

# Orienteringsmateriale

Grundejernes Investeringsfond

FHID 1351



*Senest opdateret den 28. februar 2024*



# 1 Ændringslog

Løbende ændringer vil fremgå af nedenstående tabel.

## 1.1 Gennemførte ændringer

Ændring	Fordringstyper	Dato
[Beskrivelse af ændring]	[Berørte fordringstyper]	[Dato for ændring]

## INDHOLD

<b>1</b>	<b>ÆNDRINGSLOG</b> .....	<b>2</b>
1.1	Gennemførte ændringer .....	2
<b>2</b>	<b>INTRODUKTION</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>FORDRINGSTYPESANERING</b> .....	<b>6</b>
3.1	Gennemgang af fordringstyper.....	6
3.2	Det retlige grundlag for Grundejernes Investeringsfonds fordringstyper .....	8
<b>4</b>	<b>FORDRINGSTYPER I DEN NYE INDDRIVELSESLØSNING</b> .....	<b>9</b>
4.1	“Hensættelse til bindingspligtig konto vedr. udlejningsejendomme” (GIHENSÆ) .....	10

## 2 Introduktion

Formålet med dette orienteringsmateriale er at informere om, hvordan Grundejernes Investeringsfond fordringer skal sendes til inddrivelse via fordringshaverportalen til den nye inddrivelsesløsning.

Kan I som fordringshaver ikke leve op til de krav, der stilles i dette materiale, skal I meddele Gældsstyrelsen om dette på [fordringshaver@gældst.dk](mailto:fordringshaver@gældst.dk).

Orienteringsmateriale indeholder følgende:

- Overblik over jeres tidligere fordringstyper
- Fordringstypesaneringen, herunder gennemgang og vurdering af fordringstyper
- Fordringstyper i den nye inddrivelsesløsning, herunder beskrivelser af, hvordan stamdata-felterne i fordringshaverportalen skal udfyldes samt betydningen af filterreglerne for den pågældende fordringstype.

### Rykkerprocedure samt orientering af skyldner

Før I må indtaste fordringen i fordringshaverportalen, skal I:

1. Gennemføre sædvanlig rykkerprocedure, hvis skyldneren ikke har betalt efter påkrav, ikke har indgået et frivilligt forlig, ikke har opnået henstand eller ikke har overholdt betalingerne i henhold til en afdragsordning. Sædvanlig rykkerprocedure gennemføres kun, hvis det er muligt, og gennemførelse heraf er ikke en forudsætning for overdragelse af fordringer til Gældsstyrelsen, medmindre andet følger af anden lovgivning.
2. Orienter skyldneren om overdragelsen af fordringen til inddrivelse. Denne orienteringsproces kan ske som led i opkrævningsproceduren, eksempelvis ved i opkrævnings- eller rykkerkrivelse at beskrive, at såfremt det skyldige beløb ikke indbetales rettidigt, vil fordringen blive overdraget til restanceinddrivelsesmyndigheden. Fordringshaver skal inden fordringer overdrages til inddrivelse underrette skyldner herom, jf. § 2, stk. 4 i Lovbekendtgørelse nr. 6 af 7. januar 2022 om inddrivelse af gæld til det offentlige (herefter gældsinddrivelsesloven).

I må desuden ikke indberette en fordring til inddrivelse på skyldners anmodning, inden sidste rettidige betalingsdato er overskredet. Dette gælder uanset, om skyldneren allerede efter den første opkrævning henvender sig til jer med henblik på at få fordringen indberettet til inddrivelse.

### Ansvar for indberetning i portalen

Det er til enhver tid jeres ansvar som fordringshaver, at retningslinjerne for indberetning og regulering af fordringer i portalen overholder de opstillede krav på vores hjemmeside:

- [Generelle krav til fordringer](#)
- [Fordringer i høring](#)
- [Op- og nedskrivning samt tilbagekaldelse af fordringer](#)
- [Tilføj eller fjern skyldner på en fordring](#)
- [Registrering af skyldner uden et CPR- eller CVR-nummer](#)
- [Renteregler](#)
- [Roller og ansvar som fordringshaver](#)

Derudover skal I også kunne overholde de opstillede stamdatakrav i dette materiale.

Bliver kravene og reglerne ikke overholdt, kan det resultere i, at de indberettede fordringer bliver isolerede og ikke vil indgå i aktiv inddrivelse, eller at de bliver returneret til jer uden mulighed for inddrivelse, indtil kravene og reglerne bliver overholdt. Hvis indtastning af jeres fordringer sker af tredjemand på vegne af jer, skal tredjemand til enhver tid overholde kravene og reglerne til indtastning, men ansvaret for overholdelse af de nævnte retningslinjer påhviler fortsat jer som fordringshaver.

## Opbevaring af dokumentation

I skal opbevare dokumentationen for en fordring og dens data – også efter overdragelse til inddrivelse.

I skal være opmærksom på, at der også efter overdragelse til inddrivelse skal kunne forevises dokumentation for en fordring og dens data. Baggrunden herfor er blandt andet, at dokumentation forudsættes ved senere henvendelser fra skyldner eller Gældsstyrelsen, fx for at kunne afgøre tvivlsspørgsmål.

Det fremgår således af gældsinddrivelseslovens § 2, stk. 6, at

*”Restanceinddrivelsesmyndigheden kan ved kendskab til eller mistanke om datafejl, der kan henføres til forhold hos fordringshaveren eller den, der på vegne af fordringshaveren opkræver fordringen, helt eller delvis suspendere inddrivelse af fordringer, der efter restanceinddrivelsesmyndighedens skøn kan være berørt af fejlen. Restanceinddrivelsesmyndigheden ophæver suspensionen, når fordringshaveren eller den, der på vegne af fordringshaveren opkræver fordringen, har identificeret og tilbagekaldt de fordringer, som efter en undersøgelse gennemført af fordringshaveren eller den, der på vegne af fordringshaveren opkræver fordringen, har vist sig at være berørt af fejlen. Har fordringshaveren eller den, der på vegne af fordringshaveren opkræver fordringen, ikke inden for en af restanceinddrivelsesmyndigheden fastsat frist identificeret og tilbagekaldt de fordringer, der er berørt af fejlen, kan restanceinddrivelsesmyndigheden tilbagesende samtlige fordringer med renter og gebyrer, der omfattes af suspensionen.”*

Af bekendtgørelse nr. 1207 af 27. september 2023 om inddrivelse af gæld til det offentlige § 8, stk. 1, 1 pkt., fremgår det videre, at

*”Fremkommer skyldneren efter fordringens overdragelse med indsigelser om fordringens eksistens eller størrelse, sender restanceinddrivelsesmyndigheden skyldnerens indsigelser til fordringshaveren eller den, der på vegne af fordringshaveren opkræver fordringen, til afgørelse af indsigelserne.”*

Begge bestemmelser forudsætter således, at I har opbevaret dokumentation for en fordring - også efter overdragelse til inddrivelse.

Når fordringen er betalt, tilbagekaldt, forældet, eftergivet eller lignende, kan der fortsat være behov for opbevaring af dokumentation. Dette afhænger af den konkrete situation og de relevante arkiveringsregler hos jer.

## Afregning

Afregning sker månedligt via NemKonto eller aftalt kontonummer, hvis der er noget at afregne. Ved afregning dannes der en afregningsunderretning.

Når der sker indbetalinger til Gældsstyrelsen, dannes der en udligningsunderretning, som oplyser hvilke skyldnere og fordringer, der er indbetalt på. Udligningsunderretningen dannes dagligt ved betalinger på fordringerne.

Afskrives en fordring fx pga. konkurs, eftergivelse eller andet, dannes der en afskrivningsunderretning. Afskrivningsunderretningen dannes, når afskrivningen effektueres.

Alle underretninger skal hentes via fordringshaverportalen.

### Tidligere indsendte fordringer indgår i oprydningsarbejdet

De fordringer, I allerede har sendt til inddrivelse i DMI, vil blive der og indgå i de inddrivelsesskridt, der er tilgængelige her, bl.a. modregning, hvis fordringerne er retskraftige og ikke har fejl i stamdata. Har fordringerne fx datafejl, vil de indgå i det oprydningsarbejde, der allerede er i gang. Her bliver der bl.a. kigget på, om fordringernes stamdata lever op til de krav, de skal opfylde for at kunne sende dem til inddrivelse. De vil altså ikke være at finde i den nye fordringshaverportal.

## 3 Fordringstypesanering

### 3.1 Gennemgang af fordringstyper

I har tidligere besvaret et spørgeskema, der har haft til formål at kortlægge jeres behov for at kunne indberette fordringer i den nye fordringshaverportal.

I forbindelse med gennemgangen af jeres svar og de fordringstyper, der har været tilgængelige i EFI/DMI, er lovgivningen blevet gennemgået for at sikre en hensigtsmæssig opdeling af fordringerne i den nye inddrivelsesløsning. Det har medført en række ændringer i fordringstyperne. Disse ændringer udspringer af et øget fokus på at sikre, at fordringernes stamdata er udfyldt korrekt og efterlever [retningslinjerne på vores hjemmeside](#).

Det betyder, at de fordringstyper, I har haft tilgængelige i EFI/DMI, enten udgår eller fastholdes, ligesom der er oprettet en række nye fordringstyper. Ændringerne fremgår af nedenstående tabel.

#### Resultatet af fordringstypesaneringen

Fordringstype	Ændring	Begrundelse
<b>Udgåede fordringstyper</b>		
"Fortrinsberettiget krav vedr. udlejningsejendomme" (FFFKVUD)	Fordringstypen udgår	Fordringstypen udgår, da fordringer, der tidligere er indberettet til inddrivelse i fordringstypen FFFKVUD, skal indberettes i flere selvstændige fordringstyper.

"Gebyr, opkrævning" (GEOPKRÆ)	Fordringstypen udgår	Grundejernes Investeringsfond har oplyst, at der ikke opkræves gebyrer eller tilskrives renter i opkrævningsfasen
"Rente, opkrævning" (REOPKRÆ)	Fordringstypen udgår	Grundejernes Investeringsfond har oplyst, at der ikke opkræves gebyrer eller tilskrives renter i opkrævningsfasen
<b>Nye fordringstyper</b>		
"Hensættelse til bindingspligtig konto vedr. udlejningsejendomme" (GIHENSÆ)	Ny fordringstype	Oprettelse af fordringstypen skyldes et behov for at opdele fordringer baseret på forskellige retlige grundlag i mere beskrivende fordringstyper.
"Stikprøvekontrol af hensættelser til bindingspligtig konto" (GISTIKP)	Ny fordringstype	Oprettelse af fordringstypen skyldes et behov for at opdele fordringer baseret på forskellige retlige grundlag i mere beskrivende fordringstyper.
"Rente tidligere påløbet under inddrivelse" (REINDGI)	Ny fordringstype	Orienteringsmaterialet til brug for indberetning af fordringer omfattet af REINDGI fremgår ikke af dette dokument. REINDGI kan findes i et selvstændigt orienteringsmateriale.
"Procesrente under opkrævning" (PROCREN)	Ny fordringstype	Orienteringsmaterialet til brug for indberetning af fordringer omfattet af PROCREN fremgår ikke af dette dokument. PROCREN kan findes i et selvstændigt orienteringsmateriale.

### 3.2 Det retlige grundlag for Grundejernes Investeringsfonds fordringstyper

**Fordringstyperne er omfattet og reguleret af følgende regler og lovgivning med senere ændringer (ikke udtømmende):**

- Lovbekendtgørelse nr. 6 af 7. januar 2022 om inddrivelse af gæld til det offentlige med senere ændringer (herefter "gældsinddrivelsesloven")
- Bekendtgørelse nr. 1207 af 27. september 2023 om inddrivelse af gæld til det offentlige, med senere ændringer (herefter "inddrivelsesbekendtgørelsen")
- Lovbekendtgørelse nr. 1238 af 9. november 2015 om forældelse af fordringer, med senere ændringer (herefter "forældelsesloven")
- Lovbekendtgørelse nr. 459 af 13. maj 2014 om renter og andre forhold ved forsinket betaling, med senere ændringer (herefter "renteloven")
- Lovbekendtgørelse nr. 341 af 22. februar 2022 om leje (herefter "lejeloven")
- Lovbekendtgørelse nr. 342 af 22. februar 2022 nr. 342 om boligforhold (herefter "boligforholdsloven")
- Bekendtgørelse nr. 749 af 30. maj 2022 om binding af afsætningsbeløb i Grundejernes Investeringsfond, om indberetning af vedligeholdelsesregnskab og om administrationsgebyr (herefter "bindingsbekendtgørelsen")

De enkelte fordringstyper er blevet gennemgået, og det er blevet fastlagt, hvordan stamdata skal udfyldes. Der er taget udgangspunkt i ovenstående regler og lovgivning. I de tilfælde, hvor fordringernes stamdata ikke er reguleret af lovgivning, er kravene til stamdata fastlagt ud fra [retningslinjerne på vores hjemmeside](#).



## 4 Fordringstyper i den nye inddrivelsesløsning

### Grundejernes Investeringsfond fordringstyper i den nye inddrivelsesløsning

#### Hovedfordringer

- "Hensættelse til bindingspligtig konto vedr. udlejningsejendomme" (GIHENSÆ)
- "Stikprøvekontrol af hensættelser til bindingspligtig konto" (GISTIKP)

#### Relaterede fordringer:

- "Rente tidligere påløbet under inddrivelse" (REINDGI)
- "Procesrente under opkrævning" (PROCREN)

### Opsummering af fordringstyper

På de følgende sider gennemgås hver af de fordringstyper, som Grundejernes Investeringsfond fremadrettet kan anvende i den nye inddrivelsesløsning via fordringshaverportalen. Formålet med gennemgangen er at give et overblik over fordringstypernes indhold, afgrænsning og kendetegn.

Gennemgangen af hver fordringstype omfatter:

- **Fordringstypekategori:** Beskrivelse af, om fordringstypen er en hovedfordring eller en relateret fordring
- **Fordringer som kan indtastes i fordringstypen i den nye inddrivelsesløsning:** Beskrivelse af, hvilke typer fordringer som kan indtastes i fordringstypen i den nye inddrivelsesløsning
- **Afgrænsning af fordringstypen:** Beskrivelse af hvad der ikke er indeholdt i fordringstypen
- **Korrekt udfyldelse af stamdatafelter i den nye inddrivelsesløsning:** Oversigt over, hvordan de enkelte stamdatafelter skal udfyldes
- **Regler i indgangsfileret i den nye inddrivelsesløsning:** Oversigt over de regler, som fordringstypen skal overholde for at kunne modtages til inddrivelse samt konsekvensen af hver enkelt regel, hvis den ikke overholdes

## 4.1 "Hensættelse til bindingspligtig konto vedr. udlejningsejendomme" (GIHENSÆ)

### Fordringstypekategori

Indholdet i fordringstypen karakteriseres som en hovedfordring.

GIHENSÆ klassificeres som en offentligretlig fordringstype med lovhjemlet pante- og fortrinsret.

Grundejernes Investeringsfond har oplyst, at der ikke opkræves gebyrer eller tilskrives renter i opkrævningsfasen, hvorfor der ikke findes accessoriske fordringer på denne fordringstype.

### Fordringer som kan indtastes i fordringstypen i den nye inddrivelsesløsning

Fordringstypen omfatter manglende betaling af krav vedr. udvendig vedligeholdelse af udlejningsejendomme taget i brug før 1970 med mere end to beboelseslejligheder. Vedligeholdelsesbeløbet afsættes én gang årligt bagud.

Grundejernes Investeringsfond administrerer bl.a. beløb, der lovmæssigt er øremærket til vedligeholdelse og forbedring.

Grundejernes Investeringsfond påser, at pligtig indbetaling finder sted rettidigt. For forfaldne beløb har fonden pante- og fortrinsret i den pågældende ejendom efter ejendomsskatter, jf. boligforholdslovens § 59, stk. 6.

Bestemmelsen fastslår, at efter ejendomsskatter har Grundejernes Investeringsfond en lovbestemt pante- og fortrinsret i ejendommen for forfaldne beløb, som skal indbetales til kontoen efter § 120 i det samtidig fremsatte forslag til lov om leje. Pante- og fortrinsretten forudsætter, at der består et krav. Er kravet ikke søgt inddrevet, vil fortrinsretten vil bortfalde.

### Afgrænsning af fordringstypen

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

- "Stikprøvekontrol af hensættelser til bindingspligtig konto" (GISTIKP)

### Det retlige grundlag for fordringstypen

Af § 59, stk. 1-7 i boligforholdsloven fremgår:

*"Det i § 120 i lov om leje nævnte beløb indbetales årligt bagud.*

*Stk. 2. Er der inden den årlige indbetaling afholdt beløb til vedligeholdelse eller forbedring efter § 121 i lov om leje, som ikke kan dækkes af beløbet efter § 119 i lov om leje, kan beløbet fradrages i den årlige indbetaling. Der bortses fra den del af udgiften, hvortil tilskud er ydet efter anden lovgivning. Indbetalingen skal ledsages af dokumentation for fradraget.*

*Stk. 3. Grundejernes Investeringsfond påser, at det beløb, der til enhver tid indestår på kontoen, svarer til udlejerens forpligtelse efter § 120 i lov om leje med fradrag af beløb, som ikke er indbetalt, jf. stk. 2, og beløb, som er frigivet i medfør af § 122 i lov om leje. Udlejerens skal til brug herfor udarbejde et særskilt årsregnskab for vedligeholdelsesudgifterne fordelt på de enkelte arbejder eller forskellige kategorier af arbejder. En positiv eller negativ saldo overføres til det følgende regnskabsår.*

*Stk. 4. Er det på kontoen indestående beløb mindre end forudsat efter reglerne i denne lov, kan frigivelse efter § 122 i lov om leje først ske, når det manglende beløb er indbetalt.*

*Stk. 5. Er det på kontoen indestående beløb større end forudsat, udbetales differencen snarest til udlejeren, som ikke kan oppebære renter for den overskydende del for den tid, beløbet har været bundet.*

*Stk. 6. Grundejernes Investeringsfond påser, at pligtig indbetaling finder sted rettidigt. For forfaldne beløb har fonden pant og fortrinsret i den pågældende ejendom efter ejendomsskatter.*

*Stk. 7. Indenrigs- og boligministeren fastsætter regler for forfaldstidspunktet for det i § 120 i lov om leje nævnte beløb og for, hvorledes Grundejernes Investeringsfond skal kontrollere indbetalingerne, jf. § 120 i lov om leje, og udbetalingerne, jf. § 62 i denne lov og § 122 i lov om leje. Indenrigs- og boligministeren fører tilsyn med, at regler, der fastsættes i medfør af 1. pkt., overholdes.”*

Af § 60 i boligforholdsloven fremgår:

*”Ved tinglyst ejerskifte overtager den nye udlejer vedligeholdelsespligten og viderefører vedligeholdelseskontoen. En bunden konto efter § 120 i lov om leje følger ved ejerskifte ejendommen.”*

Af § 76, stk. 1-2 i boligforholdsloven fremgår:

*”Den, der med henblik på indbetaling til eller udbetaling fra en konto efter § 120 i lov om leje over for Grundejernes Investeringsfond afgiver urigtig skriftlig erklæring eller skriftligt bevidner noget, hvorom denne ingen kundskab har, straffes efter § 163 i straffeloven.*

*Stk. 2. Med bøde straffes den, der i strid med reglerne i § 69, stk. 6, undlader at give investeringsfonden alle nødvendige oplysninger om lejerne og lejens størrelse. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.”*

Af § 120, stk. 1-4 i lejeloven fremgår:

*”I ejendomme taget i brug før 1970, som har mere end to beboelseslejligheder, skal udlejeren ud over de beløb, der er nævnt i § 119, årligt afsætte det beløb, der blev afsat eller skulle være afsat efter den tidligere gældende § 18 b i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 962 af 11. august 2010, pr. 31. december 2014. Beløbet efter 1. pkt. reguleres én gang årligt, jf. § 204, stk. 2. Beløbet indsættes på en konto for ejendommen i Grundejernes Investeringsfond, jf. § 60 i lov om boligforhold.*

*Stk. 2. Stk. 1 finder tilsvarende anvendelse, hvor afsættelse sker efter § 211.*

*Stk. 3. Det indbetalte beløb kan ikke gøres til genstand for kreditorforfølgning og kan kun udbetales efter reglerne i § 122 og § 63 i lov om boligforhold.*

*Stk. 4. Bestemmelsen i stk. 1 finder ikke anvendelse på ejendomme, som af vurderingsmyndighederne er vurderet som landbrugs- eller skovejendom, jf. ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 2 og 3.”*

Af § 6, stk. 1 og 5 i bindingsbekendtgørelsen fremgår:

*”For hvert kalenderår skal ejeren til Grundejernes Investeringsfond fremsende en opgørelse over hensættelser, jf. §§ 119 og 120 i lov om leje, samt et særskilt årsregnskab for vedligeholdelsesudgifterne, jf. § 119, stk. 3, i lov om leje, og § 59, stk. 3, i lov om boligforhold, i det omfang, de kan debiteres kontoen, jf. § 121 i lov om leje. Investeringsfonden kan dog tillade, at opgørelsen sker for en 12 måneders periode, der afviger fra kalenderåret. Ejere af ejendomme, der er omfattet af § 120 i lov om leje, skal indberette opgørelsen og årsregnskabet på et til formålet oprettet skema på Grundejernes Investeringsfonds hjemmeside [www.gi.dk](http://www.gi.dk) (digital selvbetjening). Indberetninger, der ikke indgives digitalt, kan afvises af Grundejernes Investeringsfond. Opgørelsen og årsregnskabet offentliggøres på ejendommens side på [www.gi.dk](http://www.gi.dk). Hvis Grundejernes Investeringsfond finder, at der foreligger særlige forhold, der gør, at ejeren ikke må forventes at kunne anvende digital selvbetjening, skal Grundejernes Investeringsfond tilbyde, at oplysningerne kan indgives på anden måde end ved digital selvbetjening*

...

*Stk. 5. Indberetning efter stk. 1 skal ske inden 6 måneder efter udgangen af det år, som indberetningen vedrører.”*

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. Efter at Fortrinsretten er tabt, betragtes Restancen alene som en simpel Fordring hos Skyldneren (...).”*

Af SKATs juridiske vejledning (2023-1) fremgår bl.a. følgende vedrørende fortrinsret:

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

### **Tidsbegrænsning af fortrinsretten**

*Fortrinsretten bevares:*

- *I to år fra det tidspunkt, hvor kravet forfaldt til betaling*

- Hvis gældsposterne senest tre måneder efter toårsfristens udløb beordres til inddrivelse og fogedforretningen fortsættes forsvarligt. Se også "Bemærk" herunder
- Hvis skyldneren inden fristens udløb (toårsfristen plus tre måneder) er afgang ved døden, eller boet er taget under skiftebehandling (...)"

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

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

Fortrinsretten for hensættelseskrav 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.

### Korrekt udfyldelse af stamdatafelter i den nye inddrivelsesløsning

Stamdatafelt	Korrekt udfyldelse for GIHENSÆ
<b>Hæfter 1</b>	<p>Feltet anvendes til indberetning af information om skyldner. 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.</p> <p>Skyldner skal identificeres som den fysiske eller juridiske person, der ejer udlejningsejendommen.</p> <p>Feltet "Hæfter 1" skal derfor udfyldes med CPR-nr. og/eller CVR/SE-nr.</p> <p>Hvis skyldner ikke har et CPR-nr. og/eller CVR/SE-nr., skal fordringshaver rette henvendelse til Gældsstyrelsen med anmodning om et AKR-nr. Fordringshaver skal i disse tilfælde angive dette AKR-nr.</p> <p>Ved solidarisk hæftende skyldnere skal det fulde fordringsbeløb (hovedstol) indberettes for alle skyldnere, og beløbet skal således ikke deles forholdsmæssigt op mellem skyldnere.</p>

Stamdatafelt	Korrekt udfyldelse for GIHENSÆ
<b>Eget referencenummer</b>	<p>Feltet skal indeholde fordringshavers entydige identifikation af fordringen i form af et unikt ID, der kan bestå af både tal og/eller bogstaver. Dette kan eksempelvis være et journalnummer eller fakturanummer, som fordringshaver har oprettet specifikt for fordringen.</p> <p>Hvis der anvendes samme sagsnummer til flere fordringer, skal den enkelte fordring kunne udskilles, fx ved brug af et løbenummer i tilknytning til sagsnummeret.</p> <p>Der kan maksimalt angives 36 tegn i feltet.</p>
<b>Stiftelsesdato</b>	<p>Feltet skal indeholde datoen for fordringens stiftelsestidspunkt.</p> <p>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.</p> <p>Torsten Iversen, Obligationsret, 1. del, 6. udgave, 2019, side 153, definerer stiftelsestidspunktet for en fordring således:</p> <p><i>”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.”</i></p> <p>Fordringens stiftelsesdato følger ikke eksplicit af det retlige grundlag.</p> <p>Fordringen anses for stiftet på tidspunktet for årsregnskabet indberetning. Stiftelsestidspunktet vil senest være sammenfaldende med udløbet af 6 måneders fristen.</p> <p>Feltet ”Stiftelsesdato” skal derfor udfyldes med datoen for indberetning af årsregnskabet <u>eller</u> datoen for udløbet af 6 måneders fristen for udlejers indberetning.</p>
<b>Periode start</b>	<p>Hensættelsen foretages årligt bagud. Perioden vil maksimalt udgøre 12 måneder.</p> <p>Fordringshaver kan tillade, at opgørelsen sker for en 12 måneders periode, der afviger fra kalenderåret, hvilket vil resultere i et forskudt regnskabsår.</p>

Stamdatafelt	Korrekt udfyldelse for GIHENSÆ
	<p>Feltet anvendes til angivelse af starttidspunktet for en fordring (herefter "Periode start").</p> <p>"Periode start" anvendes til angivelse af starttidspunktet for en fordring. Feltet skal derfor udfyldes med den 1. dag i perioden.</p>
<b>Periode slut</b>	<p>Feltet anvendes til angivelse af sluttidspunktet for en fordring (herefter "Periode slut").</p> <p>"Periode slut" anvendes til angivelse af sluttidspunktet for en fordring. Feltet skal derfor udfyldes med den sidste dag i periode. Datoen kan ligge op til 12 måneder efter periode start.</p>
<b>Oprindelig hovedstol</b>	<p>Feltet "Oprindelig hovedstol" skal angive fordringens oprindelige pålydende.</p> <p>Fordringshaver har oplyst, at den gennemsnitlige hovedstol udgør 100.000 kr.</p> <p>Feltet "Oprindelig hovedstol" skal derfor udfyldes med maksimalt 100.000 kr.</p> <p>Den oprindelige hovedstol er ikke nødvendigvis sammenfaldende med beløbet til inddrivelse, idet den oprindelige hovedstol kan være højere end beløbet til inddrivelse.</p> <p>Den oprindelige hovedstol må ikke indeholde renter og gebyrer.</p> <p><b>Eksempel:</b> En fordrings oprindelige størrelse ved stiftelse er 50.000 kr. Der er afdraget 10.000 kr., inden fordringen oversendes til inddrivelse hos Gældsstyrelsen. Fordringshaver skal i feltet "Oprindelig hovedstol" angive 50.000 kr.</p>
<b>Beløb til inddrivelse</b>	<p>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.</p> <p>Beløbet til inddrivelse er ikke nødvendigvis sammenfaldende med den oprindelige hovedstol, idet beløbet til inddrivelse kan være lavere end den oprindelige hovedstol.</p> <p>Beløbet til inddrivelse må ikke indeholde renter og gebyrer.</p> <p><b>Eksempel:</b></p>



Stamdatafelt	Korrekt udfyldelse for GIHENSÆ
	<p>En fordrings oprindelige størrelse ved stiftelse er 50.000 kr. Der er afdraget 10.000 kr., inden fordringen oversendes til inddrivelse hos Gældsstyrelsen. Fordringshaver skal i feltet "Oprindelig hovedstol" angive 40.000 kr.</p>
<b>Renteregul</b>	<p>Feltet "Renteregul" angiver, hvorvidt det er Gældsstyrelsen eller fordringshaver, som beregner renter af fordringen fra d. 1. i måneden efter overdragelse til inddrivelse. Hvis feltet ikke udfyldes, beregner Gældsstyrelsen inddrivelsesrenter.</p> <p>Hvis "Rentesatskoden" udfyldes med 'Procesrente', og Gældsstyrelsen skal beregne renten, skal "Renteregul" udfyldes med "001 = Gældsstyrelsen beregner og tilskriver renter".</p>
<b>Rentesatskode</b>	<p>Rentesatskode angiver, hvilken rentesats der skal gælde for fordringen.</p> <p>Der beregnes automatisk inddrivelsesrenter af fordringen, hvis feltet "Rentesatskode" ikke er udfyldt. Feltet skal som udgangspunkt ikke udfyldes, da der automatisk beregnes inddrivelsesrenter af fordringen.</p>
<b>Beskrivelse</b>	<p>Feltet er et fritekstfelt, som anvendes til at beskrive relevante aspekter af fordringen, som ikke er omfattet af øvrige stamdatafelter.</p> <p>Af hensyn til kravet om, at skyldner skal kunne identificere fordringen, er feltet obligatorisk for denne fordringstype. Indholdet af dette felt vil blive brugt i de breve, Gældsstyrelsen sender til skyldner, og må derfor 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.</p> <p>Fordringshaver har oplyst, at der angives matrikelnummer og ejendommens beliggenhed i forbindelse med opkrævningen.</p> <p>Det er hertil aftalt, at det anføres, hvilke lejligheder der er omfattet af fordringen. Når det er muligt (henset til begrænsning af antal tegn i feltet), angives det specifikt, hvilke lejlighedsnumre, der er omfattet af fordringen. Når antallet af lejligheder overstiger, hvad der er muligt at anføre i feltet, anføres angivelse af det samlede antal lejligheder i den berørte ejendom.</p>
<b>BFE-nummer</b>	<p>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.</p>



Stamdatafelt	Korrekt udfyldelse for GIHENSÆ
	<p>Feltet udfyldes med "bestemt fast ejendomsnummer" for den ejendom, som hensættelsen vedrører.</p> <p>Da fordringstypen vil omfatte flere lejligheder med selvstændige BFE-numre er det aftalt, at der blandt de berørte lejligheder anføres et vilkårligt BFE-nummer. Dette skal ses i sammenhæng med det udvidede beskrivelsesfelt ovenfor.</p>
<b>Domsdato</b>	<p>Fordringshaver har oplyst, at der ikke findes tilfælde, hvor der foreligger dom eller indgå forlig.</p>
<b>Forligsdato</b>	<p>Se beskrivelse for feltet "Domsdato"</p>
<b>Forfaldsdato</b>	<p>Forfaldsdatoen er det tidligste tidspunkt, til hvilket fordringshaveren kan kræve fordringen betalt. Det følger af den almindelige obligationsret, at et kravs forfaldstidspunkt er straks, med mindre andet følger af lovgivningen, aftalen eller omstændigheder i øvrigt, jf. Torsten Iversen, Obligationsret, 1. del, 6. udgave, 2019, side 157ff.</p> <p>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.</p> <p>Fordringens forfaldsdato følger ikke eksplicit af det retlige grundlag.</p> <p>Fordringen anses for at forfalde på tidspunktet for indberetning af årsregnskabet.</p> <p>Feltet "Forfaldsdato" skal derfor udfyldes med datoen for "Stiftelsesdatoen".</p>
<b>Sidste rettidige betalingsdato</b>	<p>Feltet angiver det seneste tidspunkt, som skyldner kan betale fordringen, uden at skyldner anses for at være i misligholdelse.</p> <p>Sidste rettidige betalingsdato kan være fastsat efter lov, men kan også være aftalt individuelt mellem fordringshaver og skyldner 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.</p>

Stamdatafelt	Korrekt udfyldelse for GIHENSÆ
	<p>Det bemærkes, at rykkerskrivelser ikke udskyder sidste rettidige betalingsdato. Sidste rettidige betalingsdato i rykkerskrivelsen skal dog være overskredet, før fordringen må sendes til inddrivelse.</p> <p>Den sidste rettidige betalingsdato følger ikke eksplicit af det retlige grundlag.</p> <p>Fordringshaver har oplyst, at den sidste rettidige betalingsdato altid fastsættes til 14 dage efter forfaldsdatoen.</p> <p>Feltet udfyldes med den sidste betalingsdato, hvorpå betaling anses at være rettidig. Sidste rettidige betalingsdato kan tidligst være sammenfaldende med forfaldsdatoen.</p>
<b>Forældelsesdato</b>	<p>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.</p> <p>Forældelsesfristen for fordringer omfattet af denne fordringsstype ses ikke at være reguleret i lovgivningen, hvorfor forældelseslovens regler finder anvendelse. Det fremgår af forældelseslovens § 3, stk. 1, at forældelsesfristen er 3 år.</p> <p>Forældelsesfristen beregnes fra det tidligste tidspunkt, til hvilket fordringshaveren kunne kræve at få fordringen opfyldt, jf. forældelseslovens § 2, stk. 1 smh. forældelseslovens § 2, stk. 2.</p> <p>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.</p> <p>Fordringshaver har oplyst, at der i opkrævningsfasen ikke indgås afdragsordninger eller andre tiltag, der vil af have forældelsesafbrydende virkning.</p>

Stamdatafelt	Korrekt udfyldelse for GIHENSÆ
	Forældelsesdatoen udfyldes således med den sidste dag, hvor fordringen er retskraftig.
<b>Bobehandling</b>	Feltet skal angive, om fordringen er omfattet af bobehandling, eksempelvis dødsbo, konkurs m.v. Her vælges enten 'Ja' eller 'Nej'.
<b>Note på skyldner</b>	Feltet kan udfyldes med sagsrelevante bemærkninger fra fordringshaver til Gældsstyrelsen. Hvis feltet "Note på skyldner" udfyldes, sendes fordringen til manuel sagsbehandling.



## Regler i indgangsfilteret i den nye inddrivelsesløsning

Formålet med indgangsfilteret er at sikre, at de fordringer, der modtages til inddrivelse, er retskraftige og har korrekte stamdata, så Gældsstyrelsen kan administrere og inddrive fordringerne i overensstemmelse med gældsinddrivelsesloven. Fordringer, der ikke overholder filterreglerne, vil enten blive afvist eller sendt i høring via fordringshaverportalen.

Hvis fordringen afvises, oprettes fordringen ikke til inddrivelse, og fordringshaver skal derfor indtaste fordringen på ny med de korrekte oplysninger.

Hvis fordringen sendes i høring, skal fordringshaver undersøge, om de indtastede oplysninger er korrekte. Hvis dette er tilfældet, skal fordringshaver godkende indberetning af fordringen og indtaste en begrundelse herfor, og Gældsstyrelsen vil herefter tage stilling til, hvorvidt fordringen må oprettes til inddrivelse. Hvis fordringshaver konstaterer, at de indtastede oplysninger er forkerte, skal fordringshaver fortryde indberetning af fordringen, og indtaste fordringen på ny med de korrekte oplysninger.

Regel	Filterregler for GIHENSÆ (Hensættelse til bindingspligtig konto vedr. udlej.ejendomme)	Konsekvens hvis reglen ikke overholdes
R_1_1	Fordringsartkoden skal være "INDR"	Fordringen afvises
R_1_2	Fordringen skal altid være en hovedfordring	Fordringen afvises
R_2_1	Forældelsesdato skal være udfyldt	Fordringen afvises
R_2_3a	Forældelsesdato skal tidligst ligge 3 år efter Forfaldsdato	Fordringen afvises
R_2_3	Forældelsesdato skal senest ligge 3 år efter Forfaldsdato med hensyn til FOKO-lukkedage	Fordringen sendes i høring
R_3_1	Forældelsesdato skal ligge senere end eller være lig med modtagelsesdato hos Gældsstyrelsen	Fordringen afvises
R_4_1	Oprindelig hovedstol skal være større end 0 kr. (dog tillades 0-fordringer)	Fordringen afvises
R_4_2	Oprindelig hovedstol skal være mindre end eller lig med 100.000 kr.	Fordringen sendes i høring
R_4_4	Beløb skal være større end eller lig med 0 kr.	Fordringen afvises
R_4_7	Oprindelig hovedstol skal være større end eller lig med beløb til inddrivelse	Fordringen afvises
R_5_1	Forfaldsdato skal ligge forud for modtagelsesdato	Fordringen afvises
R_5_2	Sidste rettidige betalingsdato skal ligge forud for modtagelsesdato	Fordringen afvises
R_5_3	Stiftelsesdato skal ligge forud for modtagelsesdato	Fordringen afvises
R_6_1	Sidste rettidige betalingsdato skal tidligst ligge samtidig med Forfaldsdato	Fordringen afvises
R_6_3	Forfaldsdato skal ligge samtidig med Stiftelsesdato	Fordringen afvises
R_6_4		
R_6_14	Sidste rettidige betalingsdato skal senest ligge 6 måneder efter Periode slut	Fordringen afvises
R_6_17	Stiftelsesdato skal tidligst ligge 1 dag efter Periode slut	Fordringen afvises

R_6_18	Stiftelsesdato skal senest ligge 6 måneder efter Periode slut	Fordringen afvises
R_6_19	Periode slut skal tidligst ligge 12 måneder minus 1 dag efter Periode start	Fordringen sendes i høring
R_6_20	Periode slut skal senest ligge 12 måneder minus 1 dag 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
R_7_12	Hverken domsdato eller forligsdato må være udfyldt	Fordringen afvises

