

# Kommuner | Ejendom og relaterede bidrag

## Fordringstype: KFEEBFO

Efterbetalingskrav, fortrinsret, fast ejendom

*Opdateret den 26. april 2024*

### Indholdsfortegnelse

<b>1</b>	<b>ÆNDRINGSLOG</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>FORDRINGSTYPEN</b> .....	<b>3</b>
2.1	BESKRIVELSE AF FORDRINGSTYPEN .....	3
2.2	KLASSIFICERING .....	4
2.3	TILKNYTTET HOVEDFORDRINGSTYPER/UNDERFORDRINGSTYPER .....	4
<b>3</b>	<b>KORREKT UDFYLDELSE AF STAMDATAFELTER</b> .....	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>REGLER I INDGANGSFILTERET I NyMF</b> .....	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>STAMDATAFELTER</b> .....	<b>7</b>
5.1	BELØB.....	7
5.2	HOVEDSTOL .....	7
5.3	FORDRINGSART .....	8
5.4	FORDRINGSTYPEKODE .....	8
5.5	BESKRIVELSE .....	8
5.6	BFE-NUMMER.....	8
5.7	FORDRINGSPERIODE .....	9
5.8	STIFTELSESDATO .....	9
5.9	FORFALDSDATO .....	10
5.10	SIDSTE RETTIDIGE BETALINGSDATO.....	10
5.11	IDENTIFIKATION AF SKYLDNER .....	11
5.12	FORÆLDELSESDATO .....	11
5.13	DOMSDATO OG FORLIGSDATO.....	12
<b>6</b>	<b>FORÆLDELSESREGLER OG BORTFALD/TAB AF FORTRINSRETEN</b> .....	<b>12</b>
6.1	FORÆLDELSESREGLER .....	13
6.1.1	<i>Forældelsesfristens begyndelsestidspunkt</i> .....	13
6.1.2	<i>Forældelsesfristens længde</i> .....	14
6.1.3	<i>Beregning af forældelsesdato</i> .....	14
6.2	REGLER OM FORTRINSRET .....	14
6.2.1	<i>Fortrinsrettens begyndelsestidspunkt</i> .....	15
6.2.2	<i>Fortrinsrettens længde</i> .....	16
<b>7</b>	<b>FORTRINS – OG PANTERET</b> .....	<b>16</b>
7.1	SKAT'S JURIDISKE VEJLEDNING (2023-1).....	18

<b>8</b>	<b>DET RETLIGE GRUNDLAG .....</b>	<b>20</b>
8.1	EJENDOMSSKATTELOVEN .....	20
8.2	EJENDOMSBESKATNINGSLOVEN .....	20
8.3	GÆLDSINDDRIVELSESLØVEN .....	22
8.4	OVERDRAGELSE AF FORDRINGER TIL INDDRIVELSE .....	22



## 1 ÆNDRINGSLOG

Løbende ændringer vil fremgå af nedenstående tabel.

Beskrivelse af ændring	Dato for ændring
<b>Filterændring</b> Filterregel R_6_2 er udvidet, således det kan håndtere tilfælde, hvor sidste rettidige betalingsdato falder i en weekend.	26.04.24
<b>Præcisering af eksempel under afsnit 5.10 samt udvidelse af filterregel 6_2</b> Eksemplet angav fejlagtigt, at sidste rettidige betalingsdato skulle fastlægges i måneden efter forfald, hvilket retmæssigt skulle være den <i>anden</i> måned efter forfald.	08.02.24
<b>Opdateret materialeformat</b> Det nye format påvirker ikke indholdet, og har derfor ikke indflydelse på jeres praksis for overdragelse af fordringer.	19.12.23



## 2 FORDRINGSTYPEN

### 2.1 Beskrivelse af fordringstypen

Fordringstypen omfatter fordringer på efterbetalingskrav af grundskyld og dækningsafgift, som vedrører skatteårene 2021-2023, og hvor den endelige beregning og opkrævning foretages den 1. januar 2024 eller senere, jf. § 84, stk. 1, 3. pkt., jf. § 84, stk. 1, 1. pkt. i lov nr. 678 af 3. juni 2023 Ejendomsskatteoven (herefter "ejendomsskatteoven") og § 1 a, stk. 1, nr. 2 i lovbekendtgørelse nr. 6 af 7. januar 2022 om inddrivelse af gæld til det offentlige med senere ændringer (herefter "gældsinddrivelsesloven").

Af forarbejderne til § 84 i ejendomsskatteoven (de specielle bemærkninger til § 84, lovforslag nr. L 113 af 26. april 2023 om forslag til Ejendomsskatteov) fremgår, at § 84 skal ses i sammenhæng med at Skatteforvaltningen overtager opgaven med opkrævning af grundskyld og dækningsafgift fra kommunerne fra og med 2024. Opkrævning af grundskyld og dækningsafgift for skatteåret 2023 og tidligere skatteår skal fortsat foretages af fordringshaver, og som konsekvens heraf skal efterregulering, der vedrører skatteårene 2021-2023, tillige foretages af fordringshaver. Efterregulering af grundskyld og dækningsafgift for skatteårene 2021-2023 foretages af fordringshaver efter reglerne i § 27, stk. 1-5, jf. § 29, i den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020 med senere ændringer (herefter "ejendomsbeskatningsloven"). Vurderingen, som efterreguleringen skal foretages på baggrund af, forventes for mange ejendomes vedkommende først udsendt i eller efter indkomst- eller kalenderåret 2024, hvor Skatteforvaltningen har overtaget opkrævningen af grundskyld og dækningsafgift for kommunerne.

Af forarbejderne til § 1 a, stk. 1, nr. 2 i gældsinddrivelsesloven (de specielle bemærkninger til § 9, nr. I, lovforslag nr. L 114 af 26. april 2023 om forslag til lov om ændring af kildeskatteoven, lov om kommunal indkomstskat, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love) fremgår, at der efter reglerne i § 27, stk. 2 eller 3, i lov om kommunal ejendomsskat kan ske en foreløbig beregning af grundskyld eller dækningsafgift, når f.eks. betalingen forfalder på et tidspunkt, hvor en vurdering foretaget det forudgående år endnu ikke er offentliggjort. Når den endelige beregning foreligger, vil et eventuelt restbeløb skulle efterbetales. Inddrivelse af en sådan efterbetaling skal forestås af restanceinddrivelsesmyndigheden i de tilfælde, hvor efterbetalingen opstår på baggrund af en foreløbig beregning af grundskyld og dækningsafgift vedrørende skatteårene 2021-2023, og den endelige beregning heraf foretages den 1. januar 2024 eller senere. I andre tilfælde vil inddrivelsen af grundskyld og dækningsafgift, der vedrører skatteåret 2023 eller tidligere skatteår, derimod fortsat skulle forestås af fordringshaver. Om overdragelse af fordringer til inddrivelse hos restanceinddrivelsesmyndigheden henvises der nærmere til afsnit 8.4.

Fordringer, som er omfattet af denne fordringstype, opkræves særskilt i overensstemmelse med ejendomsbeskatningslovens § 27, stk. 4, 4. pkt. Da opkrævningen sker den 1. januar 2024 eller senere kan et eventuelt efterbetalingskrav ikke fordeles på årets øvrige rater, idet Skatteforvaltningen på dette tidspunkt forestår opkrævningen af grundskyld og dækningsafgift.

*Pante- og fortrinsret:*



Fordringer på efterbetalingskrav hæfter på den faste ejendom med en pante- og fortrinsret, jf. nærmere [afsnit 7](#) om fortrins- og panteret.

*Hver opkrævning vedrørende efterbetaling udgør en selvstændig fordring:*

Hver opkrævning vedrørende efterbetaling udgør en selvstændig fordring og skal oversendes særskilt til inddrivelse. Flere opkrævninger vedrørende efterbetaling kan således ikke sammenlægges og oversendes til inddrivelse som én samlet fordring.

Fordringstypen omfatter **ikke** renter og rykkergebyrer.

Retsgrundlaget er nærmere beskrevet i [afsnit 8](#).

## 2.2 Klassificering

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

KFEEBO er desuden klassificeret som en fordring med fortrinsret.

## 2.3 Tilknyttede hovedfordringstyper/underfordringstyper

- [Procesrente under opkrævning – KOPRORE](#)
- [Renter, fortrinsret, fast ejendom – KFRENFO](#)
- [Kommunale gebyrer – erindringsskrivelser – GEOPERI](#)

## 3 KORREKT UDFYLDELSE AF STAMDATAFELTER

Stamdatafelt	Korrekt udfyldelse for KFEEBFO
<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 ikke indeholde renter og gebyrer.
<a href="#">Hovedstol</a>	Udfyldes med fordringens oprindelige pålydende.  Hvis 'hovedstolen' overstiger 50.000 kr., bliver fordringen sendt til manuel godkendelse i høringsportalen.  'Hovedstolen' må ikke indeholde renter eller gebyr.
<a href="#">Beskrivelse</a>	Det er aftalt mellem parterne, at feltet som minimum udfyldes med kommunenr. + det kommunale ejendomsnummer.  Feltet er obligatorisk, og hvis feltet ikke udfyldes, bliver fordringen afvist.
<a href="#">BFE-nummer</a>	Det er aftalt mellem parterne, at BFE-feltet frem til udgangen af 2026 <b>ikke</b> udfyldes. I stedet anføres kommunenr. + det kommunale ejendomsnummer i beskrivelsesfeltet.



Stamdatafelt	Korrekt udfyldelse for KFEEBFO
<a href="#">Periode start</a>	Udfyldes med en dato svarende til 'stiftelsesdatoen' Hvis feltet udfyldes med en anden dato, bliver fordringen afvist.
<a href="#">Periode slut</a>	Udfyldes med en dato svarende til 'periode start' Hvis feltet udfyldes med en anden dato, bliver fordringen afvist.
<a href="#">Stiftelsesdato</a>	Udfyldes med datoen for opkrævning af efterbetalingskravet.
<a href="#">Forfaldsdato</a>	Udfyldes med en dato svarende til 'stiftelsesdato' Hvis feltet udfyldes med en anden dato, vil fordringen blive afvist.
<a href="#">Sidste rettidige betalingsdato</a>	Udfyldes med en dato svarende til den 1. i den efterfølgende måned efter udsendelsen af opkrævningen.
<a href="#">Identifikation af skyldner</a>	Udfyldes med CPR nr., CVR/SE-nr. eller AKR. nr. på den eller de fysiske og/eller juridiske person/personer, som hæfter for fordringen.
<a href="#">Forældelsesdato</a>	Udfyldes med datoen for den sidste dag, inden fordringen forældes, dvs. den sidste dag, hvor fordringen er retskraftig.  'Forældelsesdatoen' beregnes som 3 år fra 'sidste rettidige betalingsdato', idet der gælder lovbestemte løbedage, jf. forældelseslovens § 2, stk. 2.  Hvis der i opkrævningen er sket forældelsesafbrydende skridt m.v., eller hvis fristen i en periode har været suspenderet, skal fordringshaver i disse tilfælde selv beregne og indsætte den nye forældelsesdato.  Hvis forældelsesdatoen udløber på en lørdag, søndag, helligdag, grundlovsdag, den 24. eller den 31. december, skal forældelsesdatoen udskydes til den førstkommende hverdag.
<a href="#">Domsdato</a>	Skal ikke udfyldes for denne fordringstype
<a href="#">Forligsdato</a>	Skal ikke udfyldes for denne fordringstype

#### 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 indholdsbaseede og referencebaseede regler. De indholdsbaseede adgangregler opsætter grænseværdier for et konkret stamdatafelt. De referencebaseede adgangregler vedrører relationen mellem stamdatafelter. Indgangsfileret vil give Fordringshaver en fejlkodebesked om, at fordringen ikke kan accepteres, hvis en indholdsbaseeret eller referencebaseeret regel ikke er overholdt.



Regel	Filterregler for KFEEBFO (Efterbetalingskrav, fortrinsret, fast ejendom)	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
R_4_2	Oprindelig hovedstol skal være mindre end eller lig med 50.000 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 2 måneder og 2 dage efter Forfaldsdato	Fordringen sendes i høring
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



Regel	Filterregler for KFEEBFO (Efterbetalingskrav, fortrinsret, fast ejendom)	Konsekvens hvis reglen ikke overholdes
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
R_7_12	Hverken domsdato eller forligsdato må være udfyldt	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

Feltet skal indeholde fordringens beløb (restgæld) på det tidspunkt, hvor fordringen overdrages/indtastes af fordringshaver til Gældsstyrelsen. Beløbet er en numerisk værdi, der svarer til fordringens aktuelle pålydende på tidspunktet for overdragelse af fordringen.

Beløbet til inddrivelse er ikke nødvendigvis sammenfaldende med den oprindelige hovedstol, idet beløbet til inddrivelse kan være lavere end den oprindelige hovedstol.

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

#### Eksempel:

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

### 5.2 Hovedstol

Feltet skal angive fordringens oprindelige pålydende.

Feltet "Hovedstol" skal udfyldes med den korrekte hovedstol.

Feltet "Hovedstol" skal udfyldes med et beløb på maksimalt 50.000 kr. Såfremt beløbet er større end 50.000 kr. sendes fordringen i høring i Høringsportalen. Fordringen afvises således ikke.

Den oprindelige hovedstol er ikke nødvendigvis sammenfaldende med beløbet til inddrivelse, idet den oprindelige hovedstol kan være højere end beløbet til inddrivelse.

Den oprindelige hovedstol må **ikke** indeholde renter og gebyrer.





Eksempel:

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

### 5.3 Fordringsart

Feltet anvendes til angivelse af, hvilken status fordringshaver ønsker, at fordringen skal have hos Gældsstyrelsen. Dette angives ved oversendelse.

Denne fordringstype omfatter alene fordringer, der oversendes til inddrivelse. Fordringshaver skal derfor angive fordringsarten "INDR" for fordringer, der oversendes i denne fordringstype.

### 5.4 Fordringstypekode

Feltet anvendes til angivelse af den kode, som karakteriserer den pågældende fordringstype.

For denne fordringstype skal fordringshaver angive fordringstypekoden KFEEBFO.

### 5.5 Beskrivelse

Feltet er et fritekstfelt, som anvendes til at beskrive relevante aspekter af fordringen, som ikke er omfattet af øvrige stamdatafelter.

**Bemærk at teksten medtages i Gældsstyrelsens breve til skyldner/skyldnerne. 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/skyldnerne selv.**

Fordringshaver skal i fordringens beskrivelsesfelt angive en entydig identifikation, som gør det muligt for skyldner/skyldnerne at identificere, hvilket/hvilke skatteår efterbetalingskravet vedrører, eksempelvis ved angivelse af opkrævning/fakturanummer eller lignende.

Fordringshaver indestår for, at opkrævningen/fakturaen eller lignende indeholder den nødvendige specifikation af efterbetalingskravet.

Det er aftalt mellem parterne, at feltet som minimum udfyldes med kommunenr. + det kommunale ejendomsnummer.

### 5.6 BFE-nummer

Der er udviklet et nyt struktureret felt til angivelse BFE-nr. (Bestemt Fast Ejendoms nummer). Dette er en fællesbetegnelse for de forskellige typer af fast ejendom, som samles i Matriklen, jf. gst.dk. BFE-nr. er en 10 cifret talkode, som kæder alle registeroplysninger om fast ejendom sammen, jf. ejendoms-ret.dk.



Det er aftalt mellem parterne, at BFE-feltet frem til udgangen af 2026 **ikke** udfyldes. I stedet anføres kommunenr. + det kommunale ejendomsnummer i beskrivelsesfeltet.

## 5.7 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").

Af forarbejderne til ejendomsskattelovens § 84 (de specielle bemærkninger til § 84, lovforslag nr. L 113 af 26. april 2023 om forslag til Ejendomsskattelov) fremgår, at "(...) *differencen først vil skulle anses for at være opstået på opkrævningstidspunktet, dvs. der ikke vil være tale om en efterregulering af en allerede forestået opkrævning.*"

Som følge heraf antages det, at fordringer på efterbetalingskrav ikke relaterer sig til en periode, men derimod til det tidspunkt, hvor efterbetalingskravet opkræves. Efterbetalingskrav udgør dermed "punkt i tid"-fordringer.

Fordringshavers IT-system kan imidlertid, efter det oplyste, ikke understøtte, at fordringer omfattende af denne fordringstype oversendes til inddrivelse uden en angivelse af en periode. Det er derfor aftalt, at feltet "Periode start" og feltet "Periode slut" skal udfyldes med stiftelsesdatoen.

## 5.8 Stiftelsesdato

Feltet skal indeholde datoen for fordringens stiftelsestidspunkt.

Stiftelsestidspunktet er tidspunktet for den retsstiftende begivenhed. Den retsstiftende begivenhed er det tidspunkt, hvor kravet efter lovgivningen opstår. Hvad der udgør den retsstiftende begivenhed, afhænger konkret af fordringens retsgrundlag og de hertil knyttede faktiske forhold.

Torsten Iversen, Obligationsret, 1. del, 6. udgave, 2019, side 153, definerer stiftelsestidspunktet for en fordring 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 retlige grundlag tager ikke eksplicit stilling til stiftelsesdatoen.

Af forarbejderne til ejendomsskattelovens § 84 (de specielle bemærkninger til § 84, lovforslag nr. L 113 af 26. april 2023 om forslag til Ejendomsskattelov) fremgår dog, at "(...) *differencen først vil skulle anses for at være opstået på opkrævningstidspunktet, dvs. der ikke vil være tale om en efterregulering af en allerede forestået opkrævning.*"



Som følge heraf antages det, at stiftelsesdatoen udgør datoen for opkrævning af efterbetalingskravet.

Fordringstypen omfatter fordringer på efterbetalingskrav af grundskyld og dækningsafgift, som vedrører skatteårene 2021-2023, og hvor den endelige beregning og opkrævning foretages den 1. januar 2024 eller senere. Indholdet i "Stiftelsesdato" kan på denne baggrund tidligst være den 1. januar 2024.

Feltet "Stiftelsesdato" skal derfor udfyldes med datoen for opkrævning af efterbetalingskravet. Stiftelsesdatoen er sammenfaldende med forfaldsdatoen.

## 5.9 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, side 157ff.

I feltet skal anføres den oprindelige forfaldsdato, og det er således ikke meningen, at fordringshaver skal anføre datoen for udløbet af en af fordringshaver indrømmet henstand, hvis det oprindelige forfaldstidspunkt har været udskudt herved.

Det retlige grundlag tager ikke eksplicit stilling til forfaldsdatoen.

Af forarbejderne til ejendomsskattelovens § 84 (de specielle bemærkninger til § 84, lovforslag nr. L 113 af 26. april 2023 om forslag til Ejendomsskattelov) fremgår dog, at "(...) *differencen først vil skulle anses for at være opstået på opkrævningstidspunktet, dvs. der ikke vil være tale om en efterregulering af en allerede forestået opkrævning.*"

Som følge heraf antages det, at forfaldsdatoen udgør datoen for opkrævning af efterbetalingskravet.

Feltet "Forfaldsdato" skal derfor udfyldes med datoen for opkrævning af efterbetalingskravet. Forfaldsdatoen er sammenfaldende med stiftelsesdatoen.

## 5.10 Sidste rettidige betalingsdato

Feltet angiver det seneste tidspunkt, som skyldner/skyldnerne kan betale fordringen, uden at skyldner/skyldnerne anses for at være i misligholdelse.

Sidste rettidige betalingsdato kan være fastsat efter lov, men kan også være aftalt individuelt mellem fordringshaver og skyldner/skyldnerne 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.

Af ejendomsbeskatningslovens § 27, stk. 4, 4. pkt. fremgår, at der udsendes en særskilt opkrævning af eventuel manglende grundskyld eller dækningsafgift med frist den første i den anden måned efter udsendelsen af opkrævningen i de tilfælde, hvor vurderingen ikke er offentliggjort inden betaling af den sidste rate.

Som følge heraf udgør den sidste rettidige betalingsdato den 1. i den anden måned efter udsendelsen af opkrævningen. F.eks. udgør den sidste rettidige betalingsdato den 1. august 2024 for fordringer, der er opkrævet i tidsrummet 1.-30. juni 2024. Opkræves fordringen derimod først den 1. juli 2024, udgør den sidste rettidige betalingsdato den 1. september 2024.

Fordringshaver skal i feltet "Sidste rettidige betalingsdag" angive den 1. i den efterfølgende måned efter udsendelsen af opkrævningen.

### 5.11 Identifikation af skyldner

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

Af ejendomsbeskatningslovens § 27, stk. 4 og § 29, stk. 1 samt forarbejderne til ejendomsskattelovens § 84 (de specielle bemærkninger til § 84, lovforslag nr. L 113 af 26. april 2023 om forslag til Ejendomsskattelov) kan udledes, at tilbagebetalingskrav opkræves hos den/de til enhver tid værende ejer/ejere af ejendommen, uanset om denne/disse ejede ejendommen i den periode, som efterreguleringen vedrører. Ejere af fast ejendom kan både være fysiske og juridiske personer.

Alle rykkede og orienterede skyldnere (ejere af ejendommen) kan oversendes til inddrivelse. Underretning er ikke en forudsætning for oversendelse til inddrivelse, og kan undlades, såfremt det ikke er muligt eller underretning må antages at medføre en væsentlig forringelse af muligheden for at opnå dækning.

Feltet "Identifikation af skyldner" skal derfor udfyldes med CPR nr., CVR/SE-nr. eller AKR. nr.

Hvis skyldner/skyldnerne ikke har et CPR-nr., skal fordringshaver rette henvendelse til Gældsstyrelsen med anmodning om et AKR-nr. Fordringshaver skal i disse tilfælde angive dette AKR-nr.

### 5.12 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 særlovgivningen, hvorfor forældelseslovens regler finder anvendelse. Det fremgår af forældelseslovens § 3, stk. 1, at forældelsesfristen er 3 år.

Forældelsesfristen beregnes fra betalingsfristens udløb, idet der gælder en lovfastsat sidste rettidige betalingsdato, jf. forældelseslovens § 2, stk. 2. Der henvises til afsnit 5.10 om sidste rettidige betalingsdato.

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/skyldnerne, regnes den 3-årige forældelsesfrist først fra den dato, hvor Fordringshaver fik eller burde have fået kendskab hertil.

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

Det bemærkes dog, at uanset at forældelsesdatoen udfyldes med den sidste dag, hvor fordringen er retskraftig, er det aftalt, at fordringshaver oversender fordringer i fordringstypen KFEEBFO senest 6 måneder før udløbet af de 2 år og 3 måneder, hvor fortrinsretten kan gøres gældende, jf. afsnit 6.2 om regler om fortrinsret. Fordringshaver skal således oversende fordringerne senest 1 år og 9 måneder efter fordringernes forfaldsdato. F.eks. hvis fordringen forfalder til betaling den 1. juli 2024, skal fordringshaver oversende fordringen til inddrivelse senest den 31. marts 2026.

### 5.13 Domsdato og forligsdato

Felterne "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.

Feltet domsdato og forligsdato skal **ikke** udfyldes for denne fordringstype.

I tvivlstilfælde skal Gældsstyrelsen kontaktes.

## 6 FORÆLDELSESREGLER OG BORTFALD/TAB AF FORTRINSRETEN

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.



Det fremgår af forældelseslovens § 28, at når der i anden lov er fastsat særlige forældelsesfrister eller andre særlige bestemmelser om forældelse, finder forældelsesloven anvendelse i den udstrækning, andet ikke følger af anden lov eller af forholdets særlige beskaffenhed.

Selve fordringen på manglende betaling af et efterbetalingskrav forældes efter forældelseslovens almindelige regler, idet der ikke gælder særskilte forældelsesregler.

Det bemærkes, at der gælder særskilte tabs/bortfaldsregler for efterbetalingskravs fortrinsret i den faste ejendom, jf. afsnit 7 og 6.2.

## 6.1 Forældelsesregler

### 6.1.1 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/skyldnerne løbedage eller anden frist, jf. forældelseslovens § 2, stk. 2, er det en betingelse, for at forældelsesfristen først løber fra betalingsfristens udløb, at skyldneren/skyldnerne 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 fremgår af ejendomsbeskatningslovens § 27, stk. 4, 4. pkt., at der udsendes en særskilt opkrævning af eventuel manglende grundskyld eller dækningsafgift med betalingsfrist den 1. i den anden måned efter udsendelsen af opkrævningen i de tilfælde, hvor vurderingen ikke er offentliggjort inden betalingen af den sidste rate. Sidste rettidige betalingsdato fremgår således af ejendomsbeskatningslovens § 27, stk. 4, 4. pkt., hvorfor fordringshaver som udgangspunkt skal beregne forældelsesdatoen fra fordringens sidste rettidige betalingsdato.

Såfremt der ligger en dom 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.



### 6.1.2 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.”*

### 6.1.3 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 2024, indtræder 3-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 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.

## 6.2 Regler om fortrinsret



### 6.2.1 Fortrinsrettens begyndelsestidspunkt

Af § 2 i amtsstueforordningen fremgår:

"(...)

*Den her omhandlede Fortrinsret skulle dog saavel reelle som personlige Skatter og Afgifter herefter ikkun nyde for 2 Aar fra den Tid af, at de forfalde til Betaling; men den holdes i Kraft, naar Restancerne, i det Sildigste inden 3 Maaneder efter bemeldte 2 Aars Udløb, ere beordrede Fogden til Inddrivelse, og Forretningen siden forsvarligen er fortsat, eller naar Skyldneren inden samme Tid er død eller har opgivet sit Bo, og dette er taget under Skiftebehandling. Efterat Fortrinsretten er tabt, betragtes Restancen alene som en simpel Fordring hos Skyldneren.*

(...)"

Ovenstående understøttes tillige af forarbejderne til ejendomsskattelovens § 84 (de specielle bemærkninger til § 84, lovforslag nr. L 113 af 26. april 2023 om forslag til Ejendomsskattelov), hvoraf fremgår:

"(...)

*Det vil også betyde, at en difference, der resulterer i en efteropkrævning, vil hæfte på den pågældende ejendom i dens helhed med den for kommunale skatter og afgifter hjemlede pante- og fortrinsret i 2 år og 3 måneder fra forfaldsdagen.*

(...)"

Af SKATs juridiske vejledning (2023-1) fremgår bl.a. følgende vedrørende fortrinsret:

"(...)

*Fortrinsretten på den faste ejendom bevares i to år og tre måneder (...), uanset om ejendommen sælges i fri handel, i forbindelse med en tvangsauktion eller af et konkursbo. Se forordning nr. 18026 af 8. juli 1840 § 2 (amtsstueforordningen)(som ændret ved § 3, nr. 1 i lov nr. 333 af 18. juni 1969) og SKM2013.377.VLR.*

#### **Tidsbegrænsning af fortrinsretten**

Fortrinsretten bevares:

- I to år fra det tidspunkt, hvor kravet forfaldt til betaling
- Hvis gældsposterne senest tre måneder efter toårsfristens udløb beordres til inddrivelse og fogedforretningen fortsættes forsvarligt. Se også "Bemærk" herunder
- Hvis skyldneren inden fristens udløb (toårsfristen plus tre måneder) er afgået ved døden, eller boet er taget under skiftebehandling.



(...)”

På baggrund af ovenstående udgør fortrinsrettens begyndelsestidspunkt for efterbetalingskrav, der hæfter på den faste ejendom, fordringens forfaldstidspunkt. Fordringshaver skal således som udgangspunkt beregne fortrinsrettens begyndelsestidspunkt fra fordringens forfaldsdag.

For fordringer omfattet af denne fordringstype udgør forfaldsdatoen datoen for opkrævning af efter-betalingskravet, idet det af forarbejderne til ejendomsskattelovens § 84 (specielle bemærkninger til § 84, lovforslag nr. L 113 af 26. april 2023 om forslag til Ejendomsskattelov) fremgår, at "(...) *differencen først vil skulle anses for at være opstået på opkrævningstidspunktet, dvs. der ikke vil være tale om en efterregulering af en allerede forestået opkrævning.*" Der henvises desuden til afsnit 5.9 om forfaldsdatoen.

## 6.2.2 Fortrinsrettens længde

Fortrinsretten for efterbetalingskrav i den faste ejendom er underlagt tidsbegrænsning.

Det følger af § 2 i amtsstueforordningen, at fortrinsretten som udgangspunkt gælder i 2 år fra det tidspunkt, hvor kravet forfaldt til betaling. Dog udløber fortrinsretten senest 3 måneder efter 2-årsfristens udløb, såfremt fordringen er oversendt til inddrivelse og fogedforretningen fortsættes forsvarligt.

Fortrinsretten er således gældende i maksimalt 2 år og 3 måneder regnet fra forfaldsdatoen, hvorefter fortrinsretten fortabes/bortfalder. Dette understøttes tillige af forarbejderne til ejendomsskattelovens § 84 (de specielle bemærkninger til § 84, lovforslag nr. L 113 af 26. april 2023 om forslag til Ejendoms-skattelov), jf. ovenfor.

## 7 Fortrins – og panteret

Fordringer på efterbetalingskrav er tillagt pante- og fortrinsret, hvilket betyder, at efterbetalingskrav hæfter på den faste ejendom uden tinglysning og går forud for al anden pantegæld.

Af ejendomsbeskatningslovens § 29, stk. 1 fremgår:

*"Samtlige skatte- og afgiftsbeløb med påløbne renter hæfter på den pågældende ejendom i dens helhed med den for kommunale skatter og afgifter hjemlede pante- og fortrinsret og svares af den, der er ejer af ejendommen ifølge erhvervelsesdokument, tinglyst som adkomst, eller af brugeren, såfremt denne ifølge lovgivningen skal udrede skatterne af ejendommen."*

Fortrinsretten fremgår desuden af § 4 i lovebekendtgørelse nr. 1075 af 30. september 2014 om tinglysning (herefter "tinglysningsloven").

Af § 4 i tinglysningsloven fremgår:



*”De på fast ejendom hvilende skatter og afgifter til stat og kommune samt forsikringsbidrag til de af staten anerkendte brandforsikringsselskaber har gyldighed mod enhver uden tinglysning.*

*Stk. 2. Gyldige uden tinglysning er endvidere ydelser hidrørende fra foranstaltninger, der tjener til at sikre ejendommens forsyning med vand, lys, varme o lign, dens forbindelse med omverdenen, afledning eller fjernelse fra ejendommen af vand eller andet, under forudsætning af, at nævnte foranstaltninger foretages af det offentlige selv eller efter en af det offentlige givet bemyndigelse. Anlægsbidrag til de nævnte foranstaltninger skal dog altid tinglyses.*

*Stk. 3. De i stk. 2 nævnte rettigheder, der er gyldige uden tinglysning, står tilbage for offentlige skatter og afgifter, bankhæftelsen og nævnte brandforsikringsbidrag, men går i øvrigt forud for alle såvel tidligere som senere stiftede rettigheder.*

*Stk. 4. Hvor der i lovgivningen er eller senere måtte blive hjemlet kommuner fortrinsret for afgifter til de i stk. 2 nævnte foranstaltninger som for offentlige skatter, kræves der ikke tinglysning, hverken for anlægsbidrag eller årlige bidrag.”*

I henhold til forordning nr. 18026 af 08. juli 1840 for Kongeriget Danmark, indtil videre med Undtagelse af Bornholm, ang. Amtstue-Oppebørselerne og de Oppebørseler i Kjøbstæderne, der ere af samme Slags, som de, der på Landet vedkomme Amtstuerne, m.v. (\* 1) (herefter ”amtsstueforordningen”) gælder fortrinsretten i 2 år og 3 måneder fra forfaldsdagen.

Af § 2 i amtsstueforordningen fremgår:

*”(…)*

*Den her omhandlede Fortrinsret skulle dog saavel reelle som personlige Skatter og Afgifter herefter ikkun nyde for 2 Aar fra den Tid af, at de forfalde til Betaling; men den holdes i Kraft, naar Restancerne, i det Sildigste inden 3 Maaneder efter bemeldte 2 Aars Udløb, ere beordrede Fogden til Inddrivelse, og Forretningen siden forsvarligen er fortsat, eller naar Skyldneren inden samme Tid er død eller har opgivet sit Bo, og dette er taget under Skiftebehandling. Efterat Fortrinsretten er tabt, betragtes Restancen alene som en simpel Fordring hos Skyldneren.*

*(…)”*

Ovenstående understøttes tillige af forarbejderne til ejendomsskattelovens § 84 (de specielle bemærkninger til § 84, lovforslag nr. L 113 af 26. april 2023 om forslag til EjendomsskatteLov), hvoraf fremgår:

*”(…)*

*Det vil også betyde, at en difference, der resulterer i en efteropkrævning, vil hæfte på den pågældende ejendom i dens helhed med den for kommunale skatter og afgifter hjemlede pante- og fortrinsret i 2 år og 3 måneder fra forfaldsdagen.*

*(...)*

## 7.1 SKATs juridiske vejledning (2023-1)

Af SKATs juridiske vejledning (2023-1) fremgår bl.a. følgende vedrørende fortrinsret:

### ***”Hvad er fortrinsret?***

*En række skatte- og afgiftskrav mv. rettet mod fast ejendom er tillagt fortrinsret. Det betyder, at kravet hæfter på den faste ejendom uden tinglysning og forud for al anden pantegæld. Fortrinsretten fremgår af § 4 i lov nr. 1075 af 30. september 2014 om tinglysning (tinglysningsloven) og af en række særlove.*

*Denne fortrinsret gælder også gebyrer, der vedrører et fortrinsberettiget krav, også selv om selve hovedkravet er betalt. Se SKM2013.540.BR.*

*Derudover har de enkelte skatte- og afgiftskrav også fortrinsret forud for ældre tinglyste rettigheder, hvilket bl.a. er begrundet i:*

- *Skattemæssige hensyn*
- *At de foranstaltninger, der nævnes i tinglysningslovens § 4, stk. 2, normalt tilføjer ejendommen en værdiforøgelse, der kommer alle rettighedshavere til gode. Derfor skal den offentlige myndighed, der tilføjer værdiforøgelsen, have fortrinsret for sine udgifter til denne værdiforøgelse.*

*(...)*

### ***Tidsbegrænsning af fortrinsretten***

*Fortrinsretten bevares:*

- *I to år fra det tidspunkt, hvor kravet forfalder til betaling*
- *Hvis gældsposterne senest tre måneder efter toårsfristens udløb beordres til inddrivelse og fogedforretningen fortsættes forsvarligt. (...)*
- *Hvis skyldneren inden fristens udløb (toårsfristen plus tre måneder) er afgået ved døden, eller boet er taget under skiftebehandling.*

*Restancen betragtes som en simpel fordring, hvis fortrinsretten fortabes*

*Se § 2 i amtstueforordningen.*

*§ 2 i amtsstueforordningen vedrører alene bortfald af fortrinsretten og ikke bortfald af panteretten. Se SKM2013.377.VLR.*

(...)

### **Prioritetsorden**

Den indbyrdes prioritetsstilling imellem de fortrinsberettigede krav, som er omfattet af tinglysningslovens § 4 fastlægges efter tinglysningslovens § 4, stk. 3 og amtstueforordningen § 2. (...)

På baggrund af ovennævnte regler kan følgende prioritetsorden opstilles:

1. Bankhæftelsesrenten (umiddelbart sjældent betydning i praksis)
2. Skatter og afgifter til staten
3. Ejendomsskat til kommune
4. Brandforsikringspræmier
5. Andre skatter og afgifter til kommuner samt andre kommunale afgifter. Se tinglysningslovens § 4, stk. 4
6. Ydelser for foranstaltninger omfattet af tinglysningslovens § 4, stk. 2

### **Skatter og afgifter**

Skatter og afgifter til stat og kommune, der hviler på en fast ejendom, samt forsikringsbidrag til statsanerkendte brandforsikringsselskaber, er gyldige mod alle uden tinglysning. Se tinglysningslovens § 4, stk. 1.

Det er begrundet i, at der typisk er tale om krav, som hviler på alle faste ejendomme. Det er så almindeligt forekommende krav, at enhver, der erhverver rettigheder over fast ejendom, bør være forberedt på at disse krav eksisterer.

For at fastslå om en skat eller afgift hviler på en fast ejendom, må man undersøge, om den lov, der hjemler den pågældende skat eller afgift, også indeholder hjemmel for, at det offentlige har pant for skatte- eller afgiftskravet i den faste ejendom. Hvis det er tilfældet, følger det af tinglysningslovens § 4, at kravet har fortrinsret og fritages for tinglysning.

(...)"

Fordringstypen omfatter, som anført under fordringstypebeskrivelsen, afsnit 2.1, **alene** fordringer, hvor fordringshaver på oversendelsestidspunktet har truffet beslutning om, at gøre fortrinsretten gældende og søge sig fyldestgjort for fordringen ved tvangsrealisering af den faste ejendom med henblik på, at et eventuelt provenu dækker fordringen.

For at sikre, at restanceinddrivelsesmyndigheden i forbindelse med gennemførelse af inddrivelse af fordringen har mulighed for rettidigt at søge fyldestgørelse for fordringen via fortrinsretten, er det **aftalt, at fordringshaver oversender fordringer i fordringstypen KFEEBFO senest 6 måneder før udløbet af de 2 år og 3 måneder**, hvor fortrinsretten kan gøres gældende. Fordringshaver skal således oversende fordringerne senest 1 år og 9 måneder efter fordringernes forfaldsdato. F.eks. hvis fordringen forfalder til betaling den 1. juli 2024, skal fordringshaver oversende fordringen til inddrivelse senest den 31. marts 2026.



## 8 DET RETLIGE GRUNDLAG

### 8.1 Ejendomsskatteloven

Af § 84 i ejendomsskatteloven fremgår:

*”Opkrævning af grundskyld og dækningsafgift, der vedrører skatteåret 2023 og tidligere skatteår, behandles og afsluttes af kommunerne. En efterregulering af grundskyld og dækningsafgift for skatteårene 2021-2023 forestås efter § 27, stk. 1-5, jf. § 29, i den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020 med senere ændringer. En efteropkrævning efter 1. pkt. kan med tillæg af renter, såfremt de ikke er betalt senest den 3. i den efter forfaldsdagen følgende måned, af kommunalbestyrelsen oversendes til restanceinddrivelsesmyndigheden.*

*Stk. 2. Ændringer af en ansættelse vedrørende grundskyld og dækningsafgift, der vedrører skatteåret 2023 og tidligere skatteår, og som sker i forbindelse med klage over en ejendomsvurdering, behandles og afsluttes af kommunerne.*

*Stk. 3. For et dødsbo, der ikke er afsluttet inden den 1. januar 2024, betales grundskyld til og med den 31. december 2023. Fra og med den 1. januar 2024 betales ikke grundskyld, indtil dødsboet afsluttes.”*

### 8.2 Ejendomsbeskatningsloven

Af § 27 i ejendomsbeskatningsloven fremgår:

*”Grundskyld og dækningsafgift opkræves i to eller flere lige store rater efter kommunalbestyrelsens nærmere bestemmelse med forfaldstid den 1. i de måneder, som kommunalbestyrelsen bestemmer. For skatteåret 2022 opkræves den første rate af dækningsafgiften dog tidligst med forfaldstid i marts 2022. Hvis de nævnte kommunale ejendomsskatter udgør mindre end 200 kr. årlig, opkræves beløbet dog ikke.*

*Stk. 2. Forfalder en rate, jf. stk. 1, på et tidspunkt, hvor en vurdering foretaget det forudgående år endnu ikke er offentliggjort, beregnes raten foreløbigt på grundlag af den senest forudgående offentliggjorte almindelige vurdering eller omvurdering, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 5 og 6, jf. dog stk. 3 og § 37 A. Frem til udsendelse af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6 udgør en foreløbigt beregnet dækningsafgift efter § 23 A som minimum det samme beløb, som er opkrævet i dækningsafgift for skatteåret 2021, og kan maksimalt stige med 30 pct. i forhold til det beløb, som er opkrævet i dækningsafgift for skatteåret 2021. Har kommunalbestyrelsen fastsat en lavere promille for skatteåret 2022 end for skatteåret 2021, jf. § 23 B, stk. 1, 2. pkt., reguleres grænserne som nævnt i 2. pkt. forholdsmæssigt. Fastsætter kommunalbestyrelsen for skatteåret 2023 eller et senere skatteår en anden promille end promillen for det forudgående skatteår, reguleres grænserne som nævnt i 2. pkt. for den foreløbige opkrævning for det forudgående skatteår forholdsmæssigt. Der beregnes en foreløbig dækningsafgift efter § 23 A på grundlag af den senest foretagne fordeling af ejendommens forskelsværdi frem til*

udsendelse af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6.

*Stk. 3. For ejendomme, der bliver omfattet af pligten til at betale grundskyld, jf. ejendomsvurderingslovens § 40, stk. 1, nr. 1, i vurderingsåret før skatteåret, ansætter told- og skatteforvaltningen en foreløbig afgiftspligtig grundværdi for skatteåret efter § 1, stk. 2, som foreløbigt beregningsgrundlag for opkrævningen af grundskyld frem til udsendelse af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6 efter ændringen. Bliver en ejendom, for hvilken der er ansat et foreløbigt beregningsgrundlag efter 1. pkt., omfattet af pligten til at betale dækningsafgift efter § 23 A, anvendes den foreløbige grundværdi, som det foreløbige beregningsgrundlag efter 1. pkt. er ansat efter, som foreløbigt beregningsgrundlag for opkrævningen af dækningsafgift frem til udsendelse af den første almindelige vurdering eller omvurdering efter ejendomsvurderingslovens §§ 5 eller 6 efter ændringen. Det foreløbige beregningsgrundlag efter 1. pkt. fastsættes med udgangspunkt i forholdene på og prisniveauet for ejendommen pr. 1. januar i det første vurderingsår efter ændringen. Det foreløbige beregningsgrundlag efter 1. og 2. pkt. er ikke bindende og kan frit ændres af ejendoms-ejeren. Er det førstkommande vurderingsår efter ændringen 2021, fastsættes det foreløbige beskatningsgrundlag efter 1. pkt. med udgangspunkt i forholdene på og prisniveauet for ejendommen pr. 1. marts 2021. Til brug for beskatningen for skatteåret 2023, hvor der anvendes en vurdering efter ejendomsvurderingslovens § 87 a, fastsættes det foreløbige beregningsgrundlag efter 1. og 2. pkt. dog i det prisniveau, der anvendes ved vurderingen pr. 1. januar 2020.*

*Stk. 4. En eventuel difference mellem den foreløbige beregning, jf. stk. 2 eller 3, og den endelige beregning fordeles på årets øvrige rater. Er den endelige beregning mindre end den opkrævede foreløbige rate, udbetales det overskydende beløb til ejendommens ejer, jf. § 29, stk. 1, senest den 1. juli i det pågældende år. Den skattepligtige har ved udbetaling efter denne dato krav på en rente i henhold til § 29, stk. 4. Er vurderingen efter stk. 2 og 3 ikke offentliggjort inden betalingen af den sidste rate, udsendes der særskilt opkrævning af eventuel manglende grundskyld eller dækningsafgift med frist den første i den anden måned efter udsendelsen af opkrævningen.*

*Stk. 5. Sker betaling ikke senest på en af kommunalbestyrelsen fastsat dato efter forfaldsdagen, er kommunalbestyrelsen berettiget til at fordrer skattebeløbet forrentet fra forfaldsdagen med en rente i henhold til § 7, stk. 2, i lov om opkrævning af skatter og afgifter m.v. med tillæg af 0,4 procentpoint for hver påbegyndt måned, indtil betaling sker.*

*Stk. 6. (...)"*

Af § 29 i ejendomsbeskatningsloven fremgår:



*”Samtlige skatte- og afgiftsbeløb med påløbne renter hæfter på den pågældende ejendom i dens helhed med den for kommunale skatter og afgifter hjemlede pante- og fortrinsret og svares af den, der er ejer af ejendommen ifølge erhvervsdokument, tinglyst som adkomst, eller af brugeren, såfremt denne ifølge lovgivningen skal udrede skatterne af ejendommen.*

*Stk. 2. Påklage af en sket ansættelse fritager ikke for pligt til betaling til forfaldstid.*

*Stk. 3. Ændres en ansættelse ifølge klage eller revision, bliver eventuel berigtigelse at foretage senest ved førstkommende opkrævning.*

*Stk. 4. Hvor ændring af ansættelsen eller skatteberegningen medfører godtgørelse af erlagt skat, har den skattepligtige krav på rente i henhold til § 7, stk. 2, i lov om opkrævning af skatter og afgifter m.v. med tillæg af 0,4 procentpoint for hver påbegyndt måned, indtil betaling sker. Sker godtgørelsen i form af afkorting i det skattebeløb, der skal erlægges ved førstkommende opkrævning, beregnes renterne for tiden til sidste rettidige betalingsdag ved denne opkrævning.”*

### **8.3 Gældsinddrivelsesloven**

Af § 1 a, stk. 1 i gældsinddrivelsesloven fremgår:

*”Loven gælder ikke for opkrævning og inddrivelse af kommunale fordringer, der ved deres stiftelse eller senere hæfter på fast ejendom med fortrinsstillet lovbestemt panteret, jf. dog stk. 2, 3. pkt., og §§ 13-15 a. Loven gælder dog for opkrævning og inddrivelse af følgende krav:*

- 1) Grundskyld og dækningsafgift efter ejendomsskattelovens §§ 4 og 11.*
- 2) Krav på efterbetaling af grundskyld og dækningsafgift i tilfælde, hvor kravet på efterbetaling opstår på baggrund af en efter den tidligere gældende lov om kommunal ejendomsskat, jf. lovbekendtgørelse nr. 1463 af 6. oktober 2020 med senere ændringer, foretaget foreløbig beregning af grundskyld og dækningsafgift vedrørende skatteårene 2021-2023 og den endelige beregning af grundskyld og dækningsafgift foretages den 1. januar 2024 eller senere.*
- 3) Ejendomsbidrag efter gebyrlovens § 4.”*

### **8.4 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. 188 af 9. marts 2020 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. forestås 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.

Det fremgår nærmere af ejendomsskatteovens § 84, stk. 1, 3. pkt., at efterbetalingskrav kan oversendes til Gældsstyrelsen, hvis de ikke er betalt senest den 3. i den efter forfaldsdagen følgende måned. F.eks. kan fordringshaver den 4. juli 2024 oversende fordringer, der er forfaldne i tidsrummet 1.-30. juni 2024. Forfalder fordringen derimod først den 1. juli 2024, kan fordringshaver først oversende fordringen til inddrivelse den 4. august 2024.

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.