CPR-nummer, CVR-/SE-nummer eller AKR-nummer på den eller de fysiske og/eller juridiske personer, som hæfter for fordringen.</p> <p>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.</p> |
| Forældelsesdato | <p>Udfyldes med datoen for den sidste dag, inden fordringen forældes, dvs. den sidste dag, hvor fordringen er retskraftig.</p> <p>'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.</p> <p>Hvis forældelsesdatoen udløber på en lørdag, søndag, helligdag, grundlovsdag, den 24. eller den 31. december, skal forældelsesdatoen udskydes til den førstkommande hverdag.</p> |
| Domsdato | <p>Udfyldes med datoen for dommens afsigelse.</p> <p>Hvis fordringen ikke er omfattet af en dom, skal feltet være tomt.</p> <p>Feltet må kun udfyldes, hvis dommen fastslår fordringens eksistens og beløbsmæssige størrelse.</p> |



| Stamdatafelt | Korrekt udfyldelse for EKHUSER |
|--------------------|--|
| <u>Forligsdato</u> | <p>Udfyldes med datoen for forligets indgåelse.</p> <p>Hvis der ikke er indgået forlig, skal feltet være tomt.</p> <p>Feltet må kun udfyldes, hvis forliget fastslår fordringens eksistens og beløbsmæssige størrelse.</p> <p>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.</p> |

4 REGLER I INDGANGSFILTERET I NyMF

I NyMF er der et indgangsfiler 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. 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 EKHUSER (Efterregulering, forbrug, erhvervslejeloven) | 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 100.000 kr. | Fordringen sendes i høring |



| Regel | Filterregler for EKHUSER (Efterregulering, forbrug, erhvervslejeloven) | Konsekvens hvis reglen ikke overholdes |
|------------------|---|--|
| 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 |

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 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.

Eksempel:

En fordrings oprindelige størrelse er 70.000 kr. Der er afdraget 5.000 kr. inden fordringen oversendes til Gældsstyrelsen. Fordringshaver skal i feltet "Beløb" angive 65.000 kr.

5.2 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.

Eksempel:

En fordrings oprindelige størrelse er 70.000 kr. Der er afdraget 5.000 kr. inden fordringen oversendes til Gældsstyrelsen. Fordringshaver skal i feltet "Hovedstol" angive 70.000 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 EKHUSER.

5.5 Beskrivelse

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 efterregulering. 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").

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 begyndestidspunkt.

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

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."

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.

5.8 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 erhvervslejeloven, eftersom erhvervslejelovens § 50, stk. 1, i det væsentligste er indholdsmæssig identisk med den tilsvarende bestemmelse i lejeloven (lejelovens § 78, 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 § 78, 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 lejebetalinger er forfaldne, vil efterreguleringskravet forfalde på fraflytningstidspunktet, idet der ikke er en eller flere næstkommende lejebetalinger, 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.

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.

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.



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 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.

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 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 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.



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 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,

- 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 en efterregulering 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 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 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 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 udpankning efter henholdsvis § 10 og § 11 i gældsinddrivelsesloven for fordringer omfattet af EKHUSER.

7.3 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."

7.4 Opkrævnings- og inddrivelsesregler

7.4.1 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 § 78, 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.

7.4.2 Inddrivelsesregler

Fordringer vedrørende efterregulering på baggrund af at lejeren forbrug har været højere end det af udlejer opkrævede acotobidrag inddrives af Restanceinddrivelsesmyndigheden 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.

