

Kommuner | Lejeret

Fordringstype: DKFLYTT

Istandsættelsesudgifter ved fraflytning af lejemål

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
3	KORREKT UDFYLDELSE AF STAMDATAFELTER	2
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.....	7
5.9	SIDSTE RETTIDIGE BETALINGSDATO	8
5.10	IDENTIFIKATION AF SKYLDNER.....	8
5.11	FORÆLDELSESDATO	8
5.12	DOMSDATO OG FORLIGSDATO	9
6	FORÆLDELSESREGLER	9
6.1	FORÆLDELSESFRISTENS BEGYNDELSESTIDSPUNKT	10
6.2	FORÆLDELSESFRISTENS LÆNGDE	10
6.3	BEREGNING AF FORÆLDELSESDATO	11
7	DET RETLIGE GRUNDLAG	12
7.1	SKAT'S JURIDISKE VEJLEDNING	12
7.2	FORDRINGSTYPENS KLASSIFICERING SOM CIVILRETLIGT KRAV	12
7.3	ANVENDELSESOMRÅDET FOR ISTANDSÆTTELSESDUDGIFTER	13
7.3.1	<i>Lejeloven</i>	13
7.3.2	<i>Almenlejeloven</i>	14
7.3.3	<i>Erhvervslejeloven</i>	16
7.4	OPKRÆVNINGSG- OG INDDRIVELSESGREGLER	17
7.4.1	<i>Opkrævningsregler for istandsættelsesudgifter vedrørende lejeforhold omfattet af lejeloven ..</i>	<i>17</i>
7.4.2	<i>Opkrævningsregler for istandsættelsesudgifter vedrørende lejeforhold omfattet af almenlejeloven</i>	<i>17</i>
7.4.3	<i>Opkrævningsregler for istandsættelsesudgifter vedrørende lejeforhold omfattet af erhvervslejeloven</i>	<i>18</i>
7.4.4	<i>Inddrivelsesregler</i>	<i>18</i>
7.5	OVERDRAGELSE AF FORDRINGER TIL INDDRIVELSE	18

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
Ændring af stamdatafelterne 'periode start' og 'periode slut', samt beskrivelsen af fordringsperioden. Perioden er ændret for at lette sagsbehandlingen hos fordringshaver, da det har været forbundet med stort tidsmæssigt forbrug at fremsøge lejeforholdets start, ved længerevarende lejeforhold.	29.04.24



2 FORDRINGSTYPEN

2.1 Beskrivelse af fordringstypen

Fordringstypen omfatter fordringer vedrørende udlejers istandsættelsesudgifter ved en lejers fraflytning af et lejemål omfattet af enten:

- lovbekendtgørelse nr. 341 af 22. marts 2022 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. 1446 af 9. november 2022 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 udlejeren at udbedre.

Efter almenlejeloven omfatter istandsættelsesudgifterne fx udlejers omkostninger til normalistandsættelse eller et af udlejeren fastsat normalistandsættelsesbeløb samt udgifter som følge af lejers misligholdelse.

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

2.2 Klassificering

Hovedfordringstypen DKFLYTT klassificeres som en civilretlig fordringstype, uden løninneholdelses- og udpantningsret.

2.3 Tilknyttede underfordringstyper

- [Gebyr for rykkerskrivelse efter renteloven – KFOPGEB](#)
- [Procesrenter under opkrævning – KOPRORE](#)
- [Opkrævningsrente efter renteloven – KFOPREN](#)

3 KORREKT UDFYLDELSE AF STAMDATAFELTER

Stamdatafelt	Korrekt udfyldelse for DKFLYTT
<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 <u>ikke</u> indeholde renter og gebyrer.



Stamdatafelt	Korrekt udfyldelse for DKFLYTT
Hovedstol	<p>Udfyldes med fordringens oprindelige pålydende.</p> <p>Hvis 'hovedstolen' overstiger 300.000 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 istandsættelsesudgifter.</p> <p>Fakturaen skal indeholde en specifikation af, hvilke fordringer fakturaen dækker over.</p>
Periode start	Udfyldes med en dato svarende til 'stiftelsesdatoen'.
Periode slut	Udfyldes med en dato svarende til 'stiftelsesdatoen'.
Stiftelsesdato	<p>Udfyldes med en dato svarende til den sidste dag i lejeforholdet.</p> <p>Hvis feltet udfyldes med en dato, der ligger tidligere eller senere end 'periode slut', vil fordringen blive afvist.</p>
Forfaldsdato	<p>Udfyldes med end dato svarende til 'stiftelsesdatoen'.</p> <p>Hvis feltet udfyldes med en dato, der ligger tidligere end 'stiftelsesdatoen', bliver fordringen afvist.</p> <p>Hvis feltet udfyldes med en dato, der ligger senere end 'stiftelsesdatoen', vil fordringen blive sendt til manuel godkendelse i høringsportalen.</p>
Sidste rettidige betalingsdato	<p>Udfyldes med en dato, der svarer til den sidste dag, hvorpå betaling i henhold til loven, aftalen eller fastsættelsen anses for rettidig.</p> <p>'Sidste rettidige betalingsdato' kan tidligst være sammenfaldende med forfaldsdatoen.</p> <p>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. Rykkerskrivelser udskyder ikke 'sidste rettidige betalingsdato'.</p> <p>'Sidste rettidige betalingsdato' skal som udgangspunkt senest ligge 12 måneder efter 'forfaldsdatoen'. Hvis feltet udfyldes med en dato, der ligger senere end 12 måneder fra '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>



Stamdatafelt	Korrekt udfyldelse for DKFLYTT
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 førstkomende 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 <u>eksistens</u> og beløbsmæssige <u>størrelse</u>.</p>
Forligsdato	<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 <u>eksistens</u> og beløbsmæssige <u>størrelse</u>.</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 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 indholdsbaseerede og referencebaseerede regler. De indholdsbaseerede adgangsregler opsætter grænseværdier for et konkret stamdatafelt. De referencebaseerede adgangsregler vedrører relationen mellem stamdatafelter. Indgangsfiltet vil give Fordringshaver en fejlkodebesked om, at fordringen ikke kan accepteres, hvis en indholdsbaseeret eller referencebaseeret 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



Regel	Filterregler for DKFLYTT (Istandsættelsesudgifter ved fraflytning af lejemål)	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 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 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



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 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.

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.

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 DKFLYTT.



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 istandsættelsesudgifter, og 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").

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.

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 den sidste dag i lejeforholdet.

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 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.

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, 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.

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 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.

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 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:

- 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.

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.

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 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,

- 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 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.

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 døgnnet 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

- *Fordragens kreditor skal være en offentlig myndighed*
- *Fordragens skal være opstået som led i den offentlige myndigheds virksomhed*
- *Fordragens 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 fordragens 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 fordragens 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 DKFLYTT 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 DKFLYTT.

7.3 Anvendelsesområdet for istandsættelsesudgifter

7.3.1 Lejeloven

Reglerne om lejerens fraflytning af et lejemål omfattet af lejeloven følger af lejelovens kapitel 22 "Lejeres fraflytning".

Det følger af lejelovens § 187, stk. 1, at:

"Det lejede skal være fraflyttet senest kl. 12.00 på fraflyttingsdagen. 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, og mangler, som det påhviler udlejerens at udbedre. Det kan ikke pålægges lejeren at bringe det lejede i bedre stand end den, hvori lejeren overtog det lejede."

Af lejelovens § 187, stk. 2–5, fremgår en række af udlejerens forpligtelser i forbindelse med lejerens fraflytning, som ved udlejerens overtrædelse som udgangspunkt kan medføre, at udlejerens krav på istandsættelse bortfalder:

"Stk. 2. Udlejerens 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 fraflyttingsdagen 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 udlejerens er blevet bekendt med, at fraflytning har fundet sted. Den fraflyttende lejer skal indkaldes skriftligt til synet med mindst 1 uges varsel. Udlejerens og lejeren kan dog aftale et kortere varsel, når lejeforholdet er ophævet eller opsagt."

Stk. 4. Udlejerens skal i forbindelse med synet, jf. stk. 3, udarbejde en fraflytningsrapport. Rapporten skal udleveres til lejeren ved synet eller sendes til lejeren senest 2 uger efter synet, såfremt lejeren ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten."



Stk. 5. Ved overtrædelse af stk. 3 og 4 bortfalder udlejerens krav på istandsættelse efter stk. 1.”

En række af bestemmelserne i lejelovens § 187 om udlejers forpligtelser ved lejers fraflytning af lejemålet kan ikke fraviges til skade for lejeren, jf. lejelovens § 189:

”§ 187, stk. 1, 3. pkt., stk. 2, 1. pkt., hvor der i henhold til § 187, stk. 3, er pligt til at afholde flyttesyn, og stk. 3-5, kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejeren.”

7.3.2 Almenlejeloven

Reglerne om vedligeholdelse og istandsættelse af lejemål omfattet af almenlejeloven følger af almenlejelovens kapitel 6.

Efter almenlejelovens § 25 skal udlejerens 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. Udlejerens skal udarbejde et vedligeholdelsesreglement, hvoraf det fremgår, hvilken vedligeholdelsesordning der er gældende for boligene, 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 boligene 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 udlejerens 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 normalistsættelse ved lejerens fraflytning af boligen, jf. § 26:

”Har udlejeren efter § 25, stk. 1, truffet beslutning herom, sørger lejereren 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 normalistsættelse, der omfatter nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge og lofter samt rengøring. Udlejeren kan beslutte, at lejereren i stedet betaler et af udlejeren fastsat hertil svarende normalistsættelsesbeløb. Udlejeren overtager i løbet af en periode på højst 10 år fra lejerens overtagelse af lejligheden gradvis lejerens udgift til normalistsættelsen eller betaling af normalistsættelsesbeløbet. Ved fraflytning inden udløbet af den fastsatte periode betaler lejereren kun den andel, som på det tidspunkt, hvor lejemålet ophører, ikke er overtaget af udlejeren. Har udlejeren opsagt lejereren efter § 85, stk. 1, nr. 1, betaler lejereren ikke til normalistsættelse 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 lejereren 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 lejereren kan dog aftale et kortere varsel, når lejeforholdet er opsagt eller ophævet. Syn kan undlades, såfremt der ikke agtes fremsat krav imod lejereren om betaling af istandsættelsesudgifter.”

Udlejers krav mod lejereren vedrørende istandsættelsesarbejderne bortfalder som udgangspunkt, hvis udlejeren ikke senest 2 uger efter synet underretter lejereren skriftligt om istandsættelsesarbejdernes omfang, den anslåede udgift og lejerens andel heraf, jf. § 94, stk. 2:

”Underretter udlejeren ikke senest 2 uger efter synet lejereren skriftligt om istandsættelsesarbejdernes omfang, den anslåede udgift og lejerens andel heraf, bortfalder udlejers krav mod lejereren, 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 lejereren 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 lejereren pligt til at betale

- 1) udgifter som følge af misligholdelse, jf. lov om leje af almene boliger § 25, stk. 4, og*
- 2) 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 lejereren 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 lejereren ikke afkræves udgifter udover, hvad der følger af reglerne i lovens § 25, stk. 4."

7.3.3 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. Lejereren 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 udlejereren 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 lejereren har handlet svigagtigt, eller hvis manglen ikke kan erkendes ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed. I de i 2. pkt. nævnte tilfælde skal udlejereren gøre kravet gældende uden ugrundet ophold efter, at mangelen er eller burde være opdaget."



7.4 Opkrævnings- og inddrivelsesregler

7.4.1 Opkrævningsregler for istandsættelsesudgifter vedrørende lejeforhold omfattet af lejeloven

Som anført i afsnit 7.3.1 følger det af lejelovens § 187 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 lejerens vedligeholdelsespligt, og mangler, som det påhviler udlejeren at udbedre. Det kan ikke pålægges lejeren at bringe det lejede i bedre stand end den, hvori lejeren 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 § 187, stk. 2-5, kan miste sit krav på istandsættelse efter § 187, stk. 1, følger det ikke nærmere af lovgivningen, hvordan eller hvornår udlejer skal opkræve sit krav.

7.4.2 Opkrævningsregler for istandsættelsesudgifter vedrørende lejeforhold omfattet af almenlejeloven

Som anført i afsnit 7.3.2 følger det af almenlejelovens § 26, at:

”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.”

Derudover følger det af almenlejelovens § 25, stk. 4, at:

”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.”

Såfremt udlejer har besluttet, at lejeren har en vedligeholdelsesforpligtelse, kan udlejer som hovedregel kræve omkostninger forbundet med en normalistsandsættelse eller et fastsat normalistsandsættelsesbeløb samt omkostninger som følge af lejers misligholdelse betalt af lejer.

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.

7.4.3 Opkrævningsregler for istandsættelsesudgifter vedrørende lejeforhold omfattet af erhvervslejeloven

Som anført i afsnit 7.3.3 følger det af erhvervslejelovens § 74, 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 udlejer at udbedre.”

Udlejer 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 udlejer 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.

7.4.4 Inddrivelsesregler

Fordringer på leje efter lejeloven 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.

