

Denne udformning af sikkerhedskravet var baseret på de regler om kontantvurdering, som indførtes ved 17. alm. vurdering. Efter disse regler gennemførtes kontantvurderingen på den måde, at vurderingsrådene som hidtil ved ansættelsen skulle regne med sædvanlige prioriteringsforhold. Vurderingsrådenes ansættelser blev derefter ved statskattedirektoratets foranstaltning omregnet til kontantværdi, jf. vurderingslovens § 6 A.

Fra og med 18. alm. vurdering pr. 1. januar 1986 er man imidlertid gået over til direkte kontantvurdering, jf. lov nr. 207 af 16. maj 1984 (ændringslov til vurderingsloven), og vurderingslovens § 6 A er blevet ophævet.

Det findes naturligt, at sikkerhedsgrænsen i konsekvens heraf fastlægges således, at skadesløsbrevet skal have sikkerhed inden for den senest ansatte (kontant)ejendomsværdi eller inden for en forholdsmæssig del af ejendomsværdien i tilfælde, hvor der er tale om delvist lån til en samejer.

ad 3). Efter gældende lov skal skadesløsbrevet have oprykkende prioritet. Det vil sige, at skadesløsbrevet skal rykke op i prioritetssordenen, efterhånden som foranstående panterettigheder afdrages eller til et forud bestemt tidspunkt helt indfries.

Loven bestemmer altså ikke blot, at skadesløsbrevet ved udstedelsen skal ligge inden for ejendomsværdien, men også at sikkerheden løbende skal forbedres. Indenrigsministeriet har ment, at disse bestemmelser naturligt må forstås således, at der i lovtæksten er gjort udtømmende op med spørgsmålet om sikkerheden for kommunens lån, og at det derfor må være udelukket, at kommunen senere kan forringe skadesløsbrevets prioritetsstilling ved at give det rykningspåtegning.

På den baggrund er det i Indenrigsministeriets cirkulære nr. 16 af 7. februar 1983 om loven anført, at kommunerne er udelukket fra efter låntagerens anmodning at forsyne skadesløsbrevet med rykningspåtegning.

Det har imidlertid fra kommunal side været gjort gældende, at dette kan føre til mindre rimelige resultater. Den manglende adgang til at rykke med de kommunale skadesløsbreve vil således kunne udelukke låntagerne fra at optage realkreditlån f.eks. til boligforbedring.

Det foreslås derfor, jf. forslag til nyt stk. 3 i § 4, at der gives kommunerne adgang til efter anmodning at lade deres skadesløsbreve rykke i forbindelse med optagelse af nye lån, dog således at skadesløsbrevet fortsat skal ligge inden for den oprindelige grænse (kontantejendomsværdien).

Rykning vil især kunne være rimelig i forbindelse med lån til boligforbedring. Man har dog

ikke fundet det praktisk i loven af fastlægge en nærmere afgrænsning af rykningsadgangen. Der er derfor efter forslaget tale om en bestemmelse, der generelt giver kommunerne adgang til at rykke i forbindelse med ny lånoptagelse. Det er herefter op til den enkelte kommune, hvorledes den nærmere vil administrere denne adgang, idet det dog i overensstemmelse med almindelige forvaltningsretlige principper forudsættes, at den enkelte kommunes administration af rykningsadgangen sker efter ensartede retningslinjer.

Til nr. 6 og 7

Efter gældende lov § 5, 1. punktum, forfalder lånebeløbene med tilskrevne renter, hvis ejendommen skifter ejer (salg – dødsfald). Efter den foreslåede nye formulering af § 5, 1. punktum, kommer reglen også til at gælde tilfælde, hvor der indtræder ejerskifte med hensyn til en del af en ejendom, f.eks. hvor ejeren af halvdelen af et tofamiliehus sælger sin andel af huset. Ændringen er en konsekvens af den foreslåede regel i lovforslagets § 1, nr. 4, om samejeres adgang til at opnå lån til en forholdsmæssig del af ejendomsskatterne.

Det samme er tilfældet med den i lovforslagets § 1, nr. 7, foreslåede nye regel i lovens § 5, stk. 2.

Som nævnt i bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 4, kan lån i en ejendom, der ejes af flere, kun ydes som ét samlet lån til alle ejerne, hvilket igen forudsætter, at samtlige medejere opfylder lånebetingelserne. Når der i et sådant låneforhold indtræder ejerskifte med hensyn til en del af ejendommen, bringer dette det samlede lånebeløb til at forfalde.

Det må anses som et naturligt supplement til forslaget om adgangen for en samejer til at optage lån til en forholdsmæssig del af ejendomsskatterne, at en af låntagerne i en forfaldssituation som den beskrevne kan lade sin del af lånet forblive indestående i ejendommen.

Rent teknisk er denne adgang efter forslaget til ny § 5, stk. 2, udformet på den måde, at den pågældende låntager kan lade en forholdsmæssig del af lånebeløbet overgå til lån efter § 1, stk. 5. Dvs. låntageren kan lade sin del af det forfaldne lån, der er optaget med sikkerhed i den samlede ejendom, »konvertere« til et lån med sikkerhed i låntagerens andel af ejendommen. Det bemærkes, at de pantebreve, der udfærdiges til sikkerhed for lån til betaling af ejendomsskatter, er fritaget for tinglysningsafgifter og andre afgifter til det offentlige, jf. lovens § 9. Det vil derfor ikke påføre en låntager omkostninger at få »konverteret« sin del af et fæl-