

# Kommuner | Ejendom og relaterede bidrag

## Fordringstype: KFUFIFO

Udlejer, vand, varme og/eller el, fortrinsret, fast ejendom

Opdateret den 19. december 2023

### Indholdsfortegnelse

<b>1</b>	<b>ÆNDRINGSLOG</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>FORDRINGSTYPEN</b> .....	<b>2</b>
2.1	BESKRIVELSE AF FORDRINGSTYPEN .....	2
2.2	KLASSIFICERING .....	3
2.3	TILKNYTTETE UNDERFORDRINGSTYPER .....	3
<b>3</b>	<b>KORREKT UDFYLDELSE AF STAMDATAFELTER</b> .....	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>REGLER I INDGANGSFILTERET I NyMF</b> .....	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>STAMDATAFELTER</b> .....	<b>5</b>
5.1	BELØB .....	5
5.2	HOVEDSTOL .....	6
5.3	FORDRINGSART .....	6
5.4	FORDRINGSTYPEKODE .....	6
5.5	BESKRIVELSE .....	6
5.6	BFE-NUMMER .....	7
5.7	FORDRINGSPERIODE .....	7
5.8	STIFTELSESDATO .....	7
5.9	FORFALDSDATO .....	8
5.10	SIDSTE RETTIDIGE BETALINGSDATO .....	8
5.11	IDENTIFIKATION AF SKYLDNER .....	9
5.12	FORÆLDELSESDATO .....	9
5.13	DOMSDATO OG FORLIGSDATO .....	10
<b>6</b>	<b>FORÆLDELSESGLEGLER OG BORTFALD/TAB AF FORTRINSRETEN</b> .....	<b>10</b>
6.1	FORÆLDELSESGLEGLER .....	11
6.1.1	<i>Forældelsesfristens begyndelsestidspunkt</i> .....	11
6.1.2	<i>Forældelsesfristens længde</i> .....	11
6.1.3	<i>Beregning af forældelsesdato</i> .....	12
<b>7</b>	<b>REGLER OM FORTRINSRET</b> .....	<b>12</b>
7.1	FORTRINSRETTENS BEGYNDELSESTIDSPUNKT .....	12
7.1.1	<i>Fortrinsrettens længde</i> .....	13
<b>8</b>	<b>FORTRINS- OG PANTERET</b> .....	<b>14</b>
<b>9</b>	<b>DET RETLIGE GRUNDLAG</b> .....	<b>16</b>
9.1	LOV OM BOLIGFORHOLD .....	16
9.2	OVERDRAGELSE AF FORDRINGER TIL INDDRIVELSE .....	17

## 1 ÆNDRINGSLOG

Løbende ændringer vil fremgå af nedenstående tabel.

Beskrivelse af ændring	Dato for ændring
<b>Opdateret materialeformat</b> <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 vedrørende sikring af en privat udlejet ejendoms forsyning med vand, varme og/eller el, jf. § 19, stk. 1, under kapitel 3 om kommunal sikring af forsyning med vand, varme og el i private udlejningsejendomme, i lov nr. 342 af 22. marts 2022 om boligforhold med senere ændringer (herefter "lov om boligforhold").

Det følger af §§ 65, 68 og 69 i lov nr. 341 af 22. marts 2022 om leje med senere ændringer (herefter "lejeloven"), at en udlejer kan sørge for levering af bl.a. varme, opvarmning af brugsvand, koldt vand, gas til opvarmning og el til lejemålet. Hvis en udlejer undlader dette eller ikke betaler for vand- eller el med den konsekvens, at vand- eller elforsyningen afbrydes, kan lejer fremsætte et krav (påkrav) om, at udlejer straks afhjælper dette, jf. lejelovens § 95, stk. 1. Såfremt udlejer ikke straks efterkommer påkravet fra lejer, kan lejer rette henvendelse til kommunen. Kommunen kan herefter for udlejers regning lade ejendommen forsyne med energi til opvarmning eller sikre, at el- og vandforsyningen genoptages samt indfri restancer, som er til hinder for fortsat levering, jf. § 19, stk. 1 i lov om boligforhold. Af forarbejderne til § 19 i lov om boligforhold (de specielle bemærkninger til § 19, L nr. 48 af 13. oktober 2021 om forslag til lov om boligforhold) fremgår, at bestemmelsen forudsætter, at sikringen af energiforsyningen skal være en enkeltstående foranstaltning og ikke af permanent karakter. Dog udelukker bestemmelsen ikke, at kommunen kan træde til mere end én gang i den samme ejendom med den samme udlejer.

#### *Pante- og fortrinsret:*

Fordringer på beløb til sikring af forsyning med vand, varme og/eller el, som kommunen har afholdt for udlejers regning, hæfter på den faste ejendom med en pante- og fortrinsret, jf. nærmere afsnit 7 om fortrins- og panteret.

Fordringstypen omfatter alene fordringer på beløb til sikring af forsyning med vand, varme og/eller el, som kommunen har afholdt for udlejers regning, hvor fordringshaver på oversendelsestidspunktet har truffet beslutning om at gøre fortrinsretten gældende og søge sig fyldestgjort for fordringen ved realisering af den faste ejendom med henblik på, at et eventuelt provenu dækker fordringen, jf. nærmere under afsnit 7 om fortrins- og panteret.

#### *Hvert beløb til sikring af forsyning med vand, varme eller el, som kommunen har afholdt for udlejers regning, udgør som udgangspunkt en selvstændig fordring:*

Hvert beløb til sikring af forsyning med vand, varme eller el, som kommunen har afholdt for udlejers regning, udgør som udgangspunkt en selvstændig fordring og skal oversendes særskilt til inddrivelse. Dette bl.a. som følge af, at fordringshavers betaling til sikring af lejemålets forsyning kan være foretaget på forskellige tidspunkter, og at det af § 19, stk. 2 i lov om boligforhold fremgår, at beløbene forrentes fra tidspunktet for fordringshavers udbetaling. Dog kan beløb, som er udbetalt samme dato, sammenlægges og oversendes til inddrivelse som én fordring.

Fordringstypen omfatter **ikke** renter og rykkergebyrer.

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



## 2.2 Klassificering

Hovedfordringstypen KFUFOFO klassificeres som en offentligretlig fordring, der hæfter på den faste ejendom med en pante- og fortrinsret, jf. nærmere [afsnit 7](#) om fortrins- og panteret.

## 2.3 Tilknyttede underfordringstyper

- [Procesrente under opkrævning – KOPRORE](#)
- [Kommunale gebyrer, erindringsskrivelser – GEOPERI](#)
- [Kommunale morarenter \(gebyrloven\) - REOPKOM](#)
- Der vil blive udarbejdet en fordringstype for det unikke gebyr oplistet i § 19, stk. 2 i lov om boligforhold (forventet i løbet af Q1 2024)

## 3 KORREKT UDFYLDELSE AF STAMDATAFELTER

Stamdatafelt	Korrekt udfyldelse for KFUFOFO
<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 300.000 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 kommunenummer og 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 kommunenummer og det kommunale ejendomsnummer i beskrivelsesfeltet.
<a href="#">Periode start</a>	Udfyldes med en dato svarende til 'stiftelsesdato'.  Hvis feltet udfyldes med en anden dato, vil fordringen blive afvist.
<a href="#">Periode slut</a>	Udfyldes med en dato svarende til 'stiftelsesdato'.  Hvis feltet udfyldes med en anden dato, vil fordringen blive afvist.
<a href="#">Stiftelsesdato</a>	Udfyldes med en dato svarende til, datoen hvor fordringshavers betaling af beløbet.
<a href="#">Forfaldsdato</a>	Udfyldes med en dato svarende til, datoen hvor fordringshavers betaling af beløbet.
<a href="#">Sidste rettidige betalingsdato</a>	Udfyldes med en dato svarende til den sidste dag, hvorpå betaling i henhold til fakturaen anses for rettidig.



Stamdatafelt	Korrekt udfyldelse for KFUFOFO
	'Sidste rettidige betalingsdato' kan tidligst være sammenfaldende med 'forfaldsdatoen'.
<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 'forfaldsdato'. 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 førstkommande 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 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 KFUFOFO (Udlejer, vand, varme og/eller el, 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



Regel	Filterregler for KFUFOFO (Udlejer, vand, varme og/eller el, fortrinsret, fast ejendom)	Konsekvens hvis reglen ikke overholdes
R_2_3	Forældelsesdato skal senest ligge 3 år efter Forfaldsdato med 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_3	Forfaldsdato skal tidligst ligge samtidig med Stiftelsesdato	Fordringen afvises
R_6_15 R_6_16	Stiftelsesdato skal ligge samtidig med Periode start	Fordringen afvises
R_6_19 R_6_20	Periode slut skal ligge samtidig med Periode start	Fordringen afvises
R_7_1	Stiftelsesdato skal være udfyldt	Fordringen afvises
R_7_2	Forfaldsdato skal være udfyldt	Fordringen afvises
R_7_3	Sidste rettidige betalingsdato skal være udfyldt	Fordringen afvises
R_7_4	Periode start skal være udfyldt	Fordringen afvises
R_7_5	Periode slut skal være udfyldt	Fordringen afvises
R_7_11	Beskrivelsesfelt skal være udfyldt	Fordringen afvises
R_7_12a	Domsdato og forligsdato må ikke være udfyldt samtidigt	Fordringen afvises
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 50.000 kr. Der er afdraget 5.000 kr. inden fordringen oversendes til Gældsstyrelsen. Fordringshaver skal i feltet "Beløb" angive 45.000 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 50.000 kr. Der er afdraget 5.000 kr. inden fordringen oversendes til inddrivelse hos Gældsstyrelsen. Fordringshaver skal i feltet "Hovedstol" angive 50.000 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 KFUFIFO.

## 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.**

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 ejendoms-nummer.

Fordringshaver skal i fordringens beskrivelsesfelt endvidere angive en entydig identifikation, eksempelvis ved angivelse af nummer på opkrævning/faktura.

Fordringshaver indestår for, at opkrævningen/fakturaen eller lignende indeholder den nødvendige specifikation af fordringen, som gør det muligt for skyldner/skyldnerne at identificere, om beløbet vedrører vand, varme og/eller el, samt om beløbet vedrører indfrielse af restancer eller efterfølgende forsyning.

## 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").

Det retlige grundlag tager ikke eksplicit stilling til fordringsperioden.

Fordringer omfattet af denne fordringstype anses for at relatere sig til den dato, hvor fordringshaver betaler beløbet til leverandøren. Fordringerne udgør dermed "punkt i tid"-fordringer.

Fordringshavers IT-system kan imidlertid, efter det oplyste, ikke understøtte, at fordringer omfattet 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.

Fordringer omfattende af denne fordringstype anses dog for stiftet på datoen, hvor fordringshaver har betalt beløbet til leverandøren af vand, varme og/eller el, idet fordringen kan opgøres på dette tidspunkt.

Feltet ”Stiftelsesdato” skal derfor udfyldes med datoen for fordringshavers betaling af beløbet.

## 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.

Det retlige grundlag tager ikke eksplicit stilling til forfaldsdatoen.

Fordringer omfattende af denne fordringstype anses dog for at forfalde på datoen, hvor fordringshaver har betalt beløbet til leverandøren af vand, varme og/eller el, idet dette er det tidligste tidspunkt, hvor fordringshaver kan kræve beløbet betalt af udlejerens.

Feltet ”Forfaldsdato” skal derfor udfyldes med datoen for fordringshavers betaling af beløbet.

## 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.

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

### 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 er en privat udlejer, jf. § 19, stk. 1 lov om boligforhold. Skyldner/skyldnerne identificeres som sammenfaldende med den/de fysiske eller juridiske person/personer, som i sin egen skab 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., 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 KFUFOFO 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 FORTRINSRETTE

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 beløb til sikring af en udlejet ejendoms forsyning med vand, varme og/eller el, som kommunen har afholdt på udlejers regning, forældes efter forældelseslovens almindelige regler, idet der ikke gælder særskilte forældelsesregler.



Det bemærkes, at der gælder særskilte tabs/bortfaldsregler for fortrinsretten i den faste ejendom for beløb til sikring af en udlejet ejendoms forsyning med vand, varme og/eller el, som kommunen har afholdt på udlejers regning, 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 lov hjemlet sidste rettidig betalingsdag.

Der gælder ikke lov hjemlede løbedage for fordringer omfattet af denne fordringstype. Fordringshaver skal således som udgangspunkt beregne forældelsesdatoen fra fordringens forfaldsdag.

Af § 19, stk. 1 i lov om boligforhold fremgår, at fordringshaver på begæring fra lejer skal lade ejendommen forsyne med energi til opvarmning eller sikre, at el- og vandforsyningen genoptages, samt at fordringshaver kan indfri restancer, der er til hinder for fortsat levering. Som følge heraf anses forfaldsdatoen for at udgøre den dato, hvor fordringshaver har betalt beløbet til leverandøren af vand, varme eller el.

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.

## **7 Regler om fortrinsret**

### **7.1 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.*

(...)"

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 (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 forsvareligt. Se også "Bemærk" herunder*
- *Hvis skyldneren inden fristens udløb (toårsfristen plus tre måneder) er afdøet ved døden, eller boet er taget under skiftebehandling.*

(...)"

På baggrund af ovenstående udgør fortrinsrettens begyndelsestidspunkt for beløb til sikring af forsyning med vand, varme og/eller el, som kommunen har afholdt for udlejers regning, og som hæfter på den faste ejendom, fordringens forfaldstidspunkt.

Jf. afsnit 6.1.1 udgør forfaldsdatoen for fordringer, som er omfattet af denne fordringstype, datoen for fordringshavers betaling af beløbet til leverandøren af vand, varme og/eller el.

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

### **7.1.1 Fortrinsrettens længde**

Fortrinsretten i den faste ejendom for beløb til sikring af forsyning med vand, varme eller el, som kommunen har afholdt for udlejers regning, 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 forsvareligt.



Fortrinsretten er således gældende i maksimalt 2 år og 3 måneder regnet fra forfaldsdatoen, hvorefter fortrinsretten fortabes/bortfalder.

## 8 Fortrins- og panteret

Fordringer på beløb til sikring af forsyning med vand, varme og/eller el, som kommunen har afholdt for udlejers regning, er tillagt fortrinsret, hvilket betyder, at fordringerne hæfter på den faste ejendom uden tinglysning og går forud for al anden pantegæld.

Af § 19, stk. 3 i lov om boligforhold fremgår:

*”Beløb efter stk. 2 har pante- og fortrinsret i ejendommen. (...)”*

Fortrinsretten fremgår desuden af § 4 i lovekendtgørelse 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 brandforsikrings-selskaber 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 Købstæderne, 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 (2023-1) 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.*

(...)

*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 (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 fagedforretningen fortsættes forsvarligt. (...)*

*Hvis skyldneren inden fristens udløb (toårsfristen plus tre måneder) er afgang 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.”*

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 KFUFOFO 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.

## **9 DET RETLIGE GRUNDLAG**

### **9.1 Lov om boligforhold**

Af § 19 i lov om boligforhold fremgår:

*”Undlader en privat udlejer, som skal levere varme og opvarmning af brugsvand, jf. § 65 i lov om leje, at lade ejendommen forsyne med energi til opvarmning, eller bliver vand- eller elforsyningen til en ejendom, hvor udlejeren skal levere vand eller el, jf. §§ 68 og 69 i lov om leje, afbrudt på grund af manglende betaling fra udlejeren, og afhjælper udlejeren ikke straks manglen efter påkrav herom, jf. § 95, stk. 1, i lov om leje, skal kommunen for udlejerens regning på begæring af en lejer i ejendommen lade ejendommen forsyne med energi til opvarmning eller sikre, at el- og vandforsyningen genoptages. Kommunen kan indfri restancer, der er til hinder for fortsat levering.*

*Stk. 2. Beløb, som kommunen har lagt ud efter stk. 1, forrentes med den rente, der er fastsat efter § 5, stk. 1 og 2, i lov om renter ved forsinket betaling m.v., fra tidspunktet for kommunens udbetaling. Som gebyr kan kommunen af udlejeren kræve 157 kr. med tillæg af 2 pct. af det skyldige beløb ud over 1.000 kr. Det i 2. pkt. nævnte beløb er fastsat i 2021-niveau og reguleres én gang årligt, jf. § 100.*



*Stk. 3. Beløb efter stk. 2 har pante- og fortrinsret i ejendommen. Beløbene kan inddrives efter de regler, der gælder for inddrivelse af ejendomsskatter.”*

## 9.2 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.

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.

