

[Holger Eriksen.]

mest. Jeg finder også anledning til at fremhæve, at tilbagekøbsklausulen ikke i mindste måde har virket afsvælende på byggelysten, ligesom den heller ikke har givet vanskeligheder med hensyn til prioritering.

Men mere rationelt er det efter min mening, at man går over til at sælge efter grundrenteprincippet, selvom man må se i øjnene, at dette princip ikke løser problemer, som opstår i forbindelse med ændring af byplaner, sanering af forældede kvarterer o. lign. Her kan der, uden hensyn til salg efter grundrenteprincippet, alligevel blive tale om udredning af store erstatningsbeløb, som man kunne spare, hvis man anvendte det system, som København praktiserer i øjeblikket. Alligevel har man set, at adskillige købstadkommuner har foretrukket grundrentesalget fremfor det københavnske system. Det gjorde f. eks. Esbjerg og i et enkelt tilfælde Kolding; også Århus har været inde på den samme tankegang. Men denne form for salg blev imidlertid bremset ved en højesteretsdom af 1935, som vel ikke direkte tog sigte på kommunalt grundsalg, men som fastslog, at det var i strid med loven af 1918 at pålægge fast ejendom en uopsigelig ydelse, altså den såkaldte realbyrde. Det foranledigede, at Esbjerg standse denne salgsform, og at andre kommuner veg tilbage for at anvende den. Nu er der imidlertid ingen tvivl om, at bestemmelsen af 1918 for landbrugsjord i statseje er ophævet ved jordloven af 1919, og man må vel også gå ud fra, at den automatisk ville opheves for jord i kommunal eje, for så vidt det foreliggende lovforslag blev ophejet til lov.

Men hvad der giver betænkeligheder og også gav betænkeligheder i grundskyldskommissionen, er forholdet til realkreditinstitutionerne. Gennemfører man fuld grundskyld — og det håber jeg bliver resultatet af den nævnte kommissions arbejde —, vil det sige, at kredit- og hypotekforeningerne må ændre deres vedtægter og basere deres lån på jordrentebud i fremtiden. Men indtil det sker, vil det næppe være muligt at opnå lån på almindelige vilkår i ejendomme, hvor ejeren kun har brugsret over grunden. Det har forslagsstillerne også været opmærksomme på; derfor har de foreslået, at grunden skulle sættes i tredje prioritet. Det er forøvrigt heller ikke ualmindeligt, at salg sker på sådanne vilkår, undertiden med indtil 10 års afdragsfrihed, for så vidt man er i en periode, hvor man ønsker at animere til mere byggeri, men til gengæld har vilkårene altid været den hurtige amortisation, når den endelig begyndte, som regel

en amortisation på 20 eller 25 år. Risikoen, som en sådan sælgende kommune løber ved en sådan handel, er ret minimal. Noget helt andet er det, når prioriteten bliver evigt løbende. Ingen kan garantere, at der ikke på et eller andet tidspunkt sker et sådant konjunkturomslag, at tredjeprioriteten kommer til at svæve i luften, og det er afgjort i strid med grundrenteprincippet som sådant, der naturligvis er baseret på, at det er den offentlige prioritet, der går forud for alle andre prioriteter. Jeg tror derfor, det er bedst, at man lader denne sag meget grundigt undersøge i et udvalg, og så må dette udvalg tage standpunkt til, om det er nødvendigt, at loven gennemføres nu, eller man eventuelt afventer, hvor hurtigt grundskyldskommissionen kan afslutte sit arbejde.

Heroverfor kan naturligvis gøres den indvending, at for så vidt som grundskyldskommissionens arbejde resulterer i indførelse af fuld grundskyld, er grundværdistignings-skylden bortfaldet i samme øjeblik. Ikke desto mindre foreligger der et forslag om at skærpe grundværdistigningsskylden, og så kan man jo sige, at man udmærket kan gennemføre dette lovforslag, selv om det er overflødig i det øjeblik, den fulde grundskyld gennemføres. Men der er dog en væsentlig forskel på disse to problemer. Med hensyn til grundværdistigningen er det afgjort påkrævet, at det offentlige hurtigt muligt træffer foranstaltninger til at tilbageføre de værdier, der er skabt af offentligheden, og hindrer en fortsat spekulation med dem. Derimod sker der vel ikke nogen større skade ved, at man et år endnu eller måske halvandet tillader salget af jord i offentligt eje på de samme vilkår, som man har haft hidtil.

Endelig er jo selve grundværdistigningen et problem. Man må lægge mærke til, at i det lovforslag, der her foreligger, går man ud fra, at staten skal give afkald på alt, hvad der hedder grundværdistigningsskyld for de jordarealer, der her er tale om. Det vil med andre ord sige, at man fastslår, at for så vidt en kommune egentlig blot har været formidler ved salget i den forstand, at den har været skødeindehaver i bare en 14 dages tid, er den sikker på at kunne tilegne sig alle fordele af grundværdistigningen i fremtiden, men dersom grunden aldrig har været i kommunens eje, bliver det staten, der tager grundværdistigningen. Jeg kan ikke se, at der er ret meget raison i dette. Jeg har i og for sig ikke noget imod, at kommunerne fik andel i grundværdistigningsafgiften, hvor det var kommunale