

Lovforslag nr. L 167. Fremsat den 15. januar 1987 af indenrigsministeren (Enggaard)

## Forslag

til

# Lov om ændring af lov om lån til betaling af ejendomsskatter og om ændring af ligningsloven

(Lån til ejere af en del af en ejendom m.v.)

### § 1

I lov nr. 202 af 18. maj 1982 om lån til betaling af ejendomsskatter og om ændring af ligningsloven, som ændret ved lov nr. 646 af 19. december 1984, foretages følgende ændringer:

1. I § 1, stk. 1, 1. pkt., udgår: »og staten«.
2. I § 1, stk. 2, nr. 1, ændres »modtager eller får forskud på folkepension, enkepension eller invalidepension eller modtager invaliditetsydelse« til: »får udbetalt pension efter lov om social pension«.
3. I § 1, stk. 2, nr. 3, indsættes efter »skadeløsbrev« ordene: »eller ejerpantebrev«.
4. I § 1 indsættes som stk. 5:  
»Stk. 5. Reglerne i stk. 1-4 gælder også, hvor en ejendom er i sameje mellem flere. I disse tilfælde kan der dog kun ydes en låneberettiget samejer lån til en del af det størst mulige lånebeløb efter stk. 1. Denne del svarer til den andel af ejendommen, som den pågældende samejer og dennes husstand ejer.«.
5. § 4, stk. 1 og 2, ophæves, og i stedet indsættes:

»Til sikkerhed for betaling af lånebeløbet med påløbne renter tinglyses der et skadeløsbrev eller et ejerpantebrev med pant i ejen-

dommen eller i en andel af ejendommen, jf. § 1, stk. 5.

Stk. 2. Skadeløsbrevets eller ejerpantebrevets pålydende skal have panteret inden for den senest ansatte ejendomsværdi, reguleret efter vurderingslovens § 2 A. I tilfælde, hvor skadeløsbrevet eller ejerpantebrevet tinglyses i en andel af ejendommen, skal det have sikkerhed inden for en forholdsmæssig del af den regulerede ejendomsværdi.

Stk. 3. Skadeløsbrevet eller ejerpantebrevet skal have oprykkende prioritet. Kommunalbestyrelsen kan efter låntagerens anmodning forsyne skadeløsbrevet med rykningspåtegning eller tillade, at ejerpantebrevet rykker tilbage i forbindelse med anden lånoptagelse. Skadeløsbrevet eller ejerpantebrevet skal dog fortsat have sikkerhed inden for de grænser, der er anført i stk. 2.

Stk. 4. Når skadeløsbrevet eller ejerpantebrevet er tinglyst, kan lån ydes, indtil lånebeløbet med tilskrevne renter udgør 95 pct. af skadeløsbrevets eller ejerpantebrevets pålydende.«.

Stk. 3 bliver herefter stk. 5.

6. § 5, 1. pkt., affattes således:

»Lånebeløbene med tilskrevne renter forfalder til betaling, når ejendommen eller en andel af ejendommen skifter ejer.«.

7. I § 5 indsættes som stk. 2:

»Stk. 2. Hvis et lånebeløb, der er forfaldet til betaling efter stk. 1, er optaget af flere i

forening, kan en låntager lade en forholds-  
mæssig del af lånebeløbet overgå til lån efter  
§ 1, stk. 5.«.

dene: »og ejerpantebreve«.

## § 2

8. I § 9 indsættes efter »skadesløsbreve« or-

Loven træder i kraft den 1. april 1987.

## Bemærkninger til lovforslaget

### Almindelige bemærkninger

Hovedformålet med lovforslaget er at tilvejebringe hjemmel til, at ordningen med lån til betaling af ejendomsskatter udvides til også at omfatte personer, der ejer en del af en ejendom, således at disse personer får mulighed for at optage lån.

Efter den gældende lov er der kun i begrænset omfang mulighed for at anvende låneordningen i tilfælde, hvor en ejendom ejes af flere i fællesskab. I sådanne tilfælde kan lån kun ydes som et samlet lån til alle ejerne. (Der gælder dog en særlig regel vedrørende ægtefæller). I modsætning hertil foreslås det som nævnt, at en delejer får mulighed for at optage (eget) lån til betaling af en forholdsmæssig del af ejendomsskatterne.

Herudover foreslås der nogle mere teknisk betegnede ændringer i den gældende lov.

### Forslagets økonomiske og administrative konsekvenser

De foreslåede ændringer må forventes at medføre en vis stigning i antallet af lån og dermed af den likviditetsbelastning, som låneordningen indebærer for kommunerne. Pr. 1. januar 1984 udgjorde de samlede lånebeløb, incl. tilskrevne renter, ca. 500 mill. kr., fordelt på ca. 20.000 lån.

Det er dog ikke muligt at give noget nærmere skøn over forøgelsen af den likviditetsmæssige merbelastning, de foreslåede ændringer vil indebære for kommunerne.

### Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

#### Til § 1

##### Til nr. 1

Ændringen er af redaktionel karakter.

I gældende lovs § 1, stk. 1, 1. pkt., anføres det udtrykkeligt, at låneadgangen ud over kommunale ejendomsskatter også omfatter »ejendomsskatter til amtsskatten og staten«.

Efter at den fikserede ejendomsskyld til staten er bortfaldet med virkning fra og med skatteåret 1987, jf. lov nr. 313 af 4. juni 1986, opkræves der

ikke længere statslige ejendomsskatter. Som følge heraf foreslås det, at henvisningen til de statslige ejendomsskatter i lovens § 1, stk. 1, 1. pkt., udgår.

##### Til nr. 2

Efter gældende lovs § 1, stk. 2, nr. 1, er det bl.a. en betingelse for at kunne opnå lån til betaling af ejendomsskatterne, at den pågældende ejendoms-ejer eller dennes ægtefælle er fyldt 65 år eller modtager eller får forskud på folkepension, enkepension eller invalidepension eller modtager invaliditetsydelse.

Imidlertid er lov om folkepension og lov om invalidepension og førtidspension m.v. blevet ophævet i forbindelse med vedtagelsen af lov nr. 217 af 16. maj 1984 om social pension. I loven om social pension findes pensionstyperne folkepension, højeste og mellemste førtidspension, forhøjet almindelig førtidspension og almindelig førtidspension, mens betegnelserne enkepension og invalidepension ikke findes længere.

Gældende lovs vending »modtager eller får forskud på folkepension, enkepension eller invalidepension eller modtager invaliditetsydelse« foreslås derfor ændret til: »får udbetalt pension efter lov om social pension«.

##### Til nr. 4

Med denne bestemmelse tilvejebringes der hjemmel til, at personer, der ejer en del af en ejendom, kan få lån til betaling af en forholdsmæssig del af ejendomsskatterne. Det er en forudsætning, at de pågældende i øvrigt opfylder betingelserne for at opnå lån.

Efter den gældende lov antages det, at et lån til betaling af ejendomsskatterne på en ejendom, der ejes af flere, rent teknisk kun kan ydes som ét samlet lån til alle ejerne. Ydelse af lån i disse tilfælde forudsætter derfor, at samtlige medejere af ejendommen opfylder lovens krav til ejerne (fyldt 65 år m.m.). I modsat fald ville lånet til dels blive ydet til en person, som ikke opfylder lovens betingelser.

Den opfattelse, at et lån vedrørende en ejendom, der ejes af flere, kun kan ydes som ét samlet lån, er baseret på det forhold, at pligten til at betale ejendomsskatterne påhviler alle, der er medejere af ejendommen. I forhold til kommunen hæfter medejerne solidarisk. Det vil sige, at kommunen frit kan opkræve hele ejendomsskattebeløbet hos den medejer, man ønsker, og det er derefter op til ejerne selv at finde frem til, hvorledes betalingen af ejendomsskatterne skal fordeles mellem dem.

Endvidere kan kommunen kun yde lån til betaling af ejendomsskatter, hvis der tinglyses et pantebrev (skadesløsbrev) på ejendommen til sikkerhed for lånet. Når der er flere ejere af en ejendom, skal et pantebrev underskrives af alle ejerne for at kunne blive tinglyst.

Det skal bemærkes, at den her anførte fortolkning af loven også er lagt til grund for et svar fra Indenrigsministeriet til Folketingets kommunaludvalg i forbindelse med folketingsbehandlingen i 1982 af forslaget til den gældende lov. Ved den lejlighed undlod man af administrative grunde at indføre generelle regler, som gav en samejer adgang til at opnå lån til en forholdsmæssig del af ejendomsskatterne.

I tilfælde, hvor ejerne er gift, fremgår det dog af lovens § 1, stk. 2, nr. 1, at det er tilstrækkeligt, at blot den ene af ægtefællerne opfylder betingelserne for optagelse af lån. I den forbindelse er det i øvrigt uden betydning, om den (ene) ægtefælle, der opfylder betingelserne, ejer hele ejendommen, ejer en del af ejendommen eller ikke ejer nogen del af ejendommen.

Men i andre tilfælde må det erkendes, at det kan føles mindre rimeligt for ejeren af en del af en beboelsesejendom, at den pågældende efter de gældende regler er afskåret fra at opnå lån til betaling af en del af ejendomsskatterne på grund af ejerforholdene, selv om den pågældende i øvrigt opfylder betingelserne for optagelse af lån. Dette vil f.eks. være tilfældet for en person, der ejer og bebor den ene del af et tofamilieshus, hvis ejeren af den anden del af huset enten ikke opfylder betingelserne for optagelse af lån eller ikke ønsker at medvirke til optagelse af et fælles lån med sikkerhed i den samlede ejendom.

Det foreslås derfor, at der i lovens § 1 indsættes et nyt stk. 5, som udvider de almindelige låneregler til generelt også at omfatte tilfælde, hvor en ejendom er i sameje mellem flere. I disse tilfælde kan der dog efter den foreslåede bestemmelse kun ydes lån til en forholdsmæssig del af ejendomsskatterne. Denne del fastsættes som den del, som

svarer til den del af ejendommen, som den pågældende delejer og dennes husstand ejer.

Til husstanden medregnes delejerens ægtefælle, hjemmевærende børn og andre, der har fast ophold i boligen uden at være logerende. Hvis en ejendom er i særeje mellem to, der samlever papirløst, vil således én af parterne, der opfylder lånebetingelserne, kunne optage lån til betaling af de samlede ejendomsskatter.

Med hensyn til sikkerheden i tilfælde af ydelse af delvist lån henvises til bemærkningerne til nr. 3, 5 og 8.

#### *Til nr. 3, 5 og 8*

Med denne bestemmelse foreslås der visse ændringer i de gældende regler om den sikkerhed, ejeren skal præstere som betingelse for at opnå lån til betaling af ejendomsskatterne.

Efter lovens § 1, stk. 2, nr. 3, skal lånet sikres ved et på den pågældende ejendom tinglyst skadesløsbrev. Det foreslås at udvide denne bestemmelse således, at også et ejerpantebrev kan tjene til sikkerhed. Dette influerer ikke på kommunens sikkerhed. Men set fra låntagers synspunkt er der den forskel, at det med et skadesløsbrev vil fremgå af tingbogen, at det er kommunen, der er långiver, mens dette ikke er tilfældet med et ejerpantebrev. Denne sikkerhedsform kan således vælges, hvis låntager ønsker at undgå, at det via tingbogen kan konstateres, at der er optaget lån hos kommunen.

Når der nedenfor tales om et skadesløsbrev, kan der altså alternativt også være tale om et ejerpantebrev.

Ved de foreslåede nye § 4, stk. 1-4, ændres de nærmere regler om sikkerheden på følgende 3 punkter:

1. grundlaget for sikkerheden
2. sikkerhedsgrænsen
3. mulighed for at skadesløsbrevet kan rykke for nye lån.

*ad 1).* Efter de gældende regler skal skadesløsbrevet tinglyses på den samlede faste ejendom. Hertil føjes nu muligheden for, at skadesløsbrevet kan have pant i en andel af ejendommen. Dette er et supplement til den foreslåede regel i lovforslagets § 1, nr. 4, om samejeres adgang til at opnå lån til en forholdsmæssig del af ejendomsskatterne.

*ad 2).* Skadesløsbrevet skal efter de gældende regler have sikkerhed inden for ejendommens værdi i sædvanlig prioriteret stand (»det beløb, hvortil vurderingsrådet har ansat ejendommen inden omregning efter vurderingslovens § 6 A.«).

Denne udformning af sikkerhedskravet var baseret på de regler om kontantvurdering, som indførtes ved 17. alm. vurdering. Efter disse regler gennemførtes kontantvurderingen på den måde, at vurderingsrådene som hidtil ved ansættelsen skulle regne med sædvanlige prioriteringsforhold. Vurderingsrådenes ansættelser blev derefter ved statskattedirektoratets foranstaltning omregnet til kontantværdi, jf. vurderingslovens § 6 A.

Fra og med 18. alm. vurdering pr. 1. januar 1986 er man imidlertid gået over til direkte kontantvurdering, jf. lov nr. 207 af 16. maj 1984 (ændringslov til vurderingsloven), og vurderingslovens § 6 A er blevet ophævet.

Det findes naturligt, at sikkerhedsgrænsen i konsekvens heraf fastlægges således, at skadesløsbrevet skal have sikkerhed inden for den senest ansatte (kontant)ejendomsværdi eller inden for en forholdsmæssig del af ejendomsværdien i tilfælde, hvor der er tale om delvist lån til en samejer.

ad 3). Efter gældende lov skal skadesløsbrevet have oprykkende prioritet. Det vil sige, at skadesløsbrevet skal rykke op i prioritetssordenen, efterhånden som foranstående panterettigheder afdrages eller til et forud bestemt tidspunkt helt indfries.

Loven bestemmer altså ikke blot, at skadesløsbrevet ved udstedelsen skal ligge inden for ejendomsværdien, men også at sikkerheden løbende skal forbedres. Indenrigsministeriet har ment, at disse bestemmelser naturligt må forstås således, at der i lovtæksten er gjort udtømmende op med spørgsmålet om sikkerheden for kommunens lån, og at det derfor må være udelukket, at kommunen senere kan forringe skadesløsbrevets prioritetsstilling ved at give det rykningspåtegning.

På den baggrund er det i Indenrigsministeriets cirkulære nr. 16 af 7. februar 1983 om loven anført, at kommunerne er udelukket fra efter låntagerens anmodning at forsyne skadesløsbrevet med rykningspåtegning.

Det har imidlertid fra kommunal side været gjort gældende, at dette kan føre til mindre rimelige resultater. Den manglende adgang til at rykke med de kommunale skadesløsbreve vil således kunne udelukke låntagerne fra at optage realkreditlån f.eks. til boligforbedring.

Det foreslås derfor, jf. forslag til nyt stk. 3 i § 4, at der gives kommunerne adgang til efter anmodning at lade deres skadesløsbreve rykke i forbindelse med optagelse af nye lån, dog således at skadesløsbrevet fortsat skal ligge inden for den oprindelige grænse (kontantejendomsværdien).

Rykning vil især kunne være rimelig i forbindelse med lån til boligforbedring. Man har dog

ikke fundet det praktisk i loven af fastlægge en nærmere afgrænsning af rykningsadgangen. Der er derfor efter forslaget tale om en bestemmelse, der generelt giver kommunerne adgang til at rykke i forbindelse med ny lånoptagelse. Det er herefter op til den enkelte kommune, hvorledes den nærmere vil administrere denne adgang, idet det dog i overensstemmelse med almindelige forvaltningsretlige principper forudsættes, at den enkelte kommunes administration af rykningsadgangen sker efter ensartede retningslinjer.

#### *Til nr. 6 og 7*

Efter gældende lov § 5, 1. punktum, forfalder lånebeløbene med tilskrevne renter, hvis ejendommen skifter ejer (salg – dødsfald). Efter den foreslåede nye formulering af § 5, 1. punktum, kommer reglen også til at gælde tilfælde, hvor der indtræder ejerskifte med hensyn til en del af en ejendom, f.eks. hvor ejeren af halvdelen af et tofamiliehus sælger sin andel af huset. Ændringen er en konsekvens af den foreslåede regel i lovforslagets § 1, nr. 4, om samejeres adgang til at opnå lån til en forholdsmæssig del af ejendomsskatterne.

Det samme er tilfældet med den i lovforslagets § 1, nr. 7, foreslåede nye regel i lovens § 5, stk. 2.

Som nævnt i bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 4, kan lån i en ejendom, der ejes af flere, kun ydes som ét samlet lån til alle ejerne, hvilket igen forudsætter, at samtlige medejere opfylder lånebetingelserne. Når der i et sådant låneforhold indtræder ejerskifte med hensyn til en del af ejendommen, bringer dette det samlede lånebeløb til at forfalde.

Det må anses som et naturligt supplement til forslaget om adgangen for en samejer til at optage lån til en forholdsmæssig del af ejendomsskatterne, at en af låntagerne i en forfaldssituation som den beskrevne kan lade sin del af lånet forblive indestående i ejendommen.

Rent teknisk er denne adgang efter forslaget til ny § 5, stk. 2, udformet på den måde, at den pågældende låntager kan lade en forholdsmæssig del af lånebeløbet overgå til lån efter § 1, stk. 5. Dvs. låntageren kan lade sin del af det forfaldne lån, der er optaget med sikkerhed i den samlede ejendom, »konvertere« til et lån med sikkerhed i låntagerens andel af ejendommen. Det bemærkes, at de pantebreve, der udfærdiges til sikkerhed for lån til betaling af ejendomsskatter, er fritaget for tinglysningsafgifter og andre afgifter til det offentlige, jf. lovens § 9. Det vil derfor ikke påføre en låntager omkostninger at få »konverteret« sin del af et fæl-

les lån til et lån med sikkerhed i den pågældendes egen andel af ejendommen.

## Bilag

*I dette bilag er (med mindre skrift)  
indsat den gældende formulering af de bestemmelser,  
der berøres af lovforslaget*

## § 1

I lov nr. 202 af 18. maj 1982 om lån til betaling af ejendomsskatter og om ændring af ligningsloven, som ændret ved lov nr. 646 af 19. december 1984, foretages følgende ændringer:

1. I § 1, stk. 1, 1. pkt., udgår: »og staten«.

2. I § 1, stk. 2, nr. 1, ændres »modtager eller får forskud på folkepension, enkepension eller invalidepension eller modtager invaliditetsydelse« til: »får udbetalt pension efter lov om social pension«.

3. I § 1, stk. 2, nr. 3, indsættes efter »skadesløsbrev« ordene: »eller ejerpantebrev«.

4. I § 1 indsættes som stk. 5:

»Stk. 5. Reglerne i stk. 1-4 gælder også, hvor en ejendom er i sameje mellem flere. I disse tilfælde kan der dog kun ydes en låneberettiget samejer lån til en del af det højst mulige lånebeløb efter stk. 1. Denne del svarer til den andel af ejendommen, som den pågældende samejer og dennes husstand ejer.«.

§ 1. Efter anmodning fra ejere af de i stk. 2 nævnte ejendomme yder alle kommuner bortset fra amtskommuner og hovedstadsrådet, såfremt betingelserne i stk. 2 er opfyldt, lån til betaling af de ejendomsskatter – herunder også ejendomsskatter til amtskommunen og staten – der påhviler de pågældende ejendomme med tilhørende grund, gårdsplads og have. Kommunalbestyrelsen kan beslutte, at låneordningen skal omfatte vej- og kloakudgifter o.lign., der påhviler ejendommene. Lån ydes af den kommune, i hvilken ejendommen er beliggende.

Stk. 2. Lån i medfør af stk. 1 kan kun ydes, såfremt

- 1) ejeren eller dennes ægtefælle har fast bopæl her i landet og på det tidspunkt, til hvilket de pågældende beløb er forfaldne til betaling, er fyldt 65 år eller modtager eller får forskud på folkepension, enkepension eller invalidepension eller modtager invaliditetsydelse,
- 2) ejendommen indeholder en beboelseslejlighed, der fortrinsvis anvendes af ejeren eller hans husstand til beboelse, herunder også til fritidsbeboelse. For så vidt angår to- eller flerfamiliehuse samt ejendomme, der anvendes både til bolig- og til erhvervsformål, herunder landbrugsejendomme, kan lånet kun ydes til betaling af de ejendommen påhvilende skatter m.v., der ifølge vurderingsmyndighedernes fordeling forholdsmæssigt falder på den af ejeren eller hans husstand beboede lejlighed,
- 3) lånet efter reglerne i § 4 sikres ved tinglyst skadesløsbrev.

Stk. 3. Personer, der ejer to eller flere af de i stk. 2 nævnte ejendomme, kan kun opnå lån til betaling af de ejendomsskatter m.v., der påhviler en af ejendommene.

Stk. 4. Kommunalbestyrelsen kan dog i særlige tilfælde fravige betingelsen i stk. 2, nr. 1.

5. § 4, stk. 1 og 2, ophæves, og i stedet indsættes:

»Til sikkerhed for betaling af lånebeløbet med påløbne renter tinglyses der et skadeløsbrev eller et ejerpantebrev med pant i ejendommen eller i en andel af ejendommen, jf. § 1, stk. 5.

Stk. 2. Skadeløsbrevets eller ejerpantebrevets pålydende skal have panteret inden for den senest ansatte ejendomsværdi, reguleret efter vurderingslovens § 2 A. I tilfælde, hvor

skadeløsbrevet eller ejerpantebrevet tinglyses i en andel af ejendommen, skal det have sikkerhed inden for en forholdsmæssig del af den regulerede ejendomsværdi.

*Stk. 3.* Skadeløsbrevet eller ejerpantebrevet skal have oprykkende prioritet. Kommunalbestyrelsen kan efter låntagerens anmodning forsyne skadeløsbrevet med rykningspåtegning eller tillade, at ejerpantebrevet rykker tilbage i forbindelse med anden lånoptagelse. Skadeløsbrevet eller ejerpantebrevet skal dog fortsat have sikkerhed inden for de grænser, der er anført i stk. 2.

*Stk. 4.* Når skadeløsbrevet eller ejerpantebrevet er tinglyst, kan lån ydes, indtil lånebeløbet med tilskrevne renter udgør 95 pct. af skadeløsbrevets eller ejerpantebrevets pålydende.«.

Stk. 3 bliver herefter stk. 5.

§ 4. Til sikkerhed for betaling af lånebeløbet med påløbne renter tinglyses der på ejendommen skadeløsbrev med oprykkende prioritet. Skadeløsbrevets pålydende skal have panteret inden for det beløb, hvortil vurderingsrådet ved den senest foretagne vurdering har ansat ejendommen til ejendomsværdi inden omregning efter vurderingslovens § 6 A.

*Stk. 2.* Når tinglysning er sket, kan lån ydes, indtil lånebeløbet med tilskrevne renter udgør 95 pct. af skadeløsbrevets pålydende.

*Stk. 3.* Når yderligere lån herefter ikke kan ydes, afkræves senere påløbne renter ejeren i forbindelse med den fremtidige opkrævning af kommunale ejendomsskatter og efter de for disse gældende regler.

6. § 5, 1. pkt., affattes således:

»Lånebeløbene med tilskrevne renter forfalder til betaling, når ejendommen eller en andel af ejendommen skifter ejer.«.

7. I § 5 indsættes som *stk. 2*:

»*Stk. 2.* Hvis et lånebeløb, der er forfaldet til betaling efter stk. 1, er optaget af flere i forening, kan en låntager lade en forholdsmæssig del af lånebeløbet overgå til lån efter § 1, stk. 5.«.

§ 5. Lånebeløbene med tilskrevne renter forfalder til betaling, hvis ejendommen skifter ejer. Hvis ejendommen ved ejerens død eller i forbindelse med ejerens optagelse på plejehjem, institution til personer med vidtgående fysiske eller psykiske handicap eller psykiatrisk institution overtages af et husstandsmedlem, kan kommunalbestyrelsen dog tillade, at beløbet forbliver indestående, og at lån fortsat ydes. Dette gælder også, hvor en ægtefælle overtager ejendommen til hensidde i uskiftet bo. En ægtefælle, som i de foran nævnte tilfælde overtager ejendommen, har dog krav på, at allerede ydede lån med tilskrevne renter forbliver indestående.

8. I § 9 indsættes efter »skadeløsbreve« ordene: »og ejerpantebreve«.

§ 9. De til sikkerhed for lån i henhold til denne lov udfærdigede skadeløsbreve er fritaget for tinglysningsafgifter og andre afgifter til det offentlige.