

Udskriftsdato: 19. december 2025

LBK nr 256 af 25/02/2021 (Gældende)

Bekendtgørelse af lov om lån til betaling af grundskyld m.v.

Ministerium: Skatteministeriet

Journalnummer: Skattemin., j.nr. 2021-1548

Senere ændringer til forskriften

LOV nr 2227 af 29/12/2020 § 4 - LOV nr 291 af 27/02/2021 § 4 - LOV nr 679 af 03/06/2023 § 10 -

LOV nr 562 af 27/05/2025 § 10

Bekendtgørelse af lov om lån til betaling af grundskyld m.v.

Herved bekendtgøres lov om lån til betaling af ejendomsskatter, jf. lovbekendtgørelse nr. 1112 af 30. august 2013, med de ændringer, der følger af lov nr. 1555 af 13. december 2016, § 10 i lov nr. 688 af 8. juni 2017, § 1 i lov nr. 278 af 17. april 2018, § 4 i lov nr. 1729 af 27. december 2018, § 3 i lov nr. 1061 af 30. juni 2020 og § 4, nr. 1, i lov nr. 2227 af 29. december 2020.

Den ændring, der følger af § 4, nr. 2, i lov nr. 2227 af 29. december 2020 om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love (Adgang til fravalg af den midlertidige indefrysningsordning for grundskyld, ændring af vurderingsterminen for vurderingsåret 2021 og andre tilpasninger på ejendomsområdet samt ændring af beregningsgrundlaget for tinglysningsafgift og indførelse af særordning for godtgørelse af for meget betalt tinglysningsafgift m.v.), er ikke indarbejdet i denne lovbekendtgørelse, da ændringen træder i kraft den 1. maj 2021, jf. § 12, stk. 2, i lov nr. 2227 af 29. december 2020.

Kapitel 1

Lån til betaling af grundskyld m.v. for pensionister m.fl.

§ 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 m.v., der ifølge vurderingsmyndighedernes fordeling forholdsmæssigt falder på den af ejeren eller hans husstand beboede lejlighed,
- 3) lånet efter reglerne i § 4 sikres ved tinglyst skadesløsbrev eller ejerpantebrev.

Stk. 5. Det er en betingelse for ydelse af lån i henhold til stk. 1, at ejeren eller dennes ægtefælle er omfattet af kildeskatteovens § 1 eller er hjemmehørende i en fremmed stat, på Færøerne eller i Grønland, hvor told- og skatteforvaltningen gennem administrativt samarbejde med skattemyndighederne kan indhente oplysninger om ejerens eller dennes ægtefælles indkomstforhold, jf. stk. 4, nr. 1.

Stk. 6. Personer, der ejer to eller flere af de i stk. 4 nævnte ejendomme, kan kun opnå lån til betaling af de ejendomsskatter m.v., der påhviler en af ejendommene.

Stk. 7. Kommunalbestyrelsen kan dog i særlige tilfælde fravige betingelsen om, at ejeren eller dennes ægtefælle 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, jf. stk. 4, nr. 1.

Stk. 8. Reglerne i stk. 1-7 gælder også, hvor en ejendom er i sameje mellem flere. I disse tilfælde kan der dog kun ydes en låneberettiget samejer lån til en del af det størst mulige lånebeløb efter stk. 1 og 2. Denne del svarer til den andel af ejendommen, som den pågældende samejer og dennes husstand ejer.

Stk. 9. Det beløb, der ydes lån til efter kapitel 2, kan der ikke ydes lån til efter kapitel 1.

§ 1 a. Anmodning om lån til betaling af ejendomsskatter skal indgives til den kommune, hvor ejendommen er beliggende, ved anvendelse af den digitale løsning, som kommunen stiller til rådighed (digital selvbetjening). Anmodninger, der ikke indgives ved digital selvbetjening, afvises af kommunalbestyrelsen, jf. dog stk. 2 og 3.

Stk. 2. Hvis kommunalbestyrelsen finder, at der foreligger særlige forhold, der gør, at borgeren ikke må forventes at kunne anvende digital selvbetjening, skal kommunalbestyrelsen tilbyde, at anmodningen kan indgives på anden måde end ved digital selvbetjening efter stk. 1. Kommunalbestyrelsen bestemmer, hvordan en anmodning omfattet af 1. pkt. skal indgives, herunder om den skal indgives mundtligt eller skriftligt.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan helt ekstraordinært ud over de i stk. 2 nævnte tilfælde undlade at afvise en anmodning, der ikke er indgivet ved digital selvbetjening, hvis der ud fra en samlet økonomisk vurdering er klare fordele for kommunen ved at modtage anmodningen på anden måde end digitalt.

Stk. 4. En digital anmodning anses for at være kommet frem, når den er tilgængelig for kommunalbestyrelsen.

§ 2. Lånebeløbene anvendes af kommunalbestyrelsen umiddelbart til betaling af de skatter og afgifter, hvortil lånet er ydet.

§ 3. Lånebeløbene forrentes med en årlig rente, der svarer til et gennemsnit opgjort med to decimaler af den effektive rente på alle udestående realkreditobligationer de 12 foregående måneder pr. 1. oktober det foregående år. Renten beregnes fra den sidste rettidige indbetalingsdag for de skatter m.v., til hvis betaling lånebeløbene anvendes. Renten tilskrives lånebeløbet ved årets udgang.

§ 4. Til sikkerhed for betaling af lånebeløbet med påløbne renter tinglyses der et skadesløsbrev eller et ejerpantebrev med pant i ejendommen eller i en andel af ejendommen, jf. § 1, stk. 8.

Stk. 2. Skadesløsbrevets eller ejerpantebrevets pålydende skal have panteret inden for den senest ansatte ejendomsværdi, jf. dog stk. 7. I tilfælde, hvor skadesløsbrevet eller ejerpantebrevet tinglyses i en andel af ejendommen, skal det have sikkerhed inden for en forholdsmæssig del af den regulerede ejendomsværdi.

Stk. 3. Skadesløsbrevet eller ejerpantebrevet skal have oprykkende prioritet. Kommunalbestyrelsen kan efter låntagerens anmodning forsyne skadesløsbrevet med rykningspåtegning eller tillade, at ejerpantebrevet rykker tilbage i forbindelse med anden lånoptagelse. Skadesløsbrevet eller ejerpantebrevet skal dog fortsat have sikkerhed inden for de grænser, der er anført i stk. 2, jf. dog stk. 7.

Stk. 4. 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.

Stk. 5. Når skadesløsbrevet eller ejerpantebrevet er tinglyst, kan lån ydes, indtil lånebeløbet med tilskrevne renter udgør 95 pct. af skadesløsbrevets eller ejerpantebrevets pålydende.

Stk. 6. Når yderligere lån herefter ikke kan ydes, afkræves senere påløbne renter ejeren i forbindelse med den fremtidige opkrævning af kommunale ejendomsskatter og efter de for disse gældende regler.

Stk. 7. Stk. 2 og stk. 3, 3. pkt., gælder ikke for kolonihavehuse på fremmed grund, der efter ejendomsvurderingslovens § 9, stk. 1, nr. 6, er undtaget fra vurdering.

§ 5. Lånebeløbene med tilskrevne renter forfalder til betaling, når ejendommen eller en andel af ejendommen skifter ejer. Hvis ejendommen ved ejerens død eller i forbindelse med ejerens optagelse på plejehjem, institution til personer med vidtgående fysiske eller psykiske handicap eller psykiatrisk institution overtages af et husstandsmedlem, kan kommunalbestyrelsen dog tillade, at beløbet forbliver indestående, og at lån fortsat ydes. Dette gælder også, hvor en ægtefælle overtager ejendommen til hensiddende i uskiftet bo. En ægtefælle, som i de foran nævnte tilfælde overtager ejendommen, har dog krav på, at allerede ydede lån med tilskrevne renter forbliver indestående.

Stk. 2. Hvis et lånebeløb, der er forfaldet til betaling efter stk. 1, er optaget af flere i forening, kan en låntager lade en forholdsmæssig del af lånebeløbet overgå til lån efter § 1, stk. 8.

Stk. 3. Ved opkrævning af et lånebeløb, der er forfaldet til betaling efter stk. 1, ydes et nedslag i de renter, der er påløbet efter den 1. januar 2011. Nedslaget i de påløbne renter udgør i 2011 33 pct. Nedslaget reduceres herefter årligt med et procentpoint, indtil nedslaget i 2019 udgør 25 pct.

§ 6. Hvert år inden den 1. marts giver kommunalbestyrelsen låntageren meddelelse om kommunens tilgodehavender pr. 1. januar med angivelse af de i det foregående kalenderår betalte ejendomsskatter m.v. og tilskrevne renter.

§ 7. Kommunalbestyrelsens afgørelser efter denne lov kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.

§ 8. De i henhold til § 1, stk. 4, nr. 2, fornødne fordelinger af de værdibeløb, der danner grundlag for skatte- og afgiftsberegning, foretages af vurderingsmyndighederne efter ejendomsvurderingsloven.

Stk. 2. Udgiften ved fordelingen i henhold til stk. 1 afholdes af kommunen.

Kapitel 2

Lån til betaling af stigninger i grundskyld for skatteårene fra 2018

§ 9. Til ejere af ejendomme omfattet af stk. 2 yder kommunerne årligt et lån til betaling af stigningen i grundskylden for skatteårene fra 2018, hvis den årlige stigning overstiger 200 kr. pr. ejer. Det beløb, der ydes lån til, opgøres som stigningen i grundskylden for skatteåret i forhold til grundskylden for skatteåret 2017 omregnet til helårsniveau, jf. dog stk. 3 og § 9 b.

Stk. 2. Lån efter stk. 1 ydes til fysiske personer, der ejer fast ejendom som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10.

Stk. 3. Erhverves en ejendom i 2018 eller senere, vil lånet skulle opgøres som stigningen i grundskylden for skatteåret i forhold til grundskylden for det skatteår, hvori ejendommen erhverves, omregnet til helårsniveau. Ejeren ydes lån efter 1. pkt. fra og med skatteåret efter det skatteår, hvori ejendommen erhverves.

Stk. 4. Ophører en ejendom med at være fritaget for grundskyld efter §§ 7-9 i lov om kommunal ejendomsskat, opgøres lån herefter som stigningen i grundskylden for skatteåret i forhold til grundskylden for det skatteår, hvori der første gang betales grundskyld af den pågældende ejendom, omregnet til helårsniveau. Ejeren ydes lån efter 1. pkt. fra og med skatteåret efter det skatteår, hvori der første gang betales grundskyld af den pågældende ejendom.

Stk. 5. Ændrer en ejendom anvendelse efter § 3, nr. 10, i den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013 som ændret ved § 1 i lov nr. 1635 af 26. december 2013, lov nr. 1535 af 27. december 2014 og § 1 i lov nr. 61 af 16. januar 2017, eller efter § 3, nr. 10, i den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013 som ændret ved § 1 i lov nr. 1635 af 26. december 2013, lov nr. 1535 af 27. december 2014 og § 1 i lov nr. 61 af 16. januar 2017, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 87 og 88, hvorved ejendommen omfattes af stk. 2, vil lånet skulle opgøres som stigningen i grundskylden for skatteåret i forhold til grundskylden for skatteåret efter det skatteår, hvor ændringen indgår i grundlaget

for beregning af ejendomsværdiskat. Ejeren ydes lån efter 1. pkt. fra og med skatteåret efter det skatteår, hvor ændringen indgår i grundlaget for beregning af ejendomsværdiskat.

§ 9 a. Der ydes lån til betaling af stigninger i grundskylden, der vedrører den del af ejendommen, der af ejeren kan anvendes til beboelse.

Stk. 2. For ejendomme, der både anvendes til beboelse og andre formål, anvendes ved fastsættelse af andelen til beboelse samme fordeling mellem den andel af ejendommen, der anvendes til beboelse, og den andel, der anvendes til andre formål, som ved fastsættelsen af ejendomsværdien. Findes der herefter ikke en fordeling af ejendomsværdien, fastsættes andelen til beboelse forholdsmæssigt efter areal.

Stk. 3. For ejendomme som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 6-8, fastsættes andelen til beboelse forholdsmæssigt efter areal.

Stk. 4. For to- og flerfamiliehuse ydes lån til hver enkelt ejer efter tinglyste ejerandele. Er ejerforholdet ikke tinglyst, fastsættes andelen forholdsmæssigt efter areal.

Stk. 5. Ejers en ejendom af to eller flere ejere, ydes lån til hver enkelt ejer efter tinglyste ejerandele. Er ejerforholdet ikke tinglyst, fastsættes ejerandelen med lige store andele til hver ejer.

Stk. 6. På landbrugsejendomme med to eller flere ejerboliger fordeles grundskylden for 2017 for ejerboligdelen til brug for opgørelsen af lån forholdsmæssigt i forhold til ejerboligernes ejendomsværdi.

§ 9 b. Sker der ændringer som nævnt i § 33, stk. 16-18, i lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013 som ændret ved § 1 i lov nr. 1635 af 26. december 2013, lov nr. 1535 af 27. december 2014 og § 1 i lov nr. 61 af 16. januar 2017, eller § 33, stk. 16-18, i den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013 som ændret ved § 1 i lov nr. 1635 af 26. december 2013, lov nr. 1535 af 27. december 2014 og § 1 i lov nr. 61 af 16. januar 2017, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 87 og 88, opgøres det beløb, ejeren herefter ydes lån til, som stigningen i grundskylden for skatteåret i forhold til grundskylden for det skatteår, hvor ændringen første gang indgår i grundlaget for beregning af grundskyld. Der ydes ikke lån for det skatteår, hvor ændringen første gang indgår i grundlaget for beregning af grundskyld.

Stk. 2. Stk. 1 gælder også, hvis der sker ændringer i fordelinger eller ejerandele som nævnt i § 9 a, stk. 2-5.

§ 9 c. Skifter en ejendom ejer, forfalder lånet til betaling 10 dage efter datoen for tinglysning af endeligt skøde. Tinglyses der i forbindelse med et ejerskifte et betinget skøde, forfalder lånet i stedet til betaling 10 dage efter datoen for tinglysning af det betingede skøde. Skifter en del af en ejendom ejer, forfalder den del af lånet, der kan henføres til den del af ejendommen, der skifter ejer. Ændrer en ejendom anvendelse, så den i sin helhed ikke længere er en ejendomstype som nævnt i ejendomsværdiskattelovens § 4, nr. 1-10, forfalder lånet til betaling 10 dage efter datoen for offentliggørelse af vurderinger for det vurderingsår, hvor ændringen første gang indgår i vurderingen. 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.

Stk. 2. Den seneste rettidige betalingsdato for lån, der forfalder til betaling, er 20 dage efter forfaldsdatoen, jf. stk. 1, 1., 2. eller 4. pkt. Falder seneste rettidige betalingsdato på en lørdag, søndag eller helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag. Sker betaling ikke rettidigt, forrentes det forfaldne lånebeløb fra den seneste rettidige betalingsdato med en rente i henhold til opkrævningslovens § 7, stk. 2, med tillæg af 0,4 procentpoint for hver påbegyndt måned, indtil betaling sker.

Stk. 3. Låntageren hæfter personligt for forfaldne lånebeløb og påløbne renter, der desuden hæfter på den pågældende ejendom i dens helhed og har gyldighed mod enhver uden tinglysning.

Kapitel 3

Ikrafttrædelsesbestemmelser m.v.

§ 10. (Udelades)

§ 11. Kapitel 1 har virkning for lån, der ydes til betaling af ejendomsskatter m.v. vedrørende skatteåret 1983 og følgende skatteår, jf. dog stk. 2 og 3.

Stk. 2-4. (Udelades)

§ 12. Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.

Skatteministeriet, den 25. februar 2021

P.M.V.
JENS BRØCHNER

/ Camilla Christensen