



Administrationsgrundlag: Lån til betaling af ejendomsskatter underskudshandel

(Handel af fast ejendom, hvor frit salg ikke sikrer indfrielse af kommunens tinglyste pant)

Sagsområde: Lån til betaling af ejendomsskatter

Når en kommune yder lån til ejendomsskatter, skal kommunen have sikkerhed for sit udlån. Det foregår ved, at kommunen tinglyser et skadesløsbrev i ejendommen.

Skadesløsbrevet skal tinglyses i ejendommens friværdi, men placeringen af skadesløsbrevet skal have panteret indenfor den seneste offentlige ejendomsvurdering.

Betingelserne omkring sikkerheden for lånet er beskrevet i lov om lån til betaling af ejendomsskatter § 4 stk. 1-6.

Når en ejendom bliver solgt, skal lån til ejendomsskatter inkl. renter indfries. Det gælder uanset om ejendommen bliver solgt i fri handel eller på tvangsauktion. Reglerne for indfrielse kan findes i lov om lån til betaling af ejendomsskatter § 5.

Der kan opstå situationer, hvor en ejendom bliver solgt på tvangsauktion eller, hvor salgsprisen er så lav, at kommunens pant ikke bliver indfriet.

I forbindelse med tvangsauktioner, vil budsummen først gå til dækning af fortrinsberettigede krav, som fx ejendomsskat, renovation og øvrige omkostninger, der er beskrevet i konkursloven. Efterfølgende vil budsummen, så dække panthæftelserne i prioriteret rækkefølge.

Byrådet i Næstved Kommune mener, at kommunen skal handle økonomisk ansvarligt. Derfor er der givet fuldmagt til, at administrationen i meget særlige situationer kan tillade, at en låntager sælger sin ejendom uden, at kommunens pant bliver fuldt ud indfriet.

En særlig situation kan være, at Næstved Kommune efter ansøgning vurderer, at en højere salgspris i fri handel, giver større sandsynlighed for, at låntager kan indgå en betalingsaftale med Kommunen.

Låntager/sælger skal i sin ansøgning skabe en klar forventning om, at kommunen bliver bedre økonomisk stillet ved at sælge ejendommen i fri handel end ved salg på en tvangsauktion.

Næstved Kommunes afgørelse beror på en individuel og konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde.

Restgælden på lånet bliver omdannet til et personligt krav, der bliver rettet mod låntageren. Låntager skal underskrive et frivilligt forlig og afdrage på gælden. Hvis sælger er et dødsbo, så skal boet optage restgælden i boets gældsboek, når kommunen anmelder.

Betingelser i forbindelse underskudshandler

Sælger/låntager skal skriftligt ansøge om lov til at sælge en ejendom, som påfører Næstved Kommune et tab.

I forbindelse med ansøgningen om salg i fri handel, er der en række betingelser og oplysninger som sælgeren skal afgive/opfylde, før kommunen begynder at behandle sagen.

Følgende oplysninger skal stilles til rådighed før en ansøgning om salg i fri handel kan behandles:

- Redegørelse for låntagers økonomiske situation til brug for vurdering af tilbagebetalingsevne.
- Udtalelse fra låntagers bank, som beskriver overvejelser og budget, som har indgået i ansøgningen om aflysning af pantebrev uden indfrielse af restgælden.
- Redegørelse for, at salgsprisen er den højst opnåelige ved fremsendelse af udbudsmateriale
- Salgsopstilling med provenuberegning
- Oplysninger om udbudsperiode, salgspris, mægler, annoncering og indkomne tilbud
- Evt. andre for sagen relevante oplysninger

I forbindelse med en evt. accept af en handel vil der være yderligere betingelser.

Betingelserne er som følger:

- Der skal indgås frivilligt forlig på restgælden/restgælden skal optages i gældsbogen, hvis der er tale om et dødsbo.
- Alle kreditorer skal dækkes efter prioritetsrækkefølgen.
- Næstved Kommune afholder ingen udgifter i forbindelse med salget.

Når kommunen har behandlet ansøgningen, og handelen er endeligt afsluttet, så vil Næstved Kommune aflyse skadesløsbrevene mod, at der bliver lavet en regning på restgælden, og sælgeren underskriver et frivilligt forlig.

Hvis der er tale om et dødsbo, bliver den pantsikrede fordring omdannet til et simpelt krav, som dødsboet skal acceptere.

Hvis betingelserne for ansøgningen og accepten ikke overholdes, så vil Næstved Kommune afslå at medvirke til en handel. Konsekvensen af det vil være, at ejendommen bliver solgt på tvangsauktion.

Kommunen skal sikre, at alle sælgere/låntagere, bliver behandlet ens under behandlingen af sagerne.

En accept af et salg vil kun ske på baggrund af kommunens økonomiske hensyn. Accepten bliver under ingen omstændigheder givet på baggrund af sælger/låntagers økonomiske situation.

Procedure for ansøgning om aflysning af pantebreve uden indfrielse af restgæld:

Du eller din repræsentant skal henvende dig skriftligt til Center for Koncernservice. Du/I skal skrive en mail til cko@naestved.dk.

En "ansøgning" om lov til at sælge ejendommen, som påfører Næstved Kommune et tab skal indeholde følgende:

- Redegørelse for din økonomiske situation til brug for vurdering af tilbagebetalingsevne. *
- Udtalelse fra din bank/pengeinstitut, som beskriver overvejelser og budget, i forbindelse med beslutningen om salget. *
- Redegørelse for, at salgsprisen er den højst opnåelige ved fremsendelse af udbudsmaterialet *
- Salgsopstilling/Salgsbudget med provenuberegning *
- Oplysninger om udbudsperiode, salgspris, mægler, annoncering og indkomne tilbud *
- Andre for sagen relevante oplysninger *

Ovenstående punktopstillede elementer (*) indgår i en konkret og individuel vurdering.

Mange af oplysningerne kan du indføre på et hjælpeskema, som vi kan sende til dig, når du reelt ansøger om at sælge

Det er sælger/dødsboet, som fremskaffer de oplysninger, som kommunen efterspørger.

Kommunen agerer **ikke** som rådgiver eller advokat i sager, hvor kommunen skal give tilsagn om salg af ejendom i et frit salg.

Der er særlige regler i kommunen for anmeldelse af krav i dødsboer og tvangsauktion.

Det er Center for Koncernservice – Team Finans og Opkrævning, som har ansvaret for at behandle ansøgninger, som fremsendes i relation til dette administrationsgrundlag.

Ved en evt. tilladelse til salg i fri handel, med tilhørende aflysning af pantebrevet uden indfrielse af restgæld, vil restgælden blive omdannet til en personlig fordring, og et frivilligt forlig skal underskrives.

Ved dødsboer indgår restgælden som et simpelt krav i boet, som boet skal optage i gældsbogen.

Sådan behandler Næstved kommunes henvendelser om aflysning af pantebreve uden restgælden bliver indfriet:

Når Næstved Kommune modtager en henvendelse om frit salg, så skal kommunen vurdere om der skal gives tilsagn eller afslag til et salg. Tilsagnet eller afslaget gives på baggrund af en konkret og individuel vurdering.

Næstved Kommune skal vurdere om den økonomiske gevinst er højere ved at vælge at ejendommen bliver solgt i et frit salg, end hvis ejendommen bliver solgt på en tvangsauktion.

En evt. tilladelse til salg betinges af, at panthavere dækkes ind efter prioritetsordenen samt at ingen del af proventet tilfalder låntageren.

Næstved Kommune betinger sig at godkende købsaftalen forinden et endeligt salg.

Center for Koncernservice forbeholder sig ret til at forlange en uvildig vurdering fra en anden mægler hvis der er tvivl om at salgsprisen på ejendommen er korrekt.

Næstved Kommune har en ekspeditionstid på højst 15 hverdage, hvorefter låntager kan forvente et svar på ansøgningen. Svaret sendes pr. digital post eller pr. brev.

Hvis kommunen beslutter at aflyse pantebrevet uden indfrielse af restgælden, vil restgælden blive omdannet til en personlig fordring, og et frivilligt forlig skal underskrives.

Et frivilligt forlig er en skriftlig aftale mellem sælger og Næstved Kommune, som kan bruges som fundament ved en sag i Fogedretten.

Forliget skal være underskrevet af låntager INDEN aflysningen af skadesløsbrevet, og der skal være indgået en aftale om tilbagebetaling af restgælden.

Ved dødsboer indgår restgælden som et simpelt krav i boet.

Interne sagsprocedurer:

- Alle henvendelser arkiveres straks i ESDH systemet på låntagers cpr.nr.
- Alle relevante dokumenter arkiveres i sagen
- En evt. tilladelse skal godkendes af Økonomichefen i Center for Koncernservice
- Frivilligt forlig underskrives og arkiveres i sagen. Hvis aftalen ikke bliver overholdt rykkes låntager. Kravet oversendes til SKAT (efter 1. rykker), hvis aftalen ikke overholdes.

Ovenstående retningslinjer er godkendt i Økonomiudvalget den 12. september 2016

- Revideret april 2022