

Silkeborg Kommune
Att.: Susanne Brandt Møller
Søvej 1
8600 Silkeborg

Slotsholmsgade 10-12
1216 København K
Telefon 72 28 24 00
Fax 72 28 24 01
oim@oim.dk
www.oim.dk

Sagsnr.
2013-07442

Vejledende udtalelse om låneomlægning vedr. afdragsfrie lån, jf. § 4, stk. 4, i lov om lån til betaling af ejendomsskatter

Doknr.
171664

Ved mail af 24. april 2013 har Silkeborg Kommune anmodet Økonomi- og Indenrigsministeriet om en vejledende udtalelse om evt. pligt til at rykke for låneomlægning, jf. § 4, stk. 4, i lov om lån til betaling af ejendomsskatter, i tilfælde hvor der har været optaget et afdragsfrit realkreditlån.

Dato
10-12-2013

Det fremgår af mailen, at Silkeborg Kommune ønsker oplyst, hvad der konkret skal forstås ved, at et nyt låns løbetid og afdragsprofil skal være uændret i forhold til hidtidige låns, hvor det hidtidige lån har været optaget med afdragsfrihed. Silkeborg Kommune har endvidere spurgt til, hvilke omkostninger ved låneomlægningen kommunen skal respektere.

Økonomi- og Indenrigsministeriet skal indledningsvist bemærke, at ministeriet kan afgive generelle vejledende udtalelser om forståelsen og fortolkningen af lov om lån til betaling af ejendomsskatter, hvorimod ministeriet ikke kan afgive udtalelser om anvendelsen af reglen i konkrete tilfælde.

Økonomi- og Indenrigsministeriet skal herefter generelt udtale følgende:

§ 4, stk. 4, i lov om lån til betaling af ejendomsskatter (lovbekendtgørelse nr. 1112 af 30. august 2013), fastsætter følgende:

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

Bestemmelsen blev indført ved lov nr. 1083 af 22. december 1993.

Af bemærkningerne fremgår bl.a., at bestemmelsen blev indføjet med henblik på at forbedre mulighederne for, at pensionister, der har optaget ejendomsskattelån, kunne omlægge højforrentede lån til lavere forrentede lån. Det fremgår endvidere, at bestemmelsen indebærer, at en række pensionister via det lavere renteniveau får mulighed for at opnå en lavere prioritetsydelse og dermed lavere boligudgifter.



Ifølge bestemmelsen har kommuner pligt til at rykke for lån, som ydes efter reglerne i realkreditloven, når det nye lån har samme løbetid og afdragsprofil, som det indfrieede lån.

På baggrund af det af bemærkningerne gengivne, bør bestemmelsen fortolkes i lyset af, at formålet er at give mulighed for hensigtsmæssige låneomlægninger uden at kommunernes sikkerhed, herunder navnlig forventede løbende prioritetsforbedringer derved, unødigt forringes. Der kan her også henvises til kravene til omlægning og forudsætningsvis udgangspunktet i samme lovs § 4, stk. 3, hvorefter pantebreve skal have oprykkende prioritet.

Kravene i forhold til løbetid og afdragsprofil ved det nye lån, som anvendes til indfrielse af hidtidige lån, indebærer, at pantebrevet vil rykke op i prioritetsordenen, efterhånden som foranstående panterettigheder afdrages eller til et forud bestemt tidspunkt indfries. Kommunens sikkerhed forbedres således løbende som ved det oprindelige lån.

Efter ministeriets opfattelse er det som udgangspunkt ikke muligt at optage lån med ny afdragsfri periode, såfremt afdragsfriheden er anvendt, da løbetiden derved forlænges og afdragsprofilen forandres. Det vil bevirke, at afdrag og indfrielse udskydes.

Det er derfor ministeriets opfattelse, at en kommune som udgangspunkt ikke har pligt til at rykke efter lovens § 4, stk. 4, i tilfælde, hvor der optages et nyt afdragsfrit realkreditlån med samme løbetid og afdragsprofil som det oprindelige lån, jf. dog § 4, stk. 4, 4. pkt.

Efter § 4, stk. 4, 4. pkt., er der dog givet mulighed for forlængelse til nærmeste standardløbetid for obligationsserier. Konkret vil det betyde, at en omlægning - som kommunen skal rykke for - vil medføre, at løbetid og afdragsprofil kan blive længere end det oprindelige lån på grund af en evt. oprunding til nærmeste standardløbetid for obligationsserier.

Ministeriet skal i øvrigt oplyse, at i tilfælde, hvor betingelserne for pligtmæssig rykning for omlægningslån efter lovens § 4, stk. 4, ikke er opfyldt, er der intet til hinder for, at kommunen kan vælge at rykke i forbindelse med omlægning i medfør af bestemmelsen i lovens § 4, stk. 3. Det kræver dog, at kommunens pantebrev efter tinglysningen af omlægningslånet har sikkerhed inden for ejendommens senest ansatte ejendomsværdi, hvilket ikke kræves, når der er tale om pligtmæssig rykning i medfør af lovens § 4, stk. 4.

For så vidt angår de omkostninger ved låneomlægningen, som en kommune skal respektere efter § 4, stk. 4, 2. pkt., kan ministeriet henvise til *vedhæftede* vejledende udtalelse af 20. juni 2012 vedr. omkostninger ved låneomlægningen.

Det bemærkes, at spørgsmålets endelige afgørelse henhører under domstolene.

Endelig skal ministeriet beklage den sene behandlingstid.

Med venlig hilsen
Henrik Villum Jensen