

nedenfor), vil der være sat en stopper for grundspekulationen, idet spekulationens genstand (grundsælgerens indkassering af værdistigning) falder bort.

Følgen heraf er, at landbrugsjord f. eks. herefter altid vedblivende vil blive vurderet som sådan uden noget tillæg af spekulationsværdi (venteværdi), så længe benyttelse til landbrug er den økonomisk bedste udnyttelse af jorden. Først når det tidspunkt måtte være inde, da en økonomisk bedre udnyttelse af jorden ikke længere er en mere eller mindre nærliggende fremtidig mulighed, men kan realiseres nu, vil jorden blive vurderet til og beskattet af den værdi, som den nye udnyttelsesform betinger. Det anførte har naturligvis særlig praktisk betydning, hvor landbrugsjord og lign. får karakter af byggegrunde, fordi en by udvider sig, eller der anlægges vej, jernbane, havn o. s. v.

De vanskeligheder, der har foreligget ved vurderingen af arealer, hvor sådanne spekulationsværdier, der foregriber udviklingen, hidtil har kunnet opstå, vil her ved væsentligt blive formindret. På den anden side bliver det vurderingsmyndighedernes opgave ud fra deres kendskab til efterspørgslen efter jord til bebyggelse at konstatere, når mulighed for salg til bebyggelse er til stede, og hvilken værdi de pågældende arealer har til bebyggelse. Vurderingsmyndighederne kan ikke afvente parcellsalgenes begyndelse, thi grundejerne vil ganske vist ikke af håb om fremtidig gevinst have nogen interesse i at holde jord tilbage fra udstykning, men de vil på den anden side heller ikke være aktivt interesserede i udstykningen. Det er frigørelsen for den grundstigningsskyld, der som følge af den ved vurderingen konstaterede værdistigning vil blive pålagt ejendommen, der vil blive det vigtigste motiv for grundejeren til at sælge.

De særlige arbejder for at gøre grundene byggemodne ved anlæg af vej m. m., som nu i adskillige tilfælde foretages af grundejere, der ønsker at realisere, kan under disse omstændigheder heller ikke forventes foretaget af sælgerne i samme omfang som nu. Det må antages i højere grad at blive køberne eventuelt under medvirken af kommunen, der — således som det iøvrigt allerede nu i stort omfang er tilfældet — kommer til at foretage det fornødne med hensyn til anlæg af vej, kloak m. v. i forbindelse med selve bebyggelsens planlægning og forberedelse.

Hvad grundbeløbstillægene angår er forholdet det, at der i den nugældende

grundstigningsskyldslovs § 4 er foreskrevet to sådanne tillæg. Tillæg 1 omhandles i paragraffens 1.—3. punktum, tillæg 2 i paragraffens 4. punktum.

Tillæg 1, der er et tillæg for almindelig konjunkturstigning, beregnes efter stigningen i grundværdien i hele landet siden 1932 fuldt ud for de første 10 pct., men derudover kun efter halvdelen af stigningen, idet der herved er taget hensyn til, at en del af stigningen ville repræsentere stigning af særlige årsager, navnlig bebyggelsens udvikling. De 10 pct. blev allerede oversteget ved vurderingen i 1936, og det vil herefter ved stærkere konjunkturstigning kunne ske, at tillæget ikke vil give fuld dækning for almindelig konjunkturstigning. Da forøgelsen i grundværdien fra 1932 til 1936 for den overvejende del kun var udtryk for, at grundværdierne i 1932 var for lave og i hvert fald ikke kunne skyldes almindelig konjunkturstigning, foreslås det (jfr. lovforslagets § 5), at man fremtidig tager vurderingen i 1936 som udgangspunkt, men derudfra helt igennem regner med den fulde stigningsprocent. Stigningsprocenten foreslås beregnet alene på grundlag af grundværdien i landdistrikterne, bortset fra Københavns amtsrådsreds, som et tilnærmet udtryk for den almindelige konjunkturbevægelse i grundværdien, idet der rundes op efter til nærmeste hele procent. Resultatet af denne beregningsmetode vil for tiden blive, at dette grundbeløbstillæg vil andrage 23 pct. eller samme procent som efter den nugældende beregningsmetode.

Yderligere foreslås det, at konjunktur-tillæget, der efter den nugældende lov gives fuldt ud til alle ejendomme, kun skal have fuld virkning for de ejendomme, der er mest konjunkturfølsomme, navnlig landbrugsejendomme og almindelige mindre beboelsesejendomme, idet dette nærmere er udformet derhen, at konjunktur-tillæget kun gives for den del af grundbeløbet, der udgør højst 5 kr. pr. kvadratmeter af ejendommens areal. Ved at sætte grænsen så højt vil man opnå, at konjunktur-tillæget får fuld virkning ikke blot for landbrug og almindelige beboelses- og forretningssejendomme i landkommunerne, men også for de fleste villaejendomme og lign. i provinsbyerne. I øvrigt beror fastsættelsen af grænsen naturligvis på et skøn. Ejendomme, hvis grundbeløb gennemsnitlig overstiger 5 kr. pr. kvadratmeter, vil altså kun få beregnet konjunktur-tillæg for så vidt angår så stor en del af grundbeløbet, der svarer til arealet i kvadratmeter \times 5 kr. Det skal bemærkes,