

# Kommuner | Lejeret

## Fordringstype: KFGBHUS

Gebyr, huslejenævn

*Opdateret den 29. april 2024*

### Indholdsfortegnelse

<b>1</b>	<b>ÆNDRINGSLOG</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>FORDRINGSTYPEN</b> .....	<b>2</b>
2.1	BESKRIVELSE AF FORDRINGSTYPEN .....	2
2.2	KLASSIFICERING .....	2
2.3	TILKNYTTETE UNDERFORDRINGSTYPER .....	2
2.4	AFGRÆNSNING .....	2
<b>3</b>	<b>KORREKT UDFYLDELSE AF STAMDATAFELTER</b> .....	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>REGLER I INDGANGSFILTERET I NyMF</b> .....	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>STAMDATAFELTER</b> .....	<b>5</b>
5.1	BELØB .....	5
5.2	HOVEDSTOL .....	6
5.3	FORDRINGSART .....	6
5.4	FORDRINGSTYPEKODE .....	6
5.5	BESKRIVELSE .....	6
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 .....	9
5.12	DOMSDATO OG FORLIGSDATO .....	10
<b>6</b>	<b>FORÆLDELSESREGLER</b> .....	<b>10</b>
6.1	FORÆLDELSESFRISTENS BEGYNDELSESTIDSPUNKT .....	10
6.2	FORÆLDELSESFRISTENS LÆNGDE .....	11
6.3	BEREGNING AF FORÆLDELSESDATO .....	12
<b>7</b>	<b>DET RETLIGE GRUNDLAG</b> .....	<b>12</b>
7.1	LOV OM BOLIGFORHOLD .....	12
7.2	UDTALELSE FRA INDENRIGS OG BOLIGMINISTERIET .....	14
7.3	UDTALELSE AF BO VON EYBEN .....	14
7.4	OVERDRAGELSE AF FORDRINGER TIL INDDRIVELSE .....	14

## 1 ÆNDRINGSLOG

Løbende ændringer vil fremgå af nedenstående tabel.

Beskrivelse af ændring	Dato for ændring
<b>Opdateret materialeformat</b>  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
<b>Filterændring</b>  Filterregel R_4_2: Hovedstol ændres fra 6.200 kr. til 7.000 kr., jf. nye satser.	14.09.23
<b>Opdatering af det retlige grundlag:</b>  <i>Det retlige grundlag er opdateret i henhold til ny lovgivning "Lov om boligforhold". Det retlige grundlag er ligeledes opdateret med udtalelse fra Indenrigs- og Boligministeriet, se afsnit 7.2 og 7.3.</i>	15.11.22
<b>Præcisering af indholdsbeskrivelsen for stamdatafeltet "Forældelsesdato"</b>  <i>Stamdatafeltet "Forældelsesdato" er opdateret i henhold Fordringshavers mulighed for at benytte stamdatafeltet "domsdato". Se afsnit 5.11.</i>	15.11.22



## 2 FORDRINGSTYPEN

### 2.1 Beskrivelse af fordringstypen

Fordringstypen omfatter en udlejers manglende betaling af gebyr i medfør af § 82, stk. 2, i lov nr. 342 af 22. marts 2022 om boligforhold med senere ændringer (herefter "lov om boligforhold"). Gebyret til huslejenævnet pålægges udlejer i sager, hvor lejer har opnået fuldt medhold.

Fordringstypen omfatter alene fordringer, hvor der foreligger en afgørelse fra huslejenævnet, og at det af afgørelsen fremgår, at udlejer skal betale et gebyr til huslejenævnet i medfør af lov om boligforhold § 82, stk. 2.

Fordringstypen omfatter **ikke** gebyr efter lov om boligforhold § 82, stk. 1.

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

### 2.2 Klassificering

Hovedfordringstypen KFGBHUS klassificeres som en offentligretlig fordringstype, med lønindeholdelses- og udpantningsret.

### 2.3 Tilknyttede underfordringstyper

- [Kommunale gebyrer, erindringsskrivelser – GEOPERI](#)
- [Kommunale morarenter – REOPKOM](#)

### 2.4 Afgrænsning

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

- Indbringelsesgebyr for Huslejenævn – KFIGHUS

## 3 KORREKT UDFYLDELSE AF STAMDATAFELTER

Stamdatafelt	Korrekt udfyldelse for KFGBHUS
<i>Se uddybende beskrivelse via de markerede links.</i>	
<a href="#">Beløb</a>	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.
<a href="#">Hovedstol</a>	Udfyldes med fordringens oprindelige pålydende.  Hvis 'hovedstolen' overstiger 7.000 kr., bliver fordringen sendt til manuel godkendelse i høringsportalen.  'Hovedstolen' må <u>ikke</u> indeholde renter og gebyrer.



Stamdatafelt	Korrekt udfyldelse for KFGBHUS
<a href="#">Beskrivelse</a>	<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 en entydig identifikation ved afgivelse af reference og dato for huslejenævnet afgørelse.</p>
<a href="#">Periode start</a>	Udfyldes med stiftelsesdato
<a href="#">Periode slut</a>	Udfyldes med stiftelsesdato
<a href="#">Stiftelsesdato</a>	Udfyldes med datoen for huslejenævnets afgørelse
<a href="#">Forfaldsdato</a>	Udfyldes med datoen for huslejenævnets afgørelse
<a href="#">Sidste rettidige betalingsdato</a>	<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>
<a href="#">Identifikation af skyldner</a>	<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 part i huslejenævns sagen, der er udlejer</p>
<a href="#">Forældelsesdato</a>	<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>Såfremt Fordringshaver vurderer, at huslejenævnets afgørelse anses som en bindende afgørelse i medfør af forældelseslovens § 5, stk. 1, nr. 3, beregnes en 10-årig forældelsesfrist fra datoen for den bindende afgørelse.</p> <p>Hvis forældelsesdatoen udløber på en lørdag, søndag, helligdag, grundlovsdag, den 24. eller den 31. december, skal forældelsesdatoen udskydes til den førstkommende hverdag.</p>
<a href="#">Domsdato</a>	<p>Udfyldes med datoen for dommens eller den bindende afgørelses afsigelse.</p> <p>Hvis fordringen ikke er omfattet af en dom, skal feltet være tomt.</p> <p>Feltet må kun udfyldes, hvis dommen eller den bindende afgørelse fastslår fordringens <u>eksistens</u> og beløbsmæssige <u>størrelse</u>.</p>



Stamdatafelt	Korrekt udfyldelse for KFGBHUS
<a href="#">Forligsdato</a>	<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 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 KFGBHUS (Gebyr, huslejenævn)	Konsekvens hvis reglen ikke overholdes
R_1_1	Fordringsartkoden skal være "INDR"	Fordringen afvises
R_1_2	Fordringen skal altid være en hovedfordring	Fordringen afvises
R_2_1a	Hvis domsdato eller forligsdato er udfyldt, skal forældelsesdato ligge tidligst 10 år efter domsdato eller forligsdato	Fordringen afvises
R_2_1b	Hvis domsdato eller forligsdato er udfyldt, skal forældelsesdato ligge senest 10 år efter domsdato eller forligsdato	Fordringen sendes i høring
R_2_1	Forældelsesdato skal være udfyldt	Fordringen afvises
R_2_3a	Forældelsesdato skal tidligst ligge 3 år efter Forfaldsdato	Fordringen afvises
R_2_3	Forældelsesdato skal senest ligge 4 år efter Forfaldsdato uden hensyn til FOKO-lukkedage	Fordringen sendes i høring
R_3_1	Forældelsesdato skal ligge senere end eller være lig med modtagelsesdato hos Gældsstyrelsen	Fordringen afvises
R_4_1	Oprindelig hovedstol skal være større end 0 kr. (dog tillades 0-fordringer)	Fordringen afvises
R_4_2	Oprindelig hovedstol skal være mindre end eller lig med 7.000 kr.	Fordringen sendes i høring
R_4_4	Beløb skal være større end eller lig med 0 kr.	Fordringen afvises



Regel	Filterregler for KFGBHUS (Gebyr, huslejenævn)	Konsekvens hvis reglen ikke overholdes
R_4_7	Oprindelig hovedstol skal være større end eller lig med beløb til inddrivelse	Fordringen afvises
R_5_1	Forfaldsdato skal ligge forud for modtagelsesdato	Fordringen afvises
R_5_2	Sidste rettidige betalingsdato skal ligge forud for modtagelsesdato	Fordringen afvises
R_5_3	Stiftelsesdato skal ligge forud for modtagelsesdato	Fordringen afvises
R_6_1	Sidste rettidige betalingsdato skal tidligst ligge samtidig med Forfaldsdato	Fordringen afvises
R_6_3 R_6_4	Forfaldsdato skal ligge samtidig med Stiftelsesdato	Fordringen afvises
R_6_15 R_6_16	Stiftelsesdato skal ligge samtidig med Periode start	Fordringen afvises
R_6_19 R_6_20	Periode slut skal ligge samtidig med Periode start	Fordringen afvises
R_7_1	Stiftelsesdato skal være udfyldt	Fordringen afvises
R_7_2	Forfaldsdato skal være udfyldt	Fordringen afvises
R_7_3	Sidste rettidige betalingsdato skal være udfyldt	Fordringen afvises
R_7_4	Periode start skal være udfyldt	Fordringen afvises
R_7_5	Periode slut skal være udfyldt	Fordringen afvises
R_7_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 (restgæld) på tidspunktet, hvor fordringen overdrages til inddrivelse hos Gældsstyrelsen.

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

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

#### Eksempel:

En fordrings oprindelige størrelse er 6.827 kr. Der er afdraget 2.000 kr. inden fordringen oversendes til Gældsstyrelsen. Fordringshaver skal i feltet "beløb" angive 4.827 kr.



## 5.2 Hovedstol

Fordringshaver skal i feltet hovedstol anføre fordringens oprindelige pålydende.

Af lov om boligforhold § 82, stk. 2 fremgår, at udlejeren skal betale et gebyr på 6.024 kr. til huslejenævnet, når lejeren får fuldt medhold i huslejenævnet. Størrelsen af gebyret reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-månedersperiode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

Gebyret udgør pr. 1. januar 2024 6.827 kr.

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

Feltet hovedstol skal udfyldes med maksimalt 7.000 kr.

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

### Eksempel:

En fordrings oprindelige størrelse er 6.827 kr. Der er afdraget 2.000 kr. inden fordringen oversendes til inddrivelse hos Gældsstyrelsen. Fordringshaver skal i feltet "hovedstol" angive 6.827 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 KFGBHUS.

## 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 obligatorisk for denne fordringstype.

Det er aftalt, at Fordringshaver i fordringens beskrivelsesfelt altid skal angive en entydig identifikation ved afgivelse af reference og dato for huslejenævnet afgørelse.



## 5.6 Fordringsperiode

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

Af lov om boligforhold § 88, stk. 2 fremgår, at udlejeren skal betale et gebyr på 6.024 kr. til huslejenævnet, når lejerer får fuldt medhold i huslejenævnet. Gebyret pålægges af huslejenævnet ved afgørelsen. Gebyret "relaterer" sig således til den dag, hvor huslejenævnet træffer afgørelse.

Fordringer omfattende af denne fordringstype relaterer sig derfor til en bestemt dag. Fordringshaverens IT-system kan imidlertid, efter det oplyste ikke understøtte, at fordringer omfattende 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, side 153, definerer stiftelsestidspunktet således:

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

Det følger af lov om boligforhold § 88, stk. 2, at udlejeren skal betale et gebyr på 6.024 kr. til huslejenævnet, når lejerer får fuldt medhold i huslejenævnet. Gebyret pålægges af huslejenævnet ved afgørelsen. Gebyret "relaterer" sig således til den dag, hvor huslejenævnet træffer afgørelse.

Fordringens stiftelsesdato anses derfor at være sammenfaldende med den dag, hvor huslejenævnet træffer afgørelsen.

Feltet "stiftelsesdato" skal derfor udfyldes med datoen for huslejenævnets afgørelse.

## 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, side 157ff.

Forfaldsdatoen er det tidligste tidspunkt, Fordringshaver kan kræve fordringen betalt.

Fordringens forfaldsdato ses ikke at være direkte reguleret i lovgivningen.





Af lov om boligforhold § 86, stk. 5, fremgår dog:

*”Nævnets afgørelse meddeles klageren og de øvrige parter. Nævnets afgørelser efter § 154, stk. 1, i lov om leje skal forkyndes, hvis afgørelsen er truffet, uden at parten har svaret eller er mødt for nævnet. Afgørelsen skal begrundes. Parterne skal gøres bekendt med indbringelsesadgangen efter §§ 88 og 89 og udlejerens meddelelsespligt efter § 194 i lov om leje. Hvis afgørelsen ikke er enstemmig, skal dette fremgå af afgørelsen tillige med begrundelsen herfor. Er lejeforholdet gjort betinget, jf. § 154, stk. 1, nr. 1, i lov om leje, angives såvel betingelserne som tidspunktet for disses ophør”*

Af lov om boligforhold § 82, stk. 2 fremgår endvidere, at udlejeren skal betale et gebyr på 6.024 kr. til huslejenævnet, når lejer får fuldt medhold i huslejenævnet. Gebyret pålægges af huslejenævnet ved afgørelsen. Gebyret ”relaterer” sig således til den dag, hvor huslejenævnet træffer afgørelse.

Huslejenævnet kan først kræve fordringen betalt på det tidspunkt, hvor lejer har fået fuldt medhold i sagen mod udlejer, idet fordringen først opstår på dette tidspunkt.

Feltet ”forfaldsdato” udfyldes med den dato for huslejenævnets afgørelse. Forfaldsdatoen er sammenfaldende med stiftelsesdatoen.

## 5.9 Sidste rettidige betalingsdato

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

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

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

## 5.10 Identifikation af skyldner

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



Af boligreguleringslovens § 82, stk. 2 fremgår, at udlejeren skal betale et gebyr på 6.024 kr. til huslejenævnet, når lejer får fuldt medhold i huslejenævnet. Skyldner kan således identificeres som den part i huslejenævns sagen, der er udlejer.

Feltet "identifikation af skyldner" udfyldes med CPR-nr. eller CVR-nr. Såfremt skyldner ikke er i besiddelse af et CPR-nr. eller CVR-nr., skal Fordringshaver rette henvendelse til Gældsstyrelsen med anmodning om et AKR-nr. Fordringshaver skal i disse tilfælde angive dette AKR-nr.

Feltet "identifikation af skyldner" skal udfyldes med CVR-nr. eller CPR-nr.

### 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.

Forældelsesfristen for fordringer omfattet af denne fordringstype ses ikke at være reguleret i lovgivningen, hvorfor forældelseslovens regler finder anvendelse. Det fremgår af forældelseslovens § 3, stk. 1, at forældelsesfristen er 3 år.

Forældelsesfristen beregnes fra det tidligste tidspunkt, til hvilket Fordringshaver kunne kræve at få fordringen opfyldt, jf. forældelseslovens § 2, stk. 1. Dette tidspunkt svarer til forfaldstidspunktet. Der henvises til afsnit 5.8 om forfaldsdatoen.

Hvis forældelsesdatoen udløber på en lørdag, søndag, helligdag, grundlovsdag, den 24. eller den 31. december, skal forældelsesdatoen udskydes til den førstkommande hverdag.

Fordringshaver skal selv beregne og indsætte en anden forældelsesdato, hvis Fordringshaver i sin opkrævning har foretaget forældelsesafbrydende skridt m.v., eller hvis fristen i en periode har været suspenderet. Såfremt Fordringshaver var ubekendt med fordringen eller skyldneren, regnes den 3-årige forældelsesfrist først fra den dato, hvor Fordringshaver fik eller burde have fået kendskab hertil.

Indenrigs- og Boligministeriet har ved mail af 18. august 2022 oplyst at, det er usikkert hvorvidt Huslejenævnets afgørelser anses som en bindende afgørelse i medfør af forældelseslovens § 5, stk. 1, nr. 3, jf. nærmere herom under afsnit 7.2 Udtalelse fra Indenrigs- og Boligministeriet. Det er derfor Fordringshavers eget ansvar at vurdere, om Huslejenævnets afgørelse opfylder betingelserne i forældelseslovens § 5, stk. 1, nr. 3.

Såfremt Huslejenævnets afgørelse opfylder betingelserne i forældelseslovens § 5, stk. 1, nr. 3, skal Fordringshaver anvende stamdatafeltet "domsdato".

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, en anden bindende afgørelse eller indgået forlig, og i felterne registreres datoen for henholdsvis dommens eller anden bindende afgørelses afsigelse eller forligets indgåelse.

Stamdatafelternes primære funktion er at videregive oplysninger til Gældsstyrelsen om opkrævningsmæssige skridt i form af dom, anden bindende afgørelse 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/bindende afgørelse eller skriftligt fastslået og anerkendt ved forliget, jf. forældelseslovens § 5, stk. 1, nr. 3.

Fordringshaver må kun registrere en domsdato, en dato for en anden bindende afgørelse eller en forligsdato, hvis:

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

Hvis ikke der er opnået dom, anden bindende afgørelse 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 f.eks. tilfældet, hvis der er en lovhjemlet sidste rettidig betalingsdag. Der gælder ikke lovhjemlede løbedage for fordringer omfattet af denne fordringstype.

Forældelsesfristens begyndelsestidspunkt for fordringer omfattet af denne fordringstype er derfor som udgangspunkt forfaldsdatoen. Fordringshaver skal således som udgangspunkt beregne forældelsesdatoen fra fordringens forfaldsdag.

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

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

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

*"Forældelsesfristen er 10 år,*

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

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

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



Er eksistens og størrelse på en fordring omfattet af denne fordringstype således fastslået i en dom, en anden bindende afgørelse 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 førstkommende hverdag.”*

I medfør af forældelseslovens § 27, stk. 1, 1. pkt., regnes der kun med hele dage, og begyndelsesdagen medregnes ikke. Hvis eksempelvis forældelsesfristen begynder at løbe fra den 12. oktober 2017, indtræder 10-års forældelse ved udløbet af den 12. oktober 2027.

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

## 7 DET RETLIGE GRUNDLAG

### 7.1 Lov om boligforhold

Af lov om boligforhold § 78 fremgår:

*”I alle kommuner nedsættes et eller flere huslejenævne til afgørelse af tvister efter denne lov og efter lov om leje. Flere kommuner kan i fællesskab etablere fælleskommunale huslejenævne.*

*Stk. 2. I kommuner, hvori der er nedsat mere end ét nævn, påhviler det nævnene ved indbyrdes samarbejde at tilrettelægge deres behandling af sagerne efter ensartede retningslinjer.”*

Af lov om boligforhold § 82, stk. 2 og 3 fremgår:

*”Stk. 2. Udlejeren skal betale et beløb på 6.024 kr. til huslejenævnet, når lejeren får fuldt medhold i nævnet. Beløbet er fastsat i 2021-niveau og reguleres én gang årligt, jf. § 100*

*Stk. 3. Senest 1 uge efter sagens indbringelse giver nævnet den anden part i lejeforholdet underretning om indbringelsen med angivelse af, at denne må fremsætte sine*



*ytringer i sagen inden 2 uger. Denne frist kan forlænges af nævnet, såfremt særlige omstændigheder taler herfor”*

Af lov om boligforhold § 86 fremgår:

*”Huslejenævnet skal træffe afgørelse senest 4 uger fra det tidspunkt, hvor nævnet har modtaget svar efter § 82, stk. 3, eller § 83, stk. 4, hvor fristen for svar efter de nævnte regler er udløbet, eller hvor parterne er mødt for nævnet, jf. § 85, stk. 2. I sager efter §§ 153 og 154 i lov om leje kan nævnet opfordre til afholdelse af mediation.*

*Stk. 2. I tilfælde, hvor fristen for svar efter de nævnte bestemmelser er udløbet, uden at svar er afgivet, kan nævnet fortolke tavsheden på den gunstigste måde for modparten og navnlig lægge dennes fremstilling til grund for afgørelsen.*

*Stk. 3. Huslejenævnets afgørelse træffes ved almindelig stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed gør formandens stemme udslaget. Nævnet er kun beslutningsdygtigt, når samtlige medlemmer er til stede.*

*Stk. 4. Nævnets afgørelse protokolleres. Er en beslutning ikke enstemmig, indføres tillige oplysning om stemmeafgivningen.*

*Stk. 5. Nævnets afgørelse meddeles klageren og de øvrige parter. Nævnets afgørelser efter § 154, stk. 1, i lov om leje skal forkyndes, hvis afgørelsen er truffet, uden at parten har svaret eller er mødt for nævnet. Afgørelsen skal begrundes. Parterne skal gøres bekendt med indbringelsesadgangen efter §§ 88 og 89 og udlejerens meddelelsespligt efter § 194 i lov om leje. Hvis afgørelsen ikke er enstemmig, skal dette fremgå af afgørelsen tillige med begrundelsen herfor. Er lejeforholdet gjort betinget, jf. § 154, stk. 1, nr. 1, i lov om leje, angives såvel betingelserne som tidspunktet for dissens ophør.*

*Stk. 6. Angår huslejenævnets afgørelse et fremlejeforhold, og pålægger afgørelsen lejeren, som har foretaget fremleje, en eller flere forpligtelser, skal parterne ligeledes gøres bekendt med, at manglende overholdelse af en endelig huslejenævnetsafgørelse kan medføre opsigelse af lejerens lejeforhold, jf. § 171, stk. 1, nr. 5, i lov om leje, og at såfremt afgørelsen ikke inden den i afgørelsen fastsatte frist er efterlevet, skal lejeren i fremlejeforholdet meddele huslejenævnet herom, jf. stk. 7.*

*Stk. 7. Lejeren i et fremlejeforhold har en forpligtelse til at meddele huslejenævnet, hvis den lejer, som er udlejer i fremlejeforholdet, ikke overholder en eller flere forpligtelser, som denne er blevet pålagt i en endelig huslejenævnetsafgørelse.*

*Stk. 8. Får huslejenævnet meddelelse efter stk. 7, skal huslejenævnet fra lejeren, som har foretaget fremleje, bede om dokumentation for, at afgørelsen eller dommen er efterlevet inden den fastsatte frist. Har lejeren, som har foretaget fremleje, ikke inden 7 dage efter modtagelsen af huslejenævnets anmodning fremlagt fornøden dokumentation for huslejenævnet, skal huslejenævnet meddele udlejerens i det lejeforhold, hvor lejeren,*





*som har foretaget fremleje, er lejer, at den pågældende afgørelse eller dom ikke er efterlevet.*

*Stk. 9. Har nævnet tiltrådt iværksættelse af en forbedring, meddeles det tillige parterne, at indbringelse af afgørelsen efter §§ 88 eller 89 har opsættende virkning”*

Af lov om boligforhold § 88 fremgår:

*”Uden for Københavns Kommune kan huslejenævnets afgørelse af hver af parterne indbringes for boligretten. Det samme gælder i Københavns Kommune for afgørelser efter §§ 153-155 i lov om leje, jf. § 89, stk. 1.*

*Stk. 2. Indbringelse skal ske, senest 4 uger efter at underretning om nævnets afgørelse er meddelt parterne. Boligretten kan dog undtagelsesvis tillade, at sagen indbringes for boligretten efter udløbet af fristen, når ansøgning herom indgives inden 1 år efter huslejenævnets afgørelse. Meddeles tilladelse, skal sagen dog anlægges inden 4 uger efter modtagelse af tilladelsen”*

## 7.2 Udtalelse fra Indenrigs og boligministeriet

Udtalelse fra Indenrigs og boligministeriet i e-mail af 18. august 2022:

*”Når fristen for indbringelse for boligretten er udløbet, vil huslejenævnsafgørelser være bindende. Huslejenævnsafgørelser er dog ikke eksigible, hvilket betyder, at man stadig skal et smut forbi boligretten før man kan få den tvangsfuldbyrdet gennem fogedretten.*

*Der er ikke særlige krav til udformningen af afgørelserne, så denne kan variere fra kommune til kommune. Det er dog udgivet vejledninger til udfyldelse af afgørelser, som gør, at de fleste ligner hinanden. Jeg vil tro, at gebyrets størrelse fremgår af alle afgørelser, da det ellers vil kunne være en mangelfuld afgørelse, men det er ikke noget vi kan garantere.”*

## 7.3 Udtalelse af Bo von Eyben

Bo von Eyben, Forældelse, 2. udgave, 2017, s. 749, huslejenævnets afgørelser er bindende:

*”Et andet eksempel er boligreguleringslovens regler om huslejenævn, hvis afgørelser som hovedregel kan indbringes for boligretten, men kun inden for en vis frist (lovens § 43). Er fristen overskredet, er huslejenævnets afgørelse således bindende.”*

## 7.4 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.

