



Svar til klager

Sag om forfald af indefrysningsslån

Jeg har nu færdigbehandlet sagen. Jeg har ikke fundet grundlag for at kritisere, at din eksmands indefrysningsslån ikke kunne overgå til dig, da du overtog ejerskabet af hans del af jeres fælles ejendom i 2021.

21. maj 2024

Jeg finder imidlertid, at den fortolkningstvivil, der har præget sagsforløbet, har været uheldig. Jeg har gjort Skatteministeriet og Vurderingsstyrelsen bekendt med min opfattelse.

Sag nr. 22/03080

Nedenfor kan du læse om baggrunden for resultatet af min undersøgelse.

Jeg beklager den meget lange sagsbehandlingstid.

**Folketingets
Ombudsmand**
Gammeltorv 22
1457 København K
33 13 25 12
www.ombudsmanden.dk
post@ombudsmanden.dk

Ombudsmandens udtalelse

1. Om sagen

Du og din eksmand blev skilt ved bevilling af (foråret 2021), og du overtog ved en bodelingsaftale af (sommeren 2021) ejerskabet af din eksmands del af jeres fælles ejendom.

Du blev efterfølgende opmærksom på, at din eksmands lån til betaling af stigninger i grundskyld (indefrysningsslån) var forfaldet til betaling, og at du derfor fremadrettet skulle betale mere i grundskyld. Du rettede herefter henvendelse til Københavns Kommune, fordi du mente, at det var en fejl. Københavns Kommune fastholdt, at du ikke kunne overtage din eksmands lån, da tinglysningen af ejerskiftet var sket efter skilsmissen og dermed på et tidspunkt, hvor I ikke længere var ægtefæller.

Efter reglerne forfalder et indefrysningsslån normalt ved ejerskifte af en ejendom, men en ny ejer kan overtage en tidligere ejers lån, hvis overdragelsen af ejendommen sker mellem ægtefæller.

Oplysning om telefontid og mulighed for personlig henvendelse findes på ombudsmanden.dk/kontakt

2. Retsgrundlag

2.1. Ordningen om indefrysning af grundskyld for skatteårene fra 2018

Reglerne om lån til betaling af stigninger i grundskyld for skatteårene fra 2018 fremgår af kapitel 2 i lov om lån til betaling af kommunale ejendomsbidrag m.v. (lovbekendtgørelse nr. 256 af 25. februar 2021).

Indefrysningsordningen blev indført i 2018 (ved lov nr. 278 af 17. april 2018 om ændring af lov om lån til betaling af ejendomsskatter, ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love). Ordningen indebærer ifølge forarbejderne, at indefrosne beløb som udgangspunkt først skal betales, når man sælger boligen og typisk realiserer en gevinst.

2.2. Overtagelse eller forfald af indefrysningsslån i forbindelse med ejerskifte

Du og din eksmand blev som nævnt skilt i 2021, og din overtagelse af ejerskabet af din eksmands del af jeres fælles ejendom skete senere i 2021. Som følge heraf skal sagen behandles efter (dengang) grundskyldslånelovens § 9 c, stk. 1, 5. pkt., som ændret i 2020, jf. herom under pkt. 2.2.2 nedenfor. Jeg har dog fundet det relevant forinden at omtale den oprindelige ordlyd af bestemmelsen, jf. herom pkt. 2.2.1.

2.2.1. Den oprindelige § 9 c

Reglen om forfald af indefrysningsslån i forbindelse med ejerskifte fremgår af lovens § 9 c.

Bestemmelsen i § 9 c blev indsat ved lov nr. 278 af 17. april 2018. Bestemmelsens stk. 1 havde da (og indtil den 1. januar 2021) følgende ordlyd:

”Skifter en ejendom ejer, forfalder lånet til betaling 10 dage efter datoen for tinglysning af endeligt skøde. [2. pkt. udeladt]. Skifter en del af en ejendom ejer, forfalder den del af lånet, der kan henføres til den del af ejendommen, der skifter ejer. [4. pkt. udeladt]. Overtages en ejendom eller en del af ejendommen af ejerens ægtefælle, forbliver lån uanset 1.-3. pkt. indestående, og den nye ejer indtræder i lånet.”

Af forarbejderne til bestemmelsen i § 9 c, stk. 1, 5. pkt. (lovforslag nr. L 171 af 28. februar 2018, bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 4, der kan læses på Folketingstidende.dk, samling 2017-18, tillæg A), fremgår følgende:

”Endelig foreslås det i 5. pkt., at lån ikke vil skulle forfalde, hvis en ejendom overdrages mellem ægtefæller. Overtager ejerens ægtefælle ejerens ejendom, vil lånet således skulle forblive indestående, og der vil fortsat skulle ydes lån, uanset de foreslåede bestemmelser i § 9 c, stk. 1, 1.-3. pkt.

Ægtefællens overtagelse af ejendommen omfatter f.eks. overdragelse ved salg, overdragelse som gave, og skifte i forbindelse med ejerens død.

Overtager en ægtefælle f.eks. en ejendom til hensiddende i uskiftet bo efter ejerens død, vil det lån, der er ydet til ejeren, forblive indestående, og der vil også fremadrettet ydes lån til betaling af stigninger i grundskylden for den overtagne ejendom. Der tildeles således i sådanne tilfælde ikke et nyt startår.

Det foreslås, at tilsvarende skal gælde, hvis ejeren i levende live overdrager en ejendom til ægtefællen, f.eks. i forbindelse med skilsmisse, ejerens optagelse på plejehjem m.v. I sådanne tilfælde indtræder ægtefællen i den oprindelige ejers lån, og lånene forbliver indestående, ligesom der også fremadrettet vil skulle ydes lån.”

2.2.2. Ændring i 2020

Bestemmelsen i lovens § 9 c, stk. 1, 5. pkt., blev ændret ved § 4, nr. 1, i lov nr. 2227 af 29. december 2020 om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love. Bestemmelsens ordlyd blev i den forbindelse – med virkning fra den 1. januar 2021 – ændret til den gældende ordlyd, som også finder anvendelse i din sag: ”Overtages en ejendom eller en del af en ejendom af ejerens ægtefælle, forfalder lånet uanset 1.-3. pkt. ikke, men overgår i stedet til den nye ejer.”

Af forarbejderne til ændringen af bestemmelsen (lovforslag nr. L 107 af 20. november 2020, bemærkningerne til lovforslagets § 4, nr. 2, der kan læses på Folketingstidende.dk, samling 2020-21, tillæg A) fremgår følgende:

”Det følger af grundskyldslånelovens § 9 c, stk. 1, 1. pkt., at lån til betaling af grundskyldsstigninger forfalder ved ejerskifte. Sådanne lån forfalder dog ikke, hvis ejendommen eller en del af ejendommen overtages af ejerens ægtefælle, jf. § 9 c, stk. 1, 5. pkt. De indefrosne beløb forbliver således indestående, hvis der ejerskiftes i forbindelse med dødsfald eller skilsmisse, og den nye ejer indtræder i lånet.

[Med lovforslaget] vil det blive præciseret, at lån til betaling af grundskyldsstigninger alene overgår til den erhvervende ægtefælle, hvis ejerskifte af ejendommen sker, mens ægtefællerne stadig er gift. Hermed tydeliggøres det, at lån til betaling af grundskyld forfalder ved ejerskifte af ejendommen efter ægteskabets ophør.

Den foreslåede præcisering af, at lån til betaling af grundskyld forfalder ved ejerskifte efter ægteskabets ophør, og at lånet dermed ikke overgår

til den nye ejer, er derfor alene en tydeliggørelse af den allerede eksisterende retstilstand og vil således ikke have betydning for, hvornår indefrosne beløb forfalder, eller hvilke nye ejere, lånene overgår til.

Det bemærkes, at den, der overtager ejendommen, vil få indefrosset stigninger i grundskylden fra det efterfølgende skatteår.”

3. Nærmere om sagen og myndighedernes udtalelser

3.1. Sagsforløbet op til din klage til mig

Du blev som nævnt ovenfor skilt ved bevilling af (foråret 2021) og overtog i forbindelse med den efterfølgende bodeling din eksmands del af jeres fælles ejendom. Ifølge tinglysningsattesten vedrørende ejendommen skete tinglysningen (sommeren 2021) på baggrund af en bodelingsaftale underskrevet (sommeren 2021). Ifølge tinglysningsattesten og bodelingsaftalen var datoen for overtagelse (sommeren 2021).

Du blev i forbindelse med en efterfølgende opkrævning af grundskyld opmærksom på, at din eksmands indefrysningsslån var forfaldet, hvilket havde betydning for dine fremtidige rater af grundskyld.

Du rettede henvendelse til Københavns Kommune, fordi du mente, at lånet fejlagtigt var forfaldet. Da kommunen fastholdt opkrævningen, rettede du henvendelse til Vurderingsstyrelsen, der den 24. marts 2022 afgav en vejledende udtalelse om forfald af lån til stigninger i grundskyld ved skilsmisse.

I Vurderingsstyrelsens vejledende udtalelse henviste styrelsen til en tidligere udtalelse fra Skattestyrelsen af 25. juni 2020, hvor der fremgik følgende:

”Det er Skattestyrelsens opfattelse, at bestemmelsen i § 9 c, stk. 1, sidste pkt., ikke stiller krav om, at den nye ejer fortsat skal være gift med den tidligere ejer på tidspunktet for tinglysningen af ejerskiftet. Det er derimod afgørende, om aftalen om overdragelse er indgået, mens ægtefællerne var gift, eller i forbindelse med skilsmisse. Hvis ejendommen overdrages på et tidspunkt, der ligger så længe efter ægteskabets ophør, at ejerforholdet i en periode klart har haft karakter af sameje mellem ugifte, vil der ikke længere være tale om overdragelse i forbindelse med skilsmisse. I en sådan situation vil der derfor være grundlag for at lade indefrysningsslånet forfalde.”

Vurderingsstyrelsen erklærede sig i sin udtalelse af 24. marts 2022 enig i denne forståelse af loven og anførte desuden følgende:

"Det er desuden Vurderingsstyrelsens opfattelse, at hvis ejendommen omvendt overdrages som led i skilsmisse, kan ægtefællen indtræde i den oprindelige ejers indfrysningsslån, uden at dette forfalder til betaling. Dette vil tidsmæssigt også kunne være tilfældet, hvis overdragelsen sker i umiddelbar forlængelse af ægteskabets ophør.

Hvorvidt dette konkret er tilfældet, skal den pågældende kommune vurdere."

Du sendte udtalelsen fra Vurderingsstyrelsen til Københavns Kommune til støtte for dit synspunkt om, at lånet kunne forblive indestående.

Københavns Kommune skrev til dig i bl.a. en mail af 24. juni 2022, at kommunens it-leverandør, KMD, havde oplyst følgende om det it-system, der behandler indefrysningsslån: "Systemet er opsat således at når der foretages et ejerskifte, så undersøges det om civilstand har kode for GIFT og kun i dette tilfælde videreføres indefrysningen. Det har tidligere været drøftet med SKAT og der var enighed om ovennævnte løsning."

Du rettede efterfølgende henvendelse til mig om sagen, og jeg har på baggrund af din henvendelse stillet Københavns Kommune, Vurderingsstyrelsen og Skatteministeriet en række spørgsmål.

3.2. Københavns Kommunes udtalelser

Københavns Kommune har i en udtalelse til mig af 9. december 2022 anført bl.a. følgende:

"Da indefrysningsordningen blev etableret, var det hensigten at gøre ordningen så nem at administrere for kommunerne som muligt. Dette indebærer bl.a., at alle private ejerboliger automatisk blev tilmeldt ordningen, og at KMD Structura blev sat op, så det understøttede kommunernes behandling af indefrysningsslåne. KMD Structura er et fælles system, som alle kommuner anvender på ejendomsskatteområdet, og KMD har redegjort for, at de opsatte it-systemet til at sagsbehandle ordningen på baggrund af drøftelser med Skatteministeriet. (...)

...

Forfald af indefrysningsslån er ligeledes sat op i det automatiske system (KMD Structura), der forholder sig til objektive konstaterbare sagsoplysninger. Tinglyses et ejerskifte, formidles informationen fra Tinglysningen via Datafordeleren til Ejerfortegnelsen, hvor ejerskiftet registreres. Kommunens systemer trækker oplysningerne fra Ejerfortegnelsen, hvorefter indefrysningsslånet forfalder automatisk.

...

Det er Københavns Kommunes vurdering, at Vurderingsstyrelsen ikke har forholdt sig til gældende ret og til Skatteministeriets tidligere udtalelser til KMD i forbindelse med opsætning af IT-systemet i deres vejledende udtalelse af 24. marts 2022.”

Københavns Kommune har desuden i en udtalelse af 10. marts 2023 anført følgende:

”Ordet ‘overtages’ [i § 9 c, stk. 1, 5. pkt.] er ikke nærmere defineret i loven eller forarbejderne, men kommunen er enig i og følger den fortolkning, som Skatteministeriet og KMD har fastlagt, hvor ‘overtages’ betyder, at overdragelsen af ejendommen skal være tinglyst, mens ægtefællerne stadig er gift. Det er i den forbindelse uden betydning, hvorvidt aftalen mellem parterne og overdragelsen af ejendommen sker, mens ægtefællerne stadig er gift.”

3.3. Vurderingsstyrelsens udtalelser

Vurderingsstyrelsen har i en udtalelse til mig af 18. april 2023 anført, at styrelsen i det hele kan henholde sig til Københavns Kommunes udtalelse af 10. marts 2023.

Vurderingsstyrelsen har herudover i en udtalelse af 15. december 2022 anført, at styrelsen i sin vejledende udtalelse til dig af 24. marts 2022 ved en beklagelig fejl ikke tog højde for præciseringen af § 9 c, stk. 1, 5. pkt., i 2020. Vurderingsstyrelsen har henvist til, at præciseringen ifølge ændringsloven havde til hensigt at tydeliggøre, at ejendomsoverdragelsen skal ske, mens ægtefællerne stadig er gift. Præciseringen indebærer efter Vurderingsstyrelsens opfattelse, at hvis en overdragelse af en ejendom er gennemført efter skilsmisседatoen, vil indefrysningsslånet forfalde til betaling.

Vurderingsstyrelsen har endelig i en udtalelse af 4. september 2023 tilføjet, at hverken styrelsens vejledende udtalelse af 24. marts 2022 eller den udtalelse af 25. juni 2020, der henvistes til, er udtryk for Vurderingsstyrelsens opfattelse af gældende ret på tidspunktet før ikrafttrædelsen af 2020-ændringsloven.

3.4. Skatteministeriets udtalelse

Skatteministeriet har i en udtalelse af 7. september 2023 anført, at ministeriet kan henholde sig til Vurderingsstyrelsens udtalelse af 4. september 2023. Ministeriet anerkender samtidig, at den fortolkningstvivil, der har præget sagsforløbet, ikke har været hensigtsmæssig.

Skatteministeriet har endvidere anført, at ministeriet i november 2020 over for en anden kommune har givet udtryk for, at § 9 c, stk. 1, 5. pkt., må forstås således, at et lån forfalder, hvis ejendomsovertagelsen sker efter ophør af ægteskabet. I udtalelsen til mig har ministeriet tilføjet, at det i forbindelse med den efterfølgende ændringslov i 2020 ville have bidraget yderligere til forståelsen af bestemmelsen, hvis man havde anført, at tinglysning udgør den styrende faktor for, hvornår en overdragelse af en ejendom anses for gennemført efter § 9 c, stk. 1, 5. pkt.

3.5. Retsstillingen fremover

Vurderingsstyrelsen og Skatteministeriet har i sine udtalelser af henholdsvis 4. og 7. september 2023 peget på, at der fremover med den nye ejendoms-skattelov er lagt op til en mere fleksibel ordning for overtagelse af indefrysningsslån i forbindelse med skilsmisse. Skatteministeriet har således anført, at retsstillingen for lån ydet af Skatteforvaltningen fra og med indkomståret 2024 vil være anderledes, fordi det efter ejendomsskattelovens § 60, stk. 2, er muligt for en tidligere ægtefælle at overtage indefrysningsslån i forbindelse med bodelingen, uanset denne ligger efter selve skilsmissen.

4. Din opfattelse

Du har fremhævet, at du overtog din eksmands del af jeres fælles ejendom i forbindelse med en bodeling, der lå i forlængelse af jeres skilsmisse. Efter din opfattelse bør dette forhold medføre, at overdragelsen skal betragtes som et skilsmissesalg. Din eksmands indefrysningsslån burde derfor ikke være forfaldet.

Du har i den forbindelse anført, at en ægtefælle typisk ikke "[køber] sin ægtefælle ud af en bolig [forud for] skilsmissen".

5. Min vurdering

Sagen vedrører spørgsmålet om, hvorvidt din eksmands indefrysningsslån kunne overgå til dig, da du i forbindelse med jeres skilsmisse i 2021 overtog ejerskabet af hans del af jeres fælles ejendom.

Dette spørgsmål er reguleret ved (dengang) grundskyldslånelovens § 9 c, stk. 1, 5. pkt., der på tidspunktet for dit sagsforløb havde følgende ordlyd: "Overtages en ejendom eller en del af en ejendom af ejerens ægtefælle, forfalder lånet (...) ikke, men overgår i stedet til den nye ejer."

Efter bestemmelsens ordlyd overgår indefrysningsslånet til den nye ejer, såfremt ejendommen overtages af ejerens "ægtefælle". Jeg er på den baggrund

enig med myndighederne i, at det efter en naturlig sproglig fortolkning af bestemmelsen synes at være en forudsætning, at ægteskabet fortsat består på tidspunktet for ejendomsovertagelsen.

Jeg finder endvidere, at forarbejderne til præciseringen af bestemmelsen i 2020 støtter denne forståelse. Således anføres det, at "lån til betaling af grundskyldsstigninger alene overgår til den erhvervende ægtefælle, hvis ejerskifte af ejendommen sker, mens ægtefællerne stadig er gift. Hermed tydeliggøres det, at lån til betaling af grundskyld forfalder ved ejerskifte af ejendommen efter ægteskabets ophør", jf. ovenfor under pkt. 2.2.2.

Jeg har overvejet, om det kan føre til et andet resultat, at en ejendomsoverdragelse i forbindelse med skilsmisse ikke nødvendigvis falder endeligt på plads inden ægteskabets ophør.

Jeg mener imidlertid ikke, at dette forhold kan føre til en anden fortolkning end den nævnte sproglige fortolkning af ordlyden af § 9 c, stk. 1, 5. pkt., sammenholdt med angivelserne i forarbejderne.

Det kan heller ikke føre til en anden vurdering, at Vurderingsstyrelsen gav udtryk for en anden forståelse af bestemmelsen i sin vejledende udtalelse af 24. marts 2022. Vurderingsstyrelsens oprindelige retsopfattelse har, som jeg forstår det, ikke dannet grundlag for nogen fast administrativ praksis, og styrelsen har i øvrigt under min behandling af sagen taget afstand fra sin oprindelige retsopfattelse.

Der har i din sag også været rejst spørgsmål om, hvorvidt ejendomsovertagelsen efter § 9 c, stk. 1, 5. pkt., skal vurderes i forhold til tidspunktet for aftalen om ejendomsoverdragelsen, tidspunktet for den fysiske og juridiske overtagelse mv. af ejendommen eller tidspunktet for tinglysning af ejerskiftet af ejendommen.

Jeg har ikke fundet anledning til at gå nærmere ind i dette spørgsmål. Det skyldes, at de nævnte tidspunkter i din sag alle ligger efter jeres skilsmissebevilling af (foråret 2021). Således overtog du din eksmands del af jeres fælles ejendom (sommeren 2021), bodelingsaftalen blev underskrevet (sommeren 2021), og overdragelsen blev tinglyst (sommeren 2021).

Uanset forståelsen af "overtagelse" i relation til § 9 c, stk. 1, 5. pkt., bestod dit og din eksmands ægteskab således ikke, da du overtog hans del af ejendommen.

På baggrund af det anførte ovenfor har jeg ikke grundlag for at kritisere, at din eksmands indefrysningsslån ifølge Københavns Kommune ikke kunne

overgå til dig, da du overtog ejerskabet af hans del af jeres fælles ejendom i 2021.

Jeg finder imidlertid, at den fortolkningstvivil, der har præget sagsforløbet, har været uheldig. Jeg henviser i den forbindelse også til det, som Skatteministeriet har anført, om at fortolkningstvivilen ikke har været hensigtsmæssig. Jeg har gjort Skatteministeriet og Vurderingsstyrelsen bekendt med min opfattelse.

I lyset af det oplyste, om at den nye ejendomsskattelov fremover indebærer en mere fleksibel ordning for overtagelse af indefrysningsslån ved skilsmisse – herunder at det vil være muligt for en tidligere ægtefælle at overtage lån i forbindelse med en bodeling efter selve skilsmissen – foretager jeg mig også af den grund ikke mere i forhold til det rejste spørgsmål i sagen om tidspunktet for ejendomsovertagelsen.

Med venlig hilsen



Niels Fenger

Kopi til:
Københavns Kommune
Skatteministeriet
Vurderingsstyrelsen