

Bemærkninger til lovforslaget

Spørgsmålet om formerne og vilkårene for det offentliges afhændelse af grundarealer til bebyggelse har ikke hidtil været gjort til genstand for generelle bestemmelser i lovgivningen. Udfra den betragtning, at hele dette forhold er af stor samfundsmæssig betydning, fremsættes nærværende lovforslag. Lovforslaget bygger på den opfattelse, at det er det offentliges opgave at støtte den enkeltes bestræbelser for erhvervelse af eget hjem, men at det offentlige på den anden side bør sikre sig mod, at private inddrager den kapitaliserede værdi af den ydede støtte eller af grundværdistigningen.

Blandt de muligheder, der kunne være tale om i denne forbindelse, er afhændelse med tilbagefaldsret efter et vist åremål, en afhændelsesmåde, der er bragt i anvendelse af Københavns kommune; men denne fremgangsmåde synes i hvert tilfælde ikke særlig velegnet, hvor det drejer sig om afhændelse af mindre byggegrunde til parcelbyggeri.

I andre lande, f. eks. i Sverige, har man eksempler på, at det nævnte hensyn er varetaget derved, at det offentlige vedbliver at være ejer af jorden, men at Grundene udlejes for et vist åremål med bebyggelsesret.

Dette princip er nært beslægtet med jordrenteprikket, der her i landet er gennemført ved afhændelse af jord i statens eje til oprettelse af mindre landbrug, gartnerier og havebrug (jfr. lov nr. 339 af 9. juni 1948) samt til arbejderboliger på landet (jfr. bekendtgørelse af lov nr. 449 af 23. september 1947 om opførelse af arbejderboliger på landet), og det må forekomme naturligst herhjemme ved afhændelse af jord i offentligt eje til byggegrunde i byernes omegn at følge lignende principper, som er kommet til udtryk i de nævnte love, således at jorden vel afhændes til eje, men på jordrentevilkår, hvorved køberen kan komme i besiddelse af en boplads uden at præstere en kontant købesum, men mod at forpligte sig til en forrentning af grundværdien.

Der er imidlertid to afgørende vanskeligheder ved at overføre det rene jordrenteprikket på det lave byggeri i byernes

omegn. I de store bysamfund, hvor der er en betydelig vækst, vil der kunne fremkomme værdistigninger af et sådant omfang, at en familie, der har bygget på en grund på jordrentevilkår, ikke vil have råd til at forblive boende i det opførte hus. Medens det for husmandsbrugene oftest vil være således, at en stigning i jordværdien er udtryk for, at indtægten af jorden, og dermed indtægtsmulighederne for indehaveren af det pågældende brug, er steget, vil grundværdistigningerne i byernes omegn oftest skyldes forhold, som er uden forbindelse med de pågældende parcelbyggeres indtægtsforhold, og som de selv er uden indflydelse på. Dette forhold vil kunne medføre, at relativt mindre bemidlede familier, der har samlet midler til at bygge et hus, vil føle sig utrygge ved at give sig i lag med et byggeri på dette grundlag.

En anden vanskelighed er, at kredit- og hypotekforeningerne har vist tilbageholdenhed med hensyn til at yde lån i tilfælde, hvor grunden er afhændet på jordrentevilkår.

I nærværende lovforslag er disse vanskeligheder søgt løst derved, at afhændelse af jord fra det offentlige til det lave byggeri finder sted under den form, at jorden vel afhændes på jordrentevilkår, men således at vurderingsgrundlaget lægges fast for en periode frem i tiden, samt at der bliver adgang til at give kredit- og hypotekforeningslån panteret forud for jordrenten.

I lighed med reglerne om salg af jord i statens eje til husmandsbrug går forslaget ud på, at der ved salg af jord, der omfattes af forslaget, ikke erlægges nogen købesum, men at der i stedet pålægges parcellen en periodevis bestemt halvårlig afgift på 2 pct. af den sum, hvortil jordens skatteværdi til enhver tid er ansat.

Fra denne hovedregel er der dog dels den undtagelse, at der ved afhændelsen kan inddrømmes køberen en kortere fritagelse for at svare afgift indtil parcellens bebyggelse, dels tilkommer der efter de i forslagets § 5 indeholdte regler køberen en „opsættelsesret“, således at en efter købet indtrådt værdistigning i en vis periode ikke medfører forøgede udgifter for køberen.