



**FOLKETINGETS
OMBUDSMAND**

Lån til betaling af ejendomsskat

Resumé

22. juni 2021

En borger ansøgte om lån til betaling af ejendomsskat vedrørende sin ejendom. Ejendommen var i Bygnings- og Boligregistret (BBR) registreret som et stuehus til en landejendom. Borgeren benyttede ejendommen til fritidsbeboelse, hvilket kommunen var bekendt med.

Kommunen meddelte borgeren afslag på lånet med den begrundelse, at ejendommen ikke var registreret som et sommerhus i Bygnings- og Boligregistret. Borgeren klagede til ombudsmanden over afslaget.

Ombudsmanden udtalte, at kommunen ikke havde grundlag for at meddele afslag på lån til betaling af ejendomsskat i medfør af § 1, stk. 1, jf. § 1, stk. 4, i lov om lån til betaling af grundskyld m.v. med den begrundelse, at ejendommen ikke er registreret som et sommerhus i Bygnings- og Boligregistret.

På den baggrund henstillede ombudsmanden til, at kommunen genoptog sagen med henblik på at træffe en ny afgørelse.

Ombudsmanden bad desuden kommunen om at orientere ham om, hvad udtalelsen gav anledning til i forhold til eventuelle andre tilsvarende sager, hvor kommunen havde givet borgere afslag på lån til betaling af ejendomsskat med henvisning til registreringer i Bygnings- og Boligregistret.

(Sag nr. 20/03583)

I det følgende gengives ombudsmandens udtalelse om sagen:

Ombudsmandens udtalelse

1. Sagens forløb

Sagen omhandler din ansøgning om lån til betaling af ejendomsskat vedrørende stuehuset (bygning 1) på ejendommen beliggende på adressen X. Det fremgår af Bygnings- og Boligregistret, at ejendommen er en tidligere landejendom, der ud over et stuehus (bygning 1) består af en staldbygning (bygning 2), en lade (bygning 3) samt en bygning benævnt "anden bygning til landbrug" (bygning 4).

Den 8. juli 2019 meddelte Hjørring Kommune dig afslag på lån til betaling af ejendomsskat. Hjørring Kommune begrundede afslaget med, at du ikke bebor ejendommen, og at der ikke er tale om et sommerhus. Kommunen henviste i den forbindelse til, at det i lov om lån til betaling af ejendomsskat er anført, at: "Lån kan kun ydes såfremt ejendommen indeholder en beboelsesejendom, der fortrinsvis anvendes af ejeren til beboelse, herunder også en fritidsbolig."

Den 14. august og 4. september 2019 fastholdt Hjørring Kommune sit afslag på lån til betaling af ejendomsskat. Kommunen uddybede i den forbindelse sin begrundelse for afgørelsen af 8. juli 2019 og henviste nu til § 1, stk. 4, pkt. 2 [§ 1, stk. 4, nr. 2; min bemærkning], i lov om lån til betaling af ejendomsskat. Kommunen anførte tillige, at kommunen tolkede loven således, at et fritidshus er et sommerhus, og at det skal være registreret i Bygnings- og Boligregistret som et sommerhus. Kommunen anførte også, at din ejendom er registreret som et stuehus til en landejendom, og at den derved ikke er et sommerhus i sommerhuslovens forstand, hvorfor ejendommen efter kommunens opfattelse ikke opfylder betingelserne for at kunne registreres som et sommerhus i Bygnings- og Boligregistret.

I breve af 11. september og 23. oktober 2019 fastholdt Hjørring Kommune sit afslag på lån til betaling af ejendomsskat over for dig.

Det fremgår desuden af de bilag, som du har sendt til mig, at du den 10. december 2019 rettede henvendelse til Ankestyrelsen som tilsynsmyndighed, men at Ankestyrelsen den 25. februar 2020 meddelte dig, at styrelsen ikke fandt anledning til at rejse en tilsynssag på baggrund af din henvendelse.

I et brev af 24. juni 2020 klagede du til mig over Hjørring Kommunes afslag. Du skrev bl.a., at du i de sidste tre år havde bedt Hjørring Kommune om at få indefrosset din ejendomsskat, men at du havde fået afslag.

Den 8. september 2020 bad jeg Hjørring Kommune om en udtalelse i sagen. Jeg bad i den forbindelse kommunen om at redegøre nærmere for baggrunden for afslaget, herunder særligt det anførte af kommunen om, at ejendommen skulle være registreret som et sommerhus i Bygnings- og Boligregistret.

Den 7. oktober 2020 modtog jeg Hjørring Kommunes udtalelse dateret den 14. september 2020.

Den 30. oktober 2020 sendte jeg en supplerende høring til Hjørring Kommune og til Skatteministeriet som ansvarligt ressortministerium. I høringen til Hjørring Kommune bad jeg kommunen om mere præcist at redegøre for det grundlag, som kommunen byggede sin fortolkning af § 1, stk. 1, jf. § 1, stk. 4, i lov om lån til betaling af grundskyld m.v. på, herunder særligt i relation til det anførte om, at ejendommen skal være registreret som et sommerhus i Bygnings- og Boligregistret. Jeg bad samtidig Skatteministeriet som ressortmyndighed om at udtale sig nærmere om anvendelsen af § 1, stk. 1, jf. § 1, stk. 4, i lov om lån til betaling af grundskyld m.v. for ejendomme, der anvendes til fritidsbeboelse, men som ikke er registreret som sommerhuse i Bygnings- og Boligregistret.

Den 17. december 2020 modtog jeg udtalelser fra Hjørring Kommune og fra Skattestyrelsen, der besvarede høringen på vegne af Skatteministeriet.

Den 18. december 2020 sendte jeg Hjørring Kommunes og Skattestyrelsens udtalelser i partshøring hos dig, og du kom den 20. december 2020 med bemærkninger til sagen.

Den 7. januar 2021 sendte jeg dine bemærkninger til Hjørring Kommune og Skattestyrelsen med henblik på eventuelle bemærkninger. Begge myndigheder meddelte mig kort tid efter, at de ikke havde yderligere bemærkninger.

2. Retsgrundlaget

Hjørring Kommune har i sine afgørelser henvist til § 1 i lov om lån til betaling af ejendomsskat.

Ved lov nr. 278 af 17. april 2018 om ændring af lov om lån til betaling af ejendomsskatter, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love blev lovens titel ændret til lov om lån til betaling af grundskyld m.v. Lovens § 1 har følgende ordlyd (nu lovbekendtgørelse nr. 256 af 25. februar 2021):

”§ 1. Efter anmodning fra ejere af de ejendomme, der er nævnt i stk. 4, yder kommunerne, såfremt betingelserne i stk. 4 er opfyldt, lån til følgende udgifter:

1) Udgifter til ejendomsskatter, der påhviler de pågældende ejendomme med tilhørende grund, gårdsplads og have.

2) Udgifter til tilslutning af de pågældende ejendomme til kollektive anlæg i tilfælde, hvor der er tilslutningspligt.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan beslutte, at låneordningen ud over de udgifter, der er nævnt i stk. 1, også skal omfatte vej- og kloakudgifter og lign., der påhviler ejendommene.

Stk. 3. Lån ydes af den kommune, som ejendommen ligger i.

Stk. 4. Lån i medfør af stk. 1 og 2 kan kun ydes, såfremt

1) ejeren eller dennes ægtefælle på det tidspunkt, til hvilket de pågældende beløb er forfaldne til betaling, har nået folkepensionsalderen, jf. § 1 a i lov om social pension, eller får udbetalt pension efter lov om social pension, lov om højeste, mellemste, forhøjet almindelig og almindelig førtidspension m.v. eller lov om delpension eller modtager efterløn.

2) ejendommen indeholder en beboelseslejlighed, der fortrinsvis anvendes af ejeren eller hans husstand til beboelse, herunder også til fritidsbeboelse. For så vidt angår to- eller flerfamilieshuse samt ejendomme, der anvendes både til bolig- og til erhvervsformål, kan lånet kun ydes til betaling af de ejendommen påhvilende skatter mv., der ifølge vurderingsmyndighedernes fordeling forholdsmæssigt falder på den af ejeren eller hans husstand beboede lejlighed.

...”

Muligheden for at optage lån til betaling af ejendomsskatter i forhold til ejendomme, der anvendes til fritidsbeboelse, blev indført ved lov nr. 202 af 18. maj 1982 om lån til betaling af ejendomsskatter og om ændring af ligningsloven. Af forarbejderne til loven fremgår herom bl.a. følgende:

”Almindelige bemærkninger

...

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

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

...

”Til § 1

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

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

...

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

...

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

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

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

...”

Jeg henviser til lovforslag nr. LF 51 af 20. januar 1982 (Folketingstidende 1981-1982, 2. samling, tillæg A, sp. 1030 og sp. 1032-1033).

Af pkt. 6 i cirkulære om lån til betaling af ejendomsskatter (cirkulære nr. 16 af 7. februar 1983) fremgår bl.a.:

”HVILKE EJENDOMME ER OMFATTET AF ORDNINGEN?

6. Ejendommen skal indeholde en beboelseslejlighed, der fortrinsvis anvendes af ejeren eller hans husstand til beboelse, herunder også til fritidsbeboelse, jfr. lovens § 1, stk. 2, 2), 1. pkt. Ordningen omfatter således parcel- og rækkehuse, ejerlejligheder, to- og flerfamiliehuse, stuehuse til landbrugsejendomme, beboelseslejligheder i erhvervsejendomme i øvrigt samt fritidshuse. Som medlemmer af husstanden medregnes ejerens ægtefælle, hjemmeværende børn og andre, der har fast ophold i lejligheden uden at være logerende.

...

At ejendommen fortrinsvis skal anvendes af ejeren eller hans husstand til beboelse, vil sige, at der kan ydes lån til betaling af de samlede ejendomsskatter m.v. også i tilfælde, hvor ejeren har udlejet enkelte værelser. Det er imidlertid en forudsætning, at den væsentligste del af ejendommen anvendes af ejeren eller hans husstand, samt at ejendommen fortsat alene anvendes til beboelse. Særligt i relation til fritidshuse er det en forudsætning, at fritidshuset ikke for længere perioder er udlejet eller udlånt til andre end medlemmer af husstanden.

For så vidt angår to- eller flerfamiliehuse samt ejendomme, der anvendes både til bolig- og til erhvervsformål, herunder landbrugsejendomme, kan lån kun ydes til betaling af ejendomsskatter m.v., der ifølge vurderingsmyndighedernes fordeling forholdsmæssigt falder på den af ejeren eller hans husstand beboede lejlighed, jfr. § 1, stk. 2, 2), 2. pkt. (...).”

Se tilsvarende Ib Kok Hansen mfl., De kommunale skattelove, 2. udgave (2009), s. 201 f.

3. Hjørring Kommunes opfattelse

Hjørring Kommune har i sine udtalelser af 14. september og 17. december 2020 gentaget det, som også fremgår af kommunens afgørelser i sagen om,

at kommunen har fortolket bestemmelsen i § 1, stk. 4, nr. 2, i lov om lån til betaling af grundskyld m.v. sådan, at et fritidshus er et sommerhus, og at det er en betingelse, at ejendommen er registreret i Bygnings- og Boligregistret som et sommerhus.

Herudover har kommunen anført, at det ikke ses af kommunens bilag i sagen, at der skulle være indsendt ansøgninger fra dig tidligere end den 20. juni 2019.

4. Skattestyrelsens opfattelse

Skattestyrelsen har i sin udtalelse af 17. december 2020 på vegne af Skatteministeriet redegjort nærmere for indholdet af § 1, stk. 4, i lov om lån til betaling af grundskyld m.v. samt henvist til cirkulæret om lån til betaling af ejendomsskatter (cirkulære nr. 16 af 7. februar 1983). Herudover har Skattestyrelsen henvist til en vejledende udtalelse af 7. april 2008 fra det daværende Velfærdsministerium om forståelsen af § 1, stk. 4, nr. 2, i lov om lån til betaling af grundskyld m.v. Af denne vejledende udtalelse fremgår bl.a. følgende:

”Afgørende for, om lån til betaling af ejendomsskatter kan ydes, for så vidt angår kravet om beboelse, § 1, stk. 4 nr. 2, er, at ejendommen er indrettet til beboelse, og at der er tale om en lejlighed, der alene anvendes til beboelse (og altså ikke f.eks. erhverv).

Det er derimod ikke afgørende, om ejeren og dennes husstand bebor eller anvender beboelseslejligheden. Principielt kan ejer og dennes husstand således godt nøjes med at bo i beboelseslejligheden i en uge eller et par dage om året. Det er med andre ord anvendelsen til beboelse, der har afgørende betydning.

Det er i den forbindelse heller ikke afgørende, om beboelseslejligheden i BBR er registreret som fritidshus, enfamilieshus eller lign. Afgørende er, at der i ejendommen er en beboelseslejlighed; at denne ikke lejes eller lånes ud i længere perioder til andre end medlemmer af husstanden; samt at vedkommende låneansøger ikke har opnået lån til betaling af ejendomsskatter til andre ejendomme.”

Skattestyrelsen har i sin udtalelse af 17. december 2020 i øvrigt anført følgende:

”I forlængelse heraf, er det Skattestyrelsens opfattelse, at afgørelsen af, hvorvidt ejendommen er indrettet til beboelse, samt om den anvendes til dette formål af ejeren eller dennes husstand, afhænger af en konkret

vurdering af de faktiske forhold, hvor registreringen i BBR ikke er afgørende.

Det forhold, at en ejendom, der anvendes som fritidsbolig, er registreret i BBR som en helårsbolig, udelukker således ikke i sig selv, at ejer kan opnå lån til betaling af ejendomsskatter som en fritidsbolig.

Afslutningsvis bemærkes, at lån til betaling af ejendomsskatter m.v. for en ejendom efter Skattestyrelsens opfattelse forudsætter en lovlig anvendelse af huset efter øvrig lovgivning.”

5. Dine bemærkninger

I mails af 20. december 2020 med bilag kom du med dine bemærkninger til sagen. Du har i den forbindelse henvist til Skattestyrelsens udtalelse af 17. december 2020 og anført bl.a., at Hjørring Kommune ikke havde grundlag for at nægte dig lån til betaling af ejendomsskat. Du har også anført, at kommunen i forbindelse med sagen har inddrevet ca. 50.000 kr., hvoraf de 25.000 kr. er inddrivelsesgebyrer, som du ønsker refunderet.

Du har i bemærkningerne desuden anmodet om, at dine ejendomsskatter indefrysnes med tilbagevirkende kraft fra efteråret 2016, hvor du første gang anmodede kommunen om at bevillige dig lån til betaling af ejendomsskatter.

6. Min vurdering og konklusion

6.1. Din ejendom på adressen X er en tidligere landejendom bestående af bl.a. et stuehus (bygning 1). Jeg har på baggrund af din klage og sagens akter lagt til grund, at din ansøgning til Hjørring Kommune om lån til betaling af ejendomsskat vedrører dette stuehus, der i Bygnings- og Boligregistret er registreret som et stuehus til en landejendom. Jeg har også lagt til grund, at du alene benytter ejendommen som fritidsbolig, og at Hjørring Kommune er bekendt med dette.

Jeg forholder mig i det følgende alene til, om Hjørring Kommune havde grundlag for at meddele dig afslag på lån til betaling af ejendomsskat med henvisning til, at din fritidsbolig ikke er registreret som et sommerhus i Bygnings- og Boligregistret. Jeg har ved min vurdering således ikke taget stilling til, om du opfylder de øvrige betingelser i § 1, stk. 1, jf. § 1, stk. 4, i lov om lån til betaling af grundskyld m.v. for at opnå lån til betaling af ejendomsskat.

6.2. Det følger af § 1, stk. 1, jf. § 1, stk. 4, i lov om lån til betaling af grundskyld m.v., at kommunerne yder lån til bl.a. udgifter til ejendomsskatter efter

anmodning fra ejerne af de ejendomme, der er nævnt i § 1, stk. 4, nr. 2. Det er efter § 1, stk. 4, nr. 2, et krav, at ejendommen indeholder en beboelseslejlighed, der fortrinsvis anvendes af ejeren eller dennes husstand til beboelse, herunder til fritidsbeboelse. Det fremgår af forarbejderne til loven, at der for landbrugsejendomme og for de såkaldte blandede ejendomme kun kan ydes lån til den del af skatterne, der vedrører stuehuset (boligen).

Som anført i pkt. 4 har Skattestyrelsen i sin udtalelse af 17. december 2020 anført, at det forhold, at en ejendom, der benyttes som fritidsbolig, er registreret i Bygnings- og Boligregistret som en helårsbolig, ikke i sig selv udelukker, at der kan ydes lån til betaling af ejendomsskat. Efter styrelsens opfattelse er det afgørende for, om der kan ydes lån til betaling af ejendomsskat efter § 1, stk. 4, nr. 2, om ejendommen er indrettet til beboelse, og om den anvendes til dette formål af ejeren eller hans husstand, samt at dette er gældende, uanset hvilken type af ejendomme nævnt i bestemmelsen der er tale om.

Skattestyrelsen har i udtalelsen henvist til bl.a. den tidligere nævnte vejledende udtalelse fra Velfærdsministeriet af 7. april 2008 om forståelsen af § 1, stk. 4, nr. 2, hvori det ligeledes er lagt til grund, at det ved vurderingen af, om ejeren eller dennes husstand bebor ejendommen, ikke er afgørende, om beboelseslejligheden er registreret som fritidshus, enfamilieshus eller lignende i Bygnings- og Boligregistret.

6.3. Jeg er enig i det, som Skattestyrelsen har anført. Bestemmelsen i § 1 i lov om lån til betaling af grundskyld m.v. anvender begrebet "fritidsbeboelse", og der er efter min opfattelse hverken i bestemmelsens ordlyd eller dens forarbejder holdepunkter for at anlægge en fortolkning af bestemmelsen, hvorefter det er et krav for opnåelse af lån, at fritidsbeboelsen skal være registreret som et sommerhus i Bygnings- og Boligregistret. Vurderingen af, om en ejendom er indrettet til beboelse, og ejeren og dennes husstand anvender den hertil, må i stedet bero på en konkret vurdering af de faktiske forhold, hvor registreringen i Bygnings- og Boligregistret ikke er afgørende.

Det er på den baggrund min opfattelse, at Hjørring Kommune ikke havde grundlag for at meddele dig afslag på lån til betaling af ejendomsskat med den begrundelse, at din ejendom ikke er registreret som et sommerhus i Bygnings- og Boligregistret.

Jeg har derfor henstillet til Hjørring Kommune at genoptage din sag med henblik på at træffe en ny afgørelse.

Jeg har samtidig skrevet til kommunen, at jeg går ud fra, at kommunen i den forbindelse forholder sig til det, som du har anført i klagen til mig af 24. juni 2020 og i dine bemærkninger af 20. december 2020, om at du har i tre år har

bedt om at få indefrosset din ejendomsskat, og at dine ejendomsskatter i boligen bør fastfrysnes med tilbagevirkende kraft.

Jeg har bedt Hjørring Kommune om at sende mig en kopi af den nye afgørelse i sagen.

Jeg har desuden bedt Hjørring Kommune om at orientere mig om, hvad min udtalelse giver anledning til i forhold til eventuelle andre tilsvarende sager, hvor kommunen har givet borgere afslag på lån til betaling af ejendomsskat med henvisning til registreringer i Bygnings- og Boligregistret.

Du har i dine bemærkninger af 20. december 2020 bl.a. anmodet om, at Hjørring Kommune refunderer dig 25.000 kr. opkrævet i inddrivelsesgebyrer, og at de i alt ca. 50.000 kr., som kommunen har inddrevet, bliver udbetalt direkte til dig på din NEM-konto. Jeg beder dig om selv at rette dette krav direkte til Hjørring Kommune.