

Kommuner | Lejeret

Fordringstype: DKHUSER

Leje m.v. efter 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	TILKNYTTET DE UNDERFORDRINGSTYPER	2
2.4	AFGRÆNSNING	2
3	KORREKT UDFYLDELSE AF STAMDATAFELTER	3
4	REGLER I INDGANGSFILTERET I NyMF	5
5	STAMDATAFELTER	7
5.1	BELØB.....	7
5.2	HOVEDSTOL	7
5.3	FORDRINGSART	7
5.4	FORDRINGSTYPEKODE	7
5.5	BESKRIVELSE	8
5.6	FORDRINGSPERIODE.....	8
5.7	STIFTELSESDATO.....	8
5.8	FORFALDSDATO.....	8
5.9	SIDSTE RETTIDIGE BETALINGSDATO	9
5.10	IDENTIFIKATION AF SKYLDNER	9
5.11	FORÆLDELSESDATO	9
5.12	DOMSDATO OG FORLIGSDATO	10
6	FORÆLDELSESGREGLER	11
6.1	FORÆLDELSESGRISTENS BEGYNDELSESTIDSPUNKT	11
6.2	FORÆLDELSESGRISTENS LÆNGDE.....	12
6.3	BEREGNING AF FORÆLDELSESDATO.....	13
7	DET RETLIGE GRUNDLAG	13
7.1	SKAT'S JURIDISKE VEJLEDNING	13
7.2	FORDRINGSTYPENS KLASSIFICERING SOM CIVILRETLIGT KRAV	14
7.3	ERHVERVSLEJELOVENS ANVENDELSESOMRÅDE	14
7.4	OPKRÆVNINGSG- OG INDDRIVELSESGREGLER.....	16
7.4.1	<i>Opkrævningsregler for leje</i>	16
7.4.2	<i>Opkrævningsregler for betaling aconto bidrag til dækning af lejerens andel i ejendommens forbrugsudgifter</i>	17
7.4.3	<i>Inddrivelsesregler</i>	17
7.5	OVERDRAGELSE AF FORDRINGER TIL INDDRIVELSE	17

1 ÆNDRINGSLOG

Løbende ændringer vil fremgå af nedenstående tabel.

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



2 FORDRINGSTYPEN

2.1 Beskrivelse af fordringstypen

Fordringstypen DKHUSER omfatter følgende fordringer i henhold lovbekendtgørelse nr. 1446 af 9. november 2022 om leje af erhvervslokaler mv. med senere ændringer (herefter "erhvervslejeloven").

- Fordringer vedrørende betaling af leje,
- Fordringer vedrørende betaling for forbrug, herunder varme og varmt vand samt opvarmning af brugsvand, vand og køling, når det mellem parterne er aftalt, at udgifter til forbrug kan indeholdes i lejen, jf. erhvervslejelovens § 45, stk. 1, 3. pkt., og
- Fordringer vedrørende acantobetaling af forbrugsudgifter (når det ikke er indeholdt i lejen), jf. erhvervslejelovens § 48, jf. § 45.
 - Varme
 - Opvarmning af vand
 - Køling
 - Vand
 - El
 - Gas

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

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

2.2 Klassificering

Hovedfordringstypen DKHUSER 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 almenlejeloven – DFHUSAL
- Leje m.v. efter lejeloven – DFHUSLJ
- Fordringer på efterreguleringskrav – EKHUSER



3 KORREKT UDFYLDELSE AF STAMDATAFELTER

Stamdatafelt	Korrekt udfyldelse for DKHUSER
<i>Se uddybende beskrivelse via de markerede links.</i>	
Beløb	<p>Udfyldes med fordringens beløb (restgæld) på tidspunktet, hvor fordringen oversendes til inddrivelse. Dvs. den manglende betaling fratrukket eventuelle delindbetalinger modtaget inden oversendelse til inddrivelse.</p> <p>'Beløbet' må <u>ikke</u> indeholde renter og gebyrer.</p>
Hovedstol	<p>Udfyldes med fordringens oprindelige pålydende.</p> <p>Hvis 'hovedstolen' overstiger 5.000.000 kr., bliver fordringen sendt til manuel godkendelse i høringsportalen.</p> <p>'Hovedstolen' må <u>ikke</u> indeholde renter og gebyrer.</p>
Beskrivelse	<p>Beskrivelsesfeltet må udelukkende udfyldes med entydig identifikation af fordringen, eksempelvis ved angivelse af fakturanummer, dokumentnummer, afgørelse e.l., som ikke er omfattet af øvrige stamdatafelter.</p> <p>Feltet er obligatorisk, og hvis feltet ikke udfyldes, bliver fordringen afvist.</p> <p>Udfyldes med referencenummer på fakturaen vedrørende betaling for leje m.v.</p> <p>Fakturaen skal indeholde en specifikation af, hvilke fordringer fakturaen dækker over.</p>
Periode start	<p>Udfyldes som udgangspunkt med datoen for den første dag i den periode, som huslejen mv. vedrører.</p> <p>Det er ikke nærmere specificeret i det retlige grundlag, hvad 'periode start' skal være udtryk for, og det vil derfor afhænge af den konkrete lejeaftale.</p>
Periode slut	<p>Udfyldes med datoen for den sidste dag i den periode, som huslejen mv. vedrører.</p> <p>Det er ikke nærmere specificeret i det retlige grundlag, hvad 'periode slut' skal være udtryk for, og det vil derfor afhænge af den konkrete lejeaftale.</p> <p>'Periode slut' skal som udgangspunkt ligge i samme kalenderår som 'periode start'.</p> <p>Hvis 'periode slut' ikke ligger i samme kalenderår som 'periode start', bliver fordringen sendt til manuel godkendelse i høringsportalen.</p>
Stiftelsesdato	<p>Udfyldes med en dato svarende til 'periode start'.</p> <p>Hvis feltet udfyldes med en dato, der ligger tidligere eller senere end 'periode start', vil fordringen blive afvist.</p>



Stamdatafelt	Korrekt udfyldelse for DKHUSER
Forfaldsdato	<p>Udfyldes som udgangspunkt med en dato svarende til 'periode start'</p> <p>Falder 'periode start' på en helligdag, en lørdag, søndag eller grundlovsdag udskydes forfaldsdagen dog til den første efterfølgende hverdag.</p> <p>Hvis feltet udfyldes med en dato, der ligger tidligere end 'periode start', bliver fordringen afvist. Hvis feltet udfyldes med en dato, der ligger senere end 5 dage efter 'periode slut', 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' skal som udgangspunkt være sammenfaldende med den 3. hverdag efter 'forfaldsdatoen'.</p> <p>Hvis feltet udfyldes med end dato, der ligger tidligere end den 3. hverdag fra 'forfaldsdatoen', vil fordringen blive afvist.</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>
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 førstkommende 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 <u>beløbsmæssige størrelse</u>.</p>



Stamdatafelt	Korrekt udfyldelse for DKHUSER
<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 <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 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 DKHUSER (Leje m.v. efter erhvervslejeloven)	Konsekvens hvis reglen ikke overholdes
R_1_1	Fordringsartkoden skal være "INDR" eller "MODR"	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



Regel	Filterregler for DKHUSER (Leje m.v. efter erhvervslejeloven)	Konsekvens hvis reglen ikke overholdes
R_4_2	Oprindelig hovedstol skal være mindre end eller lig med 5.000.000 kr.	Fordringen sendes i høring
R_4_4	Beløb skal være større end eller lig med 0 kr.	Fordringen afvises
R_4_7	Oprindelig hovedstol skal være større end eller lig med beløb til inddrivelse	Fordringen afvises
R_5_1	Forfaldsdato skal ligge forud for modtagelsesdato	Fordringen afvises
R_5_2	Sidste rettidige betalingsdato skal ligge forud for modtagelsesdato	Fordringen afvises
R_5_3	Stiftelsesdato skal ligge forud for modtagelsesdato	Fordringen afvises
R_6_1	Sidste rettidige betalingsdato skal tidligst ligge 3 dage efter Forfaldsdato	Fordringen afvises*
R_6_5	Forfaldsdato skal tidligst ligge samtidig med Periode start	Fordringen afvises*
R_6_8	Forfaldsdato skal senest ligge 5 dage efter Periode slut	Fordringen sendes i høring
R_6_15 R_6_16	Stiftelsesdato skal ligge samtidig med Periode start	Fordringen afvises*
R_6_19	Periode slut skal tidligst ligge 1 dag efter Periode start	Fordringen sendes i høring
R_6_20	Periode slut skal senest ligge 1 år minus 1 dag efter Periode start	Fordringen sendes i høring
R_6_21	Periode start og periode slut er indeholdt i samme år	Fordringen sendes i høring
R_7_1	Stiftelsesdato skal være udfyldt	Fordringen afvises
R_7_2	Forfaldsdato skal være udfyldt	Fordringen afvises
R_7_3	Sidste rettidige betalingsdato skal være udfyldt	Fordringen afvises
R_7_4	Periode start skal være udfyldt	Fordringen afvises
R_7_5	Periode slut skal være udfyldt	Fordringen afvises
R_7_11	Beskrivelsesfelt skal være udfyldt	Fordringen afvises
R_7_12a	Domsdato og forligsdato må ikke være udfyldt samtidigt	Fordringen afvises



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.

Feltet hovedstol skal udfyldes med maksimalt 5.000.000 kr.

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

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

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 65.000 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 DKHUSER.



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 leje m.v. Det er et krav, at fakturaen indeholder en specifikation over, hvilke fordringer fakturaen dækker over.

5.6 Fordringsperiode

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

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

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

5.7 Stiftelsesdato

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

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

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

Feltet stiftelsesdato udfyldes med datoen for periode start.

5.8 Forfaldsdato

Forfaldsdatoen er det tidligste tidspunkt, til hvilket fordringshaveren kan kræve fordringen betalt. Det følger af den almindelige obligationsret, at et 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.



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

Fordringen forfalder tidligst til betaling på periodens første dag.

5.9 Sidste rettidige betalingsdato

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

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

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

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

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.



Henset til, at der for Fordringstypen gælder lovbestemte løbedage, regnes forældelsesfristen i henhold til det retlige grundlag som udgangspunkt fra den tredje hverdag efter forfaldsdatoen. Såfremt skyldner i kraft af anden aftale opnår krav på yderligere løbedage end de i loven fastsatte, regnes forældelsesfristen først fra udløbet af den sidste løbedag. Ensidigt indrømmet henstand udskyder ikke forældelsesfristens begyndelsestidspunkt.

På grund af vanskeligheden i at opstille ensartede regler for forældelsesdatoen på baggrund af lovbestemte og aftale løbedage, er det mellem Aftalens parter aftalt, at forældelsesfristen beregnes fra forfaldsdatoen, der som udgangspunkt vil være periodens første dag. Beslutningen medfører, at der vil blive afgivet skønsmæssigt mellem 3 og 5 dage af Fordringshavers forældelsesfrist til skyldners fordel.

Feltet "forældelsesdato" skal således indeholde en dato svarende til 3 år fra forfaldsdatoen, medmindre der i opkrævningen er sket forældelsesafbrydende skridt m.v. I disse tilfælde skal Fordringshaver selv beregne og indsætte den nye forældelsesdato.

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

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

5.12 Domsdato og forligsdato

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

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

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

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

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

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



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

I tvivlstilfælde skal Gældsstyrelsen kontaktes.

6 FORÆLDELSESREGLER

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

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

6.1 Forældelsesfristens begyndelsestidspunkt

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

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

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

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

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

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

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

Det bemærkes endvidere, at der i henhold til erhvervslejelovens § 43, stk. 2, 2. pkt., gælder tre lovhjemlede løbedage, idet betaling anses for rettidig, når den sker inden udløbet af den tredje hverdag efter forfaldsdatoen. Henset til, at der herved er tale om løbedage, som skyldner har



krav på i henhold til det retlige grundlag, regnes forældelsen først fra udløbet af de tre lovbestemte løbedage.

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

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

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

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

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

”Forældelsesfristen er 10 år,

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



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

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 indrives i overensstemmelse med de regler i retsplejeloven, der gælder for private fordringshavere.

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

- *Fordringens kreditor skal være en offentlig myndighed*
- *Fordringen skal være opstået som led i den offentlige myndigheds virksomhed*
- *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 udpantning og lønindeholdelse. Dette indebærer, at der for den enkelte fordring må foretages en konkret vurdering af, om den pågældende fordring kan anses som værende civilretligt eller ej, og - i bekræftende fald - om den kan anses for at være omfattet af en af undtagelserne i bilag 1.

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

7.3 Erhvervslejelovens anvendelsesområde

Det følger af erhvervslejelovens § 1 at:

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

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



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

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

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

Det følger af erhvervslejelovens § 2 at:

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

Det følger af erhvervslejelovens § 3 at:

”Ved én ejendom forstås i denne lov

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

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

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

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

Udenfor lovens anvendelsesområde falder bl.a.:

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



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

7.4 Opkrævnings- og inddrivelsesregler

7.4.1 Opkrævningsregler for leje

Fordringer på erhvervsleje reguleres af erhvervslejelovens kapitel 8 og af den enkelte lejekontrakt.

Af erhvervslejelovens § 42 fremgår at:

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

Af erhvervslejelovens § 43 fremgår at:

”Lejen kan kræves betalt månedsvis forud.

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

Af erhvervslejelovens § 44 fremgår at:

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

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

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

Forfalder lejen til betaling på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag, udskydes forfaldsdatoen til den efterfølgende hverdag, jf. erhvervslejelovens § 43, stk. 2, 1. pkt. Dette er



tilsvarende tilfældet, hvis forfaldsdatoen falder på en søndag, jf. Mads Bryde Andersen og Joseph Lookofsky, Obligationsret I, 3. udgave, 2015, 117. Erhvervslejelovens § 43, stk. 2, er ufravigelig, medmindre det er til fordel for lejer, jf. erhvervslejelovens § 44.

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

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

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

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

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

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

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

7.4.3 Inddrivelsesregler

Fordringer på leje efter erhvervslejeloven inddrives endvidere af Restanceinddrivelsesmyndigheden (herefter "Gældsstyrelsen") under skatteministeriet 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 offentlige restanceinddrivelsesmyndighed, og som har ansvaret for samt varetager inddrivelsen af gæld til det offentlige.

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

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

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

