

F.t.l. om lån til betaling af ejendomsskatter

Lovforslag nr. L 51. Fremsat den 20. januar 1982 af indenrigsministeren

## Forslag

til

### Lov om lån til betaling af ejendomsskatter

§ 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 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.

§ 2. Lånebeløbene anvendes af kommunalbestyrelsen umiddelbart til betaling af de skatter og afgifter, hvortil lånet er ydet.

§ 3. Lånebeløbene forrentes med en årlig rente, der ligger 3 pct. over Nationalbankens diskonto den 1. oktober det foregående år. Renten beregnes fra den sidste rettidige indbetalingsdag for de skatter m.v., til hvis betaling lånebeløbene anvendes. Renten tilskrives lånebeløbet ved årets udgang.

§ 4. Til sikkerhed for betaling af lånebeløbet med påløbne renter tinglyses der på ejendommen skadesløsbrev med oprykkende prioritet. Skadesløsbrevets 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 skadesløsbrevets 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.

§ 5. Lånebeløbene med tilskrevne renter forfalder til betaling, hvis ejendommen skif-

ter 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 den pågældende ægtefælle – herunder til hensidende i uskiftet bo – eller af et husstandsmedlem, kan kommunalbestyrelsen dog tillade, at beløbet forbliver indestående og at lån fortsat ydes.

§ 6. Hvert år inden den 15. januar giver kommunalbestyrelsen låntageren meddelelse om kommunens tilgodehavender pr. 1. januar med angivelse af de i det foregående kalenderår betalte ejendomsskatter m.v. og tilskrevne renter.

§ 7. Kommunalbestyrelsens afgørelser efter denne lov kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.

§ 8. De i henhold til § 1, stk. 2, nr. 2, fornødne fordelinger af de værdibeløb, der danner grundlag for skatte- og afgiftsberegning, foretages af vurderingsmyndighederne efter lov om vurdering af landets faste ejendomme.

Stk. 2. Udgiften ved fordelingen i henhold

til stk. 1 afholdes af kommunen.

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

§ 10. Loven har virkning for lån, der ydes til betaling af ejendomsskatter m.v. vedrørende anden halvdel af skatteåret 1982 og følgende skatteår.

Stk. 2. Lån, der er ydet til betaling af ejendomsskatter m.v. vedrørende første halvdel af skatteåret 1982 og tidligere skatteår, videreføres efter de hidtil gældende regler. Bestemmelserne i § 5 om overtagelse af lån ved ejerens død m.v. finder dog anvendelse også på disse lån. Endvidere finder bestemmelsen i § 4, stk. 1, 2. pkt., tillige anvendelse på lån til betaling af ejendomsskatter m.v. vedrørende første halvdel af skatteåret 1982.

Stk. 3. Lov om lån til betaling af ejendomsskatter for visse parcel- og rækkehuse, jfr. lovbekendtgørelse nr. 393 af 11. august 1978, ophæves.

§ 11. Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.

## Bemærkninger til lovforslaget

### Almindelige bemærkninger

Den foreslåede lov afløser lov om lån til betaling af ejendomsskatter for visse parcel- og rækkehuse, jfr. lovbekendtgørelse nr. 393 af 11. august 1978.

Forslaget går ud på at udvide kredsen af de personer, der skal have adgang til at opnå lån til betaling af ejendomsskatter, dels ved at låneadgangen ikke skal kunne gøres betinget af ejerens økonomiske forhold, dels ved at visse pensionistgrupper under 65 år inddrages under ordningen. Ligeledes foreslås andre ejendomme end parcel- og rækkehuse inddraget under ordningen.

For personer over 65 år har det hidtil været en forudsætning for at opnå lån, at »omstændighederne, herunder ejerens økonomiske forhold, efter kommunalbestyrelsens skøn i øvrigt taler for ydelse af sådant lån.« Det foreslås nu, at den hidtidige adgang til at opnå lån til betaling af ejendomsskatter skal tilkomme enhver, der er fyldt 65 år, uanset den pågældendes økonomiske forhold.

Reglerne om adgangen til at opnå lån til betaling af ejendomsskatter må ses som et supplement både til den særlige henstandsordning vedrørende formueskat af friværdien i ejerboliger, jfr. kildeskatteovens § 89 A, og til de gældende regler om boligydelse til pensionister. Det følger af § 3, stk. 5, i lov om boligydelse til pensionister, at en pensionist (over 65 år), der udnytter adgangen til at optage lån til betaling af ejendomsskatter ikke samtidig kan modtage boligydelse til boligen, og denne bestemmelse er foreslået videreført i § 4, stk. 3, i et samtidig af boligministeren fremsat forslag til lov om individuel boligstøtte (boligsikring, boligydelse og lån til beboerindskud).

Med henblik på i videst muligt omfang at få overensstemmelse mellem den personkreds, der er berettiget til at opnå boligydelse (og henstand med formueskat af friværdien i ejerboliger) og den personkreds, der skal være berettiget til at få lån til betaling af ejendomsskatter m.v., foreslås det endvidere, at adgangen til at opnå lån til betaling af ejendomsskatter – udover de 65-årige – fremtidigt

skal tilkomme enhver, der modtager eller får forskud på folke- invalide- eller enkepension samt personer, der modtager invaliditetsydelse.

Adgangen til at opnå lån til betaling af ejendomsskatter har hidtil kun omfattet ejere af parcel- og rækkehuse, medens retten til boligydelse også tilkommer pensionister, der bor i en ejerlejlighed eller i en af boligerne i to- eller flerfamiliehuse, som pensionisten ejer, eller i stuehus til en landejendom, som pensionisten ejer, eller pensionister, hvis bolig i øvrigt anvendes til erhvervsformål. Ud fra hensynet til at skabe størst mulig overensstemmelse mellem de to love, foreslås det derfor, at den personkreds, der skal have adgang til at opnå lån til betaling af ejendomsskatter, ikke længere begrænses til ejere af parcel- og rækkehuse, men udvides til at omfatte også pensionister eller over 65-årige, der bebor en helårsbolig i en af de nævnte typer af ejendomme. Låneadgangen skal dog i disse tilfælde kun gælde den del af de ejendommen påhvilende ejendomsskatter m.v., der forholdsmæssigt falder på den pågældende bolig.

Det foreslås endvidere, at adgangen til at optage lån til betaling af ejendomsskatter m.v. tillige skal tilkomme den af lovforslaget omfattede personkreds for så vidt angår ejendomsskatter m.v., der hviler på et de pågældende tilhørende fritidshus, der er beliggende her i landet. Lånet ydes i så fald af den kommune, hvori fritidshuset er beliggende.

For pensionister m.fl., der måtte eje to eller flere fritidshuse her i landet, skal adgangen til at opnå sådant lån dog være begrænset til kun at omfatte ejendomsskatter m.v. af et af fritidshusene, og pensionister m.fl., der er ejere af såvel en helårsbolig som et fritidshus må være henvist til at vælge, om de ønsker lånet enten vedrørende helårsboligen eller vedrørende fritidshuset.

Når adgangen til at opnå lån til betaling af ejendomsskatter ikke længere skal være afhængig af ejerens økonomiske forhold, er der ikke behov for at opretholde bestemmelsen i den hidtidige lov om, hvorledes der skal forholdes i tilfælde, hvor ejeren ophører med at opfylde betingelserne for at

opnå lån i henhold til loven. En pensionist, der ved indtægtsfremgang eller af andre grunde mister pensionen, vil automatisk miste adgangen til at opnå lån til betaling af de ejendomsskatter m.v., der forfalder efter det tidspunkt, hvor pensionen inddrages, medens de lån, der allerede er ydet den pågældende, forbliver indestående indtil ejerskifte.

Der foreslås endelig nogle mere teknisk betonedede ændringer af hensyn til harmonisering med anden lovgivning.

Den hidtil gældende adgang for kommunalbestyrelsen til i særlige tilfælde at yde lån også til andre personer end de i medfør af loven direkte berettigede foreslås opretholdt, ligesom man har ment at burde videreføre den hidtidige bestemmelse i lovens § 8, hvorefter kommunalbestyrelsens afgørelser ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed.

#### *Forslagets økonomiske og administrative konsekvenser*

Den udvidede låneadgang må forventes at medføre en ret betydelig forøgelse af den likvide belastning, som låneordningen indebærer for kommunerne. Pr. 1. januar 1981 udgjorde de samlede lånebeløb, incl. tilskrevne renter, ca. 287 mill. kr., fordelt på ca. 14.000 lån, imod ca. 228 mill. kr., fordelt på ca. 13.000 lån, året forud. Stigningen i det samlede lånebeløb fra 1980 til 1981 har således udgjort ca. 59 mill. kr., eller 26 pct. På grundlag af den stedfundne udvikling og de forventede forskydninger i befolkningens aldersmæssige sammensætning må det forventes, at der – selv uden den foreslåede udvidelse af låneadgangen – også for 1981 og de næstfølgende år vil kunne konstateres en tilvækst i såvel lånebeløb som antal af lån, der ikke modsvares af låneindfrielse i forbindelse med ejerskifter.

De foreslåede udvidelser af låneadgangen vil forstærke denne tendens. Det er ikke muligt at afgive et blot nogenlunde nøjagtigt skøn over, hvilken økonomisk merbelastning for kommunerne, der vil være en direkte følge af lovforslaget, allere-de fordi det ikke er muligt helt klart at forudse, i hvilket omfang låneordningen vil blive udnyttet. Kommunernes udgifter til indhentelse af erklæringer fra vurderingsmyndighederne skønnes at blive af meget beskedent omfang, jfr. bemærkningerne til § 8.

Udover en økonomisk merbelastning af kommunerne – som dog på længere sigt alene har likviditetsmæssig betydning – vil forslaget indebære

nogen administrativ merbyrde for de kommunale forvaltninger.

#### *Bemærkninger til de enkelte paragraffer*

##### *Til § 1*

I denne paragraf angives den udvidelse af kredsen af de ejendomme, der skal kunne inddrages under låneordningen.

For at afskære tvivl om, hvilken kommune der skal yde lån til betaling af ejendomsskatter af fritidshuse, foreslås en udtrykkelig bestemmelse om, at denne pligt påhviler beliggenhedskommunen.

Den nærmere afgrænsning af de pensionister under 65 år, der som ejer af fast ejendom foreslås inddraget under ordningen svarer til den, der findes i § 2 i loven om boligydelse til pensionister og i § 2 i det samtidig af boligministeren fremsatte forslag til lov om individuel boligstøtte (boligsikring, boligydelse og lån til beboerindskud).

Da det – som nævnt i de almindelige bemærkninger – foreslås, at ordningen vedrørende lån til betaling af ejendomsskatter m.v. også skal omfatte fritidshusejere, har man fundet det naturligt at indføje den betingelse, at de (fritidshusejere), der skal kunne opnå lån i medfør af loven, skal have fast bopæl her i landet.

For at skabe klarhed om retstilstanden i de situationer, hvor en persons status som pensionist opfører, foreslås det endvidere præciseret, at det er forholdene på det tidspunkt, til hvilket de pågældende ejendomsskatter m.v. er forfaldne til betaling, der er afgørende.

De ejendoms-kategorier, hvortil der skal kunne opnås lån, foreslås afgrænset på samme måde som dem, hvortil der kan opnås boligydelse i form af lån, idet der dog yderligere er medtaget fritidshuse.

Kravet om, at fritidshuset skal anvendes til beboelse fortrinsvis for ejeren eller hans husstand medfører at der ikke kan opnås lån i medfør af loven af fritidshusejere, der for længere perioder udlejer eller udlåner fritidshuset til andre end medlemmer af husstanden.

For landbrugsejendomme og for de såkaldte »blandede« ejendomme må der foretages en beregning af, hvor stor en del af de ejendommen påhvillende ejendomsskatter, der kan henføres til den til boligen (stuehuset) hørende grund, idet lånet kun kan ydes til denne del af skatterne. I de tilfælde, hvor der af vurderingsmyndighederne i forvejen er foretaget en selvstændig vurdering af boligen, vil denne vurdering kunne lægges til grund ved fordelingen. Foreligger en sådan vurdering ikke, må en

erklæring om skatternes og eventuelle afgifters forholdsmæssige fordeling indhentes fra vurderingsmyndighederne.

Som følge af den foreslåede udvidelse af lovens område til at omfatte fritidshuse er det fundet nødvendigt at indføje en bestemmelse, hvorefter den berettigede må vælge mellem lån til betaling af ejendomsskatterne m.v. af et fritidshus eller af en helårsbolig. På den anden side afskærer bestemmelsen ikke en person, der hidtil har opnået lån til betaling af ejendomsskatter m.v. af helårsboligen, fra på et hvilket som helst senere tidspunkt at vælge lån vedrørende fritidshuset eller omvendt, men valget kan selvsagt kun få virkning fra udløbet af den periode, for hvilken de senest forfaldne ejendomsskatter, til hvilke der er ydet lån, er pålignede.

Dette indebærer, at der i tilfælde, hvor låneloftet er nået i den oprindelig valgte ejendom, vil være mulighed for at vælge låneordning i en anden ejendom.

For så vidt angår lån til betaling af vej- og kloakafgifter og lignende, der påhviler ejendommene, beror det på kommunalbestyrelsens beslutning, om en sådan låneordning skal etableres.

#### Til § 2

Bestemmelsen svarer til den hidtil gældende regel.

#### Til § 3

Bestemmelsen i den gældende lov om, at tidspunktet for rentefastsættelsen er Nationalbankens diskonto den 1. oktober hvert år, har vist sig administrativt uheldig i forbindelse med et låneforholds afvikling i tiden mellem 1. januar og 1. oktober. Det foreslås derfor, at det er diskontoen den 1. oktober det foregående år, der skal lægges til grund, hvorved der også tilvejebringes overensstemmelse med reglerne i § 17 i loven om boligydelse til pensionister og § 31 i det af boligministeren samtidig fremsatte forslag til lov om individuel boligstøtte.

#### Til § 4

Det er fundet rigtigst fortsat at lade ejendommens værdi i almindelig prioriteret stand danne grundlag for adgangen til at optage lån. Dette er i overensstemmelse med princippet i den gældende lov.

#### Til § 5

Adgangen til henstand med betaling af ejendomsskatter er uafhængig af den pågældendes økonomiske forhold. Da spørgsmål om videreførsel af henstandsordningen må bero på et konkret skøn, har man fundet det rigtigst at videreføre det hidtidige princip, hvorefter det overlades til kommunalbestyrelsen at afgøre, om beløbet kan forblive indestående i ejendommen, og lån fortsat ydes. Det må i visse tilfælde forekomme rimeligt, at ordningen videreføres, f.eks. hvor en ældre ubemidlet ægtefælle ikke selv opfylder lovens betingelser.

De ejerskiftesituationer, der ikke automatisk udløser lånets forfald, er søgt afgrænset i overensstemmelse med de tilfælde, hvor ejerskifte i henhold til det fremsatte forslag til lov om individuel boligstøtte ikke betragtes som ejerskifte i relation til boligydelse, der er ydet i form af lån.

#### Til § 6 og § 7

Bestemmelserne svarer til de hidtil gældende regler.

#### Til § 8

I et af ministeren for skatter og afgifter samtidigt fremsat forslag til lov om ændring af lov om vurdering af landets faste ejendomme foreslås afgørelsen vedrørende fordelingen af de i bestemmelsen omhandlede værdibeløb henlagt til vurderingsrådet.

Bestemmelsen indebærer, at vurderingsrådets afgørelse kan ankes i overensstemmelse med vurderingslovens ankeregler.

Da særskilt indhentelse af vurderingsrådenes erklæringer kun er nødvendig for visse ejendomme vedkommende, finder indenrigsministeriet det ikke rimeligt at belaste disse ejere med udgifterne ved erklæringernes tilvejebringelse. Det foreslås derfor, at udgifterne herved afholdes af kommunerne som et led i ordningens administration.

Vederlaget til vurderingsrådet for erklæringens afgivelse skønnes at ville udgøre ca. 150 kr. til 200 kr. Når vurderingsmyndighederne har foretaget den i bestemmelsen omhandlede værdiansættelse, vil det i almindelighed alene være nødvendigt at foretage en fornyet værdiansættelse, hvis forholdene ændres.

*Til § 9*

Bestemmelsen svarer til den hidtil gældende regel.

*Til § 10*

Ved bestemmelsen gøres den videre adgang til at lade lån indestå og fortsat yde lån i tilfælde af låntagerens død m.v. anvendelig også for lån, der er stiftet under den hidtidige lov.

Endvidere følger det af bestemmelsen, at grundlaget for ydelse af lån også for så vidt angår ejendomsskatter m.v. vedrørende første halvdel af 1982 er ejendomsværdien inden omregning til kontantværdi i henhold til vurderingslovens § 6 A.