

Administrationsgrundlag for sletning af skadesløsbreve i fast ejendom

Dette notat beskriver Norddjurs Kommunes administrationsgrundlag for at slette skadesløsbreve eller ejerpantebreve vedrørende lån til betaling af ejendomsskat, hvor et almindeligt frit salg ikke sikrer indfrielse af panthæftelse.

Det fremgår af lov om lån til betaling af ejendomsskatter § 4, at der til sikkerhed for tilbagebetaling af lån til ejendomsskatter skal tinglyses et skadesløsbrev eller et ejerpantebrev med pant i den pågældende ejendom. Pantet skal sikres inden for den senest ansatte ejendomsværdi. Det fremgår endvidere af § 5, at lånebeløb med tilskrevne renter forfalder til betaling, når ejendommen eller en andel af ejendommen skifter ejer.

En tvangsauktion kan forringe kommunes mulighed for at få indfriet ejendomsskattegælden, da omkostninger ved tvangsauktioners afholdelse går forud for indfrielse af pant. Den kommunalfuldmagtsretlige grundsætning om pligt til at handle økonomisk ansvarligt kan derfor i helt særlige tilfælde give mulighed for at aflyse et skadesløsbrev uden indfrielse af restgæld mod, at restgælden omdannes til en personlig fordring.

Hvis Norddjurs Kommune vurderer, at kommunen – ved et tilsagn om frit salg uden fuld dækning af ejendomsskattegælden – kan stilles bedre i økonomisk henseende ved det frie salg, så kan kommunen efter en konkret vurdering beslutte at aflyse skadesløsbreve uden indfrielse af restgæld mod, at restgælden omdannes til en personlig fordring. I modsat fald gives afslag på ansøgning.

Tilsvarende skal kommunen afslå at give tilsagn om frit salg, såfremt skyldneren eller dennes repræsentant ikke yder de oplysninger til sagen, som kommunen skal bruge til vurdering af kommunens muligheder for at aflyse skadesløsbrevet.

Norddjurs Kommune skal i administrationen af ovenstående sikre ligebehandling af skyldnere, og et tilsagn om frit salg må på ingen måde ske af hensyn til skyldners økonomi. Det eneste hensyn er hensynet til at sikre kommunen den bedst mulige dækning af gælden.

Procedure for ansøgning om at aflyse et skadesløsbrev uden indfrielse af restgælden:

Låntager eller dennes repræsentant skal ansøge skriftligt til Norddjurs Kommunes Borgerservice.

Ansøgningen skal indeholde følgende redegørelser og dokumenter:

- Redegørelse for låntagers økonomiske situation til brug for vurdering af tilbagebetalingsevne, herunder budget.
- Udtalelse fra låntagers pengeinstitut, som beskriver de overvejelser og budget, der har indgået i ansøgning om aflysning af skadesløsbrev uden samtidig indfrielse af restgæld.
- Redegørelse for, at salgsprisen er den højst opnåelige ved fremsendelse af udbudsmateriale.
- Salgsopstilling med provenuberegning.
- Oplysninger om udbudsperiode, salgspris, mægler, annoncering og indkomne tilbud.
- Andre relevante oplysninger.

Det er låntager eller dennes repræsentant, som har ansvar for at fremskaffe ovenstående.

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

Borgerservice har ansvar for at behandle ansøgninger i relation til dette administrationsgrundlag.

Hvis ansøgning imødekommes med tilladelse til salg i fri handel, med tilhørende aflysning af skadesløsbrev uden samtidig indfrielse af restgælden, vil restgælden blive omdannet til en personlig fordring via et frivilligt forlig.

Ved dødsboer indgår restgælden som et simpelt krav i boet.

Norddjurs Kommunes behandling af henvendelser om aflysning af skadesløsbrev uden samtidig indfrielse af restgæld:

I vurdering af ansøgning om frit salg uden samtidig indfrielse af restgæld skal det, ud fra en helt konkret og individuel vurdering kunne konstateres, at den økonomiske gevinst for kommunen, ved tilsagn om salg til under panthæftelsen, er større end ved at nedbringe restgælden via provenu fra en tvangsauktion.

En tilladelse til salg er betinget af, at panthavere dækkes ind efter prioritetsordenen samt at ingen del af provenuet tilfalder låntager.

Norddjurs Kommune betinger sig at godkende købsaftale forinden et endeligt salg.

Norddjurs Kommune forbeholder sig ret til at forlange en uvildig vurdering fra en anden mægler, hvis der er tvivl om, at salgsprisen på ejendommen er korrekt.

Afgørelse sendes til låntager og dennes repræsentant.

Hvis Norddjurs Kommune beslutter at aflyse skadesløsbrevet uden samtidig indfrielse af restgæld, så vil restgælden blive omdannet til en personlig fordring via et frivilligt forlig. Forliget skal underskrives af låntager inden aflysning af skadesløsbrev, og der skal være indgået en aftale om tilbagebetaling af restgælden.

Interne sagsprocedurer:

Sagsbehandling af ansøgninger sker på ejendomsskattekontoret i Borgerservice og Chef for Borgerservice, IT og Digitalisering godkender ansøgninger på vegne af Norddjurs Kommune.

Ansøgning, tilhørende bilag samt alle øvrige relevante dokumenter arkiveres i ESDH-systemet på låntagers cpr.nr.

Sagerne skal i perioden 22.6.2020-22.6.2022 behandles politisk i Økonomiudvalget. Herefter genvurderes, om sagerne skal fortsætte dermed.