



Til Jakob Næsager (C)

7. december 2018

Politikerspørgsmål vedr. kommunes praksis for indefrysning af ejendomsskat

Sagsnr.
2018-0313252

Dokumentnr.
2018-0313252-4

Baggrund

Sagsbehandler
Ole Koch

Du har den 20. november 2018 pr. e-mail bedt Overborgmesteren om besvarelse af spørgsmål, modtaget af borger, hvor der ønskes oplyst, om kommunens praksis er mere restriktiv, end loven kræver.

Koncernservice (KS) har udarbejdet svar på spørgsmålet.

Sagsfremstilling

Forud for din henvendelse til ØKF er der af borger rejst spørgsmål om kommunens praksis ved indefrysning af ejendomsskatterne, når der er givet et lån, og borgeren så efterfølgende ønsker at omlægge sit realkreditforeningslån. Når ejendomsskatten indefryses betyder det, at kommunen reelt yder et lån til borgeren til betaling af ejendomsskatten – lånet ydes med sikkerhed i ejendommen. Kommunen tinglyser et skadesløsbrev som sikkerhed for lånet.

Lovgivningen

Formålet med indefrysningsordningen er at give pensionister mulighed for en form for økonomisk aflastning, så de kan blive i eget hus eller beholde sommerhuset, selvom deres indkomst er gået ned.

Ifølge den gældende lovgivning (lov om lån til betaling af ejendomsskatter m.v.) er alle kommuner forpligtet til at give husejere mulighed for, at de kan indefryse ejendomsskatten.

Normalt er det således, at et skadesløsbrev eller ejerpantebrev skal respektere – det vil sige – ligge efter de pantehæftelser, der er i forvejen og dermed rykker op i rækkefølgen, efterhånden som disse pantehæftelser afvikles. Der er dog undtagelser til dette, hvor kommunen enten, *kan* eller, *skal* tillade andre lån at ”rykke forbi”. Kommunen opnår dermed en forringelse af sin sikkerhed i ejendommen.

I henhold til gældende lovgivning om lån til betaling af ejendomsskatter m.v., gælder der to regelsæt for såkaldt rykning i forbindelse med indefrysning af ejendomsskatter:

I § 4, stk.3 skal skadesløs- eller ejerpantebrevet der anvendes til sikkerhed for lånet have sikkerhed *inden for* den seneste ansatte ejendomsværdi.

EAN nummer
5798009782731

Kommunen *kan* tillade, at skadesløsbrevet forsynes med rykningspåtegning, eller tillade, at ejerpantebrevet rykker tilbage i forbindelse med anden lånoptagelse. Dette betyder, at kommunen kan tillade at kommunens sikkerhed for lånet ”rykker” for andre nye lån. Hensigten med bestemmelsen var, at give låntagerne mulighed for omlægning af lån i forbindelse med boligforbedring.

I § 4, stk.4 *skal* kommunen lade skadesløs- eller ejerpantebreve, der er anvendt til sikkerhed for lån til ejendomsskatter m.v. rykke tilbage for lån, som senere ydes efter reglerne i realkreditloven. Det nye låns løbetid og afdragsprofil skal endvidere være uændret i forhold til hidtidige lån. Pligten for kommunen til at rykke tilbage, for realkreditlån, gælder selvom kommunens sikkerhed ligger *ud over* den seneste ansatte ejendomsværdi.

Hensigten med bestemmelsen var, at give låntagerne mulighed for omlægning af højtforrentede lån til lavere forrentede lån.

Kommunens praksis og fortolkning

Det fremgår af Økonomiudvalget (ØU) beslutning, fra ordinært møde den 9. december 2003, at ved låneomlægning skal nye låns løbetid og afdragsprofil være uændret i forhold til hidtidige lån, hvorfor der kun gives rykningspåtegning, når kommunen er forpligtiget dertil, jf. ovenstående.

Kommunens fortolkning og praksis er dermed overensstemmende med gældende regler.

Bilag

Bilag 1: Økonomiudvalgets Beslutningsprotokol af 9. december 2003