

Den opfattelse, at et lån vedrørende en ejendom, der ejes af flere, kun kan ydes som ét samlet lån, er baseret på det forhold, at pligten til at betale ejendomsskatterne påhviler alle, der er medejere af ejendommen. I forhold til kommunen hæfter medejerne solidarisk. Det vil sige, at kommunen frit kan opkræve hele ejendomsskattebeløbet hos den medejer, man ønsker, og det er derefter op til ejerne selv at finde frem til, hvorledes betalingen af ejendomsskatterne skal fordeles mellem dem.

Endvidere kan kommunen kun yde lån til betaling af ejendomsskatter, hvis der tinglyses et pantebrev (skadesløsbrev) på ejendommen til sikkerhed for lånet. Når der er flere ejere af en ejendom, skal et pantebrev underskrives af alle ejerne for at kunne blive tinglyst.

Det skal bemærkes, at den her anførte fortolkning af loven også er lagt til grund for et svar fra Indenrigsministeriet til Folketingets kommunaludvalg i forbindelse med folketingsbehandlingen i 1982 af forslaget til den gældende lov. Ved den lejlighed undlod man af administrative grunde at indføre generelle regler, som gav en samejer adgang til at opnå lån til en forholdsmæssig del af ejendomsskatterne.

I tilfælde, hvor ejerne er gift, fremgår det dog af lovens § 1, stk. 2, nr. 1, at det er tilstrækkeligt, at blot den ene af ægtefællerne opfylder betingelserne for optagelse af lån. I den forbindelse er det i øvrigt uden betydning, om den (ene) ægtefælle, der opfylder betingelserne, ejer hele ejendommen, ejer en del af ejendommen eller ikke ejer nogen del af ejendommen.

Men i andre tilfælde må det erkendes, at det kan føles mindre rimeligt for ejeren af en del af en beboelseejendom, at den pågældende efter de gældende regler er afskåret fra at opnå lån til betaling af en del af ejendomsskatterne på grund af ejerforholdene, selv om den pågældende i øvrigt opfylder betingelserne for optagelse af lån. Dette vil f.eks. være tilfældet for en person, der ejer og bebor den ene del af et tofamilieshus, hvis ejeren af den anden del af huset enten ikke opfylder betingelserne for optagelse af lån eller ikke ønsker at medvirke til optagelse af et fælles lån med sikkerhed i den samlede ejendom.

Det foreslås derfor, at der i lovens § 1 indsættes et nyt stk. 5, som udvider de almindelige låneregler til generelt også at omfatte tilfælde, hvor en ejendom er i sameje mellem flere. I disse tilfælde kan der dog efter den foreslåede bestemmelse kun ydes lån til en forholdsmæssig del af ejendomsskatterne. Denne del fastsættes som den del, som

svarer til den del af ejendommen, som den pågældende delejer og dennes husstand ejer.

Til husstanden medregnes delejerens ægtefælle, hjemmевærende børn og andre, der har fast ophold i boligen uden at være logerende. Hvis en ejendom er i særeje mellem to, der samlever papirløst, vil således én af parterne, der opfylder lånebetingelserne, kunne optage lån til betaling af de samlede ejendomsskatter.

Med hensyn til sikkerheden i tilfælde af ydelse af delvist lån henvises til bemærkningerne til nr. 3, 5 og 8.

#### *Til nr. 3, 5 og 8*

Med denne bestemmelse foreslås der visse ændringer i de gældende regler om den sikkerhed, ejeren skal præstere som betingelse for at opnå lån til betaling af ejendomsskatterne.

Efter lovens § 1, stk. 2, nr. 3, skal lånet sikres ved et på den pågældende ejendom tinglyst skadesløsbrev. Det foreslås at udvide denne bestemmelse således, at også et ejerpantebrev kan tjene til sikkerhed. Dette influerer ikke på kommunens sikkerhed. Men set fra låntagers synspunkt er der den forskel, at det med et skadesløsbrev vil fremgå af tingbogen, at det er kommunen, der er långiver, mens dette ikke er tilfældet med et ejerpantebrev. Denne sikkerhedsform kan således vælges, hvis låntager ønsker at undgå, at det via tingbogen kan konstateres, at der er optaget lån hos kommunen.

Når der nedenfor tales om et skadesløsbrev, kan der altså alternativt også være tale om et ejerpantebrev.

Ved de foreslåede nye § 4, stk. 1-4, ændres de nærmere regler om sikkerheden på følgende 3 punkter:

1. grundlaget for sikkerheden
2. sikkerhedsgrænsen
3. mulighed for at skadesløsbrevet kan rykke for nye lån.

*ad 1).* Efter de gældende regler skal skadesløsbrevet tinglyses på den samlede faste ejendom. Hertil føjes nu muligheden for, at skadesløsbrevet kan have pant i en andel af ejendommen. Dette er et supplement til den foreslåede regel i lovforslagets § 1, nr. 4, om samejeres adgang til at opnå lån til en forholdsmæssig del af ejendomsskatterne.

*ad 2).* Skadesløsbrevet skal efter de gældende regler have sikkerhed inden for ejendommens værdi i sædvanlig prioriteret stand (»det beløb, hvortil vurderingsrådet har ansat ejendommen inden omregning efter vurderingslovens § 6 A.«).