

Lovforslag nr. L 31. Fremsat den 13. oktober 1993 af indenrigsministeren (Birte Weiss)

Forslag

til

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

(Rykning ved låneomlægning)

§ 1

I lov om lån til betaling af ejendomsskatter og om ændring af ligningsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 576 af 28. august 1987, som ændret ved § 9 i lov nr. 192 af 29. marts 1989 og lov nr. 337 af 6. juni 1991, foretages følgende ændringer:

1. § 1, stk. 4, affattes således:

»Stk. 4. Kommunalbestyrelsen kan dog i særlige tilfælde fravige betingelsen om, at ejeren eller dennes ægtefælle er fyldt 65 år eller får udbetalt pension efter lov om social pension eller lov om delpension eller modtager efterløn, jf. stk. 2, nr. 1.«

2. I § 4 indsættes efter stk. 3 som nyt stykke:

»Stk. 4. Kommunalbestyrelsen skal tillade, at et skadesløsbrev eller et ejerpantebrev, der er tinglyst på ejendommen i medfør af § 4, rykker tilbage for lån, som senere ydes efter reglerne i realkreditloven, når lånet optages til indfrielse af lån, der hidtil har haft sikkerhed i ejendommen forud for skadesløsbrevet eller ejerpantebrevet. Det nye lån må dog ikke overstige restgælden på hidtidige lån med tillæg af omkostninger ved låneomlægningen. Det nye låns løbetid og afdragsprofil skal endvidere være uændret i forhold til hidtidige låns. Dog kan den faktiske løbetid på det nye lån forlænges til den nærmeste standardløbetid for obligationsserier.«

Stk. 4-5 bliver herefter stk. 5-6.

§ 2

Loven træder i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

1. Formål.

Hovedformålet med lovforslaget er at udvide adgangen for pensionister med flere, der har optaget lån til betaling af ejendomsskatter, til at konvertere foranstående lån (lovforslagets § 1, nr. 2).

Det samtidig af boligministeren fremsatte forslag til lov om ændring af lov om individuel boligstøtte indeholder en lignende bestemmelse i relation til boligydelselån.

Derudover foreslås der en redaktionel ændring (lovforslagets § 1, nr. 1).

2. Rykning ved konvertering.

Efter den gældende lov om lån til betaling for ejendomsskatter kan kommunalbestyrelsen tillade, at pantebrevet for et ejendomsskattelån, der har sikkerhed i en pensionists ejendom, rykker tilbage i forbindelse med anden lånoptagelse. Kommunens pantebrev skal dog fortsat have sikkerhed inden for ejendomsværdien.

Reglerne om denne rykningsadgang foreslås udvidet med henblik på at forbedre mulighederne for, at pensionister, der har optaget ejendomsskattelån, kan omlægge foranstående lån.

3. Økonomiske og administrative konsekvenser.

Der skønnes ikke at komme kommunale merudgifter ved den foreslåede pligt for kommunerne til at rykke i forbindelse med pensionisters låneomlægning.

Der kan om dette spørgsmål henvises til de betragtninger omkring boligydelselån, der er anført i det samtidig af boligministeren fremsatte forslag til lov om ændring af lov om individuel boligstøtte.

Disse betragtninger gør sig tilsvarende gældende i relation til ejendomsskattelån.

Der foreligger ikke nogen aktuel, central opgørelse over de lån, kommunerne yder til betaling af ejendomsskatter m.v.

I forbindelse med den seneste ændring af lov om lån til betaling af ejendomsskatter i 1991 (lov nr. 337

af 6. juni 1991) skønnedes det – ud fra tal for enkeltkommuner – at den samlede størrelse af disse lån udgjorde ca. 1 mia. kr.

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1.

Formålet med denne ændring er at præcisere, at lovens betingelse om, at en låntager skal have fast bopæl her i landet, ikke kan fraviges.

Efter lovens § 1, stk. 2, nr. 1, er det en betingelse for optagelse af lån, at 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 får udbetalt pension efter lov om social pension eller lov om delpension eller modtager efterløn.

I § 1, stk. 4, bestemmes det dog, at kommunalbestyrelsen »i særlige tilfælde (kan) fravige betingelsen i stk. 2, nr. 1.«

Indenrigsministeriet har tidligere udtalt, at man forstod bestemmelsen på den måde, at den betingelse, der tales om i § 1, stk. 4, er betingelsen om, at en ansøger skal være fyldt 65 år (eller skal modtage pension efter lov om sociale pension eller lov om delpension eller modtage efterløn). Det vil sige, at der ikke er hjemmel til at dispensere fra betingelsen om fast bopæl her i landet. Dette har rent praktisk betydning i relation til sommerhuse, som også er omfattet af loven, jf. gældende lovs § 1, stk. 2, nr. 2.

Spørgsmålet har været indklaget for Folketingets Ombudsmand, der ikke fandt at have grundlag for at kritisere denne fortolkning af loven.

Ombudsmanden henstillede dog samtidig til Indenrigsministeriet at søge dispensationsbestemmelsen præciseret ved nærmest givne lejlighed (skrivelse af 30. maj 1988 fra Folketingets Ombudsmand).

Til nr. 2.

Formålet med denne ændring er at udvide de gældende regler om rykning af pantebreve udstedt til sikkerhed for lån til betaling af ejendomsskatter.

Efter § 4 i lov om lån til betaling af ejendomsskatter er det en betingelse for ydelse af ejendomsskattelån, at der tinglyses et skadesløsbrev eller et ejerpantebrev på ejendommen med oprykkende prioritet til sikkerhed for tilbagebetaling af lånebeløbet med påløbne renter. Skadesløsbrevet eller ejerpantebrevet skal have sikkerhed inden for den aktuelle ejendomsværdi på udstedelsestidspunktet.

Efter de gældende regler kan kommunalbestyrelsen tillade, at kommunens pantebrev rykker tilbage i forbindelse med anden lånoptagelse. Kommunens pantebrev skal dog fortsat have sikkerhed inden for ejendomsværdien.

Hvis det kommunale pantebrev har sikkerhed ud over eller op i nærheden af ejendomsværdien, vil dette pantebrev således kunne hindre en omlægning af foranstående lån. Det kommunale pantebrev skal som nævnt have sikkerhed inden for ejendomsværdien på udstedelsestidspunktet. Men hvis denne senere er faldet, vil det kunne forekomme, at pantebrevet har sikkerhed ud over den aktuelle ejendomsværdi på det tidspunkt, hvor en låneomlægning bliver aktuel.

Set i lyset af den aktuelle situation, hvor omlægning af højtforrentede lån til lavere forrentede lån er såvel gunstig som ønskelig, er det ikke hensigtsmæs-

sigt, at et ejendomsskattelån skal kunne hindre en pensionist i en sådan omlægning.

Derfor foreslås det at ændre de gældende regler om kommunens rykningsadgang, således at kommunen får pligt til at rykke for lån, som senere ydes efter reglerne i realkreditloven, såfremt disse lån optages til indfrielse af eksisterende lån med tillæg af omkostningerne ved omlægningen. Provenuet af det lån, som kommunen efter forslaget bliver forpligtet til at rykke for, må ikke være større end restgælden på hidtil foranstående lån med tillæg af omkostningerne ved låneomlægningen, og det nye lån skal have den samme løbetid og afdragsprofil som indfrielede lån. Dog kan den faktiske løbetid på det nye lån forlænges til den nærmeste standardløbetid for obligationsserier. Der kan således ikke ved låneomlægningen opnås et kontant provenu.

Forslaget indebærer, at en række pensionister via det lavere renteniveau får mulighed for at opnå en lavere prioritetsydelse og dermed lavere boligudgifter.

Til § 2

Det foreslås at lade lovændringen træde i kraft hurtigst muligt, det vil sige dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende.

Bilag

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

§ 1

I lov om lån til betaling af ejendomsskatter og om ændring af ligningsloven, jf. lovbe- kendtgørelse nr. 576 af 28. august 1987, som ændret ved § 9 i lov nr. 192 af 29. marts 1989 og lov nr. 337 af 6. juni 1991, foretages følgende ændringer:

1. § 1, stk. 4, affattes således:

»Stk. 4. Kommunalbestyrelsen kan dog i særlige tilfælde fravige betingelsen om, at ejeren eller dennes ægtefælle er fyldt 65 år eller får udbetalt pension efter lov om social pension eller lov om delpension eller modtager efterløn, jf. stk. 2, nr. 1.«

§ 1. Efter anmodning fra ejere af de i stk. 2 nævnte ejendomme yder alle kommuner bortset fra amtskommuner, såfremt betingelserne i stk. 2 er opfyldt, lån til betaling af de ejendomsskatter – herunder også ejendomsskatter til amtskommunen – 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 får udbetalt pension efter lov om social pension eller lov om delpension eller modtager efterløn,
- 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 flerfamilieshuse samt ejendomme, der anvendes både til bolig- og til erhvervsformål, herunder landbrugsejendomme, kan lånet kun ydes til betaling af de ejendommen påhvillende 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 eller ejerpantebrev.

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.

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.

2. I § 4 indsættes efter stk. 3 som nyt stykke:

»Stk. 4. Kommunalbestyrelsen skal tillade, at et skadesløsbrev eller et ejerpantebrev, der er tinglyst på ejendommen i medfør af § 4, rykker tilbage for lån, som senere ydes efter reglerne i realkreditloven, når lånet optages til indfrielse af lån, der hidtil har haft sikkerhed i ejendommen forud for skadesløsbrevet eller ejerpantebrevet. Det nye lån må dog ikke overstige restgælden på hidtidige lån med tillæg af omkostninger ved låneomlægningen. Det nye låns løbetid og afdragsprofil skal endvidere

være uændret i forhold til hidtidige låns. Dog kan den faktiske løbetid på det nye lån forlænges til den nærmeste standardløbetid for obligationsserier.«

Stk. 4-5 bliver herefter stk. 5-6.

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

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

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

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

Stk. 5. 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.