

Universiteterne

Fordringstype: DFHUSER

Leje m.v. efter erhvervslejeloven samt aconto

Opdateret den 27. august 2026

Indholdsfortegnelse

1	ÆNDRINGSLOG	1
2	FORDRINGSTYPEN	2
2.1	BESKRIVELSE AF FORDRINGSTYPEN	2
2.2	KLASSIFICERING	2
2.3	TILKNYTTED E UNDERFORDRINGSTYPER	2
2.4	AFGRÆNSNING	2
3	KORREKT UDFYLDELSE AF STAMDATAFELTER	2
4	REGLER I INDGANGSFILTERET I NYMF	6
5	FORÆLDELSESREGLER	7
6	DET RETLIGE GRUNDLAG	8
6.1	SKAT'S JURIDISKE VEJLEDNING	8
6.2	FORDRINGSTYPENS KLASSIFICERING SOM CIVILRETSLIGT KRAV	9
6.3	ERHVERVSLEJELOVEN	10
6.4	OPKRÆVNINGSREGLER	12
6.4.1	Opkrævningsregler for leje	12
6.4.2	Opkrævningsregler for betaling aconto bidrag til dækning af lejerens andel i ejendommens forbrugsudgifter	13

1 ÆNDRINGSLOG

Løbende ændringer vil fremgå af nedenstående tabel.

Beskrivelse af ændring	Dato for ændring
Opdateret materialeformat Det tidligere orienteringsmateriale er nu opdelt per fordringstype, hvor fokus har været at præcisere fordringstyper og øge brugervenligheden. Det nye format påvirker ikke indholdet, og har derfor ikke indflydelse på jeres praksis for overdragelse af fordringer.	27.08.26
Materialeopdatering <i>"Betaling af depositum" er tilføjet til fordringstypebeskrivelsen i afsnit 2.1</i>	10.08.26
Præcisering af indholdsbeskrivelsen for stamdatafeltet "Beskrivelse": <i>Stamdatafeltet "Beskrivelse" er præciseret for at understøtte gældende GDPR-krav.</i>	01.11.21



2 FORDRINGSTYPEN

2.1 Beskrivelse af fordringstypen

Fordringstypen omfatter følgende fordringer i henhold til erhvervslejeloven:

- Fordringer vedrørende betaling af leje samt depositum.
- 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.
- Fordringer vedrørende aconto bidrag til dækning af lejerens andel i ejendommens forbrugsudgifter, herunder varme og varmt vand samt vand og køling, når disse ikke er indeholdt i lejen.

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

2.2 Klassificering

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

2.3 Tilknyttede underfordringstyper

- [Påkravsgebyr efter Erhvervslejeloven – GEERHLO](#)
- [Rente, opkrævning – OPKRÆRE](#)
- [Procesrente under opkrævning – PROCREN](#)

2.4 Afgrænsning

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

- Efterregulering, forbrug, erhvervslejeloven (EFHUSER) <https://gaeldst.dk/fordringshaver/individuelle-aftaler/rente-tidligere-paalobet-under-inddrivelse-reindgi>

3 KORREKT UDFYLDELSE AF STAMDATAFELTER

Stamdatafelt	Korrekt udfyldelse for DFHUSER
Hæfter 1	Feltet anvendes til indberetning af information om skyldner. Entydig identifikation kan ske ved AKR-nr. eller CVR/SE-nr. for den eller de juridiske personer, som hæfter for fordringen. Hvis skyldner ikke har et CVR/SE-nr., skal Fordringshaver rette henvendelse til Gældsstyrelsen med anmodning om et AKR-nr. Fordringshaver kan herefter anvende AKR-nr. til at oversende fordringen til inddrivelse hos Gældsstyrelsen. Ved solidarisk hæftende skyldnere skal det fulde fordringsbeløb (hovedstol) indberettes for alle skyldnere, og beløbet skal således ikke deles forholds-mæssigt op mellem skyldnere. Feltet udfyldes med CVR-nummer eller AKR-nummer på skyldner.



Stamdatafelt	Korrekt udfyldelse for DFHUSER
Eget referencenummer	Feltet <u>skal</u> indeholde et unikt referencenummer, der kan identificere fordringen hos fordringshaver, fx sagsnummer. Hvis der anvendes samme sagsnummer til flere fordringer, skal den enkelte fordring kunne udskilles, fx ved brug af et løbenummer i tilknytning til sagsnummeret. Hvis referencenummeret tidligere er anvendt, vil fordringen blive afvist. Der kan maksimalt angives 36 tegn i feltet.
Stiftelsesdato	Feltet skal indeholde datoen for fordringens stiftelsestidspunkt. Stiftelsestidspunktet er tidspunktet for den retsstiftende begivenhed, hvilket afhænger konkret af fordringens retsgrundlag og de hertil knyttede faktiske forhold. Feltet 'Stiftelsesdato' skal udfyldes med betalingsperiodens starttidspunkt, dvs. den dato, der er angivet i feltet 'Periode start'. Hvis feltet udfyldes med en dato, der ligger tidligere eller senere end 'periode start', vil fordringen blive afvist.
Periode start	Feltet anvendes til angivelse af starttidspunktet for fordringsperioden. Feltet 'Periode start' skal udfyldes med den første dato i den periode, som lejebetalingen vedrører. Periode start er således sammenfaldende med den dato, der er angivet i feltet 'Stiftelsesdato'. Perioden må maksimalt være et år og må aldrig krydse et kalenderår. <u>Eksempel:</u> Hvis fordringen, dvs. lejebetalingen, vedrører perioden fra den 1. april 2026 til den 30. april 2026, skal feltet 'Periode start' udfyldes med den 1. april 2026.
Periode slut	Feltet anvendes til angivelse af sluttidspunktet for fordringsperioden. Feltet 'Periode slut' skal udfyldes med den sidste dato i den periode, som lejebetalingen vedrører. Perioden må maksimalt være et år og må aldrig krydse et kalenderår. <u>Eksempel:</u> Hvis fordringen, dvs. lejebetalingen, vedrører perioden fra den 1. april 2026 til den 30. april 2026, skal feltet 'Periode slut' udfyldes med den 30. april 2026.
Oprindelig hovedstol	Feltet 'oprindelig hovedstol' angiver fordringens oprindelige pålydende. Den oprindelige hovedstol er ikke nødvendigvis det samme som beløbet til inddrivelse, idet den oprindelige hovedstol kan være større end beløbet til inddrivelse. Det er et krav, at fordringer til enhver tid indtastes individuelt og ikke lægges sammen i et samlet beløb. Den oprindelig hovedstol må <u>ikke</u> indeholde renter og gebyrer. <u>Eksempel:</u>



Stamdatafelt	Korrekt udfyldelse for DFHUSER
	En fordrings oprindelige størrelse ved stiftelse er 40.000 kr. Der er afdraget 9.000 kr. inden fordringen oversendes til Gældsstyrelsen. Hovedstolen som skal angives i feltet 'oprindelig hovedstol' er 40.000 kr.
Beløb til inddrivelse	Feltet 'beløb til inddrivelse' angiver fordringens beløb (restgæld) på tidspunktet, hvor fordringen oversendes til inddrivelse hos Gældsstyrelsen. Beløb til inddrivelse er ikke nødvendigvis det samme som den oprindelig hovedstol, idet beløbet til inddrivelse kan være lavere end hovedstolen. Det er et krav, at fordringer til enhver tid indtastes individuelt og ikke lægges sammen i et samlet beløb. Beløbet til inddrivelse må <u>ikke</u> indeholde renter og gebyrer. <u>Eksempel:</u> En fordrings oprindelige størrelse ved stiftelse er 40.000 kr. Der er afdraget 9.000 kr. inden fordringen oversendes til Gældsstyrelsen. Restbeløbet som skal angives i feltet 'beløb til inddrivelse' er 31.000 kr.
Renteregel	Feltet 'renteregel' angiver, hvorvidt det er Gældsstyrelsen eller fordringshaver, som beregner renter af fordringen fra d. 1. i måneden efter overdragelse til inddrivelse. Gældsstyrelsen beregner inddrivelsesrenter for denne fordringstype. Se 'rentesatskode', hvis I har behov for en anden rente end inddrivelsesrenten.
Rentesatskode	Rentesatskode angiver, hvilken rentesats der skal gælde for fordringen. Feltet skal som udgangspunkt ikke udfyldes, da der automatisk beregnes inddrivelsesrenter af fordringen, hvis feltet 'Rentesatskode' ikke er udfyldt. I kan finde yderligere vejledning til korrekt opsætning af en anden rentesats end inddrivelsesrenten på vores hjemmeside under renteregler.
Beskrivelse	<i>Bemærk at teksten medtages i Gældsstyrelsens breve til skyldner. Derfor må feltet ikke indeholde personoplysninger som fx det fulde CPR-nr. (xxxxxx-xxxx) og fulde navne, fornavn(e), eventuelle mellemnavn(e), efternavn(e) og adresse(r) på andre end skyldner selv.</i> 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. Feltet er obligatorisk, og hvis feltet ikke udfyldes, bliver fordringen afvist. Fordringshaver kan indtaste følgende beskrivelse i feltet: "I henhold til [fakturanr., henvisning til regning eller lignende] af [dato]" Hvis der foreligger dom eller forlig for fordringen, kan Fordringshaver indtaste følgende beskrivelse i feltet: "I henhold til [dom eller forlig] af [dato]"
Domsdato	Felterne videregiver oplysninger til Gældsstyrelsen om opkrævningsmæssige skridt i form af dom eller forlig, som har forældelsesafbrydende virkning, og som kan medføre en længere forældelsesfrist. Dom og forlig skal kun udfyldes i de tilfælde, hvor fordringens eksistens og størrelse er fastslået.



Stamdatafelt	Korrekt udfyldelse for DFHUSER
	Fordringshaver må kun registrere en domsdato eller en forligsdato, hvis: 1) dommen/forliget fastslår fordragens eksistens, og 2) dommen/forliget fastslår fordragens 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.
Forligsdato	Se beskrivelse for feltet 'Domsdato'
Forfaldsdato	Feltet angiver det tidligste tidspunkt, hvor Fordringshaver kunne kræve fordringen betalt. For denne fordringstype er forfaldsdatoen sammenfaldende med stiftelsesdatoen. Feltet 'Forfaldsdato' skal derfor udfyldes med den dato, som er angivet i feltet 'Stiftelsesdato'.
Sidste rettidige betalingsdato	Feltet angiver det seneste tidspunkt, som skyldner kan betale fordringen, uden at skyldner anses for at være i misligholdelse. Feltet skal udfyldes med en dato, der svarer til den sidste dag, hvorpå betaling i henhold til aftalen eller fastsættelsen anses for rettidig. Feltet 'Sidste rettidige betalingsdato' skal som udgangspunkt udfyldes med en dato svarende til den 3. hverdag efter forfaldsdatoen. Hvis sidste rettidige betalingsdato falder på en lørdag, søndag, helligdag eller grundlovsdag, udskydes sidste rettidige betalingsdato til den førstkomende hverdag. Ovenstående udgangspunkt fraviges, hvis Fordringshaver ensidigt meddeler, at betaling på et senere tidspunkt er at anse for rettidig. <u>Eksempel:</u> Hvis fordragens forfaldsdato er den 1. april 2026, skal feltet 'Sidste rettidige betalingsdato' udfyldes med den 7. april 2026.
Forældelsesdato	Udfyldes med datoen for den sidste dag, inden fordringen forældes, dvs. den sidste dag, hvor fordringen er retskraftig. '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. Vær opmærksom på, at indgåelse af visse afdragsordninger eller hvor der på skyldners anmodning er ydet henstand, udskyder forældelsesfristens begyndelsestidspunkt. Hvis forældelsesdatoen udløber på en lørdag, søndag, helligdag, grundlovsdag, den 24. eller den 31. december, skal forældelsesdatoen udskydes til den førstkomende hverdag.



Stamdatafelt	Korrekt udfyldelse for DFHUSER
	For mere om forældelse i forbindelse med et særligt retsgrundlag herunder dom og forlig, se afsnit 5 .
Bobehandling	Feltet skal udfyldes med 'Nej'.
Note på skyldner	Feltet <u>kan</u> udfyldes med sagsrelevante bemærkninger fra fordringshaver til Gældsstyrelsen. Hvis feltet "Note på skyldner" udfyldes, sendes fordringen til manuel sagsbehandling

4 REGLER I INDGANGSFILTERET I NyMF

I NyMF er der et indgangsfiltet med en række regler, som de oversendte fordringer skal bestå, før fordringerne kan blive lukket ind og modtages i inddrivelsessystemet PSRM, jf. nærmere i Aftalen. Filterreglerne er blevet til efter en fælles proces mellem Fordringshaver og Gældsstyrelsen, og Aftalens parter er enige om, at filterreglerne sikrer, at der altid oversendes korrekt information om fordringer, der oversendes til inddrivelse hos Gældsstyrelsen.

Filterreglerne består af nogle indholdsbase-rede og referencebase-rede regler. De indholdsbase-rede adgangsregler opsætter grænseværdier for et konkret stamdatafelt. De referencebase-rede adgangsregler vedrører relationen mellem stamdatafelter. Indgangsfiltet vil give Fordringshaver en fejlkodebesked om, at fordringen ikke kan accepteres, hvis en indholdsbase-rede eller referencebase-rede regel ikke er overholdt.

Regel	Filterregler for DFHUSER (Leje m.v. efter erhvervslejeloven samt aconto)	Konsekvens hvis reglen ikke overholdes
R_1_1	Fordringsartkoden skal være "INDR"	Fordringen afvises
R_1_2	Fordringen skal altid være en hovedfordring	Fordringen afvises
R_2_1a	Hvis domsdato eller forligsdato er udfyldt, skal forældelsesdato ligge tidligst 10 år efter domsdato eller forligsdato	Fordringen afvises
R_2_1b	Hvis domsdato eller forligsdato er udfyldt, skal forældelsesdato ligge senest 10 år efter domsdato eller forligsdato	Fordringen sendes i høring
R_2_1	Forældelsesdato skal være udfyldt	Fordringen afvises
R_2_3a	Forældelsesdato skal tidligst ligge 3 år efter Forfaldsdato	Fordringen afvises
R_2_3	Forældelsesdato skal senest ligge 3 år og 5 dage efter Forfaldsdato	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 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



Regel	Filterregler for DFHUSER (Leje m.v. efter erhvervslejeloven samt aconto)	Konsekvens hvis reglen ikke overholdes
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 sendes i høring
R_6_8	Forfaldsdato skal senest ligge samtidig med 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 kalenderår 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 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.

Forældelsesloven (lovbekendtgørelse nr. 1238 af 9. november 2015 om forældelse af fordringer, med senere ændringer) finder anvendelse på denne fordringstype, jf. lovens § 1.

Det retlige grundlag tager ikke eksplicit stilling til forfaldsdatoen for fordringer omfattet af denne fordringstype, hvorfor forfaldsdagen anses for at være den dag, hvor Fordringshaver tidligst kunne kræve fordringen betalt.

Fordringshaver skal således som udgangspunkt beregne forældelsesdatoen fra fordringens forfaldsdato, 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. Hvis Fordringshaver var ubekendt med fordringen eller skyldneren, regnes forældelsesfristen først fra den dato, hvor Fordringshaver fik eller burde have fået kendskab hertil.



Der gælder som udgangspunkt en ordinær forældelsesfrist på 3 år, medmindre andet følger af andre bestemmelser, jf. forældelseslovens § 3, stk. 1.

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

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

"Forældelsesfristen er 10 år,

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

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

Såfremt en fordring er fastslået ved et særligt retsgrundlag, herunder når fordringens eksistens og størrelse er fastslået ved forlig, dom eller anden bindende afgørelse, gælder således en 10-årig forældelsesfrist, jf. forældelseslovens § 5, stk. 1, nr. 3, der beregnes fra dommens afsigelse eller forligets indgåelse. Hvis en dom har været anket, og fordringshaver har fået medhold, er det datoen for dommen i ankeinstansen, der er afgørende.

Er eksistens og størrelse på en fordring omfattet af denne fordringstype således fastslået i en dom eller i et forlig, gælder en 10-årig forældelsesfrist for den pågældende fordring.

I medfør af forældelseslovens § 27, stk. 1, 1. pkt., regnes der kun med hele dage, og begyndelsesdagen medregnes ikke. Hvis eksempelvis forældelsesfristen begynder at løbe fra den 12. oktober 2017, indtræder 3-års forældelse ved udløbet af den 12. oktober 2020.

6 DET RETLIGE GRUNDLAG

6.1 SKAT's juridiske vejledning

Af SKAT's juridiske vejledning 2026-1, G.A.3.7.3 Civilretlige fordringer fremgår:

"Civilretlige fordringer er en gruppe af forskellige fordringstyper, hvor gældens opståen og størrelse er meget varierende.

Når en gæld til det offentlige karakteriseres som en civilretlig fordring, er det typisk fordi fordringen ikke er tillagt udpantnings- eller lønindeholdelsesret, og derfor kun kan inddrives i overensstemmelse med de regler i retsplejeloven, der gælder for private fordringshavere.



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

- *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."*

6.2 Fordringstypens klassificering som civilretligt krav

Såfremt en fordring klassificeres som værende civilretlig, er den som udgangspunkt omfattet af bilag 1 i Lovbekendtgørelse nr. 1063 af 26. september 2024 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 civilretlig 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 DFHUSER er civilretlige krav, som ikke er omfattet af en af undtagelserne oplistet i I., a., i.-vi. eller II., a., i.-vi., i bilag 1 i gældsinddrivelsesloven. Derfor kan der ikke foretages lønindeholdelse eller udpantning efter henholdsvis § 10 og § 11 i gældsinddrivelsesloven for fordringer omfattet af DFHUSER.



6.3 Erhvervslejeloven

Af § 1 i lovbekendtgørelse nr. 1446 af 9. november 2022 om leje af erhvervslokaler m.v., med senere ændringer (herefter erhvervslejeloven), fremgår:

"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 udstøttede 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."

Af § 2 fremgår:

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

Af § 3 fremgår:

"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."*

Af § 45, stk. 1 fremgår:

"Leverer udlejeren varme og varmt vand samt andre ydelser som nævnt i stk. 2, kan denne kræve sine udgifter til lejerens forbrug samt andel i andre udgifter refunderet. Udlejeren kan ligeledes kræve sine udgifter til lejerens forbrug af vand og køling refunderet efter reglerne i dette kapitel, når forbruget fordeles på grundlag af fordelingsmålere. Udgifterne hertil kan ikke indeholdes i lejen, medmindre parterne har aftalt dette."

Af § 48 fremgår:



"Udlejeren kan med 6 ugers varsel til en betalingstermin forlange, at lejerens skal betale acontobidrag til dækning af lejerens andel i ejendommens forbrugsudgifter, jf. § 45, stk. 2, når udgifterne hertil ikke er indeholdt i lejen. Udlejeren kan med samme varsel forlange forhøjelse af løbende acontobidrag.

Stk. 2. Bidragene betales med lige store beløb i forbindelse med de almindelige lejebetalinger.

Stk. 3. De samlede bidrag for et år må højst opkræves med den udgift, som forventes at blive pålignet for regnskabsperioden."

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 benzinforhandlerkontrakter 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.

6.4 Opkrævningsregler

6.4.1 Opkrævningsregler for leje

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

Af § 42 fremgår:

”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 § 43 fremgår:

”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 § 44 fremgår:

”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.

6.4.2 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 udlejer med 6 ugers varsel til en betalingstermin kan forlange, at lejer 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 lejebetaling, jf. § 48, stk. 2.

De samlede bidrag for et år må højst opkræves med den udgift, som forventes at blive pålignet 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.

