

Kommuner | Ejendom og relaterede bidrag

Fordringstype: KFKONSH

Kondemnerede boliger, selvhjælpshandlinger

Opdateret den 19. december 2023

Indholdsfortegnelse

1	ÆNDRINGSLOG	1
2	FORDRINGSTYPEN	2
2.1	BESKRIVELSE AF FORDRINGSTYPEN.....	2
2.2	KLASSIFICERING	3
2.3	TILKNYTTTEDE UNDERFORDRINGSTYPER	3
3	KORREKT UDFYLDELSE AF STAMDATAFELTER	3
4	REGLER I INDGANGSFILTERET I NYMF	4
5	STAMDATAFELTER	6
5.1	BELØB	6
5.2	HOVEDSTOL	6
5.3	FORDRINGSART	6
5.4	FORDRINGSTYPEKODE	7
5.5	BESKRIVELSE	7
5.6	BFE-NUMMER	7
5.7	FORDRINGSPERIODE.....	7
5.8	STIFTELSESDATO.....	8
5.9	FORFALDSDATO.....	9
5.10	SIDSTE RETTIDIGE BETALINGSDATO	9
5.11	IDENTIFIKATION AF SKYLDNER	10
5.12	FORÆLDELSESDATO	10
5.13	DOMSDATO OG FORLIGSDATO	11
6	FORÆLDELSESGREGLER OG BORTFALD/TAB AF FORTRINSRETEN	11
6.1	FORÆLDELSESGREGLER	12
6.1.1	<i>Forældelsesfristens begyndelsestidspunkt</i>	12
6.1.2	<i>Forældelsesfristens længde</i>	12
6.1.3	<i>Beregning af forældelsesdato</i>	13
6.2	REGLER OM FORTRINSRET	13
6.2.1	<i>Fortrinsrettens begyndelsestidspunkt</i>	13
6.2.2	<i>Fortrinsrettens længde</i>	14
7	FORTRINS- OG PANTERET	14
8	DET RETLIGE GRUNDLAG	16
8.1	LOV OM BYFORNYELSE.....	16
8.2	VEJLEDNING NR. 9350 AF 18. MAJ 2015 OM KONDEMNERING (HEREFTER "VEJLEDNING OM KONDEMNERING").....	20
8.3	HÅNDBOG TIL KOMMUNERNE OM HÅNDTERING AF SAGER OM SKIMMELSVAMP, INKL. BILAG (HTTPS://SM.DK/PUBLIKATIONER/2021/SEP/HAANDBOG-TIL-KOMMUNERNE-OM-HAANDTERING-AF-SAGER-OM-SKIMMELSVAMP) (HEREFTER "HÅNDBOGEN")	24
8.4	OVERDRAGELSE AF FORDRINGER TIL INDDRIVELSE	25

1 ÆNDRINGSLOG

Løbende ændringer vil fremgå af nedenstående tabel.

Beskrivelse af ændring	Dato for ændring
Opdateret materialeformat <i>Det nye format påvirker ikke indholdet, og har derfor ikke indflydelse på jeres praksis for overdragelse af fordringer.</i>	19.12.23



2 FORDRINGSTYPEN

2.1 Beskrivelse af fordringstypen

Fordringstypen omfatter fordringer på de af fordringshaver afholdte udgifter til udførelse af foranstaltninger på ejerens/ejernes regning (dvs. selvhjælpshandlinger) vedrørende en kondemneret bolig, dvs. en bolig, hvor der er meddelt forbud mod, at bygningen eller en del af denne benyttes til beboelse eller ophold for mennesker. Fordringshavers adgang til at afholde udgifterne fremgår af § 75 a, stk. 4, nr. 1, § 76, stk. 10, § 77, stk. 8 og § 80 a, stk. 4 i lovbekendtgørelse nr. 794 af 27. april 2021 om byfornyelse og udvikling af byer (herefter "lov om byfornyelse").

Fordringer på afholdte udgifter udgør:

- Udgifter, som fordringshaver har afholdt på ejerens/ejernes regning som følge af en selvhjælpshandling i form af genhusning (§ 80 a, stk. 4 i lov om byfornyelse).
- Udgifter, som fordringshaver har afholdt på ejerens/ejernes regning som følge af en selvhjælpshandling efter, at der har været meddelt et påbud om gennemførelse af foranstaltninger, og påbuddet ikke er blevet efterkommet, inden udløbet af den af fordringshaver fastsatte frist (§ 75 a, stk. 4, nr. 1, § 76, stk. 10 og § 77, stk. 8 i lov om byfornyelse).

Et påbud eller et forbud indeholdende et påbud kan vedrøre 1) foranstaltninger til afhjælpning af sundheds- eller brandfare, 2) afspærring, 3) foranstaltninger til sikring mod, at ejendommen tages i besiddelse af uvedkommende, 4) nedrivning eller 5) rydning af den kondemnerede bolig eller opholdsrum.

Af bilag 8 'Afgørelse om kondemnering til ejer' i Håndbog til kommunerne om håndtering af sager om skimmelsvamp fremgår, at påbud om rydning af den kondemnerede bolig eller opholdsrum meddeles i samme afgørelse som forbuddet om, at bygningen eller en del af denne benyttes til beboelse eller ophold for mennesker. Øvrige påbud meddeles enten samtidig med eller efter, at der er nedlagt forbud mod, at bygningen eller en del af denne benyttes til beboelse eller ophold for mennesker, jf. § 75 a, stk. 1 og § 77, stk. 1 og 2 i lov om byfornyelse.

Uanset om en selvhjælpshandling foretages på baggrund af et påbud eller et forbud indeholdende et påbud eller ej, er det en forudsætning, at fordringshaver har nedlagt forbud mod, at bygningen eller en del af denne benyttes til beboelse eller ophold for mennesker, såfremt selvhjælpshandlingen tager sigte på en bolig, som benyttes til beboelse eller ophold for mennesker.

Afholdte udgifter, som relaterer sig til én selvhjælpshandling, udgør en selvstændig fordring: Afholdte udgifter, som relaterer sig til én selvhjælpshandling, udgør som udgangspunkt en selvstændig fordring og skal oversendes særskilt til inddrivelse. Én selvhjælpshandling udgør udgifterne til den samlede foranstaltning, som fordringshaver gennemfører. Fordringshaver kan således efter gennemførelse af foranstaltningen sammenlægge de udgifter, der er afholdt, og oversende disse som én samlet fordring til inddrivelse. Hvis fordringshaver har foretaget flere selvhjælpshandlinger vedrørende samme ejendom, f.eks. på baggrund af flere meddelte påbud, kan fordringshaver alene sammenlægge de afholdte udgifter hertil og oversende disse til inddrivelse som én



samlet fordring, hvis stamdata er identisk. Det forudsættes i alle tilfælde, at fordringshavers opkrævning til ejer/ejerne indeholder en nærmere specifikation af de afholdte udgifter.

Fordringstypen omfatter ikke renter og rykkergebyrer.

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

2.2 Klassificering

Hovedfordringstypen KFKONSH klassificeres som en offentligretlig fordring, der hæfter på den faste ejendom med en pante- og fortrinsret, jf. nærmere afsnit 7 om fortrins- og panteret.

Det bemærkes, at der er statsrefusion for visse afholdte udgifter vedrørende kondemnerede boliger fx byfornyelseslovens §§ 73, 82 og 100. Fordringstypen er på den baggrund begrænset for så vidt angår korrektionsmulighederne efter overdragelse til inddrivelse.

2.3 Tilknyttede underfordringstyper

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

3 KORREKT UDFYLDELSE AF STAMDATAFELTER

Stamdatafelt	Korrekt udfyldelse for KFKONSH
<i>Se uddybende beskrivelse via de markerede links.</i>	
Beløb	Udfyldes med fordringens beløb (restgæld) på tidspunktet, hvor fordringen oversendes til inddrivelse. Dvs. den manglende betaling fratrukket eventuelle delindbetalinger modtaget inden oversendelse til inddrivelse. 'Beløbet' må ikke indeholde renter og gebyrer.
Hovedstol	Udfyldes med fordringens oprindelige pålydende. Hvis 'hovedstolen' overstiger 500.000 kr., bliver fordringen sendt til manuel godkendelse i høringsportalen. 'Hovedstolen' må ikke indeholde renter og gebyrer.
Beskrivelse	Det er aftalt mellem parterne, at feltet som minimum udfyldes med kommunenummer og det kommunale ejendomsnummer. Feltet er obligatorisk, og hvis feltet ikke udfyldes, bliver fordringen afvist.
BFE-nummer	Det er aftalt mellem parterne, at BFE-feltet frem til udgangen af 2026 ikke udfyldes. I stedet anføres kommunenummer og det kommunale ejendomsnummer i beskrivelsesfeltet.
Periode start	Udfyldes med en dato svarende til, hvor fordringshaver påbegynder foranstaltningerne, dvs. datoen hvor arbejdet påbegyndes, svarende til 'stiftelsesdatoen'. Hvis feltet udfyldes med en anden dato, bliver fordringen afvist.



Stamdatafelt	Korrekt udfyldelse for KFKONSH
Periode slut	<p>Udfyldes med en dato svarende til, hvor fordringshaver har færdiggjort foranstaltningerne, dvs. datoen hvor arbejdet er endelig afsluttet.</p> <p>Hvis der er tale om en fordring, der kun kan henføres til en bestemt dag ("punkt i tid"), udfyldes 'periode slut' med en dato svarende til 'periode start'.</p> <p>'Periode slut' kan som udgangspunkt ikke ligge senere end 12 måned fra 'periode start'. Hvis 'periode slut' ligger senere end 12 måned fra 'periode start', vil fordringen blive sendt til manuel godkendelse i høringsportalen.</p>
Stiftelsesdato	Udfyldes med en dato svarende til, hvor fordringshaver påbegynder foranstaltningerne, dvs. datoen hvor arbejdet påbegyndes.
Forfaldsdato	<p>Udfyldes med en dato svarende til 'periode slut'.</p> <p>Hvis feltet udfyldes med en anden dato, vil fordringen blive afvist.</p>
Sidste rettidige betalingsdato	<p>Udfyldes med en dato svarende til den sidste dag, hvorpå betaling i henhold til fakturaen anses for rettidig.</p> <p>'Sidste rettidige betalingsdato' kan tidligst være sammenfaldende med 'forfaldsdatoen'.</p>
Identifikation af skyldner	Udfyldes med CPR nr., CVR/SE-nr. eller AKR. nr. på den eller de fysiske og/eller juridiske person/personer, som hæfter for fordringen.
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 'forfaldsdato'.</p> <p>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.</p> <p>Hvis forældelsesdatoen udløber på en lørdag, søndag, helligdag, grundlovsdag, den 24. eller den 31. december, skal forældelsesdatoen udskydes til den førstkommande hverdag.</p>
Domsdato	Skal ikke udfyldes for denne fordringstype
Forligsdato	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 indholdsbaseerede og referencebaseerede regler. De indholdsbaseerede adgangsregler opsætter grænseværdier for et konkret stamdatafelt. De referencebaseerede adgangsregler 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 KFKONSH (Kødemnede boliger, selvhjælpshandlinger)	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 500.000 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_7 R_6_8	Forfaldsdato skal ligge samtidig med Periode slut	Fordringen afvises
R_6_15 R_6_16	Stiftelsesdato skal ligge samtidig med Periode start	Fordringen afvises
R_6_19	Periode slut skal tidligst ligge samtidig med Periode start	Fordringen afvises
R_6_20	Periode slut skal senest ligge 12 måneder minus 1 dag efter Periode start	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
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 500.000 kr. Der er afdraget 100.000 kr. inden fordringen oversendes til Gældsstyrelsen. Fordringshaver skal i feltet "Beløb" angive 400.000 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 500.000 kr. Såfremt beløbet er større end 500.000 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 500.000 kr. Der er afdraget 100.000 kr. inden fordringen oversendes til inddrivelse hos Gældsstyrelsen. Fordringshaver skal i feltet "Hovedstol" angive 500.000 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 KFKONSH.

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, eksempelvis ved angivelse af nummer på faktura/opkrævning.

Fordringshaver indestår for, at fakturaen/opkrævningen eller lignende indeholder den nødvendige specifikation af fordringen, som gør det muligt for skyldner/skyldnerne at identificere, hvilke udgifter fordringshaver har afholdt til at foretage foranstaltningerne.

Beskrivelsesfeltet for denne fordringstype er obligatorisk frem til en ibrugtagning af BFE-feltet, jf. afsnit 5.6. Det er aftalt mellem parterne, at feltet skal udfyldes med kommunenummer + kommunalt ejendomsnummer.

5.6 BFE-nummer

BFE-nr. (Bestemt Fast Ejendoms nummer) 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. ejendomsret.dk.

Det er aftalt mellem parterne, at BFE-feltet frem til udgangen af 2026 **ikke** udfyldes. I stedet anføres kommunenummer + kommunalt 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").

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").



Det fremgår af § 75 a, stk. 4, nr. 1, § 76, stk. 10, § 77, stk. 8 og § 80 a, stk. 4, at fordringshaver kan foretage selvhjælpshandlinger. Én selvhjælpshandling udgør udgifterne til den samlede foranstaltning, som fordringshaver gennemfører, jf. afsnit 2.1 om beskrivelse af fordringstypen. Afhængig af omfanget af de foranstaltninger, der skal gennemføres, beror det således på konkrete omstændigheder, hvor lang tid det tager at foretage selvhjælpshandlingen. Perioden skal som følge heraf afspejle det tidsrum, som selvhjælpshandlingen foretages i.

Fordringstypen indeholder derfor fordringer, hvor de afholdte udgifter alene relaterer sig til en enkelt dato ("punkt i tid"), og fordringer, hvor de afholdte udgifter vedrører en periode.

Feltet "Periode start" skal derfor udfyldes med den dato, hvor fordringshaver påbegynder foranstaltningerne, dvs. datoen hvor arbejdet påbegyndes, svarende til stiftelsesdatoen, og feltet "Periode slut" skal udfyldes med den dato, hvor fordringshaver har færdiggjort foranstaltningerne, dvs. datoen hvor arbejdet er endelig afsluttet. Perioden kan maksimalt udgøre 12 måneder. Hvis fordringsperioden er længere end 12 måneder, vil fordringen blive sendt i høring i Høringsportalen. Fordringen vil således ikke blive afvist.

Hvis der er tale om en fordring, der kun kan henføres til en bestemt dag eller et bestemt tidspunkt, udfyldes felterne "Periode start" og "Periode slut" med den samme dato svarende til 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."

Fordringens stiftelsesdato følger ikke eksplicit af det retlige grundlag.

Det fremgår af § 75 a, stk. 4, nr. 1, § 76, stk. 10, § 77, stk. 8 og § 80 a, stk. 4, at fordringshaver kan foretage selvhjælpshandlinger. Det er dermed fordringshaver, som træffer beslutning om foretagelse af en selvhjælpshandling. Jf. afsnit 2.1. om beskrivelse af fordringstypen udgør én selvhjælpshandling udgifterne til den samlede foranstaltning, som fordringshaver gennemfører.

Som følge heraf stiftes fordringer på afholdte udgifter den dato, hvor fordringshaver træffer beslutning om at foretage selvhjælpshandlingen. Datoen for fordringshavers beslutning kan ligge før og senest samtidig med datoen for påbegyndelse af foranstaltningerne. Såfremt



fordringshaver har meddelt påbud eller et forbud indeholdende et påbud om udførelse af foranstaltningerne, kan beslutning først træffes, når betingelserne for iværksættelse af foranstaltninger er opfyldt, dvs. når den af fordringshaver meddelte frist er udløbet.

Da det kan være forbundet med systemtekniske udfordringer at oplyse datoen for fordringshavers beslutning om at foretage selvhjælpshandlingen, udfylder fordringshaver stiftelsesdato med datoen for påbegyndelse af foranstaltningerne.

Feltet "Stiftelsesdato" skal derfor udfyldes med den dato, hvor fordringshaver påbegynder foranstaltningerne. Stiftelsesdatoen er sammenfaldende med periode start.

5.9 Forfaldsdato

Forfaldsdatoen er det tidligste tidspunkt, til hvilket fordringshaveren kan kræve fordringen betalt. Det følger af den almindelige obligationsret, at et krav forfaldstidspunkt er straks, medmindre andet følger af lovgivningen, aftalen eller omstændigheder i øvrigt, jf. Torsten Iversen, Obligationsret, 1. del, 6. udgave, 2019, side 157ff.

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.

Forfaldsdatoen fremgår ikke eksplicit af det retlige grundlag.

Det fremgår af § 75 a, stk. 4, nr. 1, § 76, stk. 10, § 77, stk. 8 og § 80 a, stk. 4, at fordringshaver kan foretage selvhjælpshandlinger. Jf. afsnit 2.1 om beskrivelse af fordringstypen udgør én selvhjælps-handling udgifterne til den samlede foranstaltning, som fordringshaver gennemfører. Da udgifterne til den samlede foranstaltning først kan opgøres, når arbejdet med gennemførelse af foranstaltningerne er endelig færdiggjort, antages fordringer på afholdte udgifter at forfalde den dato, hvor fordringshaver har færdiggjort foranstaltningerne, dvs. datoen hvor arbejdet er endelig afsluttet.

Som følge af ovenstående anses fordringer omfattet af denne fordringstype for at forfalde den dag, hvor fordringshaver har færdiggjort foranstaltningerne, dvs. datoen hvor arbejdet er endelig afsluttet.

Feltet "Forfaldsdato" skal derfor udfyldes med datoen, hvor fordringshaver har færdiggjort foranstaltningerne, dvs. datoen hvor arbejdet er færdiggjort. Forfaldsdatoen er sammenfaldende med periode slut.

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.

Fordringshaver skal i feltet "Sidste rettidige betalingsdag" angive den sidste rettidige betalingsdag, der fremgår af den udstedte faktura, som fordringen er omfattet af. Sidste rettidige betalingsdato kan tidligst være sammenfaldende med forfaldsdatoen.

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.

Skyldner/skyldnerne identificeres som den/de fysiske eller juridiske person/personer, som i sin egenskab af nuværende eller tidligere ejer/ejere af ejendommen hæfter for betaling af de af fordringshaver afholdte udgifter til selvhjælpshandlingen i henhold til det retlige grundlag.

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. eller CVR/SE-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 det tidligste tidspunkt, til hvilket kommunen kunne kræve at få fordringen opfyldt, jf. forældelseslovens § 2, stk. 1. Dette tidspunkt svarer til forfaldstidspunktet. Der henvises til afsnit 5.9 om forfaldsdato.

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 KFKONSH 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. januar 2024, skal fordringshaver oversende fordringen til inddrivelse senest den 30. september 2025.

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 afholdte udgifter forældes efter forældelseslovens almindelige regler, idet der ikke gælder særskilte forældelsesregler.

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



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.

Der gælder ikke lovhjemlede løbedage for fordringer omfattet af denne fordringstype. Fordringshaver skal således som udgangspunkt beregne forældelsesdatoen fra fordringens forfaldsdag. Det fremgår af § 75 a, stk. 4, nr. 1, § 76, stk. 10, § 77, stk. 8 og § 80 a, stk. 4, at fordringshaver kan foretage selvhjælpshandlinger. Jf. afsnit 1.2 om beskrivelse af fordringstypen udgør én selvhjælpshandling udgifterne til den samlede foranstaltning, som fordringshaver gennemfører. Foranstaltninger kan tidsmæssigt foretages både på en enkelt dag eller over en periode. Forfaldsdatoen antages derfor at udgøre den dato, hvor foranstaltningerne er foretaget og anses for færdiggjorte, jf. nærmere afsnit 5.9 om forfaldsdato.

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 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 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 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.

6.2 Regler om fortrinsret

6.2.1 Fortrinsrettens begyndelsestidspunkt

Af § 2 i amtsstueforordningen fremgår:

”(…)

Den her omhandlede Fortrinsret skulle dog saavel rølle 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.

(…)”

Af SKATs juridiske vejledning (2023-2) 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 (amtstueforordningen)(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 afholdte udgifter, der hæfter på den faste ejendom, fordringens forfaldstidspunkt.

Jf. afsnit 6.1.1 udgør forfaldsdatoen for fordringer, som er omfattet af denne fordringstype, den dag, hvor foranstaltningerne er færdiggjorte.

Fordringshaver skal således som udgangspunkt beregne fortrinsrettens begyndelsestidspunkt fra fordringens forfaldsdag, jf. afsnit 5.9 om forfaldsdatoen.

6.2.2 Fortrinsrettens længde

Fortrinsretten for afholdte udgifter 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.

7 Fortrins- og panteret

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

Af § 99 i lov om byfornyelse fremgår:

"Beløb, som kommunalbestyrelsen har udredt forskudsvis i henhold til § 75 a, stk. 4, nr. 1, om påbudte foranstaltninger, der udføres for ejerens regning, § 76, stk. 10, om ryddeliggørelse af kondemnerede boliger eller opholdsrum, § 77, stk. 8, om påbud om afspærring,



nødvendige foranstaltninger til at sikre, at ejendommen ikke tages i besiddelse af uvedkommende, eller nedrivning og § 80 a, stk. 4, om genhusning, som udføres for ejerens regning, har pante- og fortrinsret.

Stk. 2. Når beløb for afholdte udgifter er tillagt udpantningsret, skal der tinglyses en kort meddelelse herom på ejendommen. Kommunalbestyrelsen skal lade meddelelsen tinglyse, når den har truffet beslutning om at lade arbejderne udføre.”

Af bestemmelsen kan således udledes, at der skal ske tinglysning af en kort meddelelse på ejendommen. **Det er fordringshaver som forestår gennemførelse af tinglysning af meddelelsen.**

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.

(...)"

Af SKATs juridiske vejledning (2023-2) fremgår bl.a. følgende vedrørende fortrinsret:

"Hvad er fortrinsret?"

En række skatte- og afgiftskrav mv. rettet mod fast ejendom er tillagt fortrinsret. (...) Fortrinsretten fremgår af § 4 i lov nr. 1075 af 30. september 2014 om tinglysning (tinglysningsloven) og af en række særlove.

(...)

Fortrinsretten kan gøres gældende overfor den til enhver tid tinglyste ejer af en fast ejendom eller af brugeren, såfremt brugeren ifølge gældende lov skal udrede skatterne af ejendommen. (...) 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. (...)
- 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.

(...) ”

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 KFKONSH 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. januar 2024, skal fordringshaver oversende fordringen til inddrivelse senest den 30. september 2025.

8 DET RETLIGE GRUNDLAG

8.1 Lov om byfornyelse

Af § 75 a i lov om byfornyelse fremgår:

”Skønnes en bygnings benyttelse forbundet med sundhedsfare eller brandfare, jf. § 75, stk. 1-5, og vil det ud fra en samlet økonomisk og bebyggelses-, brand- og sundhedsmæssig vurdering være rimeligt, at der gennemføres foranstaltninger, som afhjælper faren, kan kommunalbestyrelsen, samtidig med eller efter at der er nedlagt forbud efter § 76, stk. 1, meddele ejeren påbud herom. Er der tale om bygninger, der ikke benyttes til beboelse eller ophold for mennesker, kan kommunalbestyrelsen meddele påbud uden at have nedlagt forbud efter § 76, stk. 1. Kommunalbestyrelsen fastsætter samtidig en frist for foranstaltningernes gennemførelse.

Stk. 2. Bestemmelsen i stk. 1 gælder ikke for ejendomme, for hvilke kommunalbestyrelsen kan meddele påbud efter § 165, stk. 1, i lov om almene boliger m.v. og § 89, stk. 2, i lov om friplejeboliger.

Stk. 3. Påbud efter stk. 1 skal

- 1) *skriftligt meddeles ejeren og de lejere, hvis lejemål omfattes af påbuddet, og*



- 2) indeholde oplysning om mulighederne for at søge offentlig støtte efter kapitel 3 eller 4 til at gennemføre påbuddet.

Stk. 4. Efterkommes et påbud efter stk. 1 ikke inden for den fastsatte frist, kan kommunalbestyrelsen

- 1) lade foranstaltningerne udføre for ejerens regning,
- 2) forlange, at ejendommen med henblik på afhjælpning af de kondemnabile forhold helt eller delvis skal afstås mod erstatning, jf. § 75 b, stk. 6, eller
- 3) ændre påbuddet vedrørende en bygning, der ikke benyttes til beboelse eller ophold for mennesker, til et forbud efter § 76.

Stk. 5. Kommunalbestyrelsen kan lade påbuddet tinglyse på ejendommen.”

Af § 75 b, stk. 1 i lov om byfornyelse fremgår:

”Hvis foranstaltninger, der er udført i henhold til påbud efter § 75 a, stk. 1, undtagelsesvis ikke vil medføre en forøgelse af ejendommens værdi, der svarer til de godkendte udgifter til foranstaltningerne, yder kommunalbestyrelsen ejeren erstatning for tabet.”

Af § 76 i lov om byfornyelse fremgår:

”Skønnes en bygnings benyttelse forbundet med sundhedsfare eller brandfare, jf. § 75, stk. 1-5, kan kommunalbestyrelsen nedlægge forbud mod, at bygningen eller en del af denne benyttes til beboelse eller ophold for mennesker (kondemnering). Forbud kan omfatte beboede og ubeboede bygninger. Kommunalbestyrelsen fastsætter samtidig en frist for fraflytning og rydning af de pågældende boliger eller opholdsrum.

Stk. 2. Fristen må ikke overstige 6 måneder, når fortsat benyttelse skønnes at være forbundet med nærliggende fare, og må i øvrigt ikke overstige 15 år. Et forbud kan dog begrænses således, at de nuværende brugere kan fortsætte den hidtidige benyttelse enten i et bestemt åremål eller til deres fraflytning eller død, såfremt der foreligger ganske særlige forhold, navnlig i tilfælde, hvor det, der kondemneres, udgør en lille del af en bygning eller den enkelte brugsenhed i bygningen.

Stk. 3. Forbud efter stk. 1, som skal indeholde oplysning om klageadgangen, jf. § 83, skal skriftligt meddeles ejeren, lejerne og de panthavere, hvis rettigheder fremgår af tingbogen. Ejeren og lejerne skal desuden have orientering om reglerne for at opnå erstatningsboliger og om økonomisk støtte til betaling af husleje, boligindskud m.v. Ved kondemnering af boliger, der er omfattet af § 78, skal kommunalbestyrelsen oplyse om reglerne for at opnå tilskud efter § 78.

Stk. 4. Meddelelsen til ejeren, jf. stk. 3, skal desuden indeholde en beskrivelse af de forhold, der begrundet kondemneringen, og oplysning om reglerne i stk. 7-9 og § 79.



Stk. 5. Kommunalbestyrelsen skal lade forbud efter stk. 1 tinglyse på ejendommen samtidig med meddelelsen herom til de i stk. 3 nævnte. Det tinglyste forbud, som ejeren skal have genpart af, skal indeholde oplysning om, at prioriteringsmuligheden er indskrænket i medfør af stk. 7-9.

Stk. 6. Forbud i medfør af stk. 1 skal respekteres af ejendommens ejere og indehavere af andre rettigheder over ejendommen uden hensyn til, hvornår retten er stiftet.

Stk. 7. En ejendom, på hvilken der er tinglyst forbud efter stk. 1, må ikke prioriteres eller omprioriteres ud over ejendommens grundværdi, jf. dog stk. 8 og 9.

Stk. 8. Stk. 7 kan fraviges med kommunalbestyrelsens samtykke,

- 1) hvis kun en mindre del af ejendommen er kondemneret, eller*
- 2) hvis der foreligger et godkendt forslag til ombygning, jf. § 79.*

Stk. 9. Stk. 7 finder ikke anvendelse på lån, der optages til afhjælpning af forhold, der har begrundet kondemneringen, jf. § 76, stk. 4.

Stk. 10. Har ejeren ikke ryddet de kondemnerede boliger eller opholdsrum inden for den fastsatte frist, kan kommunalbestyrelsen lade rydningen udføre for ejerens regning.”

Af § 77 i lov om byfornyelse fremgår:

”Samtidig med eller efter, at der er nedlagt forbud efter § 76, stk. 1, kan kommunalbestyrelsen give ejeren påbud om inden en fastsat frist at lade foretage forsvarlig afspærring af kondemnerede lokaliteter, der ikke benyttes, eller at træffe de nødvendige foranstaltninger til at sikre, at ejendommen ikke tages i besiddelse af uvedkommende, såfremt ejendommen er helt eller delvis rømmet efter § 76.

Stk. 2. Samtidig med eller efter, at der er nedlagt forbud efter § 76, stk. 1, kan kommunalbestyrelsen give ejeren påbud om inden en fastsat frist at lade bygningen eller en del af denne nedrive og grunden ryddeliggøre. Ved forbud alene mod beboelse, hvor anden benyttelse af det kondemnerede er lovlig eller ikke kan forhindres efter anden lovgivning, får nedrivningspåbud først virkning, hvis ejeren inden udløbet af en af kommunalbestyrelsen fastsat frist efter forbuddets ikrafttræden ikke har ladet de kondemnerede lokaliteter overgå til anden lovlig anvendelse.

Stk. 3. Påbud om afspærring, foranstaltninger til sikring mod, at ejendommen tages i besiddelse af uvedkommende, eller nedrivning skal skriftligt meddeles ejeren og de lejere, hvis lejemål er omfattet af påbuddet. Påbud om nedrivning skal tillige skriftligt meddeles de panthavere, hvis rettigheder fremgår af tingbogen. Påbuddet skal indeholde oplysning om klageadgangen, jf. § 83.

Stk. 4.-7. (...)



Stk. 8. Efterkommes påbud om afspærring, foranstaltninger til sikring mod, at ejendommen tages i besiddelse af uvedkommende, eller nedrivning efter stk. 1 og 2 ikke inden for den fastsatte frist, kan kommunalbestyrelsen lade foranstaltningerne udføre. Nedrivninger, der påbydes, fordi det kondemnerede efter forbuddets ikrafttræden forvolder ulempe for de omboende eller andre, der opholder sig eller færdes i nærheden, samt afspærringer og foranstaltninger til sikring mod, at ejendommen tages i besiddelse af uvedkommende, udføres for ejerens regning.”

Af § 80 a i lov om byfornyelse fremgår:

”Kommunalbestyrelsen kan beslutte, at ejere af ejendomme, der påtænkes udlejet til beboelse, skal anmelde den påtænkte udlejning til kommunen senest 30 dage inden lejekontraktens indgåelse. Det gælder dog ikke ejendomme, som har været udlejet inden for de seneste 6 måneder regnet fra udløbet af den seneste lejekontrakt, og som er opført senest 40 år før datoen for anmeldelsen. Kommunalbestyrelsens beslutning offentliggøres, 3 måneder før anmeldelses-ordningen træder i kraft. Kommunalbestyrelsen fastsætter den nærmere procedure for anmeldelse, herunder eventuelle formkrav.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan foretage besigtigelse af ejendomme, der er anmeldt til udlejning efter stk. 1. Kommunalbestyrelsen giver senest 15 dage efter anmeldelsen af udlejningen ejeren af ejendommen meddelelse om, hvorvidt der er truffet beslutning om besigtigelse af ejendommen, eller om der skal indhentes andre oplysninger om ejendommen.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan inden for 30 dage efter anmeldelsen af egen drift indbringe en sag om vedligeholdelsesmangler for huslejenævnet efter proceduren beskrevet i § 106 a, stk. 2, i lov om leje, hvis ejendommen ved besigtigelse efter stk. 2 vurderes at være behæftet med væsentlige og alvorlige vedligeholdelsesmangler, der gør boligen mindre egnet til beboelse, uden at boligen dog kan kondemneres efter § 76.

Stk. 4. Kommunalbestyrelsen kan, hvis ejendommen kondemneres efter § 76, stk. 1, gennemføre genhusning efter kapitel 8 helt eller delvis for ejerens regning, hvis

- 1) ejeren af en ejendom har undladt at anmelde en påtænkt udlejning til kommunalbestyrelsen, jf. stk. 1, eller*
- 2) ejeren tillader en lejer at flytte ind i ejendommen, inden fristen på 30 dage før lejekontraktens indgåelse, jf. stk. 1, er udløbet.”*

Af § 99 i lov om byfornyelse fremgår:

”Beløb, som kommunalbestyrelsen har udredt forskudsvis i henhold til § 75 a, stk. 4, nr. 1, om påbudte foranstaltninger, der udføres for ejerens regning, § 76, stk. 10, om ryddeliggørelse af kondemnerede boliger eller opholdsrum, § 77, stk. 8, om påbud om afspærring, nødvendige foranstaltninger til at sikre, at ejendommen ikke tages i besiddelse af uvedkommende, eller nedrivning og § 80 a, stk. 4, om genhusning, som udføres for ejerens regning, har pante- og fortrinsret.



Stk. 2. Når beløb for afholdte udgifter er tillagt udpantningsret, skal der tinglyses en kort meddelelse herom på ejendommen. Kommunalbestyrelsen skal lade meddelelsen tinglyse, når den har truffet beslutning om at lade arbejderne udføre.”

8.2 Vejledning nr. 9350 af 18. maj 2015 om kondemnering (herefter ”vejledning om kondemnering”)

Af vejledningen om kondemnering fremgår bl.a. følgende:

”(…)

5.2. Frist for kondemneringens ikrafttræden

Kommunalbestyrelsen skal i forbindelse med meddelelse af et forbud fastsætte en frist for fraflytning og rydning af de kondemnerede lokaliteter, jf. byfornyelseslovens § 76, stk. 1. (...) Fristen må ikke overstige 6 måneder, når en fortsat benyttelse skønnes at være forbundet med nærliggende fare. I tilfælde af nærliggende sundheds- eller brandfare kan det være nødvendigt at kondemnere straks eller med meget kort frist. Fristen må ikke overskride 15 år, jf. byfornyelseslovens § 76, stk. 2.

(…)

5.4. Forbudets indhold og meddelelse

Forbud mod, at en bygning eller en del af denne benyttes til beboelse eller ophold, skal i henhold til byfornyelseslovens § 76, stk. 3, meddeles skriftligt til ejeren, lejere og panthavere, hvis rettigheder fremgår af tingbogen.

Dette bør ske ved anbefalet brev.

- 1) Meddelelse om forbud omfatter følgende forhold:
- 2) Hjemmel til kondemneringen, § 76, stk. 1.
- 3) Beskrivelse af de forhold, der begrundes kondemneringen.
- 4) Oplysning om klageadgangen, jf. byfornyelseslovens § 83. Se kapitel 11.
- 5) Frist for fraflytning og rydning af de pågældende boliger eller opholdsrum. Se kapitel 5.2.
- 6) Orientering om mulighed for erstatningsbolig.
- 7) Orientering om økonomisk støtte til betaling af husleje, boligindskud m.v. i henhold til lov om individuel boligstøtte.
- 8) Oplysning om prioriteringsforbud, jf. byfornyelseslovens § 76, stk. 7-9. Se kapitel 5.6.
- 9) Oplysning om særligt tilskud efter byfornyelseslovens § 78 til ejere af ejerboliger, andelshavere og andre boligfællesskaber. Se kapitel 9.5.5 og 9.5.6
- 10) Frist for fremsættelse af forslag til ophævelse af kondemneringen, jf. byfornyelseslovens § 79, stk. 1. Se kapitel 10.

(…)



5.5. Tinglysning af forbud

Samtidig med meddelelsen til ejeren, lejerne og panthaverne skal kommunalbestyrelsen lade forbudet tinglyse på ejendommen.

(...)

Kopi af det tinglyste forbud skal sendes til ejeren, jf. byfornyelseslovens § 76, stk. 5.

(...)

5.8. Kommunalbestyrelsens rydning af kondemnerede lokaliteter

Hvis rydningen ikke finder sted inden for den fastsatte frist, kan der opstå behov for at gennemtvinge en rydning bl.a. af hensyn til omgivelserne. I disse situationer kan kommunalbestyrelsen efter fristens udløb lade rydningen udføre for ejerens regning, jf. byfornyelseslovens § 76, stk. 10.

Kommunalbestyrelsen har udpantningsret for beløb, som kommunalbestyrelsen har udredt forskudsvis i forbindelse med ryddeliggørelse af kondemnerede boliger eller opholdsrum, jf. lov om inddrivelse af gæld til det offentlige. Forskudsvis udredte beløb har samme fortrinsret som kommunale ejendomsskatter, jf. byfornyelseslovens § 99, stk. 1.

I henhold til byfornyelseslovens § 99, stk. 2, skal der tinglyses en kort meddelelse på ejendommen, når kommunalbestyrelsen har udpantningsret for afholdte udgifter. Kommunalbestyrelsen skal lade meddelelsen tinglyse, når den har truffet beslutning om at lade arbejderne udføre.

Kommunale udgifter til at lade påbudte foranstaltninger efter byfornyelseslovens § 76, stk. 10, udføre for ejerens regning kan medtages til statslig refusion, når det er konstateret, at udgiften ikke kan inddrives hos ejeren, jf. bekendtgørelse om statsrefusion af kommunale udgifter efter lov om byfornyelse og udvikling af byer, bilag 1. nr. 53.

5.9. Ændring af forbud

Kommunalbestyrelsen vil kunne ændre et allerede nedlagt forbud, hvis der indtræffer en forværring af forholdene, eller hvis der fremkommer nye oplysninger eller nye erfaringer, der viser, at bestemte forhold vil kunne medføre fare. I disse tilfælde vil kommunalbestyrelsen kunne udvide det nedlagte forbud til at omfatte en større del af ejendommen og vil ligeledes kunne forkorte fristen for forbudets ikrafttræden, hvis kommunalbestyrelsen finder, at fortsat benyttelse af de kondemnerede lokaliteter er uforsvarlig.

(...)

6. Påbud

6.1. Påbud om afhjælpning af de kondemnabile forhold



Når kommunalbestyrelsen har nedlagt forbud efter byfornyelseslovens § 76, stk. 1, kan den give ejeren påbud om inden en fastsat frist at afhjælpe de kondemnabile forhold, hvis det findes rimeligt ud fra en samlet økonomisk, bebyggelsesmæssig og brand- og sundhedsmæssig vurdering, jf. § 75 a.

(...)

Påbuddet udstedes enten samtidig med, eller efter der er nedlagt forbud mod beboelse efter § 76, stk. 1.

Er der tale om kondemnabile forhold i bygninger, der ikke i øjeblikket benyttes til beboelse eller ophold for mennesker, kan kommunalbestyrelsen meddele påbud om afhjælpning af de kondemnabile forhold uden at have nedlagt forbud efter § 76, stk. 1.

(...)

6.2. Formkrav til påbud om afhjælpning af kondemnabile forhold

I henhold til byfornyelseslovens § 75 a, stk. 3, nr. 1, skal kommunalbestyrelsens påbud om afhjælpning af kondemnabile forhold være

- skriftligt og
- rettes til
- ejeren og
- lejere, hvis lejemål er omfattet af påbuddet.

Meddelelsen skal indeholde

- angivelse af, hvilke foranstaltninger der skal gennemføres,
- oplysning om mulighederne for at søge offentlig støtte efter byfornyelseslovens kapitel 3 eller 4 til gennemførelse af påbuddet,
- klageadgangen efter byfornyelseslovens § 83 (se kapitel 10) og
- frist for gennemførelsen af påbuddet.

(...)

6.3. Ejeren efterkommer ikke påbud om afhjælpning af kondemnabile forhold

Efterkommer ejeren ikke et påbud om afhjælpning af de kondemnabile forhold inden for den afsatte frist, har kommunalbestyrelsen efter byfornyelseslovens § 75 a, stk. 4, forskellige muligheder:

Lade foranstaltningerne udføre for ejerens regning.

(...)

Ændre påbuddet til et forbud efter § 76. Bestemmelsen vedrører tomme ejendomme, hvor der ikke inden eller samtidig med påbuddet er nedlagt forbud. Bestemmelsen tager sigte på situationer, hvor ejeren ikke efterkommer et påbud, og hvor kommunalbestyrelsen efter en samlet økonomisk, bebyggelsesmæssig og brand- og sundhedsmæssig vurdering ikke ønsker at overtage ejendommen. Efterfølgende kan kommunalbestyrelsen påbyde nedrivning af ejendommen.



6.4. Tinglysning

Når kommunalbestyrelsen har truffet beslutning om at meddele påbud om afhjælpning af kondemnable forhold, kan beslutningen tinglyses på ejendommen. Bestemmelsen tager sigte på situationer, hvor kommunalbestyrelsen skønner, at der er behov for at oplyse kommende købere om, at ejendommen er behæftet med et påbud, som den nye køber i givet fald skal efterkomme.

7. Afspærring og nedrivning

7.1. Påbud om afspærring

Når kommunalbestyrelsen har nedlagt forbud efter byfornyelseslovens § 76, 1, kan den give påbud om inden en fastsat frist, at der skal ske forsvarlig afspærring af de kondemnerede lokaliteter, der ikke benyttes, jf. byfornyelseslovens § 77, stk. 1.

Afspærringspåbuddet kan gives samtidig med eller efter, der er nedlagt forbud efter byfornyelseslovens § 76.

Alle kondemnerede lokaliteter, der ikke benyttes, kan til enhver tid af ordensmæssige grunde påbydes afspærret helt eller delvis. (...) Udgifterne til afspærring påhviler altid ejeren.

Kommunalbestyrelsen kan endvidere give ejeren påbud om at træffe de nødvendige foranstaltninger til at sikre, at ejendommen ikke tages i besiddelse af uvedkommende, såfremt ejendommen er helt eller delvis rømmet efter forbud i medfør af byfornyelseslovens § 76.

(...) Udgifterne til disse foranstaltninger påhviler altid ejeren.

7.2. Påbud om nedrivning

Kommunalbestyrelsen kan samtidig med forbud efter byfornyelseslovens § 76 – eller senere - meddele ejeren påbud om at lade bygningen eller en del af bygningen nedrive, jf. byfornyelseslovens § 77, stk. 2.

(...)

7.3. Formkrav til påbud om afspærring eller nedrivning

I henhold til byfornyelseslovens § 77, stk. 3, skal kommunalbestyrelsens påbud om afspærring, nødvendige foranstaltninger til at sikre, at ejendommen ikke tages i besiddelse af uvedkommende eller nedrivning, være

- skriftligt og
- rettes til ejeren og
- lejere, som er omfattet af påbuddet.

Meddelelsen skal indeholde



- oplysning om klageadgangen efter byfornyelseslovens § 83 (se kapitel 11) og
- frist for gennemførelsen af påbudet.

7.4. Ejeren efterkommer ikke påbud

Efterkommer ejeren ikke et afspærrings- eller nedrivningspåbud eller et påbud om at træffe de nødvendige foranstaltninger til at sikre, at ejendommen ikke tages i besiddelse af uvedkommende, inden for den afsatte frist, kan kommunalbestyrelsen efter byfornyelseslovens § 77, stk. 8, lade foranstaltningerne udføre.

Afspærringsforanstaltninger samt nødvendige foranstaltninger til at sikre, at ejendommen ikke tages i besiddelse af uvedkommende, udføres altid for ejerens regning.

Nedrivninger, der påbydes, fordi det kondemnerede forvolder ulempe for de omkringboende eller andre, der opholder sig eller færdes i nærheden, udføres ligeledes for ejerens regning. (...)

Kommunalbestyrelsen har udpantningsret for udgifter i henhold til byfornyelseslovens § 77, stk. 8, som kommunalbestyrelsen har udredt forskudsvis, jf. lov om inddrivelse af gæld til det offentlige. Forskudsvis udredte beløb har samme fortrinsret som kommunale ejendomsskatter, jf. byfornyelseslovens § 99, stk. 1.

7.5. Tinglysning

Når kommunalbestyrelsen har truffet beslutning om at lade foranstaltninger udføre for ejeres regning, skal der tinglyses en meddelelse om, at kommunalbestyrelsen har udpantningsret i ejendommen for de afholdte udgifter, jfr. byfornyelseslovens § 99, stk. 2”

8.3 Håndbog til kommunerne om håndtering af sager om skimmelsvamp, inkl. bilag (<https://sm.dk/publikationer/2021/sep/haandbog-til-kommunerne-om-haandtering-af-sager-om-skimmelsvamp>) (herefter ”håndbogen”)

Håndbogen beskriver trin for trin processen vedrørende kondemnering. Til håndbogen hører en række bilag, som har karakter af paradigmer. Af bilag 8 'Afgørelse om kondemnering til ejer' fremgår bl.a. følgende:

”(...) Afgørelse

(...) Forbuddet træder i kraft [dato for seneste fraflytning (må maks. være 6 mdr./15 år, jf. § 76, stk. 2)], hvor ejendommen senest skal være fraflyttet og ryddet, medmindre de forhold, der har begrundet forbuddet, er afhjulpet forinden.

Hvis du ikke har ryddet ejendommen inden fristen, kan [[Navn] Kommune eller [Navn] Kommunes boligkommission] lade rydningen udføre for din regning, jf. byfornyelseslovens § 76, stk. 10.”

Heraf fremgår, at påbud om rydning er indeholdt i samme afgørelse som forbud mod, at bygningen eller en del af denne benyttes til beboelse eller ophold for mennesker.



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. forstås af Fordringshaver eller den, der på vegne af Fordringshaver opkræver hovedfordringen, jf. gældsinddrivelseslovens § 2, stk. 2, 1. pkt.

Derudover fremgår det af lov om byfornyelses § 99, stk. 2, at der på ejendommen skal tinglyses en kort meddelelse om, at de afholdte udgifter er tillagt udpantningsret.

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.

