

dommen på salgstidspunktet, hvis ejendommen var solgt på almindelige vilkår. Da kommunerne sælger væsentlig mere jord end staten, betyder denne regel en fordel for kommunerne, idet staten herved yder et væsentligt bidrag til kommunernes finansiering af deres jordsalg på jordrentevilkår.

Jordrenten af eventuelle senere *stigninger* i jordrenteværdien skal derimod deles lige mellem stat og kommune på samme måde som grundstignings-skylden.

D. Lovforslagets virkninger.

En gennemførelse af nærværende lovforslag vil have ret indgribende betydning for handelen med faste ejendomme, ikke mindst med byggegrunde. I det følgende skal der gives en kort oversigt over hovedvirkningerne af lovforslagets indhold dels for kommunerne og staten, dels for køberne af jord på jordrentevilkår og for de private grundejere, hvis jord ikke har været i offentlig eje.

1. Virkninger for kommunerne.

Forslaget om, at salg af jord i offentlig eje kun kan ske på jordrentevilkår, betyder i første række en sikring af, at værdistigninger på jord, der ejes eller fremtidig erhverves af en kommune (staten), stedse kommer samfundet til gode, også efter at jorden er solgt.

Forslaget rejser bl. a. et finansieringsproblem for kommunerne, der i modsætning til staten sælger jord til private i betydeligt omfang.

Hidtil er kommunernes jordsalg blevet finansieret af kommunerne selv på den måde, at jorden er opkøbt kontant — og i mange tilfælde bygge-modnet — for midler, som kommunerne har udlagt af deres kapital eller tilvejebragt ved lån. Disse kapitaludlæg dækkes i dag ind i form af salgssummer, der som regel er forfaldet til kontant betaling senest ved den solgte grunds bebyggelse.

Efter lovforslagets gennemførelse vil kommunerne også fremtidig skulle afholde udgifter til grundkøb og byggemodning, men af disse udgifter vil omkostningerne ved grundkøbet ikke længere kunne dækkes ind ved kontante salgssummer, idet kommunerne kun kan sælge jorden uden forbedringer på jordrentevilkår.

Som følge heraf opstår der et finansieringsproblem for kommunerne, og til bedømmelse af dette problems omfang skal anføres, at købstæderne i kalenderåret 1959 har købt jord for i alt ca. 30 mill. kr. Hertil kommer de arealer, som er købt af hovedstadskommunerne, forstæderne og de øvrige sognekommuner. Jordkøbenes omfang varierer naturligvis stærkt fra kommune til kommune, og

finansieringsproblemerne vil være størst for de kommuner, der er i stærk vækst, og som derfor ofte i forvejen har finansieringsvanskeligheder.

Finansieringsproblemerne for kommunerne begrænses imidlertid af, at kommunerne efter forslaget som hidtil vil kunne få dækket deres udgifter til forbedringerne — byggemodningen — på sædvanlig måde ved kontant betaling eller ved påligning af vej- og kloakbidrag.

Endvidere får kommunerne den fordel, at de overtager den halvdel af grundstigningsskylden på salgstidspunktet, som ellers ville blive oppebåret af staten. Da der efter forslaget tillige er adgang for kommunerne (og staten) til at aftale en højere jordrenteværdi end grundværdien efter fradrag for forbedringer, får kommunerne herved mulighed for at skaffe sig et yderligere bidrag til finansieringen.

Der er imidlertid en naturlig grænse for, hvor høj en jordrenteværdi kommunen kan aftale med en køber, nemlig den værdi, køberen mener at kunne forrente med 4 pct. årlig, men i almindelighed må man regne med, at en jordrente på 4 pct. årlig af en aftalt højere jordrenteværdi vil give kommunen dækning for dens faktiske udgifter til jordens erhvervelse.

Det kan dog tænkes, at det i visse tilfælde vil blive vanskeligt for en kommune at få jordrenten til at indbringe tilstrækkeligt til, at kommunen som hidtil gennem salget kan forrente og tilbagebetale de lån, den har optaget til erhvervelse af jorden. Disse lån til køb af jord skal nemlig efter hidtidig praksis afdrages med lige store halvårslige afdrag i løbet af højst 30 år, og den almindelige markedsrente for sådanne lån andrager for tiden ca. 6¼ pct. p. a. Såfremt kommunen ikke kan finansiere på sædvanlig måde, foreslås det, at finansministeren bemyndiges til at yde kommunerne statslån til finansiering af kommunernes salg af jord på jordrentevilkår efter regler, der nærmere skal fastsættes af finansministeren. Det er tanken, at disse lån skal kunne ydes som annuitetslån med en afdragetid på indtil 60 år og til den for sådanne lån gældende markedsrente, der for tiden vil andrage ca. 6 pct. årlig.

Gennemføres en sådan ordning, må det antages, at kommunerne på rimelig måde vil kunne få dækning for deres udgifter til jordens erhvervelse, og der er herefter ikke grund til at tro, at forslaget gennemførelse vil skabe større finansieringsproblemer for kommunerne.

2. Virkninger for staten.

For staten som jordsælger er virkningerne de samme som foran anført for kommunerne, men da