

Kommuner | Ejendom og relaterede bidrag

Fordringstype: KFLÅNSG

Lån, stigning i grundskyld, obligatorisk

Opdateret den 18. august 2025

Indholdsfortegnelse

1	ÆNDRINGSLOG	1
2	FORDRINGSTYPEN	3
2.1	BESKRIVELSE AF FORDRINGSTYPEN	3
2.2	PROCES FOR BERIGELSE AF STAMDATAFELTERNE FORFALDSDATO OG SIDSTE RETTIDIGE BETALINGSDATO I HENHOLD TIL GÆLDENDE REGLER	3
2.3	KLASSIFICERING	4
2.4	TILKNYTTETE UNDERFORDRINGSTYPER	4
2.5	AFGRÆNSNING	4
3	KORREKT UDFYLDELSE AF STAMDATAFELTER.....	4
4	REGLER I INDGANGSFILTERET I NyMF	6
5	STAMDATAFELTER.....	7
5.1	BELØB	7
5.2	HOVEDSTOL	8
5.3	FORDRINGSART	8
5.4	FORDRINGSTYPEKODE	8
5.5	BESKRIVELSE	8
5.6	FORDRINGSPERIODE.....	9
5.7	STIFTELSESDATO.....	9
5.7.1	Stiftelse efter den obligatoriske ordning.....	9
5.7.2	Stiftelse efter den frivillige ordning.....	9
5.8	FORFALDSDATO.....	10
5.8.1	Ejendommen skifter helt eller delvist ejer	10
5.8.2	Betinget skøde ved ejerskifte.....	10
5.8.3	Ændret anvendelse af ejendommen.....	10
5.9	SIDSTE RETTIDIGE BETALINGSDATO	10
5.10	IDENTIFIKATION AF SKYLDNER	11
5.11	FORÆLDELSESDATO	11
5.12	DOMSDATO OG FORLIGSDATO	12
6	FORÆLDELSESREGLER	12
6.1	FORÆLDELSESFRISTENS BEGYNDELSESTIDSPUNKT	13
6.2	FORÆLDELSESFRISTENS LÆNGDE	13
6.3	BEREGNING AF FORÆLDELSESDATO	14
7	DET RETLIGE GRUNDLAG	15
7.1	GRUNDSKYLDLÅNELOVEN	15
7.2	FORARBEJDER TIL LOV OM LÅN TIL BETALING AF EJENDOMSSKATTER OG ANDRE FORSKELLIGE LOVE	16
7.3	SKATTEMINISTERIETS NOTAT	16
7.4	FORARBEJDER TIL LOV OM ÆNDRING AF EJENDOMSVURDERINGSLOVEN OG FORSKELLIGE ANDRE LOVE	17
7.5	OVERDRAGELSE AF FORDRINGER TIL INDDRIVELSE	17

1 ÆNDRINGSLOG

Løbende ændringer vil fremgå af nedenstående tabel.

Beskrivelse af ændring	Dato for ændring
Præcisering af stamdatafeltet forældelse <i>Afsnit 5.11 er opdateret i henhold til nedenstående filterændring</i>	18.08.25
Filterændring <i>R_2_3 (Forældelsesdato skal senest ligge 4 år efter Forfaldsdato uden hensyn til FOKO-lukkedage) er ændret til R_2_2 for at tage hensyn til de situationer hvor der genereres et nyt indefrysningsslån i forbindelse med de efterreguleringer der udsendes i 2025-26, på baggrund af endelige vurderinger for skatteårene 2021-23 der allerede er forfaldet til betaling i de tilfælde hvor der er sket ejerskifte i årene 2021-23.</i>	18.08.25
Præcisering af 'periode slut' under afsnit 3, samt Fordringsperiode under afsnit 5.6. <i>Det fremgår nu tydeligt af beskrivelserne, at Periode slut senest kan udfyldes med den 31. december 2023.</i>	05.03.25
Opdateret materialeformat <i>De tidligere materialer fordringstypeoversigt- og bilag er nu ét samlet materiale for denne fordringstype. Det nye format påvirker ikke indholdet, og har derfor ikke indflydelse på jeres praksis for overdragelse af fordringer.</i>	26.01.24
Præcisering af fordringstypebeskrivelsen <i>Beskrivelse af fordringstypen er præciseret.</i>	17.10.23
Filterændring samt opdateret stamdatafelt <i>Stamdatafeltet 'Stiftelsesdato' er ændret, så denne nu er ensrettet med fordringstypen KFLÅNFV.</i> <i>Filterreglen R_6_15 er ændret fra at skulle være ens med periode start til, at stiftelsesdato skal tidligst ligge samtidig med periode start.</i>	17.10.23
Omstrukturering af forretningsområder <i>Forretningsområderne "Indefrysningsslån" og dele af "Diverse 2" er blevet sammenlagt i dette materiale for forretningsområdet "Ejendom og relaterede bidrag".</i> <i>Der er ikke foretaget indholdsmæssige ændringer i fordringstyperne. Sammenlægningen sker udelukkende for at skabe sammenhæng og struktur inden for forretningsområderne.</i>	13.09.23
Proces for berigelse af forfaldsdatoen og sidste rettidige betalingsdato <i>Præcisering af den systemtekniske proces for overdragelse af stamdata i henhold til grundskyldslånelovens § 9 c, stk. 1 og 2.</i> <i>Under afsnit 2.1.1, er indsat processen for overdragelse af stamdata til Gældsstyrelsen fra fagsystemet KMD-ESR. Processen er udarbejdet i samarbejde med KMD-ESR.</i>	13.09.23



Præcisering af indholdsbeskrivelsen for stamdatafeltet "Beskrivelse" <i>Stamdatafeltet "Beskrivelse" er præciseret for at understøtte gældende GDPR-krav.</i>	10.02.22
---	-----------------



2 FORDRINGSTYPEN

2.1 Beskrivelse af fordringstypen

Fordringstypen omfatter fordringer på lån til betaling af stigninger i grundskyld for skatteårene fra 2018, jf. § 9, stk. 1 i lovbekendtgørelse nr. 256 af den 25. februar 2021 om lån til betaling af ejendomsskatter med senere ændringer (herefter "grundskyldslåneloven").

Der ydes lån til fysiske personer, jf. grundskyldslånelovens § 9, stk. 2. Der ydes kun lån til betaling af stigninger i grundskyld til den del af ejendommene, der af ejeren kan anvendes til beboelse, jf. grundskyldslånelovens § 9 a, stk. 1.

Lån til betaling af stigninger i grundskyld betegnes oftest som "indefrysningsslån", idet lånet indefrysnes på ejendomsskattebilletten, indtil fraflytning eller indefrysningsperiodens udløb.

Nærværende fordringstype skal således anvendes på fordringer der forfalder i henhold til § 9 c, stk. 1, dvs. ved ejerskifte, betinget skøde eller ændret anvendelse.

Fordringer der forfalder i henhold til § 9 c, stk. 1, kan både være stiftet efter den obligatoriske indefrysningsordning, jf. § 9, stk. 1 eller den frivillige ordning jf. § 9 d, stk. 3.

Det afgørende for valg af fordringstype er, hvilken bestemmelse som indefrysningsslånet forfalder efter. Såfremt fordringen forfalder ved frivilligt fravalg, skal fordringstypen KFLÅNFV anvendes.

Det retlige grundlag for fordringstypen følger af [afsnit 7](#).

2.2 Proces for berigelse af stamdatafelterne forfaldsdato og sidste rettidige betalingsdato i henhold til gældende regler

For fordringer under nærværende fordringstype, har Fordringshaver oplyst, at der er systemtekniske udfordringer ved at overdrage de i bilaget fastsatte datoer for forfald og sidste rettidige betaling. Dataen bliver indhentet og oprettet i fagsystemet KMD, "Det fælleskommunale ejendomsstamregister" (KMD-ESR), som er opsat på baggrund af opkrævning af ejendomsskattebilletten. Der gælder lovbestemte datoer for forfald og sidste rettidige betaling for indefrysningsslån, jf. grundskyldslånelovens § 9 c, stk. 1 og 1, hvilket stamdatakravene for nærværende fordringstype, er opsat på baggrund af. Den nuværende systemtekniske opsætning medfører uoverensstemmelse mellem den data kommunernes fagsystem KMD-ESR indhenter, og den data der burde indhentes og overdrages til inddrivelse i medfør af grundskyldslånelovens § 9 c, stk. 1 og 2.

KMD-ESR har oplyst, at grundet boligforliget (BF17) der træder i kraft den 1. januar 2024, udvikles systemet ikke yderligere, idet kompetencen for opkrævning af indefrysningsslånene ikke længere henhører under kommunerne. Henset til de ændringer BF17 medfører ved ikrafttrædelse, er det aftalt mellem Gældsstyrelsen og KMD-ESR, at forfaldsdatoen og sidste rettidige betalingsdato skal beriges med de i henhold til loven bestemte datoer, dvs. den data skal beriges som det fremgår af stamdatafelterne i nærværende bilag. På den måde sikrer både kommunerne og Gældsstyrelsen, at der ikke overdrages fordringer af indefrysningsslån til



inddrivelse med en forældelsesfrist der er beregnet fra et senere tidspunkt, end det forfaldstidspunkt der fremgår af grundskyldlånelovens § 9 c, stk. 1.

2.3 Klassificering

Hovedfordringstypen KFLÅNSG klassificeres som en civilretlig fordringstype, med lønindeholdelses- og udpantningsret, jf. gældinddrivelseslovens bilag 1, I og II, litra a, nr. iv.

2.4 Tilknyttede underfordringstyper

- [Kommunale gebyrer, erindringsskrivelser – GEOPERI](#)
- [Rente af forfaldne lån, midlertidig indefrysningsordning – KFRELÅG](#)
- [Procesrenter under opkrævning – KOPRORE](#)

2.5 Afgrænsning

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

- Rente af forfaldne lån, midlertidig indefrysningsordning – KFRELÅG
- Lån, stigning i grundskyld, frivillig – KFLÅNFV

3 KORREKT UDFYLDELSE AF STAMDATAFELTER

Stamdatafelt	Korrekt udfyldelse for KFLÅNSG
Se uddybende beskrivelse via de markerede links.	
Beløb	Udfyldes med fordragens 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 fordragens oprindelige pålydende. Hvis 'hovedstolen' er mindre end 201 kr. eller overstiger 600.000 kr., bliver fordringen sendt til manuel godkendelse i høringsportalen. 'Hovedstolen' må ikke indeholde renter og gebyrer.
Beskrivelse	Bemærk at teksten medtages i Gældsstyrelsens breve til skyldner. Derfor må feltet ikke indeholde personoplysninger som fx det fulde CPR-nr. (xxxxxx-xxxx) og fulde navne, fornavn(e), eventuelle mellemnavn(e), efternavn(e) og adresse(r) på andre end skyldner selv. Udfyldes med entydig identifikation af fordringen, eksempelvis ved angivelse af fakturanummer eller BFE-nummer (bestemt fast ejendomsnummer). Feltet er obligatorisk, og hvis feltet ikke udfyldes, bliver fordringen afvist.



Stamdatafelt	Korrekt udfyldelse for KFLÅNSG
<u>Periode start</u>	Udfyldes med en dato svarende til den første dag i perioden, som lånet vedrører. 'Periode start' kan tidligst være 1. januar 2018.
<u>Periode slut</u>	Udfyldes med en dato svarende til den sidste dag i perioden, som lånet vedrører. 'Periode slut' skal ligge senere end 'periode start'. Hvis 'periode slut' ikke ligger senere end 'periode start', vil fordringen blive afvist. 'Periode slut' kan senest være den 31. december 2023
<u>Stiftelsesdato</u>	Stiftelse efter den "obligatoriske ordning" Udfyldes med en dato svarende til 'periode start'. Stifte efter den "frivillige ordning" Udfyldes med en dato svarende til datoen for tilvalg på www.borger.dk Stiftelsesdatoen kan tidligst være den 1. januar 2018.
<u>Forfaldsdato</u>	Ejendommen skifter helt eller delvist ejer: Feltet udfyldes med en dato svarende til 10 dage efter datoen for tinglysning af endeligt skøde. Betinget skøde ved ejer skifte: Feltet udfyldes med en dato svarende til 10 dage efter datoen for tinglysning af det betingede skøde. Ændret anvendelse af ejendommen: Feltet udfyldes med en dato svarende til 10 dage efter datoen for offentliggørelse af vurderinger for det vurderingsår, hvor ændringen første gang indgår i vurderingen.
<u>Sidste rettidige betalingsdato</u>	Udfyldes som udgangspunkt med en dato, der ligger 20 dage efter 'forfaldsdatoen'. Falder 'sidste rettidige betalingsdato' på en lørdag, søndag eller helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag. Hvis feltet udfyldes med en dato, der ligger tidligere end 20 dage eller senere end 25 dage fra 'forfaldsdatoen', vil fordringen blive afvist.
<u>Identifikation af skyldner</u>	Udfyldes med CPR-nummer på skyldner.
<u>Forældelsesdato</u>	Udfyldes med datoen for den sidste dag, inden fordringen forældes, dvs. den sidste dag, hvor fordringen er retskraftig. 'Forældelsesdatoen' beregnes som 3 år fra 'sidste rettidige betalingsdato', medmindre der i opkrævningen er sket forældelsesafbrydende skridt m.v., eller hvis fristen i en periode har været suspenderet. I disse tilfælde skal fordringshaver selv beregne og indsætte den nye forældelsesdato. Hvis forældelsesdatoen udløber på en lørdag, søndag, helligdag, grundlovsdag, den 24. eller den 31. december, skal forældelsesdatoen udskydes til den førstkommende hverdag.



Stamdatafelt	Korrekt udfyldelse for KFLÅNSG
<u>Domsdato</u>	Udfyldes med datoen for dommens afsigelse. Hvis fordringen ikke er omfattet af en dom, skal feltet være tomt. Feltet må kun udfyldes, hvis dommen fastslår fordringens <u>eksistens</u> og beløbsmæssige <u>størrelse</u>.
<u>Forligsdato</u>	Udfyldes med datoen for forligets indgåelse. Hvis der ikke er indgået forlig, skal feltet være tomt. Feltet må kun udfyldes, hvis forliget fastslår fordringens <u>eksistens</u> og beløbsmæssige <u>størrelse</u>. I de tilfælde, hvor forliget er underskrevet, men ikke dateret, skal feltet udfyldes med den dato, som Fordringshaver har påført forliget ved udsendelse af forliget til skyldner.

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 KFLÅNSG (Lån, stigning i grundskyld, obligatorisk)	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_2	Forældelsesdato skal senest ligge 3 år efter Modtagelsesdato uden hensyn til FOKO-lukkedage	Fordringen sendes i høring
R_2_4a	Forældelsesdato skal tidligst ligge 3 år efter Sidste rettidige betalingsdato	Fordringen afvises*
R_2_4	Forældelsesdato skal senest ligge 4 år efter Sidste rettidige betalingsdato uden hensyn til FOKO-lukkedage	Fordringen sendes i høring



Regel	Filterregler for KFLÅNSG (Lån, stigning i grundskyld, obligatorisk)	Konsekvens hvis reglen ikke overholdes
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 ligge mellem eller være lig med 201 kr. og 600.000 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 20 dage efter Forfaldsdato	Fordringen afvises
R_6_2	Sidste rettidige betalingsdato skal senest ligge 25 dage efter Forfaldsdato	Fordringen afvises
R_6_3	Forfaldsdato skal ligge efter Stiftelsesdato	Fordringen afvises
R_6_15	Stiftelsesdato skal tidligst ligge samtidig med Periode start	Fordringen afvises
R_6_19	Periode slut skal ligge efter 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

5 STAMDATAFELTER

På baggrund af det retlige grundlag for fordringstypen, angives i det følgende Fordringshavers og Gældsstyrelsens fælles forståelse af, hvad Fordringshaver skal registrere i de obligatoriske stamdatafelter for at sikre en korrekt og lovlig inddrivelsesproces.

5.1 Beløb

Fordringshaver skal i dette felt anføre fordringens beløb (restgæld) på tidspunktet, hvor fordringen overdrages til inddrivelse hos Gældsstyrelsen.

Beløbet er ikke nødvendigvis det samme som hovedstolen, idet beløbet kan være lavere end hovedstolen.

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

Eksempel:



En fordrings oprindelige størrelse er 200.000 kr. Der er afdraget 10.000 kr. inden fordringen oversendes til Gældsstyrelsen. Fordringshaver skal i feltet "beløb" angive 190.000 kr.

5.2 Hovedstol

Fordringshaver skal i feltet hovedstol anføre fordringens oprindelige pålydende. Fordringens hovedstol ses ikke at fremgå eksplicit af det retlige grundlag. Det følger dog af grundskyldslånelovens § 9, stk. 1, at der kun ydes et lån til betaling af stigning i grundskyld, hvis den årlige stigning overstiger 200 kr. pr. ejer. Fordringshaver har herudover oplyst, at størstedelen af fordringerne skønnes at ligge under en øvre beløbsmæssig grænse på 300.000 kr.

Feltet hovedstol skal udfyldes med et beløb, der overstiger 200 kr.

Feltet hovedstol skal maksimalt udfyldes med et beløb på 300.000 kr.

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

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

Eksempel:

En fordrings oprindelige størrelse er 200.000 kr. Der er afdraget 10.000 kr. inden fordringen oversendes til inddrivelse hos Gældsstyrelsen. Fordringshaver skal i feltet "hovedstol" angive 200.000 kr.

5.3 Fordringsart

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

Feltet skal således angive, at fordringen oversendes med henblik på inddrivelse.

5.4 Fordringstypekode

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

For denne fordringstype skal Fordringshaver angive fordringstypekoden KFLÅNSG.

5.5 Beskrivelse

Bemærk at teksten medtages i Gældsstyrelsens breve til skyldner. Derfor må feltet ikke indeholde personoplysninger som fx det fulde CPR-nr. (xxxxxx-xxxx) og fulde navne, fornavn(e), eventuelle mellemnavn(e), efternavn(e) og adresse(r) på andre end skyldner selv.



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

Det er aftalt, at Fordringshaver i feltet beskrivelse skal angive en entydig identifikation, eksempelvis ved angivelse af fakturanummer.

5.6 Fordringsperiode

Felterne anvendes til angivelse af starttidspunkt og sluttidspunkt for en fordring (herefter "periode start" og "periode slut"), og perioden imellem er den periode, som fordringen dækker over (herefter "periodens længde"). Af grundskyldslånelovens § 9, stk. 1, 1. pkt. fremgår det, at kommunerne yder lån til betaling af grundskyld i skatteårene fra 2018.

Perioden kan maksimalt udgøre skatteårene 2018-2023. Periode slut kan derfor ikke ligge senere end den 31. december 2023.

Feltet fordringsperiode kan derfor maksimalt udfyldes med 6 kalenderår.

Fordringshaver skal i periode start angive den første dag i perioden, og i feltet periode slut angive den sidste dag i perioden.

5.7 Stiftelsesdato

Feltet "stiftelsesdato" anvendes til at anføre datoen for stiftelsestidspunktet, der generelt defineres som tidspunktet for den retsstiftende begivenhed, det vil sige det tidspunkt, hvor fordringen opstår. Gomard, Bernhard: Obligationsret del 1, 5. udg., 2016, Jurist-, og Økonomforbundets Forlag, s. 109, definerer stiftelsestidspunktet således:

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

5.7.1 Stiftelse efter den obligatoriske ordning.

Stiftelsesdatoen følger ikke eksplicit af det retlige grundlag. Af grundskyldslånelovens § 9, stk. 1, 1. pkt. fremgår det dog, at kommunerne yder lån til betaling af grundskyld i skatteårene fra 2018 og frem.

Det er aftalt, at feltet stiftelsesdato skal udfyldes med datoen for periode start.

Stiftelsesdatoen kan tidligst være den 1. januar 2018.

5.7.2 Stiftelse efter den frivillige ordning

Stiftelsesdatoen følger ikke eksplicit af det retlige grundlag. Det fremgår dog af lovforslag af 20. november 2020, se mere herom i afsnit 7.4, at tilvalg foretages digitalt på www.borger.dk.



Stiftelsesdatoen vil derfor være sammenfaldende med denne tilvalgsdato, da den sidestilles med indgåelse af aftale om lån til stigning i grundskyld.

Feltet stiftelsesdato udfyldes med datoen for tilvalg på www.borger.dk

5.8 Forfaldsdato

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

Fordringens forfaldsdato er reguleret i grundskyldslånelovens § 9 c, stk. 1. Heraf fremgår det, at forfaldsdatoen afhænger af, hvilken situation, der er tale om. Se nedenfor.

Forfaldsdatoen skal dog ligge senere end stiftelsesdatoen.

5.8.1 Ejendommen skifter helt eller delvist ejer

Hvis ejendommen skifter ejer, forfalder lånet til betaling 10 dage efter datoen for tinglysning af endeligt skøde, jf. grundskyldslånelovens § 9 c, stk. 1, 1. pkt.

5.8.2 Betinget skøde ved ejerskifte

Hvis der i forbindelse med et ejerskifte tinglyses et betinget skøde, forfalder lånet til betaling 10 dage efter datoen for tinglysning af det betingede skøde jf. grundskyldslånelovens § 9 c, stk. 1, 2. pkt.

5.8.3 Ændret anvendelse af ejendommen

Ændrer en ejendom anvendelse, så den i sin helhed ikke længere er en ejendomstype som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10, forfalder lånet til betaling 10 dage efter datoen for offentliggørelse af vurderinger for det vurderingsår, hvor ændringen første gang indgår i vurderingen, jf. grundskyldslånelovens § 9 c, stk. 1, 4. pkt.

5.9 Sidste rettidige betalingsdato

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

Sidste rettidig betalingsdato kan være fastsat efter lov, men kan også være aftalt individuelt mellem Fordringshaver og skyldner eller fastsat ensidigt af Fordringshaver. For denne fordringstype er sidste rettidige betalingsdato reguleret i grundskyldslånelovens § 9 c, stk. 2.



Sidste rettidige betalingsdato for lån, der forfalder til betaling, er 20 dage efter forfaldsdatoen, jf. § 9 c, stk. 1, 1., 2. eller 4. pkt., jf. grundskyldslånelovens § 9 c, stk. 2. Falder seneste rettidige betalingsdato på en lørdag, søndag eller helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag.

Feltet sidste rettidige betalingsdato udfyldes som udgangspunkt med en dato, der er 20 dage efter forfaldsdatoen.

5.10 Identifikation af skyldner

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

Det følger af grundskyldslånelovens § 9, stk. 2, at lån til betaling af stigninger i grundskyld ydes til fysiske personer. Skyldner kan identificeres som den person, lånet er ydet til.

Feltet identifikation af skyldner udfyldes med CPR-nr.

5.11 Forældelsesdato

Fordringshaver skal i dette felt normalt anføre den dato, hvor fordringen forælder. 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 lovgivningen, 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 fordringshaveren kunne kræve at få fordringen opfyldt, jf. forældelseslovens § 2, stk. 1 sammenholdt forældelseslovens § 2, stk. 2.

For nærværende fordringstype regnes forældelsesfristen fra sidste rettidige betalingsdato. Der henvises til afsnit 5.9 om sidste rettidige betalingsdato.

Fordringshaver skal selv beregne og indsætte en anden forældelsesdato, hvis Fordringshaver i sin opkrævning har foretaget forældelsesafbrydende skridt m.v., eller hvis fristen i en periode har været suspenderet. Såfremt Fordringshaver var ubekendt med fordringen eller skyldneren, regnes den 3-årige forældelsesfrist først fra den dato, hvor Fordringshaver fik eller burde have fået kendskab hertil.

I takt med at Vurderingsstyrelsen er begyndt at sende endelige vurderinger ud, for skatteårene 2021-23. Vil der være tilfælde hvor der genereres midlertidige indefrysningsslån fordi den endelige vurdering er højere end den foreløbige vurdering. I de situationer hvor der er sket



ejerskifte og dermed forfald af de midlertidige indefrysningsslån tilbage i tid, f.eks. i perioden 2021-23, vil indefrysningsslånene have en oprindelig forældelsesfrist på 3 år fra ejerskiftet. Forældelses skal imidlertid først regnes fra fordringshavers kendskabstidspunkt, hvilket vil sende uhensigtsmæssig mange fordringer i høring. Derfor er filteret opsat således at fordringer i nærværende fordringstype kan oversendes med en forældelsesfrist der ikke ligger senere end 3 år efter fordringens modtagelsestidspunkt. Filterets opsætning ændrer dog ikke ved, at indefrysningsslånets forældelse ligger 3 år fra fordringshaver fik kendskab til kravet.

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

5.12 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.

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

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

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

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

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

I tvivlstilfælde skal Gældsstyrelsen kontaktes.

6 FORÆLDELSESREGLER

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

Lovbekendtgørelse nr. 1238 af 9. november 2015 om forældelse af fordringer, med senere ændringer (herefter "forældelsesloven") foreskriver, at loven finder anvendelse på fordringer



på penge eller andre ydelser, medmindre andet følger af særlige bestemmelser om forældelse i anden lov, jf. lovens § 1.

6.1 Forældelsesfristens begyndelsestidspunkt

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

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

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

Forældelseslovens § 2, stk. 1, bruger ikke begrebet "forfaldstid", men det tidspunkt, som reglen angiver, betegnes normalt som forfaldstiden. Fordringens forfaldsdato er reguleret i grundskyldslånelovens § 9 c, stk. 1.

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

Af grundskyldslånelovens § 9 c, stk. 2 fremgår det, at den seneste rettidige betalingsdato for lån, der forfalder til betaling efter § 9 c, stk. 1, 1, 2 eller 4. pkt., er 20 dage efter forfaldsdatoen. Falder seneste rettidige betalingsdato på en lørdag, søndag eller helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag.

Der gælder således lovhjemlede løbedage for fordringer omfattet af denne fordringstype.

Forældelsesfristens begyndelsestidspunkt for fordringer omfattet af denne fordringstype er sidste rettidige betalingsdato. Fordringshaver skal således regne forældelsesdatoen fra sidste rettidige betalingsdato, dvs. 20 dage efter forfaldsdatoen.

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.

6.2 Forældelsesfristens længde

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



Ud fra et forsigtighedshensyn er det vurderet, at fordringer omfattet af denne fordringstype på det foreliggende grundlag ikke ses at falde ind under de særlige forældelsesfrister i forældelseslovens kapitel 4, hvorfor forældelsesfristen for fordringer under denne fordringstype er den almindelige 3-årige forældelsesfrist. Dette er uanset, at fordringerne i daglig tale betegnes som "lån".

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

"Forældelsesfristen er 10 år,

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

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

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

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

6.3 Beregning af forældelsesdato

Forældelseslovens § 27 har følgende ordlyd:

"Til frister efter denne lov medregnes den månedsdag, der svarer til den dag, hvorfra fristen regnes. I mangel af tilsvarende dag udløber fristen på den sidste dag i måneden.

Stk. 2. Udløber en frist i en weekend, på en helligdag, grundlovsdag, den 24. eller den 31. december, udstrækkes fristen til den førstkommande hverdag."

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

Efter forældelseslovens § 27, stk. 2, udskydes forældelsesfristen til den førstkommande hverdag, hvis fristen udløber i en weekend, på en helligdag, grundlovsdag eller den 24. eller 31. december. Reglen har kun betydning, hvis fristen udløber på en af de nævnte dage. Det er uden betydning, at begyndelsestidspunktet for fristen er en sådan dag.



7 DET RETLIGE GRUNDLAG

7.1 Grundskyldslåneloven

Af grundskyldslånelovens § 9 fremgår:

"Til ejere af ejendomme omfattet af stk. 2 yder kommunerne årligt et lån til betaling af stigningen i grundskylden for skatteårene fra 2018, hvis den årlige stigning overstiger 200 kr. pr. ejer. Det beløb, der ydes lån til, opgøres som stigningen i grundskylden for skatteåret i forhold til grundskylden for skatteåret 2017 omregnet til helårsniveau, jf. dog stk. 3 og § 9 b.

Stk. 2. Lån efter stk. 1 ydes til fysiske personer, der ejer fast ejendom som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10.

Stk. 3. – 5. (...)."

Af grundskyldslånelovens § 9 a, stk. 1 fremgår:

"Der ydes lån til betaling af stigninger i grundskylden, der vedrører den del af ejendommen, der af ejeren kan anvendes til beboelse."

Af grundskyldslånelovens § 9 c fremgår:

"Skifter en ejendom ejer, forfalder lånet til betaling 10 dage efter datoen for tinglysning af endeligt skøde. Tinglyses der i forbindelse med et ejerskifte et betinget skøde, forfalder lånet i stedet til betaling 10 dage efter datoen for tinglysning af det betingede skøde. Skifter en del af en ejendom ejer, forfalder den del af lånet, der kan henføres til den del af ejendommen, der skifter ejer. Ændrer en ejendom anvendelse, så den i sin helhed ikke længere er en ejendomstype som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10, forfalder lånet til betaling 10 dage efter datoen for offentliggørelse af vurderinger for det vurderingsår, hvor ændringen første gang indgår i vurderingen. Overtages en ejendom eller en del af ejendommen af ejerens ægtefælle, forbliver lån uanset 1.-3. pkt. indestående, og den nye ejer indtræder i lånet.

Stk. 2. Den seneste rettidige betalingsdato for lån, der forfalder til betaling, er 20 dage efter forfaldsdatoen, jf. stk. 1, 1., 2. eller 4. pkt. Falder seneste rettidige betalingsdato på en lørdag, søndag eller helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag. Sker betaling ikke rettidigt, forrentes det forfaldne lånebeløb fra den seneste rettidige betalingsdato med en rente i henhold til opkrævningslovens § 7, stk. 2, med tillæg af 0,4 procentpoint for hver påbegyndt måned, indtil betaling sker.

Stk. 3. Låntageren hæfter personligt for forfaldne lånebeløb og påløbne renter, der uden hæfter på den pågældende ejendom i dens helhed og har gyldighed mod enhver uden tinglysning."

Af grundskyldslånelovens § 9 d fremgår:



"Ejere af ejendomme kan fravælge lån efter § 9

Stk. 2. Fravalg af lån efter stk. 1 sker med virkning fra den førstkommende opkrævning af grundskyld og medfører, at lån ydet efter § 9 forfalder til betaling.

Stk. 3 Ejere af ejendomme, der har fravalgt lån efter stk. 1, kan tilvælge lån efter § 9. Tilvalg sker med virkning fra den førstkommende opkrævning af grundskyld"

7.2 Forarbejder til lov om lån til betaling af ejendomsskatter og andre forskellige love

Af forslag til lov om ændring af lov om lån til betaling af ejendomsskatter, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love (2017/1 LSF nr. 171), bemærkninger, til nr. 4, fremgår:

"Kommunens lån til boligejerne vil være omfattet af lov om inddrivelse af gæld til det offentlige. Efter bilag 1 til lov om inddrivelse af gæld til det offentlige kan der ikke foretages lønindeholdelse og udpantning for visse fordringstyper. Dette gælder bl.a. civilretlige fordringstyper som eksempelvis et lån. I medfør af bilagets punkt I, nr. 1, litra a, iv, kan der dog ske lønindeholdelse for civilretlige fordringstyper, som ifølge lovgivningen tilkommer en fordringshaver omfattet af lov om inddrivelse af gæld til det offentlige. Da lån ydet efter den foreslåede midlertidige indefrysningsordning tilkommer kommunen, vil sådanne lån være omfattet af undtagelsen således, at der kan ske lønindeholdelse for civilretlige fordringstyper.

På tilsvarende vis vil der kunne ske udpantning for civilretlige fordringstyper, der tilkommer en fordringshaver omfattet af lov om inddrivelse af gæld til det offentlige, jf. punkt II, nr. 1, litra a, iv, i bilag 1 til lov om inddrivelse af gæld til det offentlige. Lån ydet efter den foreslåede midlertidige indefrysningsordning vil således også være omfattet af undtagelsen således, at der kan ske lønindeholdelse for civilretlige fordringstyper."

(...)

"Efter § 29 i lov om kommunal ejendomsskat hæfter grundskyld på ejendommen med en fortrinsret. Forfaldne lånebeløb har imidlertid ikke karakter af grundskyld, idet lånebeløbene efter forslaget skal anvendes umiddelbart til betaling af de stigninger i grundskylden, lånet ydes til betaling af. Den særlige hæftelse, der gælder for grundskyld, vil derfor ikke finde anvendelse."

7.3 Skatteministeriets notat

Det følger af Skatteministeriets notat af 27. juni 2018 vedr. hæftelse, forfald, opkrævning og inddrivelse m.v. under den midlertidige indefrysningsordning, at:

"For at sikre bedre mulighed for at inddrive indefrosne beløb inklusive påløbne renter gælder der ud over den personlige hæftelse desuden en hæftelse på ejendommen i

dens helhed med gyldighed mod enhver uden tinglysning svarende til de gældende regler for grundskyld, jf. § 9 c, stk. 3, i låneloven.

Konkret vil det betyde, at restanceinddrivelsesmyndigheden i et tilfælde, hvor det efter et ejerskifte konstateres, at det er udsigtsløst at inddrive sælgers forfaldne indefrosne beløb vedrørende den overdragne ejendom hos sælger, kan rette kravet mod ejendommen ved udpantning heraf.

Kravet vil ikke kunne rettes mod den nye ejer af ejendommen personligt. Det vil sige, at der hverken kan ske lønindeholdelse i købers lønindkomst eller ske udlæg i købers andre aktiver.

Indefrosne beløb har ikke karakter af grundskyld, idet lånebeløb skal anvendes umiddelbart til betaling af de stigninger i grundskylden, lånet ydes til betaling af. Derfor gælder den særlige fortrinsret efter § 29 i lov om kommunal ejendomsskat ikke for beløb indefrosset efter den midlertidige indefrysningsordning. Da der endvidere efter den midlertidige indefrysningsordning ikke skal stilles sikkerhed for indefrosne beløb ved tinglysning af pant i ejendommen, vil udlæg i ejendommen få prioritet efter den sidst sikrede krone."

7.4 Forarbejder til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love

Af forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love (2020/11 LFF nr. 107), bemærkninger, til § 4 til nr. 3, fremgår:

"Med det foreslåede § 9 d, stk. 3, vil ejere af ejendomme, der har fravalgt et lån efter det foreslåede § 9 d, stk. 1, kunne tilvælge indefrysningsordningen for den førstkommende opkrævning af grundskyld, hvor reglerne i grundskyldslånelovens kapitel 2 vil finde anvendelse.

I de tilfælde, hvor den midlertidige indefrysningsordning tilvælges for at modtage en løbende indefrysning af grundskyldsstigninger, vil de ejere, der tilvælger ordningen, kunne indefryse fra den førstkommende opkrævning af grundskyld i deres respektive kommune, uanset om kommunen opkræver grundskyld ved to eller flere rater i løbet af året.

Fra- eller tilvalg af indefrysning vil skulle foretages digitalt på www.borger.dk og kan løbende ændres af ejendomsejeren"

7.5 Overdragelse af fordringer til inddrivelse

Lovbekendtgørelse nr. 6 af 7. januar 2022 om inddrivelse af gæld til det offentlige, med senere ændringer (herefter "gældsinddrivelsesloven") gælder for opkrævning og inddrivelse af fordringer med tillæg af renter, gebyrer og andre omkostninger, der opkræves eller inddrives af det offentlige, jf. gældsinddrivelseslovens § 1, stk. 1, 1. pkt.



Det er restanceinddrivelsesmyndigheden, der forestår inddrivelse af fordringer, jf. gældsinddrivelseslovens § 2, stk. 1, jf. § 1, stk. 1 og 2. Restanceinddrivelsesmyndigheden er told- og skatteforvaltningen, jf. § 2 i bekendtgørelse nr. 1207 af 27. september 2023 om inddrivelse af gæld til det offentlige, med senere ændringer (herefter "gældsinddrivelsesbekendtgørelsen"). Det er i dag Gældsstyrelsen, som er det 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.

