

Kommuner | Ejendom og relaterede bidrag

Fordringstype: KFBTIGB

Byggesagsgebyr, timepris

Opdateret den 13. november 2024

Indholdsfortegnelse

1	ÆNDRINGSLOG	2
2	FORDRINGSTYPEN	3
2.1	BESKRIVELSE AF FORDRINGSTYPEN	3
2.2	KLASSIFICERING	4
2.3	TILKNYTTETE UNDERFORDRINGSTYPER.....	4
3	KORREKT UDFYLDELSE AF STAMDATAFELTER	4
4	REGLER I INDGANGSFILTERET I NyMF	6
5	STAMDATAFELTER	8
5.1	BELØB.....	8
5.2	HOVEDSTOL	8
5.3	FORDRINGSART	9
5.4	FORDRINGSTYPEKODE	9
5.5	BESKRIVELSE	9
5.6	BFE-NUMMER.....	9
5.7	FORDRINGSPERIODE	10
5.8	STIFTELSESDATO	11
5.9	FORFALDSDATO	12
5.10	SIDSTE RETTIDIGE BETALINGSDATO.....	14
5.11	IDENTIFIKATION AF SKYLDNER.....	14
5.12	FORÆLDELSESDATO	15
5.13	DOMSDATO OG FORLIGSDATO.....	15
6	FORÆLDELSESREGLER OG BORTFALD/TAB AF FORTRINSRETEN	16
6.1	FORÆLDELSESREGLER	16
6.1.1	<i>Forældelsesfristens begyndelsestidspunkt</i>	16
6.1.2	<i>Forældelsesfristens længde</i>	17
6.1.3	<i>Beregning af forældelsesdato</i>	18
6.2	REGLER OM FORTRINSRET	18
6.2.1	<i>Fortrinsrettens begyndelsestidspunkt</i>	18
6.2.2	<i>Fortrinsrettens længde</i>	19
7	FORTRINS- OG PANTERET	19
8	DET RETLIGE GRUNDLAG	22

8.1	BYGGELOVEN	22
8.2	BR18.....	23
8.3	VEJLEDNING OM GEBYR FOR KOMMUNERNES SAGSBEHANDLING PÅ BYGGEOMRÅDET (HEREFTER "GEBYRVEJLEDNINGEN") - BYGNINGSREGLEMENTET.DK	24
8.4	OVERDRAGELSE AF FORDRINGER TIL INDDRIVELSE	29



1 ÆNDRINGSLOG

Løbende ændringer vil fremgå af nedenstående tabel.

Beskrivelse af ændring	Dato for ændring
Præcisering af fordringstypebeskrivelsen Afsnit 2.1 er præciseret i forhold til, hvornår inddrivelseskompetencen overgår fra fordringshaver til staten.	13.11.24
Filterændring Filterregel R_6_16 er ændret således Stiftelsesdato senest skal ligge samtidig med Periode start.	26.04.24
Opdateret materialeformat Det nye format påvirker ikke indholdet, og har derfor ikke indflydelse på jeres praksis for overdragelse af fordringer.	19.12.23



2 FORDRINGSTYPEN

2.1 Beskrivelse af fordringstypen

Fordringstypen omfatter fordringer på gebyr i byggesager opgjort efter tidsforbrug (herefter "gebyr"), der opkræves i henhold til § 39, stk. 2, jf. § 39, stk. 1 i bekendtgørelse nr. 1399 af 12. december 2019 om bygningsreglement 2018 (BR18) (herefter "BR18"), som er udstedt i medfør af § 28, stk. 7 i lovebekendtgørelse nr. 1178 af 23. september 2016 om byggeloven med senere ændringer (herefter "byggeloven").

Gebyret opkræves for fordringshavers behandling af en byggesag. Fordringshaver kan opkræve gebyret for behandlingen af 1) en ansøgning om byggetilladelse, 2) en lovliggørelses-sag og 3) en dispensationsansøgning. I de byggesager, hvor behandlingen sker på baggrund af en ansøgning, kan gebyret både opkræves i de tilfælde, hvor behandlingen resulterer i, at der meddeles en tilladelse eller et afslag, og hvor ansøger trækker ansøgningen tilbage. Gebyret opgøres efter fordringshavers tidsforbrug på baggrund af en timepris, som fordringshaver har fastsat. Gebyret opkræves af fordringshaver i én eller to rater.

Fordringshaver behandler som udgangspunkt byggesagen, som der kan opkræves gebyr for, på baggrund af en modtaget ansøgning via den digitale selvbetjeningsløsning, som fordringshaver undtagelsesvist kan dispensere for brugen af, jf. § 16, stk. 3-5 i byggeloven.

Fordringstypen omfatter ikke fordringer på faste gebyrer i byggesager, der opkræves i henhold til § 39, stk. 2, jf. § 39, stk. 1 i BR18, som er udstedt i medfør af § 28, stk. 7 i byggeloven. Disse fordringer oversendes i fordringstypen KFFABGB (Byggesagsgebyr, fast).

Fordringer fra og med den 1. januar 2024:

Fordringstypen omfatter fordringer på fortrinsberettigede krav, som vedrører perioden fra og med den 1. januar 2024, dvs. at fordringen skal være stiftet den 1. januar 2024 eller senere.

Fordringer før den 1. januar 2024:

For så vidt angår fordringer på fortrinsberettigede krav, som vedrører perioden før den 1. januar 2024, vil det derimod fortsat være fordringshaver, der vil skulle forestå inddrivelsen. Dvs. fordringshaver forestår inddrivelsen af fordringer, hvor stiftelsesdatoen ligger før den 1. januar 2024, uanset at fordringen først forfalder til betaling den 1. januar 2024 eller senere.

Hver rate af gebyret efter tidsforbrug udgør en selvstændig fordring:

Fordringshaver opkræver efter eget valg gebyret i én eller to rater. Uanset om fordringshaver opkræver gebyret i én eller to rater, skal fordringshavers tidsopgørelse for sagsbehandlingen, der dækker gebyret, eller 1. eller 2. rate af gebyret, udspecificeres. Hver rate af gebyret udgør en selvstændig fordring og skal oversendes særskilt til inddrivelse. Fordringshaver skal oversende 1. og 2. rate som to selvstændige fordringer, hvis fordringshaver har opkrævet gebyret i to rater.

Fordringstypen omfatter ikke renter og rykkergebyrer.

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



2.2 Klassificering

Hovedfordringstypen KFBTIGB 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, erindringskrivelser – GEOPERI](#)
- [Renter, fortrinsret, fast ejendom - KFRENFO](#)

3 KORREKT UDFYLDELSE AF STAMDATAFELTER

Stamdatafelt	Korrekt udfyldelse for KFBTIGB
<i>Se uddybende beskrivelse via de markerede links.</i>	
Beløb	<p>Udfyldes med fordringens beløb (restgæld) på tidspunktet, hvor fordringen oversendes til inddrivelse. Dvs. den manglende betaling fratrukket eventuelle delindbetalinger modtaget inden oversendelse til inddrivelse.</p> <p>'Beløbet' må ikke indeholde renter og gebyrer.</p>
Hovedstol	<p>Udfyldes med fordringens oprindelige pålydende.</p> <p>Hvis 'hovedstolen' overstiger 35.000 kr., bliver fordringen sendt til manuel godkendelse i høringsportalen.</p> <p>'Hovedstolen' må ikke indeholde renter og gebyrer.</p>
Beskrivelse	<p>Det er aftalt mellem parterne, at feltet som minimum udfyldes med kommunenummer og det kommunale ejendomsnummer.</p> <p>Feltet er obligatorisk, og hvis feltet ikke udfyldes, bliver fordringen afvist.</p>
BFE-nummer	<p>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.</p>
Periode start	<p>Fordringshaver kan opkræve gebyret i én eller to rater, jf. § 39, stk. 5 og 6 i BR18.</p> <p>Gebyret opkræves i én rate: Udfyldes med en dato svarende til, datoen for påbegyndelse af byggesagsbehandlingen.</p> <p>Gebyret opkræves i to rater: <u>1. rate:</u> Udfyldes med en dato svarende til, datoen for påbegyndelse af byggesagsbehandlingen.</p> <p><u>2. rate:</u> Udfyldes med en dato svarende til, dagen efter 'periode slut' for 1. rate.</p>



Stamdatafelt	Korrekt udfyldelse for KFBTIGB
Periode slut	<p>Fordringshaver kan opkræve gebyret i én eller to rater, jf. § 39, stk. 5 og 6 i BR18.</p> <p>Gebyret opkræves i én rate: Udfyldes med en dato svarende til, datoen for byggesagens endelige afslutning.</p> <p>'Periode slut' kan som udgangspunkt ikke ligge senere end 2 år fra 'periode start'. Hvis 'periode slut' ligger senere end 2 år fra 'periode start', vil fordringen blive sendt til manuel godkendelse i høringsportalen.</p> <p>Gebyret opkræves i to rater: <u>1. rate:</u> Udfyldes med en dato svarende til, datoen for meddelelse af fordringshavers afgørelse.</p> <p>'Periode slut' kan som udgangspunkt ikke ligge senere end 1 år fra 'periode start'. Hvis 'periode slut' ligger senere end 1 år fra 'periode start', vil fordringen blive sendt til manuel godkendelse i høringsportalen. Perioden kan krydse et kalender år.</p> <p><u>2. rate:</u> Udfyldes med en dato svarende til, datoen for byggesagens endelige afslutning.</p> <p>'Periode slut' kan som udgangspunkt ikke ligge senere end 1 år fra 'periode start'. Hvis 'periode slut' ligger senere end 1 år fra 'periode start', vil fordringen blive sendt til manuel godkendelse i høringsportalen. Perioden kan krydse et kalender år.</p>
Stiftelsesdato	<p>Gebyret opkræves i én rate: Udfyldes med en dato svarende til 'periode start'.</p> <p>Gebyret opkræves i to rater: <u>1. rate:</u> Udfyldes med en dato svarende til 'periode start'.</p> <p><u>2. rate:</u> Udfyldes med en dato svarende til, 'periode start' for 1. rate.</p> <p>Hvis feltet udfyldes med en anden dato, bliver fordringen afvist.</p>
Forfaldsdato	<p>Udfyldes med en dato svarende til 'periode slut'.</p> <p>Hvis feltet udfyldes med en anden dato, bliver fordringen 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	<p>Udfyldes med CPR nr., CVR/SE-nr. eller AKR. nr. på den eller de fysiske og/eller juridiske person/personer, som hæfter for fordringen.</p>



Stamdatafelt	Korrekt udfyldelse for KFBTIGB
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 førstkomende hverdag.</p>
Domsdato	<p>Udfyldes med datoen for dommens afsigelse.</p> <p>Hvis fordringen ikke er omfattet af en dom, skal feltet være tomt.</p> <p>Feltet må kun udfyldes, hvis dommen fastslår fordringens eksistens og beløbsmæssige størrelse.</p>
Forligsdato	<p>Udfyldes med datoen for forligets indgåelse.</p> <p>Hvis der ikke er indgået forlig, skal feltet være tomt.</p> <p>Feltet må kun udfyldes, hvis forliget fastslår fordringens eksistens og beløbsmæssige størrelse.</p> <p>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.</p>

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 indholdsbaseerede og referencebaseerede regler. De indholdsbaseerede adgangsregler opsætter grænseværdier for et konkret stamdatafelt. De referencebaseerede adgangsregler vedrører relationen mellem stamdatafelter. Indgangsfiltet vil give Fordringshaver en fejlkodebesked om, at fordringen ikke kan accepteres, hvis en indholdsbaseeret eller referencebaseeret regel ikke er overholdt.

Regel	Filterregler for KFBTIGB (Byggesagsgebyr, timepris)	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



Regel	Filterregler for KFBTIGB (Byggesagsgebyr, timepris)	Konsekvens hvis reglen ikke overholdes
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 35.000 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_16	Stiftelsesdato skal senest 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 2 år 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 35.000 kr. Der er afdraget 5.000 kr. inden fordringen oversendes til Gældsstyrelsen. Fordringshaver skal i feltet "Beløb" angive 30.000 kr.

5.2 Hovedstol

Feltet skal angive fordringens oprindelige pålydende.

Feltet "Hovedstol" skal udfyldes med den korrekte hovedstol.

Fordringens størrelse afhænger af tidsforbruget og den timesats, som fordringshaver har fastsat, herunder hvorvidt fordringshaver har valgt at opkræve gebyret i én eller to rater, jf. § 39, stk. 4 – 6 i BR18. Hver rate udgør en selvstændig fordring, jf. afsnit 2.1 om beskrivelse af fordringstypen, og har dermed sin egen hovedstol.

Feltet "Hovedstol" skal udfyldes med et beløb på maksimalt 35.000 kr. Såfremt beløbet er større end 35.000 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 35.000 kr. Der er afdraget 5.000 kr. inden fordringen oversendes til Gældsstyrelsen. Fordringshaver skal i feltet "Beløb" angive 35.000 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 KFBTIGB.

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 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. Fakturanummeret kan med fordel angives i beskrivelsesfeltet i kombination med nedenstående.

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").

Fordringshaver kan opkræve gebyret i én eller to rater, jf. § 39, stk. 5 og 6 i BR18.

Fordringshaver opkræver gebyret i én rate:

Fordringsperioden udgør den periode, som fordringshavers behandling strækker sig over, dvs. perioden fra påbegyndelse af byggesagens behandling, og indtil sagens endelige afslutning hos fordringshaver, jf. gebyrvejledningens pkt. 8. Af gebyrvejledningen kan udledes, at gebyret omfatter tidsforbruget frem til byggesagens endelige afslutning, hvilket tidspunkt i henhold til gebyrvejledningen udgør det tidspunkt, hvor byggeriet endeligt kan tages lovligt i brug, f.eks. hvor der er meddelt ibrugtagningstilladelse, hvor byggeriet er færdigmeldt, eller hvor byggeriet er lovliggjort.

- *Periode start:*

Det er fordringshaver, der vurderer, hvornår den egentlige byggesagsbehandling kan anses for at være påbegyndt, herunder om byggesagsbehandlingen kan anses for påbegyndt allerede i forbindelse med en forhåndsdialog, dvs. før modtagelse af selve ansøgningen, jf. gebyrvejledningens pkt. 8.

Feltet "Periode start" udfyldes derfor med datoen for påbegyndelse af byggesagsbehandlingen.

- *Periode slut:*

Feltet "Periode slut" udfyldes med datoen for byggesagens endelige afslutning.

- *Periodens længde:*

Det er aftalt, at fordringsperioden maksimalt kan udgøre 2 år. Såfremt perioden overstiger 2 år, vil fordringen blive sendt i høring i Høringsportalen. Fordringen afvises således ikke. Fordringsperioden kan krydse et kalenderår.

Fordringshaver opkræver gebyret i to rater:

1. rate:

Fordringsperioden udgør perioden fra byggesagsbehandlingens påbegyndelse, og indtil det tidspunkt, hvor byggetilladelse, dispensation for byggetilladelse eller påbud om lovliggørelse meddeles, jf. gebyrvejledningens pkt. 3 og 12.

- *Periode start:*

Det er fordringshaver, der vurderer, hvornår den egentlige byggesagsbehandling kan anses for at være påbegyndt, herunder om byggesagsbehandlingen kan anses for påbegyndt allerede i forbindelse med en forhåndsdialog, dvs. før modtagelse af selve ansøgningen, jf. gebyrvejledningens pkt. 8.



Feltet "Periode start" udfyldes med datoen for påbegyndelse af byggesagsbehandlingen.

- *Periode slut:*

Byggetilladelse, dispensation for byggetilladelse eller påbud om lovliggørelse antages for meddelt samme dato, som fordringshaver træffer afgørelse herom.

Feltet "Periode slut" udfyldes med datoen for fordringshavers meddelelse.

- *Periodens længde:*

Det er aftalt, at fordringsperioden maksimalt kan udgøre 1 år. Fordringsperioden kan krydse et kalenderår.

2. rate:

Fordringsperioden anses for at udgøre perioden fra dagen efter fordringshavers meddelelse vedrørende byggetilladelse, dispensation for byggetilladelse eller påbud om lovliggørelse, dvs. dagen efter periode slut for 1. rate, og indtil sagens endelige afslutning hos fordringshaver, jf. gebyrvejledningens pkt. 12. Af gebyrvejledningen kan udledes, at 2. rate omfatter tidsforbruget frem til byggesagens endelige afslutning, hvilket tidspunkt i henhold til gebyrvejledningen udgør det tidspunkt, hvor byggeriet endeligt kan tages lovligt i brug, f.eks. hvor der er meddelt ibrugtagningstilladelse, hvor byggeriet er færdigmeldt, eller hvor byggeriet er lovliggjort.

- *Periode start:*

Feltet "Periode start" udfyldes med dagen efter periode slut for 1. rate.

- *Periode slut:*

Feltet "Periode slut" udfyldes med datoen for byggesagens endelige afslutning.

- *Periodens længde:*

Det er aftalt, at fordringsperioden maksimalt udgøre 1 år. Fordringsperioden kan krydse et kalenderår.

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.

Af gebyrvejledningens pkt. 5, 6 og 8 fremgår dog bl.a., at fordringshaver skal opkræve gebyr for perioden fra den egentlige byggesagsbehandlings påbegyndelse, og indtil sagens endelige afslutning hos fordringshaver, og at fordringshaver kan medregne alle sagsbehandlingsskridt i byggesagen fra start til slut i gebyret, som har en naturlig tilknytning til sagen. Det er fordringshaver, der vurderer, hvornår den egentlige byggesagsbehandling kan anses for at være påbegyndt i en konkret sag, jf. gebyrvejledningens pkt. 8. Det fremgår desuden af gebyrvejledningens pkt. 8, at fordringshaver kan vælge at opkræve gebyr for forhåndsdialoger, som typisk foregår inden indgivelse af en ansøgning eller i forbindelse hermed, i de tilfælde, hvor fordringshaver vurderer, at der foretages en egentlig byggesagsbehandling, selvom der endnu ikke er modtaget en ansøgning fra borgeren.

Som følge af ovenstående afhænger stiftelsesdatoen for fordringer omfattet af denne fordringstype **ikke** af, om fordringshaver opkræver gebyret i én eller to rater. Stiftelsesdatoen udgør - uanset om fordringshaver opkræver gebyret i én eller to rater - den dato, hvor byggesagsbehandlingen påbegyndes. Datoen vil være sammenfaldende med datoen for periode start.

Fordringshaver opkræver gebyret i én rate:

Feltet "Stiftelsesdato" udfyldes med datoen for periode start.

Fordringshaver opkræver gebyret i to rater:

1. rate:

Feltet "Stiftelsesdato" udfyldes med datoen for periode start for 1. rate.

2. rate:

Feltet "Stiftelsesdato" udfyldes med datoen for periode start for 1. rate. Stiftelsesdatoen for 2. rate er sammenfaldende med stiftelsesdatoen for 1. rate.

5.9 Forfaldsdato

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

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



Forfaldsdatoen for fordringer omfattet af denne fordringstype afhænger af, om fordringshaver opkræver gebyret i én eller to rater. Forfaldsdatoen er fastsat på baggrund af, hvad der fremgår af § 39, stk. 5 og 6 i BR18 og pkt. 12 i gebyrvejledningen.

I henhold til § 39, stk. 5 i BR18 udgør forfaldsdatoen datoen, hvor fordringshaver meddeler tilladelse til at tage bygningen i brug, såfremt gebyret opkræves i én rate. Hvis gebyret opkræves i to rater, udgør forfaldsdatoen for 1. rate datoen for fordringshavers meddelelse om byggetilladelse, og forfaldsdatoen for 2. rate udgør datoen, hvor fordringshaver meddeler tilladelse til at tage bygningen i brug, jf. § 39, stk. 6 i BR18.

Af pkt. 12 i gebyrvejledningen fremgår følgende desuden vedrørende forfald i de tilfælde, hvor fordringshaver opkræver gebyret i én rate:

- Gebyret forfalder til betaling, når byggearbejdet er endeligt afsluttet, og bygningen kan tages endeligt og lovligt i brug, hvilket svarer til det tidspunkt, hvor byggesagen endeligt kan afsluttes. Endelig ibrugtagning af bebyggelsen kan ske på det tidspunkt, hvor der foreligger en lovlig færdigmelding, eller hvor kommunen udsteder en ibrugtagningstilladelse. Ved tilbagebetaling af en ansøgning betales gebyret for den behandling, der har fundet sted frem til det tidspunkt, hvor ansøgningen blev trukket tilbage (opkrævning af gebyret sker her ved, at fordringshaver meddeler ansøgeren et afslag), og ved lovliggørelsessager betales gebyret for den behandling, der har fundet sted frem til, at fordringshaver afslutter lovliggørelsessagen.

Forfaldsdatoen for gebyret anses dermed for at udgøre datoen, hvor byggesagen endeligt afsluttes, hvilken dato kan udgøre 1) datoen for udstedelse af ibrugtagningstilladelse, 2) datoen for færdigmelding af byggeriet, 3) datoen for afslag som følge af tilbagekaldelse af ansøgningen, eller 4) datoen for afslutning af lovliggørelsessagen. Datoerne vil være sammenfaldende med datoen for periode slut.

Af pkt. 12 i gebyrvejledningen fremgår endvidere følgende vedrørende forfald i de tilfælde, hvor fordringshaver opkræver gebyret i to rater:

- 1. rate forfalder til betaling, når byggetilladelsen eller dispensationen herfor meddeles.
- 2. rate forfalder til betaling, når bygningen endeligt kan tages lovligt i brug, hvilket svarer til det tidspunkt, hvor byggesagen endeligt kan afsluttes, jf. ovenstående.

Forfaldsdatoen for 1. rate anses dermed for at udgøre datoen for meddelelse af byggetilladelse eller dispensation herfor, og forfaldsdatoen for 2. rate anses for at udgøre datoen, hvor byggesagen endeligt afsluttes, hvilken dato kan udgøre 1) datoen for udstedelse af ibrugtagningstilladelse, 2) datoen for færdigmelding af byggeriet, 3) datoen for afslag som følge af tilbagekaldelse af ansøgningen, eller 4) datoen for afslutning af lovliggørelsessagen. Datoerne vil være sammenfaldende med datoen for periode slut for hhv. 1. og 2. rate.

Forringshaver skal derfor udfylde forfaldsdatoen med følgende:



Fordringshaver opkræver gebyret i én rate:

Feltet "Forfaldsdato" udfyldes med datoen for periode slut.

Fordringshaver opkræver gebyret i to rater:

1. rate:

Feltet "Forfaldsdato" udfyldes med datoen for periode slut for 1. rate.

2. rate:

Feltet "Forfaldsdato" udfyldes med datoen for periode slut for 2. rate.

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 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 KFBTIGB senest 6 måneder før udløbet af de 2 år og 3 måneder, hvor fortrinsretten kan gøres gældende, jf. afsnit 3.2 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.

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 skal kun udfyldes i de tilfælde, hvor fordringens eksistens og størrelse er fastslået, 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/skyldnerne.

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

Det bemærkes, at der gælder særskilte tabs-/bortfaldsregler for gebyrers 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.

Fordringshaver kan efter eget valg opkræve gebyret i én eller to rater, jf. § 39, stk. 5 og 6 i BR18, hvor hver rate udgør en selvstændig fordring, jf. afsnit 2.1 om beskrivelse af fordringstypen. Hver rate har således sin egen forfaldsdato, hvorfra forældelsen regnes. Forfaldsdatoen er nærmere beskrevet i afsnit 5.9.

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 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:

”(…)

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



Tidsbegrænsning af fortrinsretten

Fortrinsretten bevares:

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

(...)"

På baggrund af ovenstående udgør fortrinsrettens begyndelsestidspunkt for gebyrer, der hæfter på den faste ejendom, fordringens forfaldstidspunkt.

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

6.2.2 Fortrinsrettens længde

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

Af § 29 i byggeloven fremgår:

"Gebyrer som nævnt i § 28, stk. 1 og 4, beløb, som kommunalbestyrelsen i henhold til loven har udredet forskudsvis, og beløb, som kommunalbestyrelsen i henhold til § 18, stk. 2, § 18 A, stk. 2, eller § 14, jf. § 17, stk. 3, har udredet forskudsvis, har pante- og fortrinsret i ejendommen. Fortrinsretten for beløb, der er udredet forskudsvis, skal tinglyses på ejendommen. Tinglysningen er dog uden betydning for fortrinsrettens gyldighed."

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

Af § 4 i tinglysningsloven fremgår:



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

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

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

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

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

Af § 2 i amtsstueforordningen fremgår:

”(…)

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

(…)”

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. 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 fogedforretningen fortsættes forsvarligt. (...)
- Hvis skyldneren inden fristens udløb (toårsfristen plus tre måneder) er afgået ved døden, eller boet er taget under skiftebehandling.

Restancen betragtes som en simpel fordring, hvis fortrinsretten fortabes.

Se § 2 i amtstueforordningen.

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

(...)

Prioritetsorden

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

På baggrund af ovennævnte regler kan følgende prioritetsorden opstilles:

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

Ydelser for foranstaltninger omfattet af tinglysningslovens § 4, stk. 2.”

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 KFBTIGB**



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 Byggeloven

Af § 16 i byggeloven fremgår:

”Arbejder, der er omfattet af § 2, må ikke påbegyndes uden byggetilladelse. Kommunalbestyrelsen kan kræve, at ansøgeren giver de oplysninger, der er nødvendige for bedømmelse af ansøgningen. Ansøgeren skal i ansøgningen om byggetilladelse oplyse, om bygningen er omfattet af stk. 3.

Stk. 2. (...)

Stk. 3. Ansøgning om byggetilladelse og om dispensation fra denne lov og regler fastsat i medfør heraf samt anmeldelse af et byggearbejde skal indgives til kommunalbestyrelsen ved anvendelse af den digitale løsning, som kommunen stiller til rådighed (digital selvbetjening). Ansøgninger, der ikke indgives ved digital selvbetjening, afvises af kommunalbestyrelsen, jf. dog stk. 4 og 5.

Stk. 4. Hvis kommunalbestyrelsen finder, at der foreligger særlige forhold, der gør, at ansøgeren eller anmelderen ikke må forventes at kunne anvende digital selvbetjening, skal kommunalbestyrelsen tilbyde, at ansøgningen eller anmeldelsen kan indgives på anden måde end ved digital selvbetjening efter stk. 3. Kommunalbestyrelsen bestemmer, hvordan en ansøgning eller anmeldelse omfattet af 1. pkt. skal indgives, herunder om den skal indgives mundtligt eller skriftligt.

Stk. 5. Kommunalbestyrelsen kan helt ekstraordinært ud over i de i stk. 4 nævnte tilfælde undlade at afvise en ansøgning eller anmeldelse, der ikke er indgivet ved digital selvbetjening, hvis der ud fra en samlet økonomisk vurdering er klare fordele for kommunen ved at modtage ansøgningen eller anmeldelsen på anden måde end digitalt.

Stk. 6. En digital ansøgning eller anmeldelse anses for at være kommet frem, når den er tilgængelig for kommunalbestyrelsen.

Stk. 7.-8. (...)

Stk. 9. En byggetilladelse kan opdeles i deltilladelser, hvis byggeriet efter kommunalbestyrelsens skøn kan påbegyndes, uden at alle forhold i byggesagen er endeligt afklaret.

Stk. 10.-12. (...)

Af § 28 i byggeloven fremgår:



”Opkræver en kommunalbestyrelse gebyrer for behandlingen af ansøgninger i henhold til denne lov, kan kommunalbestyrelsen opgøre gebyrerne efter tidsforbrug eller opkræve et mindre, fast gebyr.

Stk. 2.-6. (...)

Stk. 7. Transport-, bygnings- og boligministeren kan fastsætte nærmere regler om opkrævning af gebyr for kommunalbestyrelsens behandling af ansøgninger i henhold til denne lov.”

Af § 29 i byggeloven fremgår:

”Gebyrer som nævnt i § 28, stk. 1 og 4, beløb, som kommunalbestyrelsen i henhold til loven har udredet forskudsvis, og beløb, som kommunalbestyrelsen i henhold til § 18, stk. 2, § 18 A, stk. 2, eller § 14, jf. § 17, stk. 3, har udredet forskudsvis, har pante- og fortrinsret i ejendommen. Fortrinsretten for beløb, der er udredet forskudsvis, skal tinglyses på ejendommen. Tinglysningen er dog uden betydning for fortrinsrettens gyldighed.”

8.2 BR18

Af § 9 i BR18 fremgår:

”Ansøgning om byggetilladelse skal indgives til kommunalbestyrelsen ved anvendelse af den digitale løsning, som kommunalbestyrelsen stiller til rådighed, og skal signeres digitalt af ejeren.

Stk. 2. Er ansøgningen ikke signeret af ejeren, skal ansøgeren på anden måde dokumentere sin ret til at udføre arbejdet.”

Af § 35, stk. 1 i BR18 fremgår:

”Meddelelse om byggetilladelse skal ske skriftligt til ansøger.”

Af § 39 i BR18 fremgår:

”Kommunalbestyrelsen kan opkræve gebyr for behandlingen af en ansøgning om byggetilladelse. Gebyr kan også opkræves, hvor en ansøgning om byggetilladelse trækkes tilbage, hvor der meddeles afslag på ansøgningen samt ved kommunalbestyrelsens behandling af lovliggørelsessager og dispensationsansøgninger.

Stk. 2. Beslutter kommunalbestyrelsen, at der skal opkræves gebyr, kan gebyret opkræves efter tidsforbrug eller som et fast gebyr. Beslutter kommunalbestyrelsen at opkræve et fast gebyr for ansøgninger om byggetilladelse, kan der ikke opkræves gebyr efter tidsforbrug i de sagstyper, hvor der opkræves et fast gebyr.



Stk. 3. (...)

Stk. 4. *Opkræves gebyret efter tidsforbrug, fastsætter kommunalbestyrelsen selv sin timepris. Kommunalbestyrelsen skal opkræve samme timepris i de sagstyper, hvor der opkræves gebyr efter tidsforbrug.*

Stk. 5. *Betaling af gebyr efter tidsforbrug forfalder til betaling, når kommunalbestyrelsen meddeler tilladelse til at tage bygningen i brug.*

Stk. 6. *Kommunalbestyrelsen kan beslutte, at gebyret efter stk. 5 skal forfalde til betaling i to rater. Første rate forfalder i det tilfælde til betaling ved meddelelse om byggetilladelse. Anden rate forfalder til betaling, når kommunalbestyrelsen meddeler tilladelse til at tage bygningen i brug.*

Stk. 7. *Ved opkrævning af gebyr efter tidsforbrug skal kommunalbestyrelsens tidsopgørelse for sagsbehandlingen udspecificeres i den enkelte byggesag.*

Stk. 8. (...)"

Af § 40, stk. 1 i BR18 fremgår:

"Byggearbejder, der kræver byggetilladelse, skal færdigmeldes til kommunalbestyrelsen."

Af § 43 i BR18 fremgår:

"Byggearbejder, der kræver byggetilladelse, må ikke tages i brug uden kommunalbestyrelsens ibrugtagningstilladelse.

Stk. 2.-3. (...)

Stk. 4. *Garager og carporte, der ikke er integrerede i den primære bebyggelse, samt udhuse, hønsehuse, drivhuse, overdækkede terrasser og lignende, er ikke omfattet af stk. 1 og kan derfor tages i brug uden tilladelse.*

Stk. 5. *Nedrivningsarbejder, der kræver kommunalbestyrelsens tilladelse, jf. § 47, er ikke omfattet af stk. 1."*

8.3 Vejledning om gebyr for kommunernes sagsbehandling på byggeområdet (herafter "gebyrvejledningen") - Bygningsreglementet.dk

Af gebyrvejledningens pkt. 5 om gebyrer efter tidsforbrug fremgår:

"(...)

Ved opkrævning af gebyr efter tidsforbrug, skal gebyret i hver byggesag opkræves i forhold til den tid, som kommunen har brugt på at behandle byggesagen, således at



størrelsen på gebyret afspejler, hvor lang tid kommunen har brugt på at behandle ansørgernes byggesag. (...)

Kommunen skal dog opkræve gebyr for perioden fra den egentlige byggesagsbehandlings påbegyndelse indtil sagens endelige afslutning hos kommunen. Sagens endelige afslutning vil som udgangspunkt være ved kommunalbestyrelsens ibrugtagningstilladelse efter BR18 § 43.

(...)

Kommunalbestyrelsen fastsætter selv timeprisen. Der skal dog opkræves samme timepris i alle de sager, hvor kommunalbestyrelsen beslutter, at der skal opkræves byggesagsgebyr efter tidsforbrug. Se også afsnit 9.

Såfremt der opkræves gebyr efter tidsforbrug, kan der ikke samtidig opkræves et mindre, fast gebyr i de sager, hvor der opkræves gebyr efter tidsforbrug, jf. § 39, stk. 2.”

Af pkt. 6 om fastsættelse af gebyret i den enkelte sag i gebyrvejledningen fremgår:

”Ved opkrævning af gebyr efter tidsforbrug, skal kommunen opkræve gebyret for hver byggesag i forhold til den tid, kommunen har brugt på at behandle byggesagen, således at størrelsen af gebyret afspejler, hvor lang tid kommunen har brugt på at behandle ansøgerens byggesag.

Ved opkrævning af byggesagsgebyret skal kommunalbestyrelsen udspecificere tidsforbruget i den enkelte byggesag, jf. § 39, stk. 7.

Hverken byggeloven eller bygningsreglementet indeholder nærmere krav til, hvordan timeforbruget skal udspecificeres, men det er et krav, at udspecificeringen skal oplyse ansøgeren om kommunens opgørelse af tidsforbruget i byggesagen.

Tidsforbruget omfatter perioden fra kommunen påbegynder selve byggesagsbehandlingen og indtil byggesagen endeligt afsluttes ved, at byggeriet endeligt kan tages lovligt i brug. Byggeriet kan tages lovligt i brug, når kommunalbestyrelsen har udstedt en endelig ibrugtagningstilladelse efter § 43.

Kommunen kan dermed altid medregne alle sagsbehandlingsskridt i byggesagen fra start til slut i gebyret, som har en naturlig tilknytning til byggesagsbehandlingen. Se mere herom i afsnit 8 og 12.

Udspecificeringen vil i medfør af ovenstående således typisk dække over de enkelte sagsbehandlingsskridt i perioden fra kommunen påbegynder byggesagsbehandlingen til den endeligt afsluttes ved, at ansøgeren kan tage bygningen lovligt i brug.

Ved udspecificering af tidsforbruget kan det f.eks. fremgå, hvor lang tid der er brugt til indhentelse af yderligere nødvendigt materiale, partshøring, indsigelser etc.



Da byggesagsgebyrer kan inddrives ved udpantning i den pågældende ejendom, jf. byggelovens § 29, må pligten til at betale dette gebyr også påhvile ejeren. Det er således ejeren af bygningen, der altid i sidste ende hæfter for byggesagsgebyret.

(...)

Når kommunalbestyrelsen har afsluttet en byggesag, er kommunens pligter og opgaver i forbindelse med den konkrete byggesag som udgangspunkt ophørt. Tidsregistreringen i den enkelte byggesag ophører dermed også på dette tidspunkt.”

Af pkt. 8, om hvilke poster der kan indeholdes i gebyret, fremgår:

”Hvis kommunen vælger, at der skal opkræves gebyr efter tidsforbrug for byggesagsbehandlingen, skal gebyret opkræves for perioden fra den egentlige byggesagsbehandlings påbegyndelse indtil sagens endelige afslutning hos kommunen. Kommunens afslutning af byggesagen vil typisk være ved ibrugtagningstilladelse efter § 43, stk. 1.

(...)

Det er den enkelte kommune, der vurderer, hvornår den egentlige byggesagsbehandling kan anses for at være påbegyndt i en konkret sag. Kommunen kan herved vælge at opkræve gebyr efter tidsforbrug for forhåndsdialoger denne foretager med borgeren i de indledende faser af byggesagens påbegyndelse. Typisk foregår forhåndsdialogen forinden en ansøgnings indgivelse eller i forbindelse hermed.

Kommunen har således i medfør heraf adgang til at opkræve gebyr efter tidsforbrug for forhåndsdialoger med borgeren i de tilfælde kommunen vurderer, at der foretages en egentlig byggesagsbehandling, selvom der endnu ikke er modtaget en byggeansøgning fra borgeren.

Den egentlige byggesagsbehandling vil være i de tilfælde, hvor kommunen ikke blot iagttager sin forvaltningsretlige vejledningspligt, men foretager vurderinger og afholder møder mv., der tager udgangspunkt i et konkret byggeprojekt.

(...)

Kommunen kan opkræve byggesagsgebyr indtil byggesagens afslutning. Byggesagens afslutning er det tidspunkt, hvor bygningen endeligt kan tages lovligt i brug. I de fleste byggesager vil det være, når der er udstedt endelig ibrugtagningstilladelse efter § 437.

Bebyggelse kan ikke tages lovligt i brug, hvis ikke der foreligger den fornødne dokumentation mv. i sagen. Såfremt der indsendes en færdigmelding efter § 40 uden den fornødne dokumentation, kan kommunen tilbageholde ibrugtagningstilladelsen, indtil dokumentationen forelig-ger8.



(...)

8. Garager og carporte, der ikke er integrerede i den primære bebyggelse samt udhuse, hønsehuse, drivhuse, overdækkede terrasser og lignende, er efter § 43, stk. 4, undtaget fra kravet om ibrugtagningstilladelse, og kan derfor tages i brug uden tilladelse. Det samme gælder for nedrivningsarbejder omfattet af § 47, som også er undtaget kravet om ibrugtagningstilladelse, jf. 43, stk. 5. Ved disse byggearbejder vil byggesagens afslutning således være ved lovlig færdigmelding efter § 40.”

Af pkt. 10 om gebyrer i sager, hvor der meddeles afslag fremgår:

”I BR18 § 39, stk. 1, fremgår det, at der kan opkræves gebyr, selvom der meddeles afslag på en ansøgning om byggetilladelse, midlertidig tilladelse eller dispensation efter reglementet. Det er dog frivilligt, hvorvidt kommunen vælger at opkræve gebyr for afslag, idet kommunen efter § 39, stk. 1, selv kan vælge om og i givet fald i hvilke sagstyper, der skal opkræves byggesagsgebyr. Se mere herom i afsnit 5.

(...)”

Af pkt. 11 om gebyr for deltilladelser fremgår:

”Kommunerne kan vælge at opkræve byggesagsgebyr efter tidsforbrug for deltilladelser.

Hvis kommunen vælger at opkræve byggesagsgebyr for en deltilladelse, skal kommunen blot være opmærksom på, at opkrævningen af byggesagsgebyr følger gebyrreglerne generelt.

Derudover skal kravet om udspecificering af tidsforbruget ved gebyropkrævning ved deltilladelser iagttages.”

Af pkt. 12 om gebyrets forfaldstidspunkt fremgår:

”Det gælder i henhold til BR18 § 39, stk. 5, at gebyr fastsat efter tidsforbrug forfalder til betaling, når kommunalbestyrelsen meddeler tilladelse til at tage bygningen i brug.

Forfaldstidspunktet betyder det tidspunkt hvorfra kommunen kan opkræve betaling for byggesagsbehandlingen. (...)

Kommunen kan således udstede en midlertidig ibrugtagningstilladelse, uden at dette vil medføre, at gebyret forfalder, idet en midlertidig ibrugtagningstilladelse ikke betyder, at byggearbejdet er helt afsluttet.

Samtidig medregnes sagsbehandlingen i forbindelse med udstedelse af midlertidig ibrugtagningstilladelse i den samlede byggesag. Når byggearbejdet er endeligt afsluttet



og bygningen kan tages endeligt og lovligt i brug, forfalder gebyret efter tidsforbrug til betaling.

Tidspunktet, hvor bygningen endelig kan tages lovligt i brug, vil være samtidigt med, at byggesagen kan afsluttes, idet bebyggelse ikke kan tages lovligt i brug, hvis ikke der foreligger den fornødne dokumentation mv. i sagen.

Endelig ibrugtagning af bebyggelsen kan ske på det tidspunkt, hvor der foreligger en lovlig færdigmelding eller, hvor kommunen udsteder en ibrugtagningstilladelse. Kommunerne har således fortsat mulighed for at udstede midlertidige ibrugtagningstilladelser.

Den enkelte kommune kan selv vælge, om gebyret efter tidsforbrug skal opkræves i en eller to rater. Dette fremgår af § 39, stk. 6. Det kan eksempelvis være hensigtsmæssigt i de store byggesager, der strækker sig over længere tid, og hvor byggesagsgebyret, såfremt det alene opkræves på ét tidspunkt, således først vil forfalde til betaling flere år efter, at der er meddelt byggetilladelse.

Hvis kommunen vælger, at gebyret efter tidsforbrug skal opkræves i to rater, vil første rate forfalde til betaling, når byggetilladelsen eller dispensationen meddeles, og anden rate vil forfalde til betaling, når bygningen endeligt kan tages lovligt i brug.

Beslutter kommunen, at byggesagsgebyret skal forfalde i to rater, vil gebyret for første rate omfatte perioden fra byggesagsbehandlingens påbegyndelse og indtil det tidspunkt, hvor byggetilladelse meddeles.

(...)

Anden rate forfalder som nævnt til betaling, når bygningen endeligt kan tages lovligt i brug svarende til det tidspunkt, hvor byggesagen endeligt kan afsluttes, jf. ovenstående.

(...)

I tilfælde, hvor en ansøger i løbet af processen trækker sin ansøgning tilbage, kan kommunen opkræve gebyr for den tid, kommunen har brugt på byggesagsbehandling i perioden fra byggesagsbehandlingens påbegyndelse og indtil ansøgningen trækkes tilbage. Opkrævning af gebyret foregår i sådant et tilfælde ved, at kommunen meddeler ansøgeren et afslag med gebyr-opkrævning efter § 39, stk. 1 efterfulgt af en udspecificering af gebyret, jf. § 39, stk. 7.

Ved lovliggørelsessager, kan der opkræves gebyr for perioden fra kommunen har påbegyndt lovliggørelsessagen, og indtil byggeriet er lovliggjort, og kommunen afslutter lovliggørelses-sagen.

10. For de byggearbejder, der er undtaget fra kravet om ibrugtagningstilladelse efter § 43, stk. 4, vil lovlige ibrugtagning være ved færdigmelding efter § 40. De byggearbejder, der er undtaget fra kravet om færdigmelding efter § 40, stk. 4, er de facto undtaget fra kravet om ibrugtagningstilladelse.

11. BR18 § 43.”

8.4 Overdragelse af fordringer til inddrivelse

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

Det er restanceinddrivelsesmyndigheden, der forestår inddrivelse af fordringer, jf. gældsinddrivelseslovens § 2, stk. 1, jf. § 1, stk. 1 og 2. Restanceinddrivelsesmyndigheden er told- og skatteforvaltningen, jf. § 2 i bekendtgørelse nr. 188 af 9. marts 2020 om inddrivelse af gæld til det offentlige med senere ændringer (herefter ”gældsinddrivelsesbekendtgørelsen”). Det er i dag Gældsstyrelsen, som er det offentliges restanceinddrivelsesmyndighed, og som har ansvaret for samt varetager inddrivelsen af gæld til det offentlige.

Fremgangsmåden ved overdragelse af fordringer til inddrivelse er beskrevet i gældsinddrivelseslovens § 2. Beregning og opgørelse af fordringer og udsendelse af opkrævninger m.v. forestås af Fordringshaver eller den, der på vegne af Fordringshaver opkræver hovedfordringen, jf. gældsinddrivelseslovens § 2, stk. 2, 1. pkt.

Fordringer overdrages til Gældsstyrelsen, når betalingsfristen er overskredet, og sædvanlig rykkerprocedure forgæves er gennemført, jf. gældsinddrivelseslovens § 2, stk. 3, 1. pkt.

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.

