

Til lovforslag nr. L 217. Tillægsetænkning afgivet af Skatteudvalget den 30. maj 2001

## Tillægsetænkning

over

### Forslag til lov om ændring af lov om afgift af tinglysning og registrering af ejer- og panterrettigheder m.v.

(Opdeling af pantebreve og skifte for efterlevende ægtefælle)

[af skatteministeren (Frode Sørensen)]

#### 1. Udvalgsarbejdet

Lovforslaget blev fremsat den 5. april 2001 og var til 1. behandling den 20. april 2001. Lovforslaget blev efter 1. behandling henvist til behandling i Skatteudvalget. Udvalget afgav betænkning den 23. maj 2001. Lovforslaget var til 2. behandling den 30. maj 2001, hvorefter det blev henvist til fornyet behandling i Skatteudvalget.

#### Møder

Udvalget har, efter lovforslaget blev henvist til fornyet udvalgsbehandling, behandlet dette i 2 møder.

#### Spørgsmål

Udvalget har under den fornyede behandling af lovforslaget stillet spørgsmål 29 til skatteministeren til skriftlig besvarelse, som denne har besvaret. Spørgsmålet samt skatteministerens besvarelse heraf er optrykt i bilag 2 til tillægsetænkningen. Endvidere er spørgsmål 10, 19, 20, 23, 26 og 28 samt skatteministerens svar herpå optrykt i bilag 2 til tillægsetænkningen.

#### Skriftlige henvendelser

3 henvendelser fra Hans Willumsen, Århus C, om bl.a. partsidentitetskravet i tinglysningsafgiftslovens § 7 samt skatteministerens og justitsministerens kommentarer hertil er omdelt som bilag på lovforslaget og endvidere optrykt i bilag 3 til tillægsetænkningen.

#### 2. Tilkendegivelse fra skatteministeren

Skatteministeren har tilkendegivet følgende over for udvalget:

»Skatteministeren oplyser, at spørgsmålet om kompensation for tinglysningsafgiften i forbindelse med skifte af afdødes bo til efterlevende ægtefælle naturligt vil indgå i eventuelle drøftelser vedrørende økonomisk svagtstillede efterlevende ægtefæller.«

#### 3. Emner, udvalget særligt har behandlet

*Partsidentitetskravet i tinglysningsafgiftslovens § 7*

Udvalget opfordrer regeringen til at gennemføre en analyse vedrørende partsidentitetskravet og komme med forslag til at løse eventuelle utilsigtede virkninger af gældende regler.

#### 4. Indstillinger

*Udvalget indstiller lovforslaget til vedtagelse i den affattelse, hvori det foreligger efter 2. behandling.*

Demokratisk Folkeparti var på tidspunktet for tillægsetænkningens afgivelse ikke repræsenteret med medlemmer i udvalget og havde dermed ikke adgang til at komme med indstillinger eller politiske udtalelser i tillægsetænkningen.

En oversigt over Folketingets sammensætning er optrykt i tillægsetænkningen.

*Jens Peter Vernersen (S) nfm. Thomas Adelskov (S) René Skau Björnsson (S)*  
*Erik Mortensen (S) Hugo Sørensen (S) Aage Frandsen (SF) Sonja Albrink (CD)*  
*Anders Samuelsen (RV) Frank Aaen (EL) Kristian Jensen (V) Mariann Fischer Boel (V) fmd.*  
*Kirsten Jacobsen (UP) Flemming Kofod-Svendsen (KRF) Flemming Hansen (KF)*  
*Brian Mikkelsen (KF) Klaus Kjær (DF) Kim Behnke (UP)*

Demokratisk Folkeparti havde ikke medlemmer i udvalget.

### Folketingets sammensætning

Socialdemokratiet (S)	64 *	Det Radikale Venstre (RV)	7
Venstre, Danmarks Liberale Parti (V)	43 *	Enhedslisten (EL)	5
Det Konservative Folkeparti (KF)	17 **	Kristeligt Folkeparti (KRF)	4
Socialistisk Folkeparti (SF)	13	Demokratisk Folkeparti (DMF)	1
Dansk Folkeparti (DF)	10	Valgt på Færøerne (FÆR)	1
Centrum-Demokraterne (CD)	8	Uden for partierne (UP)	6

\* Heraf 1 medlem valgt i Grønland

\*\* Heraf 1 medlem valgt på Færøerne

**Oversigt over bilag vedrørende L 217 omdelt efter afgivelse af betænkning**

<b>Bilagsnr.</b>	<b>Titel</b>
32	Betænkning afgivet den 23. maj 2001
33	1. udkast til tillægsbetænkning
34	Svar på spm. 26 om provenuet vedrørende afgifter på rykningspåtegninger i L 208 (1998-99), fra skatteministeren Svar på spm. 28 om provenuvirkninger af de stillede ændringsforslag, fra skatteministeren
35	Svar på spm. 23 om en nærmere redegørelse for ministerens svar på spm. 20 om forudsætningerne for provenuskønnet på 200 mio. kr. ved en afskaffelse af afgiften på tinglysning af rykningspåtegninger, fra skatteministeren
36	Svar på spm. 27, om Folketinget i forbindelse med L 208 (1998-99) har taget stilling til, om der skal betales tinglysningsafgift af rykningspåtegninger, fra skatteministeren
37	Svar på spm. 25 om oversendelse af talepapir fra samrådet den 23/5-01 vedrørende samrådsspm. B, fra justitsministeren
38	Spm. 29 om den gældende retstilstand vedrørende partsidentitetskravet i forbindelse med opkrævning af tinglysningsafgiften på 1.400 kr., til skatteministeren
39	Betækningsbidrag fra skatteministeren
40	Svar på spm. 29 om den gældende retstilstand vedrørende partsidentitetskravet i forbindelse med opkrævning af tinglysningsafgiften på 1.400 kr., fra skatteministeren
41	Meddelelse om henvendelser fra Hans Willumsen, Århus C, og skatteministerens og justitsministerens kommentarer hertil

### Nogle af udvalgets spørgsmål til skatteministeren og dennes svar herpå m.v.

Spørgsmål 10, 19, 20, 23 og 29 og skatteministerens svar herpå er optrykt efter ønske fra Kirsten Jacobsen (UP). Endvidere vil ligeledes efter ønske fra Kirsten Jacobsen (UP) i sammenhæng med skatteministerens svar på spørgsmål 23 blive optrykt en oversigt over realkreditinstitutternes udlån i den trykte udgave af tillægsbetænkningen.

Spørgsmål 26 og 28 og skatteministerens svar herpå er optrykt efter ønske fra S og RV.

#### Spørgsmål 10:

Vil ministeren fremsætte ændringsforslag – eller eventuelt selvstændigt lovforslag – om at ophæve afgiften på tinglysning af respektpåtegninger? I benægtende fald, vil ministeren da yde teknisk bistand til udarbejdelse af ændringsforslag, der ophæver afgiften på tinglysning af respektpåtegninger?

#### Svar:

Jeg finder, som det fremgår af mit svar på spørgsmål 8, at de nuværende afgiftsregler er hensigtsmæssige for tinglysning af aflysnings- og respektpåtegninger. Jeg mener derfor ikke, at der er behov for en ændring af reglerne, og vil derfor hverken fremsætte et ændringsforslag eller et selvstændigt lovforslag.

Der vedlægges et ændringsforslag, som afskaffer den faste tinglysningsafgift på kr. 1.400 for tinglysning af respektpåtegninger.

Der foreligger ikke oplysninger om, hvor mange rykningspåtegninger, der årligt udløser afgiften på 1.400 kr., men det kan rent skønsmæssigt anslås, at provenutabet ved lovforslaget meget vel kan andrage et beløb i størrelsesordenen 200 mio. kr. årligt.

Ændringsforslag til Forslag til lov om ændring af lov om afgift ved tinglysning og registrering af ejer- og panterrettigheder mv. (Opdeling af pantebreve og skifte for efterlevende ægtefælle).

#### Til § 1

1) Efter nr. 2 indsættes som nyt nummer.

»01. § 8, stk. 2, nr. 1, indsættes efter »aflysning«: »og rykning«.

2) 01 har virkning for begæring om rykning foretaget fra lovens ikrafttræden.«

#### B e m æ r k n i n g e r

Forslaget har til formål at ophæve den faste tinglysningsafgift på kr. 1.400 ved tinglysning af rykningspåtegninger. Forslaget skønnes at medføre et provenutab for staten på ca. 200 mio. kr.

#### Spørgsmål 19:

Vil ministeren oplyse antallet af konverteringer for de seneste 4 år?

#### Spørgsmål 20:

I hvor mange tilfælde, skønner ministeren, at konverteringer medfører behov for rykningspåtegninger?

#### Svar:

Skatteministeriet er ikke i besiddelse af de ønskede oplysninger, men Realkreditrådet har på grundlag af oplysninger fra et af de store realkreditinstitutter skønnet, at antallet af konverteringer i 2000 maksimalt udgjorde 100.000.

Der er ikke holdepunkter for et egentligt skøn for, i hvor mange tilfælde konverteringer medfører behov for rykningspåtegninger, men det vil formentligt dreje sig om 25.000-50.000 tilfælde årligt.

Rykningspåtegningerne i forbindelse med konverteringer indgår i de ca. 160.000 årlige rykningspåtegninger, der er regnet med i forbindelse med provenuskønnet på 200 mio. kr. årligt, jf. svaret på spørgsmål 17 og 18. Udover rykningspåtegninger vedr. konverteringer indgår der tillige rykningspåtegninger ved andre former for låneomlægninger og ved optagelse af nye lån.



*Spørgsmål 23:*

Ad samrådet den 23. maj 2001 om samrådspørgsmål A vedr. L 217, jf. L 217 – bilag 19.

Ministeren oplyser i sit svar på spørgsmål nr. 20, jf. L 217 – bilag 22, at Realkreditrådet har skønnet, at antallet af konverteringer i 2000 maksimalt udgjorde 100.000, og at det med udgangspunkt heri skønnes, at der vil være behov for rykningspåtegninger i forbindelse med konverteringer i 25.000-50.000 tilfælde årligt. Med en antagelse om, at der i disse situationer laves rykningspåtegninger i 50.000 tilfælde, svarende til et provenu på 70 mio. kr., vil der med udgangspunkt i ministerens provenuskøn på 200 mio. kr. være 110.000 andre tilfælde, hvor rykningspåtegninger skal foretages, svarende til det resterende provenu på 130 mio. kr. Ministeren har vedrørende de resterende 110.000 årlige tilfælde af rykningspåtegninger henvist til, at de kommer fra »andre former for låneomlægninger og ved optagelse af nye lån«. Ministeren bedes – som lovet på samrådet i dag – specifikt redegøre for, hvad det er for nogle nærmere andre tilfæl-

de, som der er skønnet at skulle laves rykningspåtegninger for i 130.000 tilfælde årligt, herunder så vidt mulig med angivelse af det skønnede antal årlige rykningspåtegninger inden for hver enkelt type tilfælde.

*Svar:*

Det nævnte antal på 130.000 i 3. sidste linie i spørgsmålet skal være 110.000, jfr. 7. linie.

Udgangspunktet for skønnet over provenutabet på i størrelsesordenen 200 mio. kr. årligt ved at fritage rykningspåtegninger i forbindelse med tinglysning af pantebreve i fast ejendom for afgiften på 1.400 kr. er – i mangel af statistiske oplysninger – en skønsmæssig antagelse om, at der foretages ca. 160.000 årlige påtegninger, jf. svaret på spørgsmål 17 og 20 (L 217 – bilag 22). Skatteministeriet er ikke i besiddelse af oplysninger, der gør det muligt at kategorisere de ca. 160.000 påtegninger.

Oversigten nedenfor har derfor mere overslagets karakter end et egentligt provenuskøn.

*Rykningspåtegninger ved tinglysning af pantebreve i fast ejendom.*

Ca. 160.000 rykningspåtegninger á 1.400 kr. (afrundet)	200 mio. kr.
Heraf:	
50.000 årlige påtegninger á 1.400 kr. ved konverteringer af realkreditlån defineret som låneomlægninger uden merbelåning	70 mio. kr.
Ca. 110.000 årlige påtegninger i forbindelse med:	
Omlægning af realkreditlån med merbelåning	)
Nye realkreditlån	) 130 mio. kr.
Andre nye lån	)
Øvrige ( eksempelvis servitutter)	)

Skønnet på de 50.000 påtegninger kan være undervurderet som aktuel årsrate, da det bygger på forholdene i 2000, hvor antallet af udlån fra realkreditinstitutterne var meget lavt.

En stor del af det resterende provenu hidrører antagelig fra rykningspåtegninger i forbindelse med omlægninger af realkreditlån, hvor der sker merbelåning. Provenuet fra de to sidste kategorier er nok meget beskedent.

Meddelelse af 31. maj 2001 fra udvalgssekretæren i tilknytning til skatteministerens svar på spørgsmål 19, 20 og 23, jf. L 217 – bilag 2 og 35.

Til udvalgets medlemmer og stedfortrædere

Ad

L 217 – Forslag til lov om ændring af lov om afgift ved tinglysning og registrering af ejer- og panterettigheder m.v. (Opdeling af pantebreve og skifte for efterlevende ægtefælle). Af skatteministeren (Frode Sørensen).

### Oversigt over realkreditinstitutternes bruttoudlån.

Efter anmodning fra Kirsten Jacobsen (UP) vedlægges – i sammenhæng med skatteministe-

rens besvarelser om forudsætningerne for provenuskønnet af en afskaffelse af den faste tinglysningsafgift på 1.400 kr. ved tinglysning af rykningspåtegninger – uddrag af Realkreditrådets publikation »Realkredit i tal – 2000«. Uddraget omfatter side 43, der indeholder en skemaoversigt over realkreditinstitutternes bruttoudlån fordelt efter ejendomsarter.

For så vidt angår skatteministerens oplysninger om forudsætningerne for provenuskønnet af en afgiftsfrigtagelse af tinglysning af rykningspåtegninger henvises til skatteministerens besvarelser af spørgsmål nr. 19, 20 og 23 omdelt på L 217 – bilag 22 og 35.

Med venlig hilsen

Liza Christensen, udvalgssekretær.

### Realkreditinstitutternes bruttoudlån fordelt efter ejendomsarter

	1998		1999		2000	
	Antal bevillinger	Beløb Mio. kr.	Antal bevillinger	Beløb Mio. kr.	Antal bevillinger	Beløb Mio. kr.
I. Ejendomme til beboelse i alt	379.876	252.294,9	314.632	217.885,8	203.883	140.266,3
a. Udlejningsejendomme i alt	13.969	31.938,0	11.242	28.755,2	9.624	29.749,1
Almennyttige lejligheder	1.309	6.574,5	1.298	7.159,7	2.725	13.482,2
Ungdomsboliger	137	755,6	75	387,9	79	463,0
Ældreboliger	248	1.129,6	253	1.330,5	336	1.885,5
Andelsboliger	1.915	7.537,7	1.521	5.593,2	772	3.584,1
Andet udlejningsbyggeri	10.360	15.940,6	8.095	14.284,0	5.712	10.334,3
b. Ejerboliger i alt	365.907	220.357,0	303.390	189.130,6	194.259	110.517,1
Parcel- og rækkehuse	305.636	194.341,2	248.602	163.871,4	154.595	92.140,2
Ejerlejligheder	38.832	18.985,4	34.964	18.482,2	26.562	14.054,0
Fritidshuse	21.439	7.030,4	19.824	6.777,0	13.102	4.322,9
II. Erhvervsjendomme i alt	54.095	99.944,5	41.811	95.245,5	20.290	41.314,9
a. Landbrug	38.277	47.281,5	29.755	47.632,6	14.858	24.003,3
b. Industri- og håndværksejendomme	4.346	15.852,4	2.920	14.887,3	1.056	4.951,4
c. Kontor- og forretningsejendomme	11.472	36.810,6	9.136	32.725,6	4.376	12.360,1
III. Andre ejendomme	1.465	6.735,9	1.251	5.429,7	566	2.195,4
IV. I alt	435.436	358.975,3	357.694	318.561,0	224.739	183.776,5

Kilde: Realkreditrådet, »Realkredit i tal – 2000«.

#### Spørgsmål 26:

Kan ministeren oplyse, hvad provenuet var ved overgangen til tinglysningsafgiftsloven (L 208 i folketingsåret 1998-99) for så vidt angår afgift på rykningspåtegninger?

#### Svar:

Overgangen til den nye tinglysningsafgiftslov fra 1. januar 2000 indebar, at den faste afgift steg med 200 kr. fra 1.200 kr. til 1.400 kr.

I forbindelse med gennemførelsen af L 208 i folketingsåret 1998/99 blev det anslået, at mer-

provenuet ved forhøjelsen ville andrage ca. 325 mio. kr. årligt, jf. svaret på spørgsmål 2 (L 208 samlingen 98/99 – bilag 12), svarende til at afgiften betales ved 1,6 mio. tinglysningsekspeditioner. Der blev ikke foretaget nogen opgørelse af, hvor stor en del af dette merprovenu, der specifikt ville komme fra tinglysning af rykningspåtegninger i forbindelse med tinglysning af pantebreve i fast ejendom.

Efterfølgende er det i forbindelse med L 217 anslået, at der årligt tinglyses ca. 160.000 rykningspåtegninger, svarende til et årligt merprovenu på ca. 30 mio. kr. ved forhøjelsen på de 200 kr.

#### *Spørgsmål 28:*

Ministeren bedes venligst give oplysning om ændringerne i provenuet, såfremt Folketinget vedtager de ændringsforslag, der er stillet af Kirsten Jacobsen i forbindelse med behandlingen af L 217.

#### *Svar:*

Kirsten Jakobsens ændringsforslag i 4. udkast til betænkning (L 217 – bilag 25) vedrører 3 områder.

#### *1. Ændringsforslag nr. 1 og 6 vedr. ophævelse af kravet om partsidentitet.*

Med en antagelse om, at ophævelsen af kravet om partsidentitet vil fritage ca. 20.000 tinglysningsekspeditioner årligt, skønnes provenutabet til ca. 25 mio. kr. årligt jf. svaret på spørgsmål 11 (L 217 – bilag 21)

#### *2. Ændringsforslag nr. 2, 4, 5 og 7 vedr. bortfald af den faste afgift ved længstlevende ægtefælles m.v. overtagelse af fast ejendom fra førstefødte.*

Det anslås skønsmæssigt, at reglen vil have virkning i ca. 7.500 tilfælde årligt og medføre et årligt provenutab på ca. 10 mio. kr., jf. svaret på spørgsmål 4, 5 og 6 (L 217 – bilag 11).

#### *3. Ændringsforslag nr. 3 og 8. Ophævelse af den faste afgift ved tinglysning af rykningspåtegninger.*

Provenutabet ved en fritagelse af rykningspåtegninger for tinglysningsafgift skønnes til i størrelsesordenen 200 mio. kr. årligt. Skønnet er baseret på, at der i forbindelse med 650.000 årlige tinglysninger af pantebreve i fast ejendom

sker tinglysning af rykningspåtegning i skønsmæssigt 25 pct. af tilfældene svarende til ca. 160.000 påtegninger. Ved en stykpris på 1.400 kr. giver det (afrundet) et provenutab i størrelsesordenen 200 mio. kr. årligt, jf. svaret på spørgsmål 17 og 18 (L 217 – bilag 22).

#### *4. Ændringsforslag nr. 1-8 i alt.*

Samlet provenutab på i størrelsesordenen ca. 235 mio. kr. årligt fra og med 2002. I 2001, hvor forslagene ikke har virkning hele året, anslås provenutabet til i størrelsesordenen 125 mio. kr.

#### *Spørgsmål 29:*

Ministeren bedes tilsende udvalget en beskrivelse af den gældende retstilstand vedrørende partsidentitetskravet i forbindelse med opkrævning af tinglysningsafgiften på 1.400 kr. ved tinglysning af samme rettighed på flere ejendomme, herunder bedes tilsendt det retsgrundlag (lovregler, cirkulærer, vejledninger m.v.), der ligger til grund for opkrævning af tinglysningsafgiften i disse situationer, og som vel bl.a. tinglysningskontorerne benytter sig af.

#### *Svar:*

Jeg kan oplyse, at lovgrundlaget findes i tinglysningsafgiftslovens § 7, stk. 2 og 3.

Lovbestemmelserne anvendelse i en situation som beskrevet i spørgsmålet er gennemgået i mit svar af 29. maj 2001 til udvalget vedrørende spørgsmål 240 (alm. del – bilag 598). Jeg henviser her særligt til mit svar på spørgsmål 9-10 i den fornyede henvendelse fra Hans Willumsen, Aarhus. Svaret på de to spørgsmål belyser retsanvendelsen på området.

Jeg vedlægger kopi af § 7, stk. 2 og 3. Endvidere vedlægger jeg kopi af Meddelelse af 11. februar 2001 fra Afgiftsmyndigheden vedrørende tinglysningsafgift til registreringsmyndighederne. Meddelelsen beskriver, hvornår Afgiftsmyndigheden anser kravet om »samme parter«, jf. § 7, stk. 2 og 3, for opfyldt i situationer, hvor en vedtægtsændring er truffet af en generalforsamling.

Ovennævnte Meddelelse fra Afgiftsmyndigheden uddyber, hvad der er anført side 18 i Afgiftsmyndighedens vejledning. Jeg vil snarest oversende denne vejledning til udvalget.

*Teksten til tinglysningsafgiftslovens § 7, stk. 2 og 3*

.....

Stk. 2. Udløser anmeldelsen tinglysning af forskellige rettigheder, udgør afgiften 1.400 kr. for hver rettighedstype. Flere rettigheder af samme type vedrørende den samme ejendom i samme anmeldelse udløser kun én afgift, selv om indføringerne vedrører flere forskellige rettighe-

der, såfremt de forskellige rettigheder er mellem samme parter.

Stk. 3. Udløser anmeldelsen tinglysning af samme type rettighed på flere faste ejendomme inden for samme retskreds eller i flere løsøre-genstande m.v., udgør afgiften 1.400 kr., såfremt de forskellige rettigheder er mellem samme parter.

**TOLD\*SKAT**

13. februar 2001

Registreringsmyndighederne

**Meddelelse***Tinglysningsafgiftslovens § 7, stk. 2 og 3 – lysning af vedtægter*

Det følgende er en uddybning af afgiftsmyndighedens vejledning s. 18, der vedrører vedtagelse på generalforsamling. Baggrunden for denne orientering er, at der efter at afgiftsmyndighedens vejledning er blevet udsendt, har været nogen usikkerhed omkring den rette forståelse af dette afsnit.

Afgiftsmyndigheden anser kravet om »samme parter«, jf. tinglysningsafgiftslovens § 7, stk. 2 og 3 for opfyldt i de situationer, hvor en vedtægtsændring er truffet af generalforsamlingen med det der til fornødne flertal, og der ved vedtægtsændringen ikke sker indgreb i ejerens individuelle rettigheder over lejligheden.

Ved denne fortolkning af »samme parter«, jf. lovens § 7, stk. 2 og 3 har afgiftsmyndigheden lagt vægt på, hvilke krav der tinglysningsmæssigt skal opfyldes, for at en vedtægt eller vedtægtsændring kan tinglyses uden den enkelte ejers medvirken. For at en vedtægtsændring truffet på en generalforsamling kan tinglyses på de forskellige lejligheder uden den enkelte ejers medvirken, skal vedtægtsændringen for det første være truffet med det fornødne flertal. Dette flertal skal fremgå af enten normalvedtægten eller en tinglyst vedtægt. Dernæst må vedtægtsændringen ikke medføre indgreb i ejerens individuelle rettigheder over lejlighederne.

Som dokumentation for, at anmeldelsen er omfattet af definitionen på samme parter, skal generalforsamlingsbeslutningen medsendes ved anmeldelse til tinglysning. Har de enkelte ejere samtidig med generalforsamlingsbeslutningen tiltrådt vedtægtsændringen, har dette ingen yderligere afgiftsmæssig konsekvens.

Med venlig hilsen

John Fournaise

/Ingrid Hornshøj Jensen

### 3 henvendelser fra Hans Willumsen, Århus C, samt skatteministerens og justitsministerens kommentarer hertil

Henvendelserne og kommentarerne hertil er optrykt efter ønske fra Kirsten Jacobsen (UP).

L 217 – bilag 41

Til  
udvalgets medlemmer og stedfortrædere.

*Ad L 217 – Forslag til lov om ændring af lov om afgift ved tinglysning og registrering af ejer- og panterrettigheder m.v. (Opdeling af pantebreve og skifte for efterlevende ægtefælle). Af skatteministeren (Frode Sørensen).*

Henvendelser fra Hans Willumsen, Århus C, om bl.a. partsidentitetskravet i tinglysningsafgiftslovens § 7, stk. 2 og 3, samt skatteministerens og justitsministerens kommentarer hertil.

Efter anmodning fra Kirsten Jacobsen (UP) omdeles nedenstående henvendelser omdelt på alm. del fra Hans Willumsen, Århus C, om bl.a. partsidentitetskravet i tinglysningsafgiftslovens § 7, stk. 2 og 3, samt skatteministerens og justitsministerens kommentarer hertil :

- Henvendelse af 22. marts 2001 fra Hans Willumsen, jf. alm. del – bilag 419.
- Skatteministerens svar af 19. april 2001 på spørgsmål nr. 177 om en kommentar til hen-

vendelsen af 22. marts 2001 fra Hans Willumsen, jf. alm. del – bilag 477.

- Henvendelse af 24. april 2001 fra Hans Willumsen, jf. alm. del – bilag 498.
- Skatteministerens svar af 8. maj 2001 på spørgsmål nr. 212 om en kommentar til henvendelsen af 24. april 2001 fra Hans Willumsen, jf. alm. del – bilag 544.
- Henvendelse af 19. maj 2001 fra Hans Willumsen, jf. alm. del – bilag 568.
- Skatteministerens foreløbige svar af 23. maj 2001 på spørgsmål nr. 240 om en kommentar til henvendelsen af 19. maj 2001 fra Hans Willumsen, jf. alm. del – bilag 581.
- Skatteministerens foreløbige svar af 29. maj 2001 på spørgsmål nr. 240 om en kommentar til henvendelsen af 19. maj 2001 fra Hans Willumsen, jf. alm. del – bilag 598.
- Justitsministerens besvarelse af 29. maj 2001 på spørgsmål nr. 244 om talepapiret fra samrådet den 23. maj 2001 om samrådsspørgsmål L, jf. alm. del – bilag 602.
- Skatteministerens endelige svar af 29. maj 2001 på spørgsmål nr. 240 om en kommentar til henvendelsen af 19. maj 2001 fra Hans Willumsen, jf. alm. del – bilag 603.

Med venlig hilsen  
Liza Christensen,  
udvalgssekretær.

**Hans Willumsen,  
Marstrandsgade 2 III th,  
1240 Århus C**

22.3.2001

Folketingets Retsudvalg,  
Christiansborg,  
1240 København K

## NOTE

Udvalget har tidligere anmodet om ministerens  
kommentar til den vedlagte avisartikel, jf. alm. del – bilag 404.

Vedr.: Tinglysningsafgift.

Som det måske er Dem bekendt, er der i forbindelse med vedtagelsen af den nye tinglysningsafgiftslov sket en – i mine øjne – helt utrolig fejl. Til Deres orientering vedlægger jeg fotokopi af artikel i Århus Stiftstidende d. 20. ds.

Når jeg ulejliger Dem, er det fordi jeg af artiklen kan forstå, at spørgsmålet nu vil blive rejst politisk, og da artiklen desværre – som det er normalt, når journalister skriver om jura – ikke er fri for at være lidt unøjagtig på visse punkter, synes jeg, De bør have en lidt bedre orientering om, hvad sagen drejer sig om. Jeg vedlægger derfor min skrivelse til Århus Stiftstidende, som gav anledning til artiklen. I Artiklen er henvisningerne til Folketingstidende ikke præciseret. Jeg vedlægger i stedet fotokopier af de sider af Folketingstidende, der henvises til.

Jeg skal kun tilføje et par bemærkninger til artiklen:

Når Sonja Albrink udtaler, at »enten må ministeren selv rette fejlen, eller også må Folketinget påvirke regeringen til at ændre loven«, så er den sidste fremgangsmåde absolut at foretrække. Dette skal forklares som følger:

Når en minister har fået vedtaget en lov i Folketinget, der ikke fungerer, er det ikke normalt, at han går tilbage til Folketinget og får fejlen rettet. I stedet giver han sig til at »fortolke« loven. »Fortolke« i anførselstegn, for i virkeligheden ligger »fortolkningen« ofte helt uden for lovens ordgrænse, således at der i virkeligheden er tale om en ændring af loven. Det kan han selvfølgelig ikke, men lige som minus gange minus giver plus, kan to fejl give et acceptabelt resultat. Bedre end at indføre fejl nr. 2 vil det imidlertid være at rette fejl nr. 1 (jfr. i den sammenhæng vedlagte fotokopi af side 318 i Tidsskrift for Skatteret af 9. marts 1992 om Landsskatterettens Fortolkningsstil).

Jeg skal for god ordens skyld bemærke, at Tom Behnkes udsagn om, at det var meningen, at tinglysningsafgifterne skulle dække udgifterne, og ikke andet, næppe er rigtig, men han kan da have ret i, at det nok var en ønskværdig tilstand.

Venlig hilsen  
HANS WILLUMSEN

*Bilag til Hans Willumsens henvendelse af 22. marts 2001*

Man ser ofte anført som et stort problem, at lovgiveren (det vil vel sige de jurister, der forbereder lovforslagene) udtrykker sig således, at lægfolk ikke forstår, hvad der står i loven.

Det er nu nok et lille problem, der ikke synes at adskille sig fra det problem, der optræder på talrige andre områder. Juristen forstår nok heller ikke, hvad blikkenslageren mener, når denne forklarer, hvorfor der kommer varmt vand ud af koldt vandshanen, men hvis blikkenslageren selv ved det, så er alt i skønneste orden.

Et langt større problem er det, at juristen undertiden udtrykker sig således, at heller ikke hans kolleger forstår, hvad han mener, for da slet ikke at tale om de situationer, hvor juristen udtrykker sig på en måde, så man må betvivle, at han ved, hvad han selv siger.

Lad os se på et eksempel, hvor noget sådant synes at være tilfældet:

Lad os forestille os, at en ejerforening, der omfatter 100 ejerlejligheder, giver ejeren af en naboejendom lov til at færdes gennem en port på ejerforeningens ejendom eller giver ham ret til f.eks. at parkere på ejerforeningens fællesområde. Vil naboen sikre sin ret, må den tinglyses, og aftalen nedfældes derfor i en deklaration, der sendes til tinglysning. En sådan tinglysning skal ske på samtlige 100 ejerlejligheders blad i tingbogen. Dette ville efter den gamle retsafgiftslov koste 1200 kr. i tinglysningsafgift. Ved lov 382.1999 i dens oprindelige formulering steg afgiften til 1400 kr. Ved lov 944.1999 ændredes loven imidlertid, så afgiften nu – i hvert fald efter Skatteministeriets opfattelse – er 100 x 1400 kr. altså 140000 kr.

I forbindelse med fremsættelse af forslaget til lov 944.1999 kan man i Ole Stavads skriftlige fremsættelse for folketinget bl.a. læse følgende: »Det skal pointeres, at der ikke er tale om materielle ændringer« (Folketingstidende ...). Stigningen i eksemplet fra 1400 kr. til 140000 kr. var altså efter hans mening kun en »præcisering« af, hvad allerede den oprindelige formulering i lov 382.1999 indebar. I en tillægsbetænkning til lovforslaget (Folketingstidende ...) udtaler et mindretal (Venstres, det Konservative Folkepartis, Dansk Folkepartis, Centrumdemokraternes og Frihed 2000's medlemmer af udvalget) bl.a.: »Da de foreslåede ændringer ikke medfører

stramninger i forhold til L 208 ... vil mindretallet stemme for forslaget ved 3. behandling. (L 208 er det lovforslag, der indeholdt den oprindelige formulering af lov 382.1999).

Med andre ord: Ole Stavad havde fået lusket et lovforslag igennem, der i eksemplet ville indebære en stigning i afgiften fra 1400 kr. til 140000 kr., uden at nogen opdagede, hvad der var sket. Undskyld – jeg burde nok ikke skrive »lusket igennem«, for sagen var vist, at Ole Stavad heller ikke selv vidste, hvad der var sket.

Hvis den gode Stavad overhovedet skal have noget at have sine synspunkter i, må han vel hævde, at afgiften allerede efter den oprindelige formulering – rigtigt fortolket – i eksemplet var 140000 kr., og at dette blot er blevet »præciseret« ved lovændringen. Skal dette synspunkt undersøges, er det nødvendigt at sammenligne lov 382.1999 i dens oprindelige formulering med formuleringen efter ændringen ved lov 944.1999.

I den oprindelige formulering lød bestemmelsen (afgiftslovens § 7, stk. 2): »Udløser anmeldelsen tinglysning af **forskellige** rettigheder, udgør afgiften 1400 kr. for hver rettighedstype. Udløser anmeldelsen tinglysning af **samme** rettighed på flere faste ejendomme ..., udgør afgiften 1400 kr.« (min fremhævelse).

I den såkaldte præcisering lyder bestemmelsen (afgiftslovens § 7, stk. 2 og 3):

»Udløser anmeldelsen tinglysning af forskellige rettigheder, udgør afgiften 1400 kr. for hver rettighedstype. Flere rettigheder af samme type vedrørende den samme ejendom i samme anmeldelse udløser kun én afgift, selvom indføringen vedrører flere forskellige rettigheder, såfremt de forskellige rettigheder er mellem samme parter.

Udløser anmeldelsen tinglysning af samme type rettighed på flere faste ejendomme .... udgør afgiften 1400, såfremt de forskellige rettigheder er mellem samme parter.«

I forbindelse med den noget omstændelige ændring udtales i bemærkninger til ændringsloven (Folketingstidende ...):

»Af hensyn til overskueligheden i § 7 foreslås det at opdele § 7, stk. 2 i et stk. 2 og et stk. 3, således at stk. 2 omhandler rettigheder i samme ejendom, medens stk. 3 omhandler rettigheder i flere faste ejendomme.«



Man har øjensynligt overset, at sondringen i den oprindelige formulering ikke er en sondring mellem rettigheder i samme ejendom og rettigheder i forskellige ejendomme, men derimod en sondring mellem tinglysning af **samme** ret og tinglysning af **forskellige** rettigheder. (Når man i den oprindelige formulering taler om »tinglysning af samme ret på forskellige ejendomme«, er det naturligvis fordi afgiftsspørgsmålet i forbindelse med tinglysning af samme ret på samme ejendom er helt uproblematisk og derfor ikke tiltrænger specifik omtale.)

Spørger vi nu, hvad det var, der efter skatteministerens mening gjorde den såkaldte »præcisering« nødvendig, finder vi svaret i bemærkningerne til L 25 (L 25 er det lovforslag, der ligger til grund for ændringen ved lov 944.1999. Bemærkningerne finder vi i Folketingstidende ....). Det dér anførte fremgår også af Ole Stavads bemærkninger i forbindelse med fremsættelsen af ændringsforslaget (Folketingstidende ...). Sidsanførte sted kan man bl.a. læse følgende: »Kravet om partsidentitet fremgår ikke direkte af lovtæksten, men alene af bemærkningerne til bestemmelsen, og det foreslås derfor, at bestemmelsen tydeliggøres ved, at betingelsen om partsidentitet indsættes direkte i lovtæksten«.

Det er al være værd, at Ole Stavad således tager afstand fra »lovgivning i motiverne« og forlanger, at lovens mening skal fremgå af loven selv. Jeg skal undlade at kommentere hans udsagn om, at der ikke er tale om nogen materiel ændring, men blot en præcisering, hvis motivudtalelser efterfølgende inkorporeres i loven. Imidlertid er sagen den, at de motivudtalelser, Stavad ville inkorporere i loven, er blevet totalt misforstået af skatteministeren. Læser man nemlig bemærkningerne til L 208 (Folketingstidende ... s. 29 spalte 1 l. 9-33 f.o.), der stemmer overens med betænkning 1364.1998, bilag 8.1.3. s. 13 (Stempeludvalgets betænkning), vil man konstatere, at kravet om partsidentitet er et krav, der knyttes til den situation, at **forskellige** rettigheder er samlet i samme dokument.

Med andre ord: Hvor situationen efter den gamle retsafgiftslov var den, at der udløstes én afgift for hvert dokument, der ønskedes tinglyst, og hvor dokumenter derfor af afgiftsmæssige grunde undertiden indeholdt flere rettigheder, der var uden indbyrdes sammenhæng, forestillede det udvalg, der stod bag betænkning

1364.1998, sig, at det fremover skulle være umuligt at spekulere i afgiftsfordele ved at samle **forskellige** rettigheder, der ikke havde noget med hinanden at gøre, i samme dokument.

Fremover skulle det altså stadig være således, at tinglysning af **samme ret ved samme dokument** udløste én afgift for hver rettighedstype, også selvom forpligtelsen lagdes på flere ejendomme. Indebar dokumentet derimod stilltelse af **forskellige** rettigheder, udløstes som udgangspunkt én afgift pr. rettighed. Til dette sidste indførtes dog den modifikation, at der stadig kun skulle betales én afgift, hvis de forskellige rettigheder var mellem samme parter.

Ved at overse, at sondringen i den oprindelige formulering af bestemmelsen var en sondring mellem lysning af **forskellige rettigheder** og lysning af **samme ret**, har man altså overset, at de motivudtalelser, man mente det nødvendigt at inkorporere i loven, gik på situationer, hvor forskellige rettigheder var samlet i ét dokument, og ikke på situationer, hvor samme forpligtelse lyktes på flere ejendomme.

Man er herved havnet i en situation, hvor en modsætnings slutning fra § 7, stk. 3, i bestemmelsens nugældende formulering tilsyneladende fører til, at en lysning af samme ret på flere ejendomme – hvis man tager bestemmelsen bogstaveligt – normalt vil føre til, at der skal betales et antal afgifter á 1.400 kr. svarende til antallet af ejendomme, retten skal lyses på.

At dette aldrig har været hverken Stempeludvalgets eller Folketingets mening, og at det strider direkte mod Ole Stavads pointering af, at »der ikke er tale om materielle ændringer«, er umiddelbart indlysende. Stempeludvalgets opfattelse fremgår i øvrigt også af andre udtalelser.

I betænkning 1364.1998 s. 29 kan man således læse: »Da der er knyttet særlige retsvirkninger til disse registreringer, vil registreringsafgiften efter udvalgets opfattelse ikke påvirke registreringsadfærd«. Denne udtalelse harmonerer ikke med den eksorbitante afgiftsstigning, afgiftslovens § 7 fører til, idet afgiftsreglerne i mange tilfælde i praksis kommer til at fungere som et tinglysningsforbud.

I den nævnte betænkning kan man s. 34 læse: »Det foreslås, at andre tinglysninger end tinglysning af ejerskifte af fast ejendom, tinglysning af pant i fast ejendom ... som udgangspunkt af-

giftsbelægges i samme udstrækning, som disse tinglysninger efter gældende regler er pålagt tinglysningsafgift«. Heller ikke denne udtalelse synes forenelig med Ole Stavads »præcisering«.

Af Ole Stavads bemærkninger ved fremsættelsen af lovforslaget fremgår endvidere, at forslaget tilsigtede at bremse »mulighed for at omgå bestemmelsen ved at samle flere retsforhold i samme anmeldelse, eksempelvis hvor flere ejendomme har forskellige ejere«. Nu turde det vel imidlertid være umiddelbart indlysende, at der ikke er nogen omgåelseshensigt forbundet med, at der kun oprettes ét dokument, når en ejerforening træffer aftale med en nabo.

Som det fremgår, har lovens formulering intet med intentionerne i betænkning 1364.1998 at gøre, ligesom den fører til resultater, som lovens forarbejder viser er helt utilsigtede. Dette viste sig da også hurtigt at skabe problemer. Kommunernes Landsforening ville vide, om tinglysning af en lokalplan på f.eks. 600 ejendomme udløste en afgift på 600 x 1400 kr. Landinspektørcentret A/S spurgte, om f.eks. tinglysning af en ret til at føre en vandlejning over 50 ejendomme ville udløse en afgift på 50 x 1400 kr., og Administratorforeningen ville vide, om tinglysning af ejerforeningsvedtægter på 70 ejerlejligheder inden for samme ejerforening udløste 70 x 1400 kr.

Det er klart, at spørgerne måtte have et beroligende svar – alt andet ville jo være galimatias. Det fik de da også, men med begrundelser, der er totalt løsrevet fra formuleringen af afgiftsloven. At lokalplaner kan lyses på 600 ejendomme mod betaling af én afgift, begrundes med, at denne lysning »ikke kræver ejernes aktive medvirken«. Landinspektørcentret A/S fik at vide, at når retten til at føre ledningen over ejendommene berodede på en »offentligretlig regulering« og altså ikke »alene er aftalebaseret«, så skulle der kun betales én afgift. At Administratorforeningen også fik et positivt svar, er der intet besynderligt i, da foreningen rejste spørgsmålet i forbindelse med forslaget til lov. 382 i dens oprindelige formulering, og efter den oprindelige formulering udløste tinglysning af samme ret på flere ejendomme som ovenfor bemærket kun én afgift. Skatteministeriet har imidlertid meddelt, at man stadig mener, at ejerforeningsvedtægter kan lyses mod betaling af én afgift, idet man dog nu tager visse forbehold med hensyn til vedtægternes indhold.

Til disse »begrundelser« bemærkes, at kriteriet for, om der skal betales én eller flere afgifter, hvis en byrde lægges på flere ejendomme, efter lovens formulering er, om »rettighederne er mellem samme parter«. Hvorfor Hansen, der ejer ejendommen matr.nr. 1a og Jensen, der ejer matr.nr. 1b, er identiske, hvis der pålægges deres ejendomme en forpligtelse med hjemmel i regler om offentligretlig regulering, men ikke, hvis deres forpligtelser er »udelukkende aftalebaseret«, er vist ikke nemt at forstå.

Skatteministeriets fremgangsmåde er imidlertid karakteristisk i den offentlige administration. Kommer man for skade at foranledige en lov vedtaget, der viser sig at have utilsigtede konsekvenser, så kvier man sig ved at gå til Folketinget og indrømme, at man har kvæjet sig og derfor er nødt til at bede Folketinget om at lave loven om. Administrationen laver selv loven om gennem cirkulærer eller afgørelser, der – skønt de er uden enhver forbindelse til loven – kaldes »fortolkninger« af loven.

Jeg skal gerne medgive, at fremgangsmåden – når den falder ud til borgerens fordel – er den næstbedste løsning på problemet, og nærværende artikel var da næppe heller blevet skrevet, hvis ikke det var fordi, Skatteministeriet pludselig på et enkelt område nægtede at følge sin egen »udvidende fortolkning«, nemlig i den situation, der er beskrevet i indledningen, altså den situation, at en ejerforening lagde byrder på fællesråd til fordel for en nabo.

De »kriterier«, man har fremhævet i forbindelse med svaret til Kommunernes Landsforening og Landinspektørcentret A/S synes ellers stort set at passe som hånd i handske på situationen. Også ved stiftelse af forpligtelser som den her omtalte bliver ejerforeningens medlemmer forpligtet »uden deres aktive medvirken«, ligesom forpligtelsen ikke er »aftalebaseret« (d.v.s. baseret på en aftale med de medlemmer, på hvis lejlighed forpligtelsen lyses). Tilbage bliver selvfølgelig det forhold, at hjemmelen til at trække pligten ned over hovedet på ejerne af ejerlejlighederne ikke er offentligretlige regler, men almindelige foreningsretlige regler, men det samme gælder jo ejerforeningsvedtægter. § 7 i afgiftsloven antyder jo heller ikke nogen sondring mellem tilfælde, hvor pligten hjemles i offentligretlige regler, og tilfælde hvor hjemmelen må findes i almindelige privatretlige regler.

Til dette kommer, at man ved lysning af deklARATIONER som den omtalte faktisk kan argumentere for, at betingelsen »samme parter« er opfyldt, uden at man kommer i konflikt med bestemmelsens ordlyd. Medens det ved lysning af ejerforeningsvedtægter er de enkelte lejlighedsejere, der forpligtes, er det ved lysning af forpligtelser, en ejerforening har påtaget sig, ejerforeningen som sådan, der er den forpligtede. At foreningens medlemmer selvfølgelig forpligtes, når foreningen forpligtes, behøver man vel ikke tillægsrelevans. Det samme gælder jo alle andre foreninger. Det specielle i forbindelse med ejerforeningens forpligtelser er den måde, forpligtelserne sikres på, nemlig ved tinglysning på hver enkelt ejerlejlighed, men hvorfor skulle sikringsmåden nødvendigvis betyde, at det er foreningens medlemmer, og ikke foreningen som sådan, der er forpligtet. Giver ejerforeningen naboen en portret, er det foreningen – og ikke foreningens medlemmer – naboen udtager støvning mod, hvis porten spærres. Man må vist konkludere, at Skatteministeriet har slået bremserne i i den eneste situation, hvor man uden modsigelse kunne have subsumeret tilfældet under afgiftslovens kriterium »samme parter«.

Allerede i august 2000 bad jeg Skatteministeriet uddybe kriteriet »samme parter« i afgiftslovens § 7, stk. 3, sådan som ministeriet opfattede bestemmelsen, med henblik på at konstatere, om portretten i vort eksempel kunne lyses mod betaling af én afgift. Det kunne den ikke – efter Skatteministeriets mening. Svaret var ganske vist uklart, idet konklusionen kun fremgik implicit. Svaret indeholdt ligeledes nogle uklart formulerede modifikationer vedrørende spørgsmålet om lysning af ejerforeningsvedtægter.

Jeg skrev derfor til Skatteministeriet igen og bad om to ting, nemlig

- 1) en udtrykkelig og begrundet stillingtagen til situationer, hvor der sker en privatretlig re-

gulering af ejendomsejeres forpligtelser, der ikke er aftalebaseret, og

- 2) en uddybning af de uklare udmeldinger om lysning af ejerforeningsvedtægter, ministeriets svar indeholdt.

Efter råd fra sagsbehandleren i Skatteministeriet skrev jeg ligeledes direkte til skatteminister Ole Stavad. Jeg gjorde herunder opmærksom på:

- a) at ændringen i afgiftsloven ved lov 944.1999 beroede på en misforståelse af lovens forarbejder, og
- b) at det »korrigerede kriterium«, Skatteministeriet opererede med i forbindelse med afgiftslovens § 7, stk. 3, måtte føre til, at deklARATIONER, der lagde forpligtelser på en ejerforenings fællesområder, kunne lyses mod betaling af én afgift, men at Skatteministeriet tilsyneladende havde indtaget en anden holdning.

Jeg har nu fra Skatteministeriet modtaget et svar. Det oplyses her, at skatteministeren har bedt ministeriet svare også på brevet til ministeren.

Svaret indeholder et rimeligt svar på spørgsmål 2), medens spørgsmål 1) er ubesvaret, og ingen af punkterne a) og b) er kommenteret. Brevet til skatteministeren er altså stadig i sin helhed ubesvaret.

Jeg skal ikke lægge skjul på, at jeg er blevet grundigt træt af at korrespondere med Skatteministeriet og skatteministeren. Jeg skal derfor slutte af med at udtrykke håbet om, at et af de udvalgsmedlemmer (Venstres, Det Konservative Folkepartis, Dansk Folkepartis, Centrum Demokraternes og Frihed 2000's medlemmer), der oplyste, at de ville stemme for forslaget til lov 944.1999 ved 3. behandling, »da den ikke medførte stramninger«, vil spørge skatteministeren, om en afgiftsstigning fra 1400 kr. til f.eks. 140000 kr. ikke er »en stramning«.

## Deklaration

Undertegnede pålægger herved ejendommene matr.nr. 2021, 2022 og 2025 følgende byrder:

### § 1

Ejere af og beboere i ejendommene matr. nr. 2021, 2022, 2023 og 2024 Århus bygrunde samt personer med brugsret til parkeringspladser på disse ejendomme har ret til kørende og gående færdsel gennem porten i ejendommen matr.nr. 2025 Århus bygrunde.

### § 2

Ejere af og beboere i ejendommen matr. nr. 2025 Århus bygrunde har eksklusiv ret til parkering på pladserne 14, 15 og 16, jfr. vedlagte rids, i overensstemmelse med de beslutninger, der måtte træffes af ejerforeningen Marstrandsborg. Retten kan ikke anvendes til opstilling af stationære campingvogne, og varebiler, der er længere end normale personbiler, må ikke parkeres på pladserne.

### § 3

Plads nr. 17, jfr. vedlagte rids, må ikke anvendes til parkering.[Ridset er ikke vedlagt henvendelsen eller tillægsbetænkningen]

### § 4

Påtaleret i henhold til ovennævnte § 1 har de til enhver tid værende ejere af matr. nr. 2021, 2022, 2023 og 2024 hver for sig for så vidt angår krænkelse af retten for den pågældende ejendom.

### § 5

Påtaleret i henhold til ovennævnte §§ 2 og 3 har den til enhver tid værende bestyrelse for ejerforeningen Marstrandsborg (matr.nr. 2025 Århus bygrunde).

### § 6

Med hensyn til de på de tjenende ejendomme hvilende byrder og hæftelser henvises til tingbogen.

### § 7

Ovenstående begæres tinglyst for så vidt angår § 1 på matr. nr. 2025 Århus bygrunde, for så vidt angår § 2 på matr. nr. 2022 Århus bygrunde, i det omfang de pågældende pladser befinder sig på den pågældende ejendom, og for så vidt angår plads nr. 14 tillige på ejendommen 2021 Århus bygrunde. § 3 begæres lyst på ejendommen 2022 Århus bygrunde.

Undertegnede ejer af ejendommen Marstrandsgade nr. 4 erklærer mig herved indforstået med at betale en andel på 8000 kr. af udgifterne til etablering af gitterport i porten ved Marstrandsgade nr. 2 mod at ejerforeningen Marstrandsborg til gengæld lader tinglyse en servitut, der sikrer retten for mig, kommende ejere og beboere af min ejendom, samt lejere af parkeringspladser på min grund til, at færdes gennem den pågældende port.

Det er en forudsætning, at beløbet er incl. moms og jeg modtager kopi af bilag, samt kopi af tinglyste dokument.

Niels Vinge Madsen, den 8.2. 2000

Århus Stiftstidende den 20. marts 2001

## Lovjusk koster kassen i afgift på tinglysning

**LOV:** Afgift er 17-doblet ved en sjuskefejl, mener førende ekspert i tinglysning

Irene Nørgaard

[Reportage@stiften.dk](mailto:Reportage@stiften.dk)

ÅRHUS: Alle ved, hvad det vil sige, når en fjer bliver til fem høns.

Men når en almindelig afgift på tinglysning på 1400 kr. stiger til 23.800, så forstår ikke engang landets lovgivere noget. Det gør Danmarks førende ekspert i tinglysning, Hans Willumsen, i øvrigt heller ikke

Men det er netop tilfældet i den smukke og nyrenoverede ejendom, Marstrandsborg på hjørnet af Marstrandsgade og Thorvaldsensgade i Århus midtby.

Her ville naboerne til Marstrandsborg ved hjælp af en tinglysning sikre retten til at køre gennem en port ind til deres parkeringspladser i gården.

Samtidig skulle naboerne tinglyse ejerforeningens ret til at parkere i gården. En forholdsvis enkel udveksling af rettigheder til gavn for begge parter.

Men ifølge en lovændring fra 1999 påhviler afgiften for en sådan tinglysning ikke længere ejerforeningen. I stedet skal der betales afgift for hver af de 17 lejligheder. Det der før var en billig, ukompliceret affære, kan blive en dyr streg i regningen. I stedet for 1400 lyder regningen på 23.800 kroner for ejerforeningen.

I Marstrandsborg bor Hans Willumsen, som blandt andet har skrevet lærebøger om tinglysning. Han mener, at lovændringen er en sjuskefejl.

– En så betydelig stigning har aldrig været hensigten. Ikke hvis man skal tro på den tidligere skatteministers udtalelser, da loven blev ændret i 1999, siger Hans Willumsen.

Daværende skatteminister, Ole Stavad, udtalte dengang, at der ikke var materielle ændringer i loven, altså heller ikke økonomiske.

– Jeg gad nok vide, om oppositionen ikke anser sådan en afgiftsstigning for at være en væsentlig ændring, siger Hans Willumsen.

Sammenhængen blev præsenteret for Hans Willumsen, da han gik på tinglysningskontoret sidst på sommeren 2000.

Her fik han beskeden om den voldsomme pris.

– Og jeg må indrømme, at jeg blev noget forbløffet, siger han.

I første omgang gik han til Skatteministeriet for at få løst det, han troede, var en misforståelse.

Men her gav man tinglysningskontoret i Århus ret og gav Hans Willumsen en forklaring, som han uden de store problemer kunne pille fra hinanden. Hans spørgsmål til skatteministeren blev ikke besvaret.

Efterhånden blev Hans Willumsen træt af at skrive til skatteministeriet og gik i stedet til Århus Stiftstidende.

– Skatteministeriet har bøffet helt utroligt i det. Var der 100 ejerlejligheder tilknyttet ejerforeningen, havde tinglysningen af naboens portret kostet os 140.000 kroner, mener Hans Willumsen.

Chef for Tinglysningskontoret, dommer Søren Sorup Hansen har aldrig hørt om problemet og kan derfor heller ikke redegøre for omfanget.

– Men det lyder ikke helt rimeligt.

Han medgiver også, at afgiftsstigningen kan betyde, at folk i stedet for at betale for tinglysning helt undlader at tinglyse skøder.

### Vanvittig pengemaskine

I dag står flere oppositionspartier uforstående over for eksemplet fra Århus. De kan ikke finde sammenhæng mellem virkeligheden og intentionerne fra forhandlingsbordet.

– Det lyder fuldstændig vanvittigt. Meningen med lovændringen var, at afgifterne skulle dække over udgifterne og ikke andet. I stedet har skatteministeren skabt en pengemaskine, siger Tom Behnke fra de Konservative.

Han sidder i Folketingets retsudvalg og vil nu stille skatteministeren et såkaldt §-20 spørgsmål, hvor ministeren inden otte dage skal give en skriftlig forklaring.

CD's kvinde i retsudvalget, Sonja Albrink, følger også sagen nøje:

– Vi stemte for ændringerne i sin tid. Jeg tror bare ikke, at man var opmærksom på, at den ville have denne konsekvens. En sådan afgiftsstigning kan ikke være meningen med loven, så det må vi se på. Det er helt urimeligt, siger Sonja Albrink.

Hvis skatteministeren ikke giver en fyldestgørende redegørelse til Folketinget, vil Sonja Albrink tage initiativ til at foreslå en ny lovændring, der retter op på fejlen.

– Enten må ministeren selv rette fejlen, eller også må Folketinget påvirke regeringen til at ændre loven.

### **I vedtægten**

I Marstrandsgade er ejerforeningen indtil videre lige vidt. Den forsøger i stedet at komme udenom at betale de mange penge ved at indføre rettighederne i vedtægterne, hvis den anden part – naboen – er villig til at gå med på den uortodokse fremgangsform.

– På den måde slipper vi for at betale, men det er jo skørt at flette naboer ind i dokumenter, som handler om, hvordan ejerforeningens medlemmer er forpligtede over for hinanden, siger Hans Willumsen.

Han er ikke i tvivl om, at der er sket en fejl, da loven blev vedtaget.

– Ofte hører man, at almindelige mennesker ikke forstår jurister, men når jurister ikke engang forstår hinanden, så bliver problemet først for alvor alvorligt, siger Hans Willumsen.

Skriftlig fremsættelse (6. oktober 1999)

**Skatteministeren (Ole Stavad):**

Herved tillader jeg mig for Folketinget at fremsætte:

*Forslag til lov om ændring af lov om ændring af lov om stempelafgift, retsafgiftsloven, skattestyrelsesloven og boafgiftsloven samt om ophævelse af lov om afgift ved førstegangsoverdragelse af visse ejerlejligheder og ændring af lov om tinglysningsafgift. (Ændret ikrafttrædelse, udvidet afgiftsfritagelse m.v.).*

(Lovforslag nr. L 25).

Som følge af ophævelsen af stempelafgift på lodsedler til klasselotterier med virkning fra den 1. januar 2000 foreslår regeringen at præcisere ikrafttrædelsesbestemmelsen, således at der ikke gøres forskel på betaling for lodsedler til lotterier, der er påbegyndt i 1999, uanset om lodsedlerne købes før eller efter årsskiftet.

...

Med vedtagelsen af lov om tinglysningsafgift blev der utilsigtet ikke skabt hjemmel til at fritage livsgaver til anerkendte trossamfund for tinglysningsafgift. Regeringen foreslår, at denne hjemmel skabes med nærværende lovforslag.

Regeringen foreslår ligeledes, at det bliver præciseret, at tinglysning af flere rettigheder af

samme type, eksempelvis panthæftelser, på én eller flere faste ejendomme, alene udløser én afgift i de tilfælde, hvor de forskellige retsforhold er mellem samme parter, og hvor der således er partsidentitet. Kravet om partsidentitet fremgår ikke direkte af lovtæksten, men alene af bemærkningerne til bestemmelsen, og det foreslås derfor, at bestemmelsen tydeliggøres ved, at betingelsen om partsidentitet indsættes direkte i lovtæksten, idet hensigten ved vedtagelsen af bestemmelsen var at indføre en lempelse for retsforhold mellem samme parter, medens det ikke var hensigten at give mulighed for at omgå bestemmelsen ved at samle flere retsforhold i samme anmeldelse, eksempelvis hvor flere ejendomme har forskellige ejere. Det skal pointeres, at der ikke er tale om materielle ændringer.

Forslaget skønnes ikke have økonomiske, erhvervsmæssige, miljømæssige eller EU-retlige konsekvenser.

Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. januar 2000.

Idet jeg i øvrigt henviser til bemærkningerne i lovforslaget, skal jeg anbefale det til Tingets velvillige behandling.

Uddrag af tillægsbetænkning over L 25, folketingsåret 1999-2000

Til lovforslag nr. L 25

Folketinget 1999-2000

Tillægsbetænkning afgivet af Skatteudvalget den 10. december 1999.

## Tillægsbetænkning

over

### Forslag til lov om ændring af lov om ændring af lov om stempelafgift, retsafgiftsloven, skattestyrelsesloven og boafgiftsloven samt om ophævelse af lov om afgift ved førstegangsoverdragelse af visse ejerlejligheder og ændring af lov om tinglysningsafgift

(Ændret ikrafttrædelse, udvidet afgiftsfritagelse m.v.)

Udvalget har, efter at lovforslaget blev optaget til fornyet udvalgsbehandling, behandlet dette i et møde og har herunder stillet spørgsmål til skatteministeren, som denne har besvaret skriftligt.

Endvidere har udvalget modtaget skriftlige henvendelser fra:

Danske Energiselskabers Forening,  
Kommunernes Landsforening og  
Landinspektørcentret A/S, Herning.

Der er af skatteministeren stillet ændringsforslag, hvorom henvises til de ledsagende bemærkninger.

Herefter indstiller et *mindretal* (Socialdemokratiets, Socialistisk Folkepartis, Det Radikale Venstres og Enhedslistens medlemmer af udvalget) lovforslaget til *vedtagelse* med de stillede ændringsforslag.

Et *andet mindretal* (Venstres, Det Konservative Folkepartis, Dansk Folkepartis, Centrum-Demokraternes og Frihed 2000's medlemmer af

udvalget) indstiller lovforslaget til *vedtagelse* i den affattelse, hvori det foreligger efter 2. behandling.

Mindretallet stemmer imod de stillede ændringsforslag, som er en skærpelse i forhold til det fremsatte lovforslag. Mindretallet bemærker vedrørende de foreslåede ændringer i § 2, nr. 1, vedrørende tinglysningsafgiftslovens § 7, herunder de stillede ændringsforslag, at mindretallet stemte imod tinglysningsafgiftsloven (lovforslag nr. L 208 i folketingsåret 1998-99) i maj måned. Da de foreslåede ændringer ikke medfører stramminger i forhold til L 208, og da mindretallet i øvrigt kan støtte de øvrige dele af lovforslaget, vil mindretallet stemme for lovforslaget ved 3. behandling.

Et *tredje mindretal* (Kristeligt Folkepartis medlem af udvalget), indstiller lovforslaget til *vedtagelse* i den affattelse, hvori det foreligger efter 2. behandling.

...



Uddrag af bemærkningerne til lovforslag nr. L 208, folketingsåret 1998-99

## Bemærkninger til L 208

...

I stk. 2 foreslås det, at afgiften udgør 1.400 kr. for hver rettighedstype, som anmeldelsen til tinglysning vedrører. Der er 3 rettighedstyper, adkomster, byrder og pantehæftelser. Bestemmelsen omhandler den enkelte anmeldelse til tinglysning og ikke tilfælde, hvor der sker flere anmeldelser, f.eks. fordi anmeldelserne vedrører flere faste ejendomme beliggende i flere retskredse.

Indebærer anmeldelsen, at samme dokument (samme elektroniske transaktion) udløser tinglysning af flere forskellige rettigheder, skal der således betales afgift for indføring i hver af rettighedstyperne adkomster, byrder eller panthæftelser, som den pågældende anmeldelse indebærer. Indføring i flere rubrikker vedrørende flere retsforhold i samme dokument udløser flere afgifter. F.eks. vil anmeldelsen af en servitut, som samtidig lyses som byrde og som pantstiftende rettighed, udløse 2 afgifter. Flere indføringer i samme rubriktype vil kun udløse én afgift, selvom indføringerne vedrører flere forskellige retsforhold, såfremt de forskellige retsforhold er mellem samme parter. Der vil således fortsat være mulighed for alene mod betaling af én afgift, at et realkreditinstitut kan udfærdige en relaxationserklæring vedrørende flere pantebreve, blot panthæftelserne er mellem de samme parter. Stiftelse af pant eller ændringer i et pant i erhvervsaktiver, vil kun udløse én afgift, når det er det samme panthæftelsesforhold, f.eks. ved sikring af pant for det samme beløb i 1500 motorkøretøjer. Er der tale om flere indføringer i samme rubriktype vedrørende flere forskellige retsforhold mellem forskellige parter, vil der blive udløst en afgift for hver enkelt indføring i den pågældende rubriktype.

Det bemærkes, at flytning af servitutter vil være afgiftsfri som led i en jordfordeling, når de følger det stykke jord de vedrører, idet der er betalt afgift efter § 4 i forbindelse med tinglysning af kendelse efter jordfordelingsloven.

...

## Uddrag af Tidsskrift for Skatteret 9/3 1992

...  
b)

Et synspunkt, der ikke er specifikt for skatteområdet, er følgende:

Undertiden ser man, at ministerier ikke er særlig omhyggelige ved formuleringen af loven. »Det behøver man jo ikke«, synes man at mene, »man kan jo altid bagefter sende nogle cirkulærer ud til de mennesker, der skal administrere loven, og fortælle, hvordan man vil have det«.

Denne yderst beklagelige fremgangsmåde kunne man måske ændre ved en striktere ordfortolkning af loven. Underordnede administrative myndigheder kan måske ikke, men Landsskatteretten kan – hvis den vil.

...

## Skatteministeriet

Den 19. april 2001

J.nr. 2001-518-162

Spørgsmål 177

Til  
Folketingets Skatteudvalg

Hermed fremsendes svar på spørgsmål nr. 177 af 29. marts 2001.  
(Alm. del – bilag 420).

Frode Sørensen

/K. Aasberg Karlsen

**Spørgsmål:**

Ministeren bedes kommentere henvendelsen af 22. marts 2001 fra Hans Willumsen, Århus, vedrørende tinglysningsafgift, jf. alm. del – bilag 419.

**Svar:**

Indledningsvis vil jeg nævne, at det fremgår af Hans Willumsens henvendelse, at den er grundlaget for en artikel i Aarhus Stiftstidende den 20. marts 2001, som jeg har kommenteret i svar af 28. marts 2001 på spørgsmål S 2184 af Tom Behnke (KF).

Supplerende kan jeg i anledning af Hans Willumsens henvendelse oplyse følgende:

Tinglysningsafgiftsloven – lov nr. 382 af 2. juni 1999 – blev fremsat som lovforslag L 208 (1998/99). Loven trådte i kraft 1. januar 2000. Inden loven trådte i kraft, blev der i efteråret 1999 ved lovforslag L 25 – senere lov nr. 944 af 20. december 1999 – vedtaget forskellige tekniske ændringer i loven.

Hans Willumsen mener – jf. sammenfatningen på sidste side af henvendelsen – at L 25 medførte en stramning sammenlignet med L 208, fordi L 25 betyder en afgiftsstigning fra 1.400 kr. til f.eks. 140.000 kr. i forbindelse med tinglysning af en rettighed mellem f.eks. 100 ejerlejligheder i et ejendomskompleks og en anden part.

Jeg er ikke enig i, at L 25 medførte en stramning sammenlignet med L 208.

Tinglysningsafgiftsloven afløste stempelafgiftsloven, og det fremgår klart af bemærkningerne til L 208, at det er intentionen, at afgiften skulle ændres fra en dokumentbaseret til en transaktionsbaseret afgift. Det betyder, at hovedreglen i dag er, at der betales tinglysningsafgift efter hvor mange tinglysningstransaktioner der gennemføres.

Det følger af tinglysningsafgiftslovens 7, at der skal betales den faste afgift på 1.400 kr. af andre tinglysninger end tinglysning af ejerskifte, pant og ejendomsforbehold. Det fremgår dog af 7, stk. 3, at tinglysning af samme type rettigheder på flere faste ejendomme inden for samme retskreds eller i flere løsørengstande m.v. kun udløser én gang 1.400 kr. i afgift, hvis de forskellige rettigheder er mellem samme parter.

7, stk. 3, betyder, som det også fremgår af mit svar på spørgsmål S 2184, at hver ejerlejlighed i

et ejendomskompleks hver skal betale den faste afgift på 1.400 kr. ved tinglysning af rettigheder. Det hænger sammen med, at ejerlejlighederne ikke betragtes som en og samme part. Til gengæld udløser det kun en gang 1.400 kr. i afgift at tinglyse en rettighed for ejerforeninger, fordi ejerforeninger betragtes som samme part. Dette har min forgænger redegjort for i en kommentar af 28. april 1999 til en henvendelse fra Administratorforeningen (L 208 – bilag 9). Jeg skal i denne forbindelse også henvise til mit svar på spørgsmål S 2184 af 28. marts 2001 til Tom Behnke.

Det er således partsidentiteten (samme parter), der bevirker, at der kun skal betales en gang 1.400 kr. i afgift. Kravet om partsidentitet fremgik ikke direkte af lovtæksten i § 7 i L 208, men det var anført i bemærkningerne. Ved L 25 blev kravet om partsidentitet indskrevet i lovtæksten.

Formålet med denne ændring var således at tilvejebringe en sikker retsstilling med hensyn til, at tinglysning af en rettighed i forbindelse med partsidentitet kun udløser en gang 1.400 kr. i afgift. Det er på denne baggrund, at min forgænger i den skriftlige fremsættelsestale til L 25 oplyste, at der ikke var tale om materielle ændringer.

Hans Willumsen nævner også, at bl.a. vandværkers tinglysning af retten til at have vandledninger liggende på private grunde kan ske mod betaling af en gang 1.400 kr. i afgift.

Hertil kan jeg oplyse, at min forgænger i forbindelse med behandlingen af L 25 i høringsvar og svar til Skatteudvalget præciserede, at hvis der er tale om tinglysning af offentligretlige byrder på flere ejendomme med forskellige ejere, f.eks. lokalplaner, anlægsprojekter og andre rettigheder, der ikke kræver ejernes aktive medvirken, så kan denne byrde tinglyses for 1.400 kr. Forklaringen var, at man ikke fandt det rimeligt, at ejerne skulle betale for tinglysning af rettigheder, de ikke selv har været involveret i stiftelsen af.

Der er efter min opfattelse ikke parallel mellem ejerlejligheder, der indgår privatretlige aftaler, og offentligretlige byrder. Ejerne af ejerlejlighederne deltager frivilligt og aktivt i stiftelsen af de privatretlige rettigheder, mens ejerne ved en offentligretlige byrde ikke selv er involveret i stiftelsen.

## **Skatteministeriet**

Den 28. marts 2001

Til

Folketingets Lov- og Parlamentssekretariat

Hermed fremsendes svar på spørgsmål S 2184 indleveret af Tom Behnke (KF).

Frode Sørensen

/K. Aasberg Karlsen

*Spørgsmål:*

Vil ministeren oplyse, hvordan de nye regler for tinglysningsafgift skal tolkes i forhold til tinglysning af samme rettighed på flere faste ejendomme, er den fortolkning i overensstemmelse med ministerens skriftlige fremsættelse ved sidste lovændring, og hvordan vil ministeren sikre, at myndighederne ikke fejlagtigt bruger sidste lovændring til at opkræve ublu høje afgifter?

*Svar:*

Jeg kan oplyse, at det er et grundlæggende princip ved fortolkning af tinglysningsafgiftsloven, at afgifterne beregnes efter, hvorledes den tinglysningsmæssige transaktion foregår. Det betyder som hovedregel, at afgifterne betales efter, hvor mange tinglysningstransaktioner der gennemføres.

Det fremgår af tinglysningsafgiftslovens § 7, stk. 3, at tinglysning af samme type rettigheder på flere faste ejendomme indenfor samme retskreds eller i flere løsøregenstande mv. koster kr. 1400, hvis de forskellige rettigheder er mellem samme parter.

Ejerlejligheder i et ejendomskompleks anses som selvstændige enheder. Et ejendomskompleks med flere lejligheder anses derfor ikke som en og samme part. Det koster derfor kr. 1400 per lejlighed, når der skal tinglyses en rettighed mellem lejlighederne og en anden part. Ejerlejlighederne i et ejendomskompleks, som ønsker at give naboejendommen ret til at færdes igennem en port eller benytte en eller flere parkeringspladser kan derfor som hovedregel ikke få tinglyst denne rettighed til kun kr. 1400 for alle lejlighederne.

Ejerforeningen for de pågældende ejerlejligheder anses til gengæld som en og samme part, og vedtages en rettighed på generalforsamlingen i henhold til ejerforeningens vedtægter kan det i visse tilfælde afstedkomme, at en rettighed for alle lejlighederne kan tinglyses samlet for kr.

1400. Forudsætningen er, at vedtægtsændringen træffes med fornødent flertal, og at der ved vedtægtsændringen ikke sker indgreb i ejernes individuelle rettigheder over lejligheden.

Jeg mener, at ovenstående praksis er i fuld overensstemmelse med intentionerne i den nye tinglysningsafgiftslov. Det fremgår klart af bemærkningerne til tinglysningsafgiftsloven, at det i forbindelse med omlægningen af stempeloven til den nye tinglysningsafgiftslov har været afgørende at ændre afgiften fra en dokumentbaseret til en transaktionsbaseret afgift. Det var også en intention, at alle skulle betale en afgift, når der blev gennemført en tinglysningstransaktion, og at der skulle være så få differentierede satser som muligt. Loven skulle kunne administreres enkelt og sikkert.

Definitionen af partsidentitet i § 7 i tinglysningsafgiftsloven, som danner grundlag for fortolkning af ovenstående problematik med ejerlejligheder, fremgik ikke direkte af lovtæksten, da tinglysningsafgiftsloven blev vedtaget. Det fremgik dog af bemærkningerne. Den daværende skatteminister foreslog derfor i forbindelse med en efterfølgende ændring af tinglysningsafgiftsloven (lovforslag L 25 1999/2000), at bemærkningerne om partsidentitet blev indskrevet i lovtæksten. Denne indskrivning af eksisterende bemærkninger i lovtæksten er forklaringen på, at den daværende skatteminister pointerede, at der ikke var tale om materielle ændringer i forbindelse med ændringen af tinglysningsafgiftsloven.

Endelig kan jeg oplyse, at for at sikre en ensartet administration og fortolkning af § 7, stk. 3, i relation til tinglysning af rettigheder i ejerlejligheder, så har afgiftsmyndigheden på området, Told og Skat i Høje Taastrup den 13. februar 2001 udsendt vedlagte vejledning om, hvordan § 7, stk. 2 og 3 skal fortolkes.

**TOLD\*SKAT**

13. februar 2001

Registreringsmyndighederne

**Meddelelse***Tinglysningsafgiftslovens § 7, stk. 2 og 3 – lysning af vedtægter*

Det følgende er en uddybning af afgiftsmyndighedens vejledning s. 18, der vedrører vedtagelse på generalforsamling. Baggrunden for denne orientering er, at der efter at afgiftsmyndighedens vejledning er blevet udsendt, har været nogen usikkerhed omkring den rette forståelse af dette afsnit.

Afgiftsmyndigheden anser kravet om »samme parter«, jf. tinglysningsafgiftslovens § 7, stk. 2 og 3 for opfyldt i de situationer, hvor en vedtægtsændring er truffet af generalforsamlingen med det dertil fornødne flertal, og der ved vedtægtsændringen ikke sker indgreb i ejerens individuelle rettigheder over lejligheden.

Ved denne fortolkning af »samme parter«, jf. lovens § 7, stk. 2 og 3 har afgiftsmyndigheden lagt vægt på, hvilke krav der tinglysningsmæssigt skal opfyldes, for at en vedtægt eller vedtægtsændring kan tinglyses uden den enkelte ejers medvirken. For at en vedtægtsændring truffet på en generalforsamling kan tinglyses på de forskellige lejligheder uden den enkelte ejers medvirken, skal vedtægtsændringen for det første være truffet med det fornødne flertal. Dette flertal skal fremgå af enten normalvedtægten eller en tinglyst vedtægt. Dernæst må vedtægtsændringen ikke medføre indgreb i ejerens individuelle rettigheder over lejlighederne.

Som dokumentation for, at anmeldelsen er omfattet af definitionen på samme parter, skal generalforsamlingsbeslutningen medsendes ved anmeldelse til tinglysning. Har de enkelte ejere samtidig med generalforsamlingsbeslutningen tiltrådt vedtægtsændringen, har dette ingen yderligere afgiftsmæssig konsekvens.

Med venlig hilsen

John Fournaise

/Ingrid Hornshøj Jensen

Hans Willumsen,  
Marstrandsgade 2 III th,  
8000 Århus C

24.4.2001

## NOTE

Ministerens svar på spørgsmål 177 (kommentar til tidligere henvendelse fra Hans Willumsen) er omdelt på alm. del – bilag 477. Henvendelsen fra Hans Willumsen er omdelt på alm. del – bilag 419.

Folketingets Skatteudvalg,  
Christiansborg,  
1240 København K

Tom Behnke,  
Christiansborg,  
1240 København K

Irene Nørgaard,  
Århus Stiftstidende,  
Olof Palmes Allé 39  
8200 Århus N

Jeg skal herved tillade mig at fremsende mine bemærkninger til skatteministerens svar på spørgsmål 177.

Da skatteministerens svar er ret intetsigende og indeholder talrige klare misforståelser, skal jeg tillade mig at håbe, at Skatteudvalget eller Tom Behnke vil stille skatteministeren de 14 spørgsmål, jeg har formuleret i mine bemærkninger. Hvis ikke man er indstillet herpå, vil jeg gerne vide det, så jeg kan tage stilling til, hvilket initiativ jeg så bør tage.

Da jeg har hørte rygter om, at der er fremsat forslag til ændring af afgiftslovens § 5, må jeg måske samtidig henlede opmærksomheden på en ejendommelighed i forbindelse med den nugældende bestemmelse. I § 5, stk. 1, 9. pkt., kan man læse:

»3-8 pkt. gælder ikke for tinglysning af pant for indekslån, der ydes efter realkreditloven«

I Lilian Hindborg og Kirsten Nørgaards kommentar s. 46 kan man læse, at § 5, stk. 1, 3. pkt., heller ikke gælder for indekslån, der **ikke** ydes efter realkreditloven. (jfr. således også betænkning 1364.1998 bilag 8.1.3. s 8).

Denne discrepans skyldes så vidt jeg kan se en omformulering af bestemmelsen i forhold til stempeludvalgets formulering, der lød: »3-8 pkt. gælder ikke for tinglysning af pant for indekslån, der ydes efter de i realkreditloven fastsatte retningslinier«, og det er unægtelig noget ganske andet.

Det er muligt, at stempeludvalgets formulering ikke er ganske hensigtsmæssig, og at det derfor har været indiceret at omformulere den, men at omformulere den på en måde, så det, man vil med bestemmelsen, kommer i direkte modstrid med bestemmelsens ordlyd, og så blot tro, at man kan løse problemet ved at »korrigere« loven i nogle kommentarer til den, gør det jo ikke lettere for borgerne at vide, hvad der er gældende ret, og det er ikke en fremgangsmåde, der fremmer respekten for loven.

Jeg håber, forholdet er rettet i det lovforslag, jeg har fået at vide, snart vil blive fremsat.

Med venlig hilsen  
Hans Willumsen



## Bemærkninger til skatteministerens svar af 19.4.2001 på spørgsmål nr. 177 fra Folketingets Skatteudvalg, j. nr. 2001-518-162.

Jeg har modtaget skatteministerens ovennævnte redegørelse til orientering. Jeg må desværre konstatere, at redegørelsen blot indeholder en gentagelse af de synspunkter og argumenter, Skatteministeriet tidligere har fremsat. Det forholder sig således ikke til min påvisning af manglerne i Skatteministeriets argumentation. Jeg skal derfor i det følgende dels kommentere skatteministerens svar, dels forsøge at formulere spørgsmål til skatteministeren så specifikt, at det bliver vanskeligt fortsat at give intetsigende svar.

Jeg skal indledningsvis tillade mig at kommentere følgende passus i skatteministerens svar:

»... det fremgår klart af bemærkningerne til L 208, at det er intentionen, at afgiften skulle ændres fra en dokumentbaseret til en transaktionsbaseret afgift. Det betyder, at hovedreglen i dag er, at der betales tinglysningsafgift efter hvor mange tinglysningstransaktioner, der gennemføres«.

Første led i dette udsagn er korrekt, jfr. f.eks. betænkning 1364.1998 s. 28 l. 13-11 f.n. Umiddelbart herefter følger i betænkningen begrundelsen for denne ændring. Det fremgår, at ændringen skyldes retstekniske hensyn, herunder hensynet til kontrolmuligheden og muligheden for at forebygge omgåelser. Disse hensyn er tilgodeset, når det ikke længere er dokumentets oprettelse, men tinglysningen af retten, der udløser afgiften, og disse hensyn tilsiger derfor ikke, at hovedreglen skal være, at der betales tinglysningsafgift efter hvor mange tinglysningstransaktioner, der gennemføres. (Rent bortset herfra kan bemærkes, at skatteministeren ikke har defineret begrebet »tinglysningstransaktion«, hvilket jo ikke gør det lettere at anvende hans »fortolkningsregel«).

Uanset hvad man i øvrigt vil mene om skatteministerens »fortolkningsregel«, så er det klart, at man ikke kan anvende en fortolkningsregel til at nå et resultat, som er i direkte modstrid med loven og dens forarbejder, og som udførligt påvist i tidligere skrivelser er det det, skatteministeren gør.

Om tinglysning af et dokument udløser en eller flere afgifter, må – i overensstemmelse med

normale fortolkningsprincipper – afgøres med udgangspunkt i lovens ordlyd, og hvis flere tolkningsmuligheder foreligger indenfor lovens ordgrænse, må der ses på, hvad lovens forarbejder indeholder til belysning af problemet. Det er korrekt, at L 208 i forbindelse med lovens forarbejder medførte, at der betales én tinglysningsafgift pr. »transaktion«, såfremt samme dokument indeholder **forskellige** rettigheder. Dette fører blandt andet til, at indføring af samme dokument i flere tingbogsrubrikker medfører flere afgifter. (F.eks. hvor en servitut tillige lyses pantstiftende, eller hvor et skøde tillige indeholder en servitutbestemmelse, der skal indføres i byrdebrikken.). Det kan endvidere forekomme, at **forskellige** rettigheder – f.eks. af afgiftsmæssige grunde – stiftes ved samme dokument. (Ejeren af en ejendom E stifter f.eks. for naboen A en ret til at føre ledning over E's ejendom og en vejret for naboen B og stifter de to rettigheder ved samme dokument). Det fremgår her af betænkning 1364.998 bilag 8.1.3 s. 13, at stempeludvalget har ment, at det skulle udløse én afgift pr. rettighed. Dette fremgik ikke eksplicit af formuleringen af L 208, og en tydeliggørelse ved L 25 var derfor indiceret – men vel at mærke en **tydeliggørelse**, ikke en **ændring**, der gik ud over, hvad der fremgik af forarbejderne l.c.

Der ses ikke at være nogen anledning til på ovennævnte baggrund af udråbe nogen regel til »hovedreglen«. Tinglysning af et dokument udløser flere afgifter, hvis dette efter normale fortolkningsregler følger af lovens ordlyd i forbindelse med lovens forarbejder og kun i disse tilfælde. At den regel, skatteministeren udråber til »hovedregel«, kun anvendes helt undtagelsesvist, ses i øvrigt tydeligt af ministeriets fortolkning i forbindelse med f.eks. lokalplaner, ejerforeningsvedtægter m.m.

**Spørgsmål 1:** Hvor i L 208 eller forarbejderne til loven finder ministeren belæg for at drage andre konklusioner af overgangen fra dokumentbaseret til transaktionsbaseret afgift end dem, der fremgår af loven selv samt af betænkning 1364.1998 s. 28, samme betænkning bilag 8.1.2. s 4 f og s 7 samt bilag 8.1.3. s 12 f?

De følgende bemærkninger vil blive struktureret således, at Skatteministeriets 3 fejl vil blive

behandlet hver for sig. I afsnit I behandles den fejl, man begik, da reglen i L 208 blev ændret i forbindelse med L 25. I afsnit II behandles fortolkningen af reglen i § 7 efter lovændringen, og i afsnit III behandles det forhold, at den fortolkning, man er nået frem til, jfr. afsnit II, ikke tillige anvendes i forbindelse med lysning af rettigheder, ejerforeninger stifter for trediemand. Afslutningsvis vil jeg i afsnit IV fremkomme med enkelte afrundende bemærkninger.

### Afsnit I

I sin oprindelige formulering lød § 7, stk. 2 således: »Udløser anmeldelsen tinglysning af **forskellige** rettigheder, udgør afgiften 1400 kr. Udløser anmeldelsen tinglysning af **samme** rettighed på flere faste ejendomme ... udgør afgiften 1400 kr.« (min fremhævelse).

Den forudsætning, der skulle »indskrives« i loven ved L 25, er den, der fremgår i betænkning 1364.1998 bilag 8.1.3. s. 13. Denne forudsætning relaterer sig – som den er formuleret – helt klart til § 7, stk. 2, 1. pkt. – og kun hertil. Skulle forarbejdernes forudsætning indskrives i loven, og skulle der ikke ske anden ændring, ville § 7, stk. 2, komme til at lyde som følger:

»Udløser anmeldelsen tinglysning af forskellige rettigheder, udgør afgiften 1400 for hver rettighed. Dog udløser anmeldelsen kun én afgift, såfremt de forskellige rettigheder er mellem samme parter. Udløser anmeldelsen tinglysning af samme rettighed på flere faste ejendomme ... udgør afgiften 1400 kr.«

Når skatteministeren ikke vil acceptere, at det er, hvad forarbejdernes indarbejdelse i lovteksten indebærer, synes jeg, skatteministeren bør besvare følgende:

**Spørgsmål 2:** Hvorfor har skatteministeren i forbindelse med L 25 opgivet den sondring mellem tinglysning af forskellige rettigheder og tinglysning af samme ret, som L 208 opererede med?

**Spørgsmål 3:** I betænkningens bilag 8.1.3. s. 13 kan man bl.a. læse: »Flere indføringer i samme rubriktype vil kun udløse én afgift, **selvom** indføringen vedrører flere **forskellige** retsforhold, såfremt de forskellige retsforhold er mellem samme parter«.

Hvorledes vil skatteministeren forklare denne formulering, hvis ikke meningen var, at det, der i medfør af § 7, stk. 2, 2 pkt., gælder **generelt**

ved lysning af samme ret, under den anførte forudsætning om partsidentitet tillige skal gælde ved lysning af forskellige rettigheder, jfr. min ovenstående omformulering?

**Spørgsmål 4:** L.c. kan endvidere læses: »Er der tale om flere indføringer i samme rubriktype vedrørende flere **forskellige** retsforhold mellem forskellige parter, vil der blive udløst en afgift for hver enkelt indføring i den pågældende rubriktype«.

Hvorledes vil skatteministeren forklare, at forarbejderne udtrykkelig giver en regel om indføring vedrørende flere **forskellige** retsforhold, hvis skatteministeren mener, at nøjagtig samme regel må gælde ved indføringer i samme rubriktype vedrørende **samme** retsforhold mellem forskellige parter?

Som anført i min tidligere skrivelse er der i øvrigt andre udsagn i betænkning 1364.1998, der synes uforståelige, hvis man opgiver betænkningens og det oprindelige lovforslags sondring mellem tinglysning af forskellige rettigheder og tinglysning af samme ret.

**Spørgsmål 5:** Hvordan vil skatteministeren i lyset af skatteministerens fortolkning af L 208 forklare stempeludvalgets udsagn om, at registreringsafgiften ikke vil påvirke registreringsadfærden (betænkningens s. 29)?

**Spørgsmål 6:** Hvordan forklarer skatteministeren det i betænkningen s. 34 anførte, at tinglysning af andre rettigheder ... som udgangspunkt afgiftsbelægges i samme udstrækning som hidtil?

**Spørgsmål 7:** Hvordan forklarer skatteministeren Ole Stavads bemærkning ved fremsættelse af L 25 om, at lovforslaget tilsigtede at bremse muligheden for omgåelse (smlg også Skatteministeriets skrivelse af 28.4.1999 i sagen j.nr. 3.99-511-62, s. 1 l. 8-7 f.n.), når det nu viser sig, at ændringen også får virkning i situationer, hvor ingen omgåelse foreligger?

Spørgsmålene 2-7 ses der ikke at være taget stilling til i Skatteministeriets redegørelse. I hvert fald spørgsmålene 3 og 4 må det da være helt nødvendigt at forholde sig til, inden man erklærer sig »ikke enig i, at L 25 medførte en stramning sammenlignet med L 208«.

### Afsnit II

Ved den i afsnit I nævnte stramning af afgiftslovens § 7 påførte Skatteministeriet sig en række

problemer, der ikke opstod ved den oprindelige formulering. Medens således f.eks. lokalplaner omfattende 600 ejendomme efter den oprindelige formulering uden videre kunne lyses mod betaling af én afgift, fordi der var tale om samme ret, og tilfældet derfor skulle subsummeres under § 7, stk. 2, 2 pkt., måtte man efter ændringen nå til, at der skulle betales 600 x 1400 kr. Sondringen mellem tinglysning af samme ret og tinglysning af forskellige rettigheder var jo ophævet, og kravet om partsidentitet gjaldt nu også i tilfælde, hvor der var tale om samme ret. At der ikke forelå partsidentitet, hvis man tager dette udtryk for pålydende, turde være indlysende. Der var jo 600 forskellige pligtsubjekter, og det er det, der efter lovens ordlyd er afgørende. (At skatteministeren i forbindelse med behandlingen af L 25 fremsatte en anden opfattelse og betegner denne opfattelse som en »præcisering« (jfr. hans svar s. 2 l. 10 f.n.), og begrunder denne »præcisering« med en rimelighedsbetragtning, kan vel ikke føre til andet resultat, så længe hans »præcisering« ikke er er indarbejdet i loven).

På tilsvarende måde ville tinglysning af ejerforeningsvedtægter på 100 lejligheder udløse 100 x 1400 kr., idet det er ubestrideligt, at de, der forpligtes ved lysningen, er de enkelte lejlighedsejere, og – som skatteministeren så rigtigt bemærker i sit svar s. 2. l. 3-4 f.o., »så kan ejerlejlighederne ikke betragtes som en og samme part.«

Den konklusion, at lokalplaner og ejerforeningsvedtægter skulle udløse et antal afgifter á 1400 kr., svarende til antallet af ejendomme, lokalplanen eller vedtægten lyses på, ville man naturligvis ikke drage. Gjorde man det, ville man hurtigt få på puklen. Man erstattede derfor lovens kriterium med et »hjemmelavet« kriterium, der skulle løse problemet.

Dette kan man muligvis have en vis sympati for – når man nu i strid med lovens forarbejder var kommet for skade at indføre kravet om partsidentitet på situationer, hvor samme ret lyses på flere ejendomme, og ikke var indstillet på at møde op i Folketinget og erkende, at man havde lavet en fejl. Lige som minus gange minus i matematikken fører til et plus, kan man jo undertiden – når man har begået en fejl – nå det rigtige resultat ved at begå endnu en fejl, der opvejer den første. Det er dog ikke uproblematisk at løse problemerne på denne måde (jfr. også afsnit IV.)

Derfor kunne det måske være praktisk om skatteministeren svarede på

**Spørgsmål 8:** Efter afgiftslovens § 7 som formuleret ved L 25 er kriteriet for partsidentitet, om »retsforholdet er mellem samme parter«, hvilket efter en normal forståelse betyder, at pligtsubjekt for alle rettigheder skal være den samme, ligesom rettigedssubjekt for alle rettigheder skal være den samme. Det nævnes så vidt jeg kan konstatere intetsteds, at det har betydning, hvordan retsforholdet er stiftet, ligesom hverken lov eller forarbejder – igen så vidt jeg kan konstatere – opererer med en sondring mellem privatretlige og offentligretlige forpligtelser.

Hvor har skatteministeren disse sondringer fra?

(At de måske kan være »rimelige«, når man nu ikke vil rette fejl nr. 1 og derefter vende tilbage til kriteriet for partsidentitet, som det er beskrevet i loven, vil jeg ikke acceptere som et svar på spørgsmålet. Jeg er da enig i, at det ikke er rimeligt, om ejerne skal betale for tinglysning af rettigheder, de ikke selv har været involveret i stiftelsen af, men skulle man ikke have tænkt på det, da man ændrede loven ved L 25? Og hvis man holder fast ved loven, som den nu er formuleret uden Skatteministeriets hjemmelavede ændringer, ville det så overhovedet komme på tale, at ejerne kunne komme til at betale for tinglysning af offentligretlige byrder på anden måde end gennem deres status som skatteborgere? Smh. herved skatteministerens svar på spørgsmål 177 s. 2, l. 7-5 f.n. med afgiftslovens § 18, nr. 4).

Jeg skal ikke her yderligere forfølge spørgsmålet om Skatteministeriets hjemmelavede kriterium for, om der foreligger partsidentitet. (Jeg vender tilbage med et par bemærkninger i afsnit IV.) Sagen er nemlig den, at hvis Skatteministeriet var indstillet på at anvende sit hjemmelavede kriterium konsekvent, ville det så nogenlunde være til at leve med, men det er Skatteministeriet tilsyneladende ikke, hvilket bringer os over i afsnit III, der vedrører muligheden for at anvende Skatteministeriets »hjemmelavede« partsidentitetskriterium på aftaler mellem en ejerforening og en nabo.

### Afsnit III

Lad mig begynde med det udsagn i Skatteministeriets svar, der tydeligst viser, at der er noget, ministeren totalt har misforstået. På side 2, sidste afsnit kan man læse følgende:

»Der er efter min opfattelse ikke parallelere mellem ejerlejligheder der indgår privatretlige aftaler, og offentligretlige byrder. Ejerne af ejerlejlighederne deltager frivilligt og aktivt i stiftelsen af de privatretlige rettigheder, medens ejerne ved en offentligretlig byrde ikke selv er involveret i stiftelsen«.

**Spørgsmål 9:** Hvis en ejerforening på sin generalforsamling med kvalificeret flertal vedtager at give naboen portret, hvor er så frivilligheden hos den ejerlejlighedsejer, der møder op og stemmer imod? Og hvor er aktiviteten hos den, der slet ikke møder op på generalforsamlingen?

**Spørgsmål 10:** Hvad menes der med at tale om, at »ejerlejligheder ... indgår privatretlige aftaler«?

»Ejerlejligheder« indgår ikke aftaler. Det gør enten ejerlejlighedsejere eller ejerforeningen. Træffes der aftaler om rettigheder over de enkelte lejligheder, er det naturligvis ejerlejlighedsejerne, der indgår aftalen, men skal der disponeres over fællesarealer, træffes aftalerne af ejerforeningen ved dennes kompetente organer. Første led i skatteministerens ovenfor citerede udsagn er derfor meningsløst i forbindelse med en diskussion om lysning af den portret, der har givet anledning til problemet.

**Spørgsmål 11:** Hvis det ikke er rimeligt, at ejerne skal betale for tinglysning af offentligretlige byrder, de ikke selv har været involveret i stiftelsen af (hvad de i øvrigt aldrig kunne komme til, jfr. ovenfor om afgiftslovens § 18, nr. 4), hvorfor er det så rimeligt, at ejere af ejerlejligheder gennem deres andel i fællesudgifter skal betale for tinglysning af privatretlige rettigheder, de ikke selv har været involveret i stiftelsen af?

Hvis en ejerforening beslutter en vedtægt, der indeholder de elementer, ejerforeningsvedtægter normalt indeholder, og lader denne tinglyse på lejlighedsejernes blad i tingbogen, så er lejlighedsejerne pligtssubjekt for de stiftede forpligtelser, de øvrige lejlighedsejere er interessesubjekter, og ejerforeningen er rådigheds- og påtale-subjekt. Det forhold, at ejerforeningen er »en og samme part« menes her at føre til, at der kun skal betales én afgift.

Hvis en ejerforening indgår aftale med naboen om en portret, er det ejerforeningen, der er pligtssubjekt, og naboen, der er såvel rådigheds-subjekt som interessesubjekt. Den enkelte lejlighedsejer kommer slet ikke ind i billedet på anden

måde end derved, at sikringen af naboens ret sker ved tinglysning på de enkelte lejligheder, og derved, at han naturligvis har pligter, der afledes af hans medlemskab af ejerforeningen. Da det her er ejerforeningen som forening, der forpligtes, synes de argumenter, der kan føres i marken for at tillade lysning af ejerforeningsvedtægter, at gøre sig så meget mere gældende ved lysning af ejerforeningens aftaler med naboen. Dette fører frem til

**Spørgsmål 12:** Hvis det forhold, at ejerforeningen er »en og samme part« (jfr. ministerens svar s. 2 l. 4-6 f.o.), er afgørende i forbindelse med tinglysning af ejerforeningsvedtægter, hvorfor er det forhold, at ejerforeningen er en og samme part så ikke tillige afgørende i forbindelse med en ejerforenings aftaler med naboen om dispositioner over fællesarealer?

Jeg kan oplyse, at ved tinglysning af ejerforeningens aftaler med naboen, er – så vidt jeg kan se – såvel lovens kriterium »partsidentitet« som Skatteministeriets hjemmelavede kriterium opfyldt, hvad man måske dårligt kan sige i forbindelse med tinglysning af ejerforeningsvedtægter.

#### Afsnit IV

Man kan få det indtryk, at Skatteministeriet har ment, at de problemer, jeg har påpeget, er løst ved udsendelse af meddelelse af 13.2.2001 fra Told- og Skat til registreringsmyndighederne. (Meddelelsen er vedlagt skatteministerens svar på spørgsmål 177 og omtalt s. 2 i svaret, sidste afsnit).

Det springer straks i øjnene, at meddelelsens første afsnit taler om »vedtagelse på generalforsamling«, medens resten af meddelelsen taler om »vedtægtsændringer«. Samme »glidning« i terminologien ses i øvrigt i skatteministerens svar til Tom Behnke, s. 1, næstsidste afsnit. I Første pkt. tales her om, at »Ejerforeninger ... anses ... som en og samme part«, hvilket angives i visse tilfælde (?) at være afgørende, hvis der »vedtages en rettighed på generalforsamlingen ...«. I næste pkt. tales om »vedtægtsændringen«. Det virker unægteligt lidt forvirrende, al den stund der ikke i første pkt. taltes om »vedtægtsændring«, men om »rettigheder, der var vedtaget på generalforsamling«.

Nu går jeg da ud fra, at vi er enige om, at der kan besluttes andet på en generalforsamling end »vedtægtsændringer«, blandet andet godkendel-

se af servitutter om portret for naboer. Det er derfor svært at forstå, at ministerens svar taler om, at den vedlagte meddelelse fra Told- og Skat sikrer en »ensartet administration og fortolkning af § 7, stk. 3, i relation af tinglysning af rettigheder i ejerlejligheder«. Den sikrer en ensartet administration og fortolkning i relation til tinglysning af ejerforeningsvedtægter, men ikke relation til andre rettigheder, stiftet ved generalforsamlingsbeslutning.

Jeg er ikke helt klar over, om ministeren mener, at man så bare kan skrive i vedtægterne, at naboen har portret, og lade vedtægterne tinglyse med denne bestemmelse. Hvis det er hans mening, at problemet kan løses på den måde har jeg et par spørgsmål hertil:

**Spørgsmål 13:** Finder ministeren det hensigtsmæssigt, at »vedtægtsfremmede« bestemmelser af den art, fremover inkorporeres i en vedtægt?

**Spørgsmål 14:** En deklaration om naboens portret vil naturligvis normalt blive tinglyst med naboen som påtaleberettiget. Han er derved sikret, at retten ikke igen aflyses uden hans samtykke. Hvis naboens ret blot fremgår på den måde, at hans portret er omtalt i ejerforeningens vedtægter, så er hans portret ganske vist sikret mod eksstinktion, så længe vedtægterne ikke ændres. Han har derimod intet middel til at sikre, at der ikke på en senere generalforsamling besluttes en vedtægtsændring, der ved lysningen udsætter hans portret for eksstinktion. Mener skatteministeren virkelig, at dette er en »lige gyldig detalje«?

Uanset hvad man nu måtte mene om spørgsmål 13 og 14 og dermed vigtigheden af at sikre, at deklarerationer vedrørende ejerforeningers fællesområder fortsat kan lyses på rimelige vilkår – og på de vilkår, L 208 og lovens forarbejder foreskrev, så står stadig spørgsmålet tilbage, om Ole Stavad har vildledt Folketinget ved fremsættelse af L 25. Jeg skal have en meget god besvarelse af spørgsmålene 2, 3 og 4 (som for mig er de væsentligste spørgsmål) for at nå til, at dette ikke er tilfældet. En vildledning af Folketinget er ingen bagatel – heller ikke selvom man efterfølgende iværksætter en »redningsaktion«, der består i at strikke nogle hjemmelavede betragtnin-

ger sammen, der kan afbøde de værste virkninger af vildledningen.

Dette har også noget at gøre med, at det nok er hensigtsmæssigt, at borgerne har en vis respekt for loven. En sådan respekt fremmes ikke af, at man fremsætter lovforslag, der fører til ét resultat, for så efterfølgende at fortælle, at det egentlig var noget helt andet, man mente.

Jeg kan tilføje, at havde man ved L 25 indskrænket sig til at indføje den forudsætning, forarbejderne indeholdt (forudsætningen om partsidentitet), i den bestemmelse, forudsætningen relaterede sig til (bestemmelsen i L 208 § 7, stk. 2, 1. pkt.), så havde det været helt overflødigt at lave hjemmestrikkede begrundelser for, at tinglysning af f.eks. lokalplaner og ejerforeningsvedtægter kunne ske mod betaling af én afgift. Så ville det simpelthen følge af § 7, stk. 2, 2. pkt. som formuleret i betænkningen og ved L 208.

Det er ikke let at få fuldstændigt overblik over, i hvilket omfang L 25 fører til andre materielle ændringer i forhold til L 208 end den allerede nævnte, men et eksempel kan nævnes:

Lad os forestille os, at en ejerforening bestående af 10 medlemmer, skal have nye vedtægter. Man har læst i avisen, at lejlighedernes værdi falder med ca. 15 %, hvis der drives massageklinik i en af lejlighederne. Da der ikke før tiden drives sådan virksomhed, kan man let enes om at indføje en bestemmelse om, at der ikke må drives et sådant erhverv fra ejendommen. Denne bestemmelse vil medføre, at afgiften for tinglysning af vedtægterne ikke længere er 1400 kr. men derimod 10 x 1400 kr., altså 14000 kr., (jfr. ministerens svar til Tom Behnke s. 1, 1.7-6 f.n. samt den førnævnte meddelelse af 13.2.2001 fra Told- og Skat). Denne stigning er en konsekvens af ændringen ved L 25, idet det nu ikke længere har relevans, at der er tale om lysning af samme ret på alle lejlighederne.

**Spørgsmål 15:** Er dette ikke – efter skatteministerens opfattelse – en stramning ved L 25 i forhold til L 208?

**Spørgsmål 16:** Kan der anføres nogen som helst fornuftig begrundelse for denne stramning?

**Skatteministeriet**

Den 8. maj 2001

Til

Folketingets Skatteudvalg

Hermed fremsendes svar på spørgsmål nr. 212 af 25. april 2001.

(Alm. del – bilag 499).

Frode Sørensen

/K. Aasberg Karlsen

## Bilag til tillægsbet. o. lovf. vedr. afgift af tinglysning m.v.

*Spørgsmål:*

Ministeren bedes kommentere henvendelsen af 24. april 2001 fra Hans Willumsen, alm. del – bilag 498, herunder kommentere de i henvendelsen stillede spørgsmål.

*Svar:*

Hans Willumsen ønsker at få belyst to emner med sin henvendelse. Først og fremmest stiller han 16 spørgsmål til mit tidligere svar på spørgsmål 177. Derudover stiller Hans Willumsen spørgsmål til den nuværende formulering af § 5, stk. 1, 9 pkt., i tinglysningsafgiftsloven.

Først besvares de 16 spørgsmål og derefter kommenteres henvendelsen om § 5, stk. 1, 9. pkt.

**14 spørgsmål fra Hans Willumsen**

1. Hvor i loven L 208 eller i forarbejderne til loven finder ministeren belæg for at drage andre konklusioner af overgangen fra dokumentbaseret til transaktionsbaseret afgift end dem, der fremgår af loven selv samt af betænkning 1364.1988 side 28, bilag 8.1.2 side 4 og side 7 samt bilag 8.1.3 side 12.

2. Hvorfor har skatteministeren i forbindelse med L 25 opgivet den sondring mellem tinglysning af forskellige rettigheder og tinglysning af samme ret, som L 208 opererer med.

3. I betænkningen bilag 8.1.3. side 13 kan man læse. »Flere indføringer i samme rubriktype vil kun udløse én afgift, selvom indføringen vedrører flere forskellige retsforhold, såfremt de forskellige retsforhold er mellem samme parter«. Hvorledes vil skatteministeren forklare den formulering, hvis ikke meningen var, at det, der i medfør af § 7, stk. 2, 2. pkt., gælder generelt under den anførte forudsætning om partsidentitet, tillige skal gælde ved tinglysning af forskellige rettigheder.

4. Bestemmelsen kan endvidere læses: »Flere indføringer i samme rubriktype vil kun udløse én afgift, selvom indføringen vedrører flere forskellige retsforhold, såfremt de forskellige retsforhold er mellem samme parter«.

5. Hvordan forklarer skatteministeren stempeudvalgets udsagn om, at registreringsafgiften ikke vil påvirke registreringsadfærd (betænkningens side 29).

6. Hvordan forklarer skatteministeren stempeudvalgets udsagn om, at tinglysning af andre

rettigheder som udgangspunkt afgiftsbelægges i samme udstrækning som hidtil (betænkningens side 34).

7. Hvordan forklarer skatteministeren ved fremsættelse af L 25 at lovforslaget tilsigtede at bremse muligheden for omgåelse, når det nu viser sig, at ændringen også får virkning i situationer, hvor der ingen omgåelse foreligger.

8. Hvorfor har skatteministeren sondringen mellem privatretlige og offentligtretlige forpligtelser.

9. Hvis en ejerforening på sin generalforsamling med kvalificeret flertal vedtager at give naboen portret, hvor er så frivilligheden for den ejerlejlighedsejer, der møder op og stemmer mod. Hvor er aktiviteten hos den, der slet ikke møder op.

10. Hvad menes der med, at »ejerlejligheder ... indgår privatretlige aftaler«.

11. Hvis det ikke er rimeligt, at ejere skal betale for tinglysning af offentlige byrder, de ikke selv har været involveret i stiftelsen af, hvorfor er det så rimeligt at ejere af ejerlejligheder gennem deres andel i fællesudgifter skal betale for tinglysning af privatretlige rettigheder, de ikke selv har været involveret i stiftelsen af.

12. Hvis det forhold, at ejerforeningen er »en og samme part« er afgørende i forbindelse med tinglysning af ejerforeningsvedtægter, hvorfor er det forhold, at ejerforeningen er en og samme part så ikke tillige afgørende i forbindelse med en ejerforenings aftale med naboen om disposition over fællesarealer.

13. Finder ministeren det hensigtsmæssigt, at vedtægtsfremmede bestemmelser af den art fremover inkorporeres i en vedtægt.

14. Mener ministeren, at det er en ligegyldig detalje, hvis naboen portret kun er sikret mod ekstinktion, så længe vedtægterne ikke ændres.

15. Er dette ikke en stramning ved L 25 i forhold til L 208.

16. Kan der anføres nogen som helst fornuftig begrundelse for denne stramning.

*Svar*

Generelt bemærker jeg, at henvendelsen vedrører bestemmelsen om afgift af andre tinglysninger end ejerskifte og pantsætning. § 7 i tinglysningsafgiftsloven pålægger en fast afgift på 1.400 kr. for hver rettighedstype, der skal lyses

på den pågældende ejendom ved anmeldelsen. Det er en ændring i forhold til retsafgiftsloven. Det betyder, at det er registrering i den enkelte rubrik i tingbladet, der udløser afgift. Det er kun tinglysninger, der er omfattet af § 8, der er helt afgiftsfri. Området for § 8 svarer stort set til området for retsafgiftslovens § 41 d.

Efter den tidligere gældende regel i retsafgiftslovens § 41 b skulle der kun betales én afgift på 1.200 kr. pr. dokument, der blev anmeldt til tinglysning. Det var efter retsafgiftsloven uden betydning, om dokumentet vedrørte flere faste ejendomme og om dokumentet gav anledning til indføringer i mere end én rubriktype på tingbladet for den pågældende ejendom.

Der kunne derfor spares penge ved at lade det dokument, der blev anmeldt til tinglysning, omfatte så mange ekspeditioner som muligt.

Overgangen til systemet i tinglysningsafgiftslovens § 7 skal ses i sammenhæng med, at formålet med tinglysningsafgiftsloven var at begrænse afgiften til registrerede transaktioner. Det medførte, at en stor del af området for stempellogen blev afgiftsfrit, eksempelvis oprettelse af lejekontrakter vedrørende fast ejendom, lige som den del af låneområdet, der ikke var sikret med tinglyst pant.

#### Ad 1

I lovbemærkningerne til tinglysningsafgiftslovens § 7 fremgår det klart, at der er afgift på tinglysning af en disposition over en fast ejendom, dvs. den registrering der sker på hver enkelt ejendoms blad i tingbogen i konsekvens af anmeldelsen. Der er dog en særregel i bestemmelsen for rettigheder af samme type mellem samme parter.

Det er lagt åbent frem i den daværende skatteministerens svar til stempeludvalget på en henvendelse fra Dansk Ejendomsmægler Forening (L 208 bilag 19 og bilag 42)

2. Skatteministeren opgav ikke nogen sontring, da sontringen bestod allerede ved fremsættelsen af L 208. Det nye i L 25 bestod alene i at overføre lovbemærkninger til § 7 om samme parter som betingelse for kun at betale 1 x fast afgift. Det var kun en teknisk ændring.

Der henvises herom til mit svar på spørgsmål S 2184 af 28. marts 2001 til Tom Behnke, L 217 – bilag 420 og den daværende skatteministers svar L 25 bilag 10.

#### Ad nr. 3-4.

Det er hovedreglen i forbindelse med anvendelse af § 7, at den registrering, der i forbindelse med tinglysningen sker i de enkelte rubrikker i den enkelte ejendoms blad i tingbogen, udløser den faste afgift på 1.400 kr. Det betyder, at der ved indføringer i forskellige rubrikker på det samme tingblad betales flere gange den faste afgift foruden evt. procentafgift. Tinglyses eksempelvis et skøde som adkomst, som byrde vedrørende oversigtsservitut og som pantstiftende for gæld til grundejerforening, så betales der 3 x 1400 kr. foruden variabel afgift.

Undtagelsen er, når flere indføringer sker i samme rubrik på det samme tingblad som følge af samme rettighedstype. Det betyder, at der kun betales 1 x fast afgift.

I det tilfælde, hvor flere ejendomme har samme ejer gælder yderligere den undtagelse, at såfremt flere indføringer sker i samme rubriktype på hver enkelt ejendoms tingblad, udløser det kun én x fast afgift.

Der sondres således mellem samme rettighedstype og forskellige rettighedstyper og mellem samme parter og forskellige parter (identitet mellem rettighedssubjekt og pligtsubjekt).

Anmeldelse til tinglysning i samme dokument af samme type rettigheder på flere faste ejendomme udløser afgift for hver enkelt ejendom, når ejerkredsen er forskellig. Der er kun tale om at samme type af rettigheder for en længere række ejendomme med forskellig ejerkreds er optaget i samme dokument

Flere personer kan være henholdsvis sælger eller køber af den samme ejendom, eksempelvis et kollektiv, ligesom flere ejendomme kan være omfattet af en ejendomshandel. Det vil fortsat være samme parter, og derfor omfattet af afgiftsbegunstigelsen i tinglysningsafgiftslovens § 7.

Det er søgt at tydeliggøre sontringerne ved opdelingen af § 7 i L 25 – § 7, stk. 2 (samme ejendom) og § 7, stk. 3 (flere ejendomme).

5. Det fremgår af såvel side 29 som side 21 i betænkningen, at registreringsafgiften ikke skønnes at ville påvirke registreringsadfærden. Det var stempeludvalgets opfattelse, at der ikke var risiko for at parterne fravalgte registrering, fordi der var en række retsvirkninger forbundet med registreringen, eksempelvis beskyttelse



mod sælgers kreditorer. Jeg deler denne opfattelse.

6. Det fremgår netop af side 34 i betænkningen, at tinglysning af andre rettigheder som udgangspunkt afgiftsbelægges i samme udstrækning som hidtil. Det betyder, at den nye afgiftsmodel stort set svarer til retsafgiftsloven: Der er 4 lempelser (retspant, endelig tinglysning af beetinget dokument, visse skifteretsattester og genanmeldelsestiden). Der er 2 stramninger. Det er bestemmelsen om afgift for hver enkelt indføring, som anmeldelsen giver anledning til, og det er afgift ved navne- og adresseændringer. Bestemmelsen om afgift af enhver navne- og adresseændring blev endog modificeret ved § 7, stk. 4, i L 25 (1999/2000).

7. Det er min opfattelse, at der opstår omgælsesmulighed, hvis der bliver mulighed for at samle flere retsforhold i et dokument uden afgiftsmæssige konsekvenser. L 25 er alene en tydeliggørelse af betingelsen om partsidentitet ved at den overføres fra bemærkningerne til lovteksten.

Det er lagt åbent frem under behandlingen af L 208(1998/1999), at tinglysning af andre rettigheder kunne udløse mere end 1 x fast afgift. Det er ligeledes lagt åbent frem, at der var fordele og ulemper ved lovforslaget, og at man forventede et større provenu fra nogle områder til at dække provenutab andre steder.

Det fremgår af forarbejderne til retsafgiftsloven, at administrative grunde lå bag afkaldet på en ekspeditionsbaseret afgift. Justitsministeriet havde dog overvejet om man ved tinglysning af samme dokument på flere faste ejendomme skulle opkræve afgift for hver enkelt ejendom, eksempelvis ved udstykninger.

8. Det fremgår af § 7, at rettigheder, der omfatter flere faste ejendomme, hvor ejerkredsen ikke er den samme, udløser mere end 1 x den faste afgift, uanset om der foreligger samme dokument, samme rettighedstype, og samme anmeldelse. Det ville betyde store udgifter for en ejerforening med mange, men små lejligheder, således at sociale grunde kunne få betydning for omfanget af tinglysning af vedtægtsændringer. Løsningen blev hentet i panteretten, jf. U 1998.916, jf. U 1989. B.214. Højesteret fandt ved denne dom, at tinglysning af vedtægten som pantstiftende for en ejerforening på de berørte ejendomme ikke krævede medvirken af den enkelte ejer af

ejendommen. Der henvises til skatteministerens svar til Skatteudvalget på henvendelse fra Administratorforeningen og Dansk Ejendomsmægler Forening (L 208 – bilag 24 og 42) Der blev derfor under udvalgsbehandlingen etableret en administrativ lempelse til § 7, hvor den pågældende ejer ikke havde medvirket til etableringen af den pågældende rettighed.

Det samme princip er lagt til grund for sondringen mellem privatretlige og offentlige forpligtelser i forbindelse med ledningsoverførelser til brug for samfundets forsyningsnet (kloak, varme, el, vand), hvor den enkelte ejer ikke kan modsætte sig etableringen. Der blev derfor under udvalgsbehandlingen af L 25 etableret en administrativ lempelse til § 7 i de situationer, hvor den pågældende ejer ikke havde medvirket til etableringen af den pågældende rettighed.

9-10. Spørgsmålet er her afgrænsningen af generalforsamlingens kompetence og de enkelte lejlighedsejeres kompetence. Det må være udgangspunktet, at en færdselsret til fordel for tredjemand henhører under de enkelte lejlighedsejeres kompetence, fordi der er et indgreb i ejernes individuelle rettigheder. I U 1988.916 H og U 1991.384 H er der sket et indgreb i ejernes rettigheder, men hjemlen hertil er vedtægternes bestemmelse om medlemmernes pligt til at bidrage til ejendommens vedligeholdelse. Det bemærkes, at der har været uenighed mellem Peter Blok og Hans Willumsen om generalforsamlingens kompetence, jf. Tinglysningsloven, Kommentarer af Hans Willumsen, side 115, og at Hans Willumsen under punkt 13 kalder en sådan bestemmelse vedtægtsfremmed. Om færdselsrettigheder lovligt kan vedtages af generalforsamlingen er i sidste ende et spørgsmål, der henhører under domstolene og ikke afgiftsmyndigheden.

11. Der henvises til det under 9-10 anførte om afgrænsningen af generalforsamlingens kompetence og de enkelte lejlighedsejeres kompetence. Det skal ligge indenfor generalforsamlingen kompetence, for at en beslutning gør ejerforeningen til pligtssubjektet. Tinglysningsafgiftsloven er og skal være en afgiftslov med meget få undtagelser. Jeg har derfor forståelse for at den ejer, der har stemt mod en beslutning, finder det urimeligt at betale udgifterne herved, men det er en følge af ejerlejlighedskonstruktionen.

12. Det fremgår direkte af § 7, at der ved anmeldelse til tinglysning af et dokument om færds-

selsret til fællesarealer udløses en afgift for hver ejerlejlighed, som rettigheden skal tinglyses på. Det samme var tilfældet i en grundejerforening eller for en udstykning, hvorfra der er sket salg. Det er en administrativ lempelse, at der ikke medregnes ejendomme, hvor ejeren ikke har medvirket personligt til etablering af retten. Der er intet grundlag for at udvide denne lempelse. Der henvises til det under 9-10 anførte om afgrænsningen af generalforsamlingens kompetence.

**13.** Nej. Der vil formentlig foreligge omgåelse af afgiftsloven, hvis vedtægtsfremmede bestemmelser af den art fremover inkorporeres i en vedtægt.

**14.** Der er vel tale om et eksempel på, at registreringsafgiften ikke påvirkes af registreringsadfærden. En nabo, der mod andre ydelser har erhvervet en ret, ønsker at sikre sig ved en tinglysning af sin færdsselsret som byrde på ejendommen med sig selv som påtaleberettiget, og han vil nok afvise at blive sikret ved en vedtægtsændring. Det understreger, at den i sagen omhandlede portret er en aftalebaseret rettighed, og en rettighed, der er vedtægtsfremmed.

**15.** L 25 er på dette punkt allerede indeholdt i L 208. Det er blot bemærkningerne, der er overført til lovteksten. Der er derfor ingen stramning.

**16.** Som nævnt i svaret på spørgsmål 15 finder jeg ikke, at L 25 indeholder en stramning.

### **Kommentarer til formuleringen af § 5, stk. 1, 9. pkt.**

Hans Willumsen gør gældende, at henvisning til realkreditloven i stedet for henvisning til retningsslinier fastsat efter realkreditloven afskærer private indeksslån fra at blive omfattet af bestemmelsen i § 5, stk. 1, 9 pkt., i tinglysningsafgiftsloven

Fra den 1. januar 2000 afløser tinglysningsafgiftsloven stempeloven, jf. lov 382 af 2. juni 1999 om afgift af tinglysning og registrering mv. Tinglysningsafgiftsloven bygger i al væsentlighed på Stempeludvalgets betænkning 1364/1998.

Tinglysningsafgiftslovens § 5, stk. 1, har følgende formulering, hvoraf 9. pkt. er fremhævet her:

»For tinglysning af pant, bortset fra retspant, udgør afgiften 1.400 kr. og 1,5 pct. af det pantsikrede beløb. Det pantsikrede beløb er pante-

brevets nominelle hovedstol. Indeholder pantebrevet bestemmelse om opskrivning af hovedstolen, er det pantsikrede beløb det højeste beløb, hovedstolen kan opskrives til. Hvis det højeste beløb, hovedstolen kan opskrives til, ikke fremgår direkte af pantebrevet, skal den afgiftspligtige i pantebrevet efter bedste skøn angive det højeste beløb, hovedstolen kan opskrives til inden for en periode af 10 år fra anmeldelsen til tinglysning. Afgiften beregnes herefter af dette beløb. Afgiver den afgiftspligtige ikke det omhandlede skøn, eller er registreringsmyndigheden i tvivl om rigtigheden af skønnet, oversender registreringsmyndigheden spørgsmålet om fastsættelse af værdien til afgiftsmyndigheden til afgørelse, når tinglysningsekspeditionen er afsluttet. Registreringsmyndigheden underretter samtidig anmelderen om oversendelsen til afgiftsmyndigheden. Afgiftsmyndigheden fastsætter herefter afgiften. 3.-8. pkt. gælder ikke for tinglysning af pant for indeksslån, der ydes efter realkreditloven. Skal pantsætningen tinglyses i flere end én retskreds, svares ved den første tinglysning afgift efter denne bestemmelse og ved hver af de yderligere tinglysninger afgift efter § 7, jf. dog § 9.«

§ 5, stk. 1, i lovudkastet i betænkningen har følgende formulering, hvoraf punkt 9 er fremhævet her:

»For tinglysning af pant, bortset fra retspant, udgør afgiften 1.200 kr. og 1 pct. af det pantsikrede beløb. Det pantsikrede beløb er pantebrevets nominelle hovedstol. Indeholder pantebrevet bestemmelse om opskrivning af hovedstolen, er det pantsikrede beløb det højeste beløb, hovedstolen kan opskrives til. Hvis det højeste beløb, hovedstolen kan opskrives til, ikke fremgår direkte af pantebrevet, skal den afgiftspligtige i pantebrevet efter bedste skøn angive det højeste beløb, hovedstolen kan opskrives til inden for en periode af 10 år fra anmeldelsen til tinglysning. Afgiften beregnes herefter af dette beløb. Afgiver den afgiftspligtige ikke det omhandlede skøn, eller er registreringsmyndigheden i tvivl om rigtigheden af skønnet, oversender registreringsmyndigheden spørgsmålet om fastsættelse af værdien til afgiftsmyndigheden til afgørelse, når tinglysningsekspeditionen er afsluttet. Registreringsmyndigheden underretter samtidig anmelderen om oversendelsen til afgiftsmyndigheden. Afgiftsmyndigheden fast-

sætter herefter afgiften. 3.-8. pkt. gælder ikke for tinglysning af pant for indekslån, der ydes efter de i realkreditloven fastsatte retningslinier. Skal pantsætningen tinglyses i flere end én retskreds, svares ved den første tinglysning afgift efter denne bestemmelse og ved hver af de yderligere tinglysninger afgift efter § 7, jf. dog § 9.«.

Det er således hovedreglen, at en opskrivning af hovedstolen i henhold til pantebrevets bestemmelser herom skal medregnes til det pantsikrede beløb, hvorefter afgiften beregnes af det fulde beløb.

Det gælder dog ikke indekslån efter § 5, stk. 1, 9. pkt., som derfor er en undtagelse fra hovedreglen om at opskrivning af pantebrevets hovedstol i forbindelse med renteopskrivningsklausuler er afgiftspligtig.

Efter lovbemærkningerne til § 5 finder bestemmelsen om opskrivning ikke anvendelse på tinglysning af pant for indekslån, der ydes efter retningslinierne i realkreditloven. Det gælder både for indekslån ydet af realkreditinstitutter og for private indekslån, der ydes på samme vilkår som fastsat for realkreditinstitutters indekslån i realkreditlån. Lovbemærkningerne har samme formulering i den af stempeludvalget udarbejdede lovskitse som til tinglysningsafgiftsloven.

Efter realkreditloven kunne der ydes indekslån, der efter § 24, stk. 4 reguleres med det af Danmarks Statistik offentliggjorte nettoprisindeks.

Forskel i ordvalget i punkt 9 i den af stempeludvalget udarbejdede lovskitse er vel derfor kun

en ændret sproglig formulering, men ingen indholdsmæssigt ændret formulering i forhold til punkt 9 i tinglysningsafgiftsloven.

Det fremgår af behandlingen af spørgsmålet, som Realkreditrådet stillede under udvalgsbehandlingen af L 208. Der blev herunder stillet spørgsmål om indholdet af denne bestemmelse, herunder om private indekslån var omfattet af afgiftsfriheden.

Den daværende skatteminister fandt ikke, at det var uklart, at private indekslån var omfattet af afgiftsfriheden efter bestemmelsen, når de ydes efter retningslinierne i realkreditloven. Der blev henvist til lovbemærkningerne, hvorefter indekslån ydet af private, skal ydes på samme afgiftsmæssige vilkår som fastsat for realkreditinstitutters indekslån for at være omfattet af bestemmelsen.

Der var herved sikret ensartede konkurrencevilkår for private kreditudbydere og realkreditudbydere, når reguleringen alene fandt sted efter nettoprisindekset.

Da der fortsat kunne ydes indekslån efter realkreditloven, fandt skatteministeren ikke behov for at ændre § 5, stk. 1, 9. pkt., uanset Realkreditrådets oplysning om at realkreditinstitutters indekslån var ophørt pr. 1. januar 1999.

Det henvises til skatteministerens svar (L 208 – bilag 48) på en henvendelse af 11. maj 1999 fra Realkreditrådet – (L 208 – bilag 44).

**Hans Willumsen,  
Marstrandsgade 2 III th,  
8000 Århus C**

19. maj 2001

NOTE (fra SAU-sekr.)

Tidligere henvendelser fra Hans Willumsen og skatteministerens kommentarer hertil er omdelt på alm. del – bilag 419, 477, 498 og 544. Se tillige alm. del – bilag 476.

Folketingets Skatteudvalg,  
Christiansborg,  
1240 København K

Tom Behnke,  
Christiansborg,  
1240 København K

Kirsten Jacobsen,  
Christiansborg,  
1241 København K

Jeg skal herved tillade mig at fremsende mine bemærkninger til skatteministerens svar på spørgsmål 212.

Med venlig hilsen

Hans Willumsen

## Bemærkninger til skatteministerens svar af 8.5.2001 på spørgsmål 212 fra Folketingets Skat- teudvalg, j.nr. 2001-518-162.

Jeg må indledningsvis indrømme, at jeg har undervurderet skatteministerens evne til at give intetsigende svar på konkrete spørgsmål. Da det nok ikke nytter at stille de samme spørgsmål én gang til med opfordring til denne gang at besvare dem, skal jeg indskrænke mig til ganske korte kommentarer bortset fra de punkter, hvor skatteministeren bringer nye synspunkter ind i billedet.

I **spørgsmål 1** har jeg **ikke** spurgt, om der i L 208 eller dens forarbejder er belæg for skatteministerens generelle bemærkninger om overgangen fra dokumentbaseret til transaktionsbaseret afgift. Dette har jeg ikke gjort, fordi jeg vidste, at et sådant spørgsmål blot ville udløse et generelt, udokumenteret postulat om, at der fandtes sådan hjemmel.

Jeg troede at undgå et sådant svar ved ikke at spørge, om der var belæg for skatteministerens synspunkter i loven eller dens forarbejder, men derimod spørge, **hvor** i loven eller dens forarbejder, skatteministeren fandt belæg for sine synspunkter. Nu kunne man da ikke give et svar, der blot var et generelt, udokumenteret postulat, mente jeg. Hvad fik jeg? Jeg fik et generelt, udokumenteret postulat.

Jeg nævner ikke dette, fordi pkt. 1 er det væsentligste spørgsmål. Jeg nævner det, fordi det er et udmærket eksempel på det, enhver, der læser skatteministerens svar, let kan konstatere, nemlig at skatteministerens »svar« er et forsøg på at undgå at svare.

**Spørgsmål 2:** Der spørges her: »Hvorfor har skatteministeren i forbindelse med L 25 opgivet den sondring mellem tinglysning af forskellige rettigheder og tinglysning af samme rettighed, som L 208 opererede med«.

Skatteministeren svarer, at han ikke opgav nogen sondring, da »sondringen bestod allerede ved fremsættelse af L 208«. Ja – selvfølgelig gjorde den da det. En forudsætning for at man kan opgive en sondring er naturligvis, at sondringen består på opgivelsestidspunktet. Spørgsmålet er altså ikke, om sondringen bestod, da ændringsforslaget blev fremsat, men derimod om sondringen bibeholdtes ved L 25.

Det gjorde den ikke, hvad enhver, der læser § 7, kan konstatere, og det synes skatteministeren da også at være enig i, jfr. skatteministerens bemærkninger til spørgsmål 3 og 4 (s. 4 midt på siden), hvor han anfører, at »der sondres ... mellem samme rettighedstype og forskellige rettighedstyper og mellem samme parter og forskellige parter«, uden at han overhovedet forsøger at forklare, hvor den sondring mellem »samme rettighed« og »forskellige rettigheder«, L 208 opererede med, er blevet af. (For god ordens skyld bemærkes, at sondringen mellem »samme rettighed« og »forskellige rettigheder« naturligvis ikke er identisk med sondringen mellem »samme rettighedstype« og »forskellige rettighedstyper«).

Skatteministeren siger altså indledningsvis, at sondringen mellem »samme rettighed« og »forskellige rettigheder« bestod, da L 25 blev fremsat. Han siger dernæst, at sondringen ikke bestod efter vedtagelsen af L 25. Endelig siger han, at der ingen ændring er sket.

Jeg kan hertil kun bemærke, at en forudsætning for, at man kan diskutere et udsagns sandhedsværdi, er, at udsagnet har et meningsindhold.

### Spørgsmål 3 og 4

På trods af, at jeg har anført, at disse to spørgsmål for mig var de væsentligste, er de ikke besvaret. Skatteministerens svar oplyser, hvordan § 7 – som den nu er formuleret – skal forstås. Det er uinteressant i forbindelse med spørgsmålet, om den nugældende formulering indebærer en ændring i forhold til L 208 og Stempeludvalgets formulering. De motivudtalelser, som jeg har udbedt mig skatteministerens stillingtagen til, omtales overhovedet ikke. Spørgsmål 3 og 4 er altså ubesvarede.

### Spørgsmål 5

Stempeludvalgets udsagn om, at registreringsafgiften ikke vil påvirke registreringsadfærden, er formentlig korrekt, fordi Stempeludvalget udtalte sig om et lovforslag, der medførte, at tinglysning af samme ret på forskellige ejendomme kun udløste én afgift. Når skatteministeren nu har foranlediget loven ændret, er udsagnet meningsløst.

Dette ses bedst, hvis man bevæger sig over til ministerens noget besynderlige svar på spørgsmål 14. Ministeren anfører her, at en nabo, der har erhvervet en portret »nok vil afvise at blive sikret ved en vedtægtsændring«. Følgelig mener ministeren ved svar på spørgsmål 14, at »der er tale om et eksempel på, at registreringsafgiften ikke påvirkes af registreringsadfærden«. (Jeg går ud fra, at der skulle have stået »et eksempel på, at registreringsadfærden ikke påvirkes af registreringsafgiften«).

**Jamen har ministeren da slet ikke tænkt så langt, at han har spurgt sig, hvad alternativet er?**

Jeg har i min korrespondance med ministeren som eksempel anført, at en nabo til en ejerforening omfattende 100 lejligheder, der vil sikre sin portret ved en lysning af en deklaration vedrørende portretten, må betale 140.000 kr. for sådanne lysning. Der er altså 3 muligheder:

Man kan søge at sikre sig ved lysning af vedtægter, der omtaler portretten.

Naboen kan betale 140.000 kr. for at få sin ret lyst (er der ikke truffet anden aftale, påhviler afgiftspligten ham).

Han kan affinde sig med, at hans ret forbliver utinglyst.

Hvis man nu f.eks. forestiller sig, at det for naboen drejer sig om at sikre adgangen til en parkeringsplads, hvis værdi for naboejendommen f.eks. kan sættes til 30.000 kr., er det så sandsynligt, at han vil vælge mulighed 2) og betale de 140.000 kr.?

Det er da muligt, at en af de molboer, der medvirkede til at fordrive den stork, der trampede deres korn ned, ville vælge mulighed 2, men nu ved skatteministeren jo udmærket, at ikke alle danskere er molboer, og for os andre består valget altså mellem mulighed 1) og mulighed 3).

Det ved skatteministeren jo udmærket, og vi må vel konstatere, at hans svar på såvel spørgsmål 5 som spørgsmål 14 er afgivet mod bedre vidende. (Det må man da i det mindste håbe, for alternativet er endnu mindre betryggende).

Nu kan man jo ikke vide nøjagtig, hvor »smertegrænsen går«, d.v.s. hvor stor tinglysningsafgiften skal være, før rettighedshavere undlader at lade deres rettigheder tinglyse, men givet er det, at en fastholdelse af, at lysning af samme ret på flere ejendomme medfører flere afgifter, i en

række tilfælde vil føre til, at rettighedshavere vil undlade at tinglyse deres rettigheder. Dette vil dels føre til provenutab for staten, dels føre til en yderligere belastning af domstolene på grund af de sager, der må forventes at opstå, når eksstinktionsmulighederne forøges.

Jeg lægger en del vægt på spørgsmål 5, fordi de omstændigheder, der retfærdiggør Stempeludvalgets udtalelse om afgiftens manglende indflydelse på registreringsadfærden, ikke foreligger efter ændringen ved L 25. Skatteministerens »enighed« med Stempeludvalget er derfor uinteressant. Stempeludvalget udtaler sig om formuleringen i L 208. Skatteministeren udtaler sig om formuleringen i L 25.

Da skatteministerens udsagn på baggrund af L 25-formuleringen er oplagt urigtig, og da Stempeludvalgets udtalelse på baggrund af L 208-formuleringen er lige så oplagt fornuftig og rimelig, må vi vel konstatere, at Stempeludvalget og skatteministeren ikke har været enige, når skatteministeren påstår, at der ikke er sket nogen realitetsændring ved L 25's vedtagelse.

**Spørgsmål 8**

Nu er jeg jo ikke statsretsekspert, så jeg må ydmygt erkende, at jeg ikke forstår udsagnet om, at der »under udvalgsbehandlingen blev etableret en administrativ lempelse til § 7«. Kan man virkelig gøre sådan noget, uden at loven indeholder dispensationsadgang eller hjemmel til nærmere regulering? Og gør den det?

I en artikel, jeg skrev i Tidsskrift for Skatteret 1992, s. 310 ff i anledning af, at Landsskatteretten ikke ville rette sig efter vurderingsloven, før Vestre Landsret havde fortalt, at det skulle den, skriver jeg i de afsluttende bemærkninger s. 318 bl.a.:

»Undertiden ser man, at ministerier ikke er særlig omhyggelige ved formuleringen af loven. »Det behøver man jo ikke«, synes man at mene, »man kan jo altid bagefter sende nogle cirkulærer ud til de mennesker, der skal administrere loven, og fortælle, hvordan man vil have det«. Denne yderst beklagelige fremgangsmåde kunne man måske ændre ved en striktere ordfortolkning af loven«.

Vi kan da forhåbentlig slå fast, at administrative myndigheder ikke kan ændre loven – heller ikke gennem uhjemlede »administrative lempelser«, selvom fremgangsmåden selvfølgelig er

lidt mindre odiøs, når der er tale om lempelser og ikke skærper. Når skatteministerens svar ikke oplyser om hjemmelen til disse »administrative lempelser«, går jeg ud fra, at hjemmelen ikke eksisterer, men jeg er da modtagelig for belæring på dette punkt, hvis jeg tager fejl. Indtil jeg oplyses om andet, går jeg ud fra, at hjemmelen ikke eksisterer.

Behovet for »administrative lempelser« har tilsyneladende været så presserende, at man har fundet det nødvendigt at indføre sådanne uden hjemmel i loven. Viser ikke også dette, at der rent faktisk er sket en meget væsentlig skærpelse af udgangspunktet ved L 25? Efter L 208 fulgte det, der nu figurerer som »administrative lempelser«, jo simpelthen direkte af loven?

I øvrigt forekommer det besynderligt, at man »henter løsningen i panteretten« (skatteministerens svar s. 5 l. 7 f.n.), men det skal jeg ikke uddybe, da løsningen for så vidt er rimelig. Blot kunne man spørge: Hvis løsningen er rimelig, hvorfor så ikke indarbejde det kriterium, man opererer med, i loven, i stedet for at give en lov, der siger ét, for derefter at indføre »administrative lempelser«, der går ud på noget andet?

Bemærkningerne under pkt. 8 om U 1998.916 H (skal vel være U 1988.916) vender jeg tilbage til.

### Spørgsmål 9-10.

**Svaret her er noget af det mest groteske, jeg har set i min juridiske karriere, hvorfor jeg nødsages til at gøre en del ud af det.**

Jeg skal indledningsvis bemærke, at jeg står helt uforstående over for skatteministerens fremhævelse af, at der »har været uenighed mellem Peter Blok og Hans Willumsen om generalforsamlingens kompetence«. Det fremgår helt klart af alt, hvad jeg har skrevet, herunder af min Tinglysningskommentar s. 114 f., at Peter Blok og jeg er **100 % enige** om generalforsamlingens kompetence i forbindelse med det der diskuterede spørgsmål. Der kan være nogle mindre afvigelser vedrørende tinglysningsdommerens prøvelsespligt, men det kommer ikke vort problem ved.

Det gør U 1988.916 H og U 1991.384 i øvrigt heller ikke, da disse afgørelser relaterer sig til spørgsmålet om dispositioner over **særejendom**, medens sagen om portretten vedrører spørgsmålet om dispositioner over **fællesejendom**.

Man noterer sig ved læsningen af skatteministerens svar, at ministeren slet ikke forsøger at uddybe kriteriet for afgrænsningen af generalforsamlingens kompetence. Han postulerer blot, at en færdselsret til fordel for trediemand henhører under den enkelte lejlighedsejers kompetence, fordi det er et indgreb i ejerens individuelle rettigheder.

Hvad er det for nogle »individuelle rettigheder«, lejlighedsejerne menes at have over fællesarealer? Porten går jo ikke i bedste »Big.Brotherstil« gennem de enkelte ejeres soveværelser. Den befinder sig på fællesområder, som de enkelte ejere ikke har »individuelle rettigheder over«, medmindre ejerforeningen da ved sine kompetente organer gyldigt har stiftet sådanne.

Indledningsvis skal jeg endvidere indskyde den bemærkning, at det forhold, at en sikring af en portret normalt ikke vil ske gennem lysning af vedtægter (er vedtægtsfremmed), absolut intet har at gøre med afgrænsningen af generalforsamlingens kompetence. Skatteministeren synes at lide af den tvangstanke, at enten kan en beslutning naturligt inkorporeres i en vedtægt, eller også falder den uden for generalforsamlingens kompetence. Dette besynderlige synspunkt kan kun skyldes, at han ikke har haft vilje eller evne til at sætte sig ind i teorien på dette punkt.

Da punktet er ret væsentligt, skal jeg tillade mig at citere Peter Bloks doktorafhandling om Ejerlejligheder, 3. udg., s. 517 f:

»Ejerforeningen må endvidere – med simpelt eller kvalificeret flertal – kunne indrømme trediemand, eventuelt en lejlighedsejer en servitut over fællesejendom. Imod det anførte om flertallets kompetence til at stifte brugsrettigheder eller servitutter kan ikke anføres den rent formelle betragtning, at rettighederne skal tinglyses på de enkelte lejligheder, jf. foran. Når der i medfør af normalvedtægtens § 1, stk. 4, udtrykkelig kan træffes flertalsbeslutning om salg af dele af grunden, må der som det mindre også kunne stiftes brugsrettigheder og servitutter ved flertalsbeslutning. Tinglysningsdommeren må altså indføre retten på hver lejligheds blad (eventuelt ved henvisning til det fælles blad) på grundlag af et dokument underskrevet af de tegningsberettigede i medfør af en gyldig generalforsamlingsbeslutning.«

Der har mig bekendt aldrig i den juridiske litteratur været rejst tvivl om, at Peter Bloks oven-

for citerede udsagn er indlysende rigtige, og det forekommer mig helt utroligt, at skatteministeren – uden overhovedet at sætte sig ind i den juridiske teori på området og uden overhovedet at forsøge at præcisere kriteriet for afgrænsningen af generalforsamlingens kompetence, stempler Peter Bloks afgrænsning som forkert.

Det er imidlertid ikke det mest utrolige ved skatteministerens svar på spørgsmål 9 og 10. **Endnu mere utroligt er det, at skatteministeren slet ikke opdager, at hans konklusion ikke følger af hans afgrænsning af generalforsamlingens kompetence.** Når han under pkt. 11 skriver, at han har »forståelse for, at den ejer, der har stemt mod en beslutning, finder det urimeligt at betale udgifterne herved, men det er en følge af ejerlejlighedskonstruktionen«, så har han jo slet ikke gjort sig klart, hvad der sker, hvis generalforsamlingen træffer en beslutning, som falder uden for generalforsamlingens kompetence. Sker det, afvises dokumentet, og afgiftsspørgsmålet afgøres efter afgiftslovens § 22, hvilket gør spørgsmålet, om der skal betales én eller flere afgifter uaktuelt.

Når skatteministeren i svaret på spørgsmål 9 og 10 skriver, at spørgsmålet, om færdselsrettligheder lovligt kan vedtages af generalforsamlingen, i sidste ende er et spørgsmål, der henhører under domstolene og ikke afgiftsmyndigheden, så er det naturligvis helt korrekt. Men nu er tinglysningen jo en judiciel afgørelse, og i og med at tinglysningssdommeren rent faktisk tinglyser en generalforsamlingsbeslutning har han jo taget stilling derhen, at beslutningen falder inden for generalforsamlingens kompetence.

**Hvordan vil skatteministeren dog forklare, at den tinglysningssdommer, der har tinglyst en generalforsamlingsbeslutning, fordi han har lagt til grund, at generalforsamlingen var kompetent, ved beregningen af afgiften skal lægge til grund, at generalforsamlingen ikke var kompetent?**

Til slut blot en enkelt henstilling, som jeg ikke ved, om Skatteudvalget kan eller vil følge, men her er i hvert fald mit forslag:

Når skatteministerens svar viser, at der i Skatteministeriet hverken er evne eller vilje til at give et ordentligt svar på de spørgsmål, Skatteudvalget stiller, var det så ikke en idé at spørge i Justitsministeriet, hvor man har mere fod både på almindelige lovfortolkningsprincipper og på de relevante formueretlige og tinglysningssmæssige problemer?

#### **Formuleringen af pkt. 5, stk. 1, 9. pkt.**

Vi taler her om en ændring i formuleringen fra lovudkastets 9. pkt., der lød: »3-8 pkt. gælder ikke for tinglysning af pant for indekslån, der ydes efter de i realkreditloven fastsatte retningslinier« til lovens formulering: »3-8. pkt. gælder ikke for tinglysning af pant for indekslån, der ydes efter realkreditloven.«

Hvis ikke skatteministeren kan se, at den første formulering klart omfatter også private lån, medens den sidste formulering signalerer, at der skal slutes modsætningsvis til lån, der ikke ydes efter realkreditloven – altså alle andre lån end realkreditlån – så kan jeg ikke hjælpe.

Også her vil jeg nok foreslå, at man beder Justitsministeriets Lovkontor om hjælp. Man kan simpelthen ikke være bekendt, at vi skal ind i en lovs forarbejder for at se, hvad meningen er, på områder, hvor det vil være helt problemfrit at udtrykke sig både kort og klart.



## **Skatteministeriet**

Den 23. maj 2001

Til  
Folketingets Skatteudvalg

Hermed fremsendes svar på spørgsmål nr. 240 af 21. maj 2001.  
(Alm. del – bilag 569).

Frode Sørensen

/K. Aasberg Karlsen

*Spørgsmål:*

Ministeren bedes kommentere henvendelsen af 19. maj 2001 fra Hans Willumsen om tinglysningsafgiftsloven, jf. alm. del – bilag 568, herunder indhente justitsministerens kommentarer til de i henvendelsen rejste problemstillinger.

*Svar:*

I anledning af Hans Willumsens henvendelse til udvalget af 19. maj 2001 med bemærkninger til mit svar på tidligere henvendelse fra Hans

Willumsen om tinglysningsafgift (alm. del – bilag 499) kan jeg oplyse følgende:

Efter at sagen har været forelagt Justitsministeriet, kan jeg meddele, at det ikke vil være muligt til i dag at udarbejde kommentarer til Hans Willumsens fornyede henvendelse. Arbejdet hermed påregnes at tage godt en uges tid, hvorefter jeg vil kommentere henvendelsen.

**Skatteministeriet**

Den 29. maj 2001

Til  
Folketingets Skatteudvalg

I besvarelse af spørgsmål nr. 240 af 21. maj 2001 (alm. del – bilag 569) fremsendes hermed mine kommentarer, således at de er udvalget i hænde inden 2. behandlingen af L 217 (tinglysningsafgift) i morgen den 30. maj 2001.

Justitsministerens kommentarer vil blive fremsendt til udvalget, så snart de foreligger.

Frode Sørensen

/K. Aasberg Karlsen

*Spørgsmål:*

Ministeren bedes kommentere henvendelsen af 19. maj 2001 fra Hans Willumsen om tinglysningsafgiftsloven, jf. alm. del – bilag 568, herunder indhente Justitsministeriets kommentarer til de i henvendelsen rejste problemstillinger.

*Svar:*

I fortsættelse af mit foreløbige svar af 23. maj 2001 har jeg følgende kommentarer til spørgsmålene i Hans Willumsens fornyede henvendelse af 19. maj 2001 (spørgsmålsnumrene nedenfor er de, som fremgår af Hans Willumsens fornyede henvendelse):

Henvendelsen indeholder en række kommentarer til de fleste af mine svar på de af Hans Willumsen den 24. april 2001 stillede 16 spørgsmål i relation til § 7 i tinglysningsafgiftsloven samt ét spørgsmål i relation til lovens § 5, stk. 1. Det gøres herunder gældende, at jeg ikke har besvaret spørgsmål 3 og 4.

Det er Hans Willumsens opfattelse, at der ved L 25 (1999/2000) er sket en skærpelse af afgiftsbetaling for tinglysning af den samme ret på flere ejendomme.

Det er derfor nødvendigt at sammenholde teksten fra Stempeludvalgets betænkning nr. 1364/1998, lovforslaget L 208 (1998/1999) og L 25 overfor hinanden.

§ 7 var ved lovskiten til betænkning 1364/1998 affattet således:

For andre tinglysninger end omfattet af §§ 4-6, herunder tinglysning af adkomstændring ved selskabers mv. fusion, fission, omdannelse eller tilførsel af aktiver, udgør afgiften 1.200 kr., jf. dog § 8.

Stk. 2. Udløser anmeldelsen tinglysning af forskellige rettigheder, udgør afgiften 1.200 kr. for hver rettighedstype. Udløser anmeldelsen tinglysning af samme rettighed på flere faste ejendomme inden for samme retskreds eller i flere løsøre genstande mv. udgør afgiften 1.200 kr.

Bemærkningerne hertil var affattet således:

I stk. 2 foreslås det, at afgiften udgør 1.200 kr. for hver rettighedstype, som anmeldelsen til tinglysning vedrører. Der er 3 rettighedstyper, adkomster, byrder og pantehæftelser. Bestemmelsen omhandler den enkelte anmeldelse til tinglysning og ikke tilfælde, hvor der sker flere anmeldelser, f.eks. fordi anmeldelserne vedrører

flere faste ejendomme beliggende i flere retskredse.

Indebærer anmeldelsen, at samme dokument (samme elektroniske transaktion) udløser tinglysning af flere forskellige rettigheder, skal der således betales afgift for indføring i hver af rettighedstyperne adkomster, byrder eller pantehæftelser, som den pågældende anmeldelse indebærer. Indføring i flere rubrikker vedrørende flere retsforhold i samme dokument udløser flere afgifter. F.eks. vil anmeldelsen af en servitut, som samtidig lyses som byrde og som pantstiftende rettighed, udløse 2 afgifter. Flere indføringer i samme rubriktype vil kun udløse én afgift, selv om indføringerne vedrører flere forskellige retsforhold, såfremt de forskellige retsforhold er mellem samme parter. Der vil således fortsat være mulighed for alene mod betaling af én afgift, at et realkreditinstitut kan udfærdige en relaxationserklæring vedrørende flere pantebreve, blot pantehæftelserne er mellem de samme parter.....

§ 7 var ved L 208 affattet således:

For andre tinglysninger end omfattet af §§ 4-6, herunder tinglysning af adkomstændring ved selskabers m.v. fusion, fission, omdannelse eller tilførsel af aktiver til sådanne selskaber, udgør afgiften 1.400 kr., jf. dog § 8.

Stk. 2. Udløser anmeldelsen tinglysning af forskellige rettigheder, udgør afgiften 1.400 kr. for hver rettighedstype. Udløser anmeldelsen tinglysning af samme rettighed på flere faste ejendomme inden for samme retskreds eller i flere løsøre genstande m.v., udgør afgiften 1.400 kr.

Bemærkningerne hertil var affattet således:

I stk. 2 foreslås det, at afgiften udgør 1.400 kr. for hver rettighedstype, som anmeldelsen til tinglysning vedrører. Der er 3 rettighedstyper, adkomster, byrder og pantehæftelser. Bestemmelsen omhandler den enkelte anmeldelse til tinglysning og ikke tilfælde, hvor der sker flere anmeldelser, f.eks. fordi anmeldelserne vedrører flere faste ejendomme beliggende i flere retskredse.

Indebærer anmeldelsen, at samme dokument (samme elektroniske transaktion) udløser tinglysning af flere forskellige rettigheder, skal der således betales afgift for indføring i hver af rettighedstyperne adkomster, byrder eller pantehæf-

telser, som den pågældende anmeldelse indebærer. Indføring i flere rubrikker vedrørende flere retsforhold i samme dokument udløser flere afgifter. F.eks. vil anmeldelsen af en servitut, som samtidig lyses som byrde og som pantstiftende rettighed, udløse 2 afgifter. Flere indføringer i samme rubriktype vil kun udløse én afgift, selv om indføringerne vedrører flere forskellige retsforhold, såfremt de forskellige retsforhold er mellem samme parter. Der vil således fortsat være mulighed for alene mod betaling af én afgift, at et realkreditinstitut kan udfærdige en relaxationserklæring vedrørende flere pantebreve, blot panthæftelserne er mellem de samme parter.....

§ 7 var ved L 25 affattet således:

For andre tinglysninger end omfattet af §§ 4-6, herunder tinglysning af adkomstændring ved selskabers m.v. fusion, fission, omdannelse eller tilførsel af aktiver til sådanne selskaber, udgør afgiften 1.400 kr., jf. dog § 8.

Stk. 2. Udløser anmeldelsen tinglysning af forskellige rettigheder, udgør afgiften 1.400 kr. for hver rettighedstype. Flere rettigheder af samme type vedrørende den samme ejendom i samme anmeldelse udløser kun én afgift, selv om indføringerne vedrører flere forskellige rettigheder, såfremt de forskellige rettigheder er mellem samme parter.

Stk. 3. Udløser anmeldelsen tinglysning af samme type rettighed på flere faste ejendomme indenfor samme retskreds eller i flere løsofrestande mv. udgør afgiften 1.400 kr., såfremt de forskellige rettigheder er mellem samme parter.

Stk. 4. Udløser anmeldelsen tinglysning af navne- og adresseændringer udgør afgiften 1.400 kr. Dette gælder dog ikke, hvis anmeldelsen alene er begrundet i, at en af parterne, eller den, som skal modtage meddelelser om pantet, selv skifter navn eller ændrer adresse, uden at der sker et identitetskift.

Bemærkningerne hertil var affattet således:

Det fremgår ikke udtrykkeligt af ordlyden af tinglysningsafgiftslovens § 7, at tinglysning af flere rettigheder af samme type, eksempelvis panthæftelser, på en eller flere faste ejendomme alene udløser én afgift i de tilfælde, hvor de forskellige retsforhold er mellem samme parter. Kravet til partsidentitet fremgik alene af bemærkningerne til bestemmelsen i § 7, jf. lovfor-

slag L 208 1998/99, side 28 ff. Det foreslås derfor, at bestemmelsen tydeliggøres ved, at betingelsen om partsidentitet indsættes direkte i lovtæksten....

Af hensyn til overskueligheden i § 7 foreslås det at opdele § 7, stk. 2 i et stk. 2 og 3, således at stk. 2 omhandler rettigheder i samme ejendom, medens stk. 3 omhandler rettigheder i flere faste ejendomme. Ændringen har ingen materiel betydning .....

### *Spørgsmål 1*

L 25 blev fremsat på baggrund af en henvendelse fra Dommerforeningen om, at det kom til at fremgå udtrykkeligt af loven for at undgå fortolkningstvivil, at der skal være identitet mellem parterne, når der kun skal betales én afgift. Når lovbemærkningerne læses sammenholdt med lovtæksterne, er der efter min opfattelse overensstemmelse mellem betænkningen, L 208 og L 25 for kravet om samme parter for at opnå den afgiftsmæssige begunstiggelse.

Tinglysninger i tingbogen, personbogen eller bilbogen er afgiftspligtige med visse undtagelser. Tinglysningsafgiften er en transaktionsbaseret afgift, og ikke længere en afgift på at oprette et dokument, jf. lovens § 1.

Jeg kan kun drage konklusioner på ovenstående grundlag. Jeg finder derfor ikke, at Hans Wilmsen har belæg for at nå til den konklusion, at der i betænkningen er hjemmel til at begrænse afgiftspligten til 1 x fast afgift i en situation, hvor den samme rettighed (færdselsret) vedrører flere parter. Om sondringen mellem flere parter og samme part se min besvarelse af spørgsmål 3-4, 8 og 9-10 nedenfor.

### *Spørgsmål 2:*

Som angivet ovenfor, følger det af L 208 § 7, stk. 2, at anmeldelse til tinglysning af forskellige rettigheder udløser en afgift på 1.400 kr. for hver rettighedstype. Tinglysning af samme rettighed på flere faste ejendomme indenfor samme retskreds udløser en afgift på 1 x 1.400 kr.

Efter L 25 § 2, stk. 2, blev § 7 formuleret således, at hvis en anmeldelse udløser tinglysning af forskellige rettigheder, udgør afgiften 1.400 kr. for hver rettighedstype. Ved tinglysning af flere rettigheder af samme type vedrørende den samme ejendom i samme anmeldelse udløses en af-

gift på kr. 1.400, såfremt de forskellige rettigheder er mellem de samme parter.

Det er således korrekt, at sondringen mellem samme rettighed og forskellige rettigheder i L 208 er blevet afløst af en sondring mellem samme rettighedstype og forskellige rettighedstyper i L 25. Det følger imidlertid af bemærkningerne til L 208, § 7, side 33 at det afgørende for afgiftens beregning er, hvor mange forskellige rubrikstyper, et dokument indføres i, og ikke hvor mange rettigheder, dokumentet indeholder. Det fremgår således, at hvis en anmeldelse indebærer, at samme dokument udløser tinglysning af flere forskellige rettigheder, skal der betales afgift for indføring i hver af rettighedstyperne adkomster, byrder eller panthæftelser, som den pågældende anmeldelse indebærer. Allerede efter L 208 var det derfor indføring i de enkelte **rubrikstyper** og ikke de konkrete **rettigheder**, der blev indført, der var afgørende for afgiftens størrelse. Samtidig med at sondringen mellem samme rettighedstype og forskellige rettighedstyper blev indsat i lovteksten i L 25, blev der indsat et krav om »samme parter«. Jeg henviser i denne forbindelse til svarene på spørgsmål 3 og 4 nedenfor.

Det er min opfattelse, at såfremt det var de enkelte rettigheder, der udløste afgiften, ville det efter L 208 medføre, at i en situation hvor en servitut, der indeholdt mange forskellige rettigheder, alle af samme type, skulle tinglyses, skulle der betales afgift for hver enkelt rettighed. Hvis en servitut indeholdt f. eks. en vejret, en anden brugsret og en vedligeholdelsespligt, ville det udløse en afgift på 3 x 1.400 kr. Som loven blev med L 25, hvor der er den konkrete rettighedstype, der er afgørende for afgiften, vil der i det forannævnte tilfælde alene skulle betales 1 x 1.400 kr., fordi de forskellige rettigheder er af samme type, forudsat at bestemmelsens øvrige betingelser er opfyldt. Det er derfor min opfattelse, at med L 25 er bestemmelsen i § 7 gjort bredere end den var efter L 208.

#### *Spørgsmål 3 og 4:*

Jeg forstår spørgsmålet sådan, at det er opfattelsen, at der efter L 208 § 7, stk. 2, alene eksisterer et krav om partsidentitet i det tilfælde, hvor der er tale om tinglysning af forskellige ret-

tigheder og ikke i det tilfælde, hvor der er tale om tinglysning af samme rettighed.

Det er korrekt, at bemærkningerne til § 7 i L 208, side 33 til § 7 alene opstiller et krav om partsidentitet i det tilfælde, hvor der sker tinglysning af flere forskellige retsforhold. Der siges intet om det tilfælde, hvor der sker tinglysning af samme retsforhold.

Jeg henleder imidlertid opmærksomheden på mit svar ovenfor til spørgsmål 2, hvoraf det fremgår, at det er indføring i den enkelte rubrikstype, der er afgørende for afgiftens beregning og ikke hvorvidt der er tale om samme rettighed eller forskellige rettigheder. Dertil kommer, at det på baggrund af en henvendelse fra Dommerforeningen blev besluttet at flytte kravet om partsidentitet fra bemærkningerne til selve lovteksten. Samtidig blev bestemmelsen for overskuelighedens skyld delt op i et stk. 2, som vedrører samme ejendom, og et stk. 3, som vedrører flere forskellige ejendomme. Med L 25 kom det således til at fremgå udtrykkeligt af loven, at betingelsen for, at der kun skal betales en afgift er, at der er identitet mellem parterne. Det fremgår af bemærkningerne til L 25 vedrørende § 2, at den oprindelige hensigt med § 7, stk. 2, i L 208 var at indføre en lempelse af § 7, stk. 1, for retsforhold **mellem samme parter**. Det var ikke hensigten at give mulighed for at omgå bestemmelsen om betaling af en afgift på 1.400 kr. ved at samle flere retsforhold i samme anmeldelse, f.eks. i det tilfælde, **hvor flere ejendomme ejes af forskellige ejere**. Om undtagelser hertil se min besvarelse af spørgsmål 8, 9 og 10 nedenfor. Dette skal som nævnt sammenholdes med, at det efter såvel L 208 som efter L 25 er indføring i den enkelte rubrikstype, der er afgørende for afgiftens beregning.

#### *Spørgsmål 5*

Jeg har på spørgsmålet svaret, at registreringsafgiften ikke skønnes at ville påvirke registreringsadfærden.

Jeg kan godt forstå, at Hans Willumsen oplever, at han står overfor et urimeligt afgiftskrav. Imidlertid skal et afgiftskrav virke effektivt og retfærdigt i forhold til de mange måder, som mennesker indretter sig på, og jeg mener fortsat, at der er taget de nødvendige hensyn i forbindelse med ejerlejlighedsforeninger.

*Spørgsmål 8*

Det er rigtigt, at der er gjort visse undtagelser fra kravet til samme parter. Det er sket i tilfælde, hvor der foreligger tinglysningskompetance uden den enkelte ejers medvirken. Det er sket på grundlag af domspraksis vedrørende grundejerforeninger og ejerlejlighedsforeninger. Det er endvidere sket på grundlag af tinglysningskompetance i forbindelse med ekspropriationsadgang. Skatteministeren har redegjort herfor i forbindelse med L 208 og L 25. Da skatteministerens svar til skatteudvalget er en del af forarbejderne til den nu vedtagne lov, foreligger der den fornødne hjemmel.

*Spørgsmål 9 og 10*

Jeg forstår spørgsmålene således, at der ønskes en uddybende forklaring af Skatteministeriets sondring mellem beslutninger truffet i ejerforeningens regi og beslutninger truffet af den enkelte ejerlejlighedsejer.

Det fremgår af mit svar på spørgsmål S 2184 (2000-2001), at det er et grundlæggende princip ved fortolkning af tinglysningsafgiftsloven, at afgifterne beregnes efter hvorledes den tinglysningsmæssige transaktion foregår. I forbindelse med tinglysningsafgiftslovens § 7, stk. 2 og 3, er det afgørende for beregning af afgiften og for fortolkningen af begrebet »samme parter«, om den enkeltes ejers medvirken er nødvendig til den tinglysningsmæssige transaktion eller ikke. Begrebet »samme parter« medfører et krav om partsidentitet.

Det er således min opfattelse at der skal sondres mellem de tilfælde, hvor den enkelte ejers medvirken, dvs. personlige og direkte samtykke på dokumentet, ikke er nødvendig, for eksempel hvor der er tale om tinglysning af beslutninger truffet på en generalforsamling i en grundejerforening/ ejerforening, og de tilfælde, hvor den enkelte ejers medvirken er nødvendig. I det første tilfælde er det min opfattelse, at kravet om partsidentitet er opfyldt. I det sidste tilfælde er det min opfattelse, at kravet ikke er opfyldt.

Afgørende for om den enkelte ejers medvirken er nødvendig eller ikke, er den tingbogsmæssige legitimation, jf. tinglysningsloven § 10, stk. 1. Der skal her lægges vægt på, om den konkrete disposition medfører et indgreb i den enkelte ejerlejlighedsejers individuelle rettigheder over lejligheden. I den forbindelse skal der for det første

sondres mellem ejerforeningens dispositioner over den enkelte lejlighed kontra dens dispositioner over fælles arealer, og for det andet mellem dispositioner, der sker med hjemmel i en vedtægt og dispositioner, der ikke har hjemmel i en vedtægt. For så vidt angår dispositioner over fællesarealer må der yderligere sondres mellem de tilfælde, hvor dispositionen kan betragtes som et indgreb i den enkelte ejers individuelle rettighed forstået på den måde, at der sker en krænkelse af den enkeltes berettigede forudsætninger ved købet af lejligheden, jf. hertil Peter Blok »Ejerlejligheder«, 3. udgave, side 505. Disse sondringer henhører under domstolene og ikke under afgiftsmyndigheden.

Som nævnt knytter afgiftens beregning sig til den tingbogsmæssige legitimation. Afgiftsmyndigheden har tidligere meldt ud, at generalforsamlingen i en ejerforening har den tingbogsmæssige legitimation i de tilfælde, hvor der er tale om tinglysning af en vedtægt eller en vedtægtsændring, truffet på generalforsamlingen med det fornødne flertal, og hvor der ikke sker et indgreb i den enkelte ejerlejlighedsejers individuelle rettigheder over lejligheden. Jeg er enig med Hans Willumsen i, at dette betyder, at en ejerforening i visse tilfælde og under visse betingelser er kompetent til at træffe beslutninger vedrørende fællesarealer. Såfremt beslutningen er truffet på en generalforsamling med det fornødne flertal, vil ejerforeningen have den fornødne tingbogskompetence til at få lyst beslutningen uden den enkelte ejers medvirken. Dette sker selvfølgelig under forudsætning af, at alle ovennævnte betingelser er opfyldt. Såfremt en beslutning vedrørende et fællesareal medfører et indgreb i den enkelte ejers individuelle rettigheder vil beslutningen alene kunne vedtages på en generalforsamling med enstemmighed, dvs. at den enkelte ejer har vetoret, jf. hertil Peter Blok, »Ejerlejligheder« 3. udgave side 505, side 512 og side 514. Indgrebet i den enkelte ejers individuelle rettigheder vil være den ovennævnte krænkelse af de berettigede forudsætninger ved købet af lejligheden.

Det er som Hans Willumsen skriver på side 5 korrekt, at Peter Blok på side 517 f. skriver, at en ejerforening »må endvidere – med simpelt eller kvalificeret flertal – kunne indrømme en tredjemand, eventuelt en lejlighedsejer, en *servitut* over fællesejendom. Imod det anførte om flertallets kompetence til at stifte brugsrettigheder og

servitutter kan ikke anføres den rent formelle be-  
tragning, at rettighederne skal tinglyses på de  
enkelte ejerlejligheder, jf. foran. Når der i med-  
før af normalvedtægtens § 1, stk. 4, udtrykkeligt  
kan træffes flertalsbeslutninger om salg af dele  
af grunden, må der som det mere i det mindre  
også kunne stiftes brugsrettigheder og servitutter  
ved flertalsbeslutning. Tinglysningsdommeren  
må altså indføre retten på hver lejligheds blad  
(eventuelt ved henvisning til fælles blad) på  
grundlag af et dokument underskrevet af de teg-  
ningsberettigede i medfør af en gyldig general-  
forsamlingsbeslutning.« Imidlertid fortsætter  
Peter Blok afsnittet med at skrive: »Noget andet  
er, at navnlig stiftelse af en omfattende brugsret  
kan være en så afgørende indskrænkning i lejlig-  
hedsejernes adgang til at benytte fællesejendom,  
at der må stilles krav om enighed«. Det er min  
opfattelse, at såfremt denne enighed opnås på  
generalforsamlingen, vil ejerforeningen have

den nødvendige tingbogslegitimation til at få  
lyst beslutningen. Denne tinglysning vil i med-  
før af tinglysningsafgiftslovens § 7 udløse en af-  
gift på 1 x 1.400 kr., da vedtagelse af beslutnin-  
gen i ejerforeningsregi gør, at kravet om partsi-  
dentitet i loven er opfyldt – der er tale om »sam-  
me parter«.

§ 5, stk., 1. 9. pkt.

Jeg er enig i med Hans Willumsen i, at det ved  
en senere revision af bestemmelsen vil være  
hensigtsmæssigt at de private indekslån nævnes  
direkte i lovteksten. Da der foreligger en begun-  
stigende tekst i lovbemærkningerne, er der ikke  
noget umiddelbart behov herfor. Det modsatte  
forhold gjorde sig derimod gældende ved L 25,  
hvor den skærpente tekst kun stod i lovbemærk-  
ningerne. Teksten skulle derfor overføres til sel-  
ve lovteksten.



**Justitsministeriet**  
**Lovafdelingen**

Den 29. maj 2001

Folketinget  
Skatteudvalget  
Christiansborg  
1240 København K

Vedlagt fremsendes i 70 eksemplarer besvarelse af spørgsmål nr. 244 af 23. maj 2001 fra Folketingets Skatteudvalg (alm. del – bilag 582).

Frank Jensen

/Lars Bay Larsen

**Besvarelse af spørgsmål nr. 244 af 23. maj 2001 fra Folketingets Skatteudvalg (Alm. del – bilag 582).**

*Spørgsmål nr. 244:*

Ad samrådet den 23. maj 2001 om samrådspørgsmål L vedrørende en uddybende redegørelse af justitsministerens bidrag til skatteministerens kommende besvarelse af spørgsmål nr. 240 om henvendelsen af 19. maj 2001 fra Hans Willumsen om tinglysningsafgiftsloven, jf. alm. del – bilag 578.

Ministeren bedes tilsende udvalget sit talepapir fra samrådet den 23. maj 2001.

*Svar:*

Det af Justitsministeriet udarbejdede udkast til talepapir, der dannede grundlag for ministerens besvarelse den 23. maj 2001 af samrådspørgsmål L (Alm. del – bilag 578), vedlægges.

## Udkast til tale

Vedrørende samrådspørgsmål L fra Folketingets Skatteudvalg (L 217 – bilag 578)

### Spørgsmål L:

Ministeren anmodes om en uddybende redegørelse af sit bidrag til den kommende besvarelse af spørgsmål nr. 240 om en kommentar til problemstillingerne i henvendelsen af 19. maj 2001 fra Hans Willumsen om tinglysningsafgiftsloven, jf. alm. del – bilag 569.

### Svar:

Som det fremgår af det foreløbige svar på spørgsmål nr. 240, som skatteministeren har afgivet i dag, ville en nærmere gennemgang og analyse af problemstillingen formentlig tage en god uges tid.

Og nu, hvor jeg har haft lidt mere tid til at se på sagen, mener jeg ikke umiddelbart, at det vil tjene noget formål at gå i gang med en sådan øvelse.

Sådan som jeg har forstået henvendelsen fra Hans Willumsen, vedrører den hovedsageligt fortolkningen af tinglysningsafgiftslovens § 7, stk. 3, som bl.a. omhandler tinglysningsafgiften ved tinglysning af servitutter.

§ 7, stk. 3, har følgende ordlyd:

»Udløser anmeldelsen tinglysning af samme type rettighed på flere faste ejendomme inden for samme retskreds eller i flere løsøregenstande m.v., udgør afgiften 1.400 kr., såfremt de forskellige rettigheder er mellem samme parter.«

Hans Willumsens henvendelse har efter det oplyste baggrund i en konkret sag, hvor ejerfor-

eningen i den ejendom, hvor Hans Willumsen ejer en ejerlejlighed, har givet ejerne af nabo-ejendommen en ret til at køre gennem porten for at komme til deres parkeringspladser. For at sikre naboejendommens ret, skal den tinglyses på samtlige ejerlejligheder. I denne situation skal der efter Skatteministeriets opfattelse betales 1.400 kr. for hver ejerlejlighed, fordi der er tale om rettigheder mellem forskellige parter (de forskellige ejerlejlighedsejere). Hans Willumsen er uenig i dette og mener, at der kun skal betales én gang 1.400 kr. for lysning på samtlige ejerlejligheder.

Spørgsmålet om, hvorvidt reglerne bør være sådan, at der kun skal betales én gang 1.400 kr. i denne situation, det er efter min opfattelse et rent (skatte)politisk spørgsmål, som jeg – som justitsminister – ikke finder at burde udtale mig om.

Med hensyn til det konkrete tilfælde, som Hans Willumsen omtaler, synes jeg, man må sige, at det mest har karakter af en konkret tvist mellem ejerne af ejerlejlighederne og afgiftsmyndighederne. Dette spørgsmål bør afklares i det administrative rekursystem (Landsskatte retten) eller ved domstolene.

På den baggrund finder jeg det **ikke** hensigtsmæssigt, at jeg som justitsminister skal optræde som »dommer« i denne sag ved at komme med udtalelser om fortolkningen af tinglysningsafgiftsloven.

**Skatteministeriet**

Den 29. maj 2001

Til

Folketingets Skatteudvalg

I besvarelse af spørgsmål nr. 240 af 21. maj 2001 (Alm. del – bilag 569) følger vedlagt kommentarer indhentet fra Justitsministeriet.

Frode Sørensen

/K. Aasberg Karlsen

*Spørgsmål:*

Ministeren bedes kommentere henvendelsen af 19. maj fra Hans Willumsen om tinglysningsafgiftsloven, jf. alm. del – bilag 568, herunder indhente Justitsministeriets kommentarer til de i henvendelsen rejste problemstillinger.

*Svar:*

I fortsættelse af mit foreløbige svar af 23. maj 2001 og mit svar af 29. maj 2001 følger nedenfor kommentarer indhentet fra Justitsministeriet.

Justitsministeriet udtaler:

»Folketingets Skatteudvalg har den 21. maj 2001 stillet følgende spørgsmål til skatteministeren (spørgsmål nr. 240, jf. alm. del – bilag 569):

»Ministeren bedes kommentere henvendelsen af 19. maj 2001 fra Hans Willumsen om tinglysningsafgiftsloven, jf. alm. del – bilag 568, herunder bedes indhentet justitsministerens kommentarer til de i henvendelsen rejste problemstillinger.«

Justitsministeren har endvidere i et samråd i Folketingets Skatteudvalg den 23. maj 2001 besvaret spørgsmål nr. L fra Skatteudvalget, der ligeledes vedrører henvendelsen af 19. maj 2001 fra hans Willumsen.

Under samrådet anførte justitsministeren bl.a., at den sag, som er omtalt i brevet fra Hans Willumsen mest har karakter af en konkret tvist mellem ejerne af lejlighederne i en ejerforening og afgiftsmyndighederne.

Spørgsmålet bør derfor afklares i det administrative rekursystem (Landsskatteretten) eller ved domstolene. På den baggrund findes det ikke hensigtsmæssigt, at justitsministeren kommer med udtalelser om fortolkningen af tinglysningsafgiftsloven og derved kommer til at fungere som dommer i sagen.

Justitsministeriet har ikke yderligere bidrag til besvarelsen af spørgsmål nr. 240.«

Jeg kan henholde mig hertil.