

staten ikke sælger jord i større omfang, er finansieringsproblemet ikke af væsentlig betydning. For så vidt angår de ejendomme, staten sælger, får staten hele jordrenten af den aftalte jordrenteværdi og overtager herved den halvdel af den afgiftspligtige grundstigning, som ellers ville være tilfaldet den kommune, hvori ejendommen er beliggende.

De statslån, der — som nævnt ovenfor under 1. — skal ydes til kommunerne som finansieringshjælp, indebærer ikke noget rentetab for statskassen, idet det er tanken, at lånene skal ydes til markedsrente.

3. Virkninger for køberne.

For de købere, der erhverver jord af staten eller en kommune på jordrentevilkår, betyder lovforslaget, at de pågældende vil kunne købe selve jorden uden udbetaling, men alene mod en forrentning på 4 pct. årlig af jordrenteværdien. Derimod må køberne — som hidtil — betale forbedringerne (byggeudgifterne) med en købesum, som må erlægges enten kontant eller i form af forrentning og afdrag på vej- og kloakgæld.

I øvrigt er køberens retsstilling ganske den samme som enhver anden grundejers. Han kan videre-sælge ejendommen til en ny køber, men naturligvis ikke uden at denne overtager den på ejendommen hvilende jordrenteforpligtelse, hvis størrelse i øvrigt ikke direkte kan påvirkes af salget, men kun af ændringer i senere vurderinger.

Lovforslagets gennemførelse vil ikke være til hinder for, at en køber ved videregående salg betinger sig et kontant vederlag — ikke blot for forbedringerne, som han selv har betalt for — men også for selve jorden. Noget sådant vil derimod for så vidt angår ubebyggede grunde kunne forhindres af kommunen (staten), såfremt den som vilkår ved ejendommens salg f. eks. betinger sig ret til at tilbagekøbe grunden, hvis køberen ikke bygger inden en bestemt frist. Sådanne vilkår er i øvrigt almindelige allerede i dag. På linie hermed er lovforslagets regler heller ikke til hinder for, at en kommune kan sælge en jordrente-ejendom med *hjemfaldsret*, d. v. s. at kommunen — som det bl. a. har været praksis i Københavns kommune i mange år — betinger sig ret til at tage ejendommen tilbage efter f. eks. 99 års forløb.

4. Virkninger for de private grundejere.

Ved lovforslagets gennemførelse, vil der ikke ske nogen ændring i de vilkår, på hvilke private kan købe og sælge fast ejendom. Lovforslagets regler griber således ikke ind i den private grundejers

ret til at erhverve jord på det frie marked, bygge-rodne den og videregælde den på almindelige salgsvilkår. Den private virksomhed på dette område må dog fremtidig foregå i konkurrence med den virksomhed, kommunerne vil kunne udøve ved udstykning og salg af byggegrunde på jordrentevilkår — d. v. s. på den måde, at der ikke af køberen skal præsteres nogen kontant udbetaling for jorden uden forbedringer — samtidig med at køberen af jordrentepagtig jord og køberen af anden jord vil være nogenlunde ligestillede med hensyn til de stigninger i henholdsvis jordrenten og grundstigningsskylden, som de pågældende skal betale som følge af eventuelle fremtidige grundværdistigninger.

II. Bemærkninger til de enkelte paragraffer.

Til § 1.

I § 1 er lovens område nærmere fastsat, og der henvises herom til de almindelige bemærkninger foran i afsnit I.C.1. Som kommuner betragtes ikke blot primærkommunerne (sogne- og købstadkommuner), men også amtskommunerne, der således fremtidig kommer til at oppebære jordrenteindtægter, uanset at de ikke hidtil har fået andel i grundstigningsskylden. Jordrenten af senere stigninger i jordrenteværdien for de ejendomme, der sælges af en amtskommune, tilfalder dog ikke denne, men fordeles lige mellem staten og den sognekommune, hvori ejendommen er beliggende. Derimod falder kommunale fællesskaber m. v. ikke ind under lovens område. Ejendomme, der tilhører f. eks. de store el-sammenslutninger eller skoleforbund, må således sælges på almindelige salgsvilkår.

Der er givet henholdsvis indenrigsministeren og finansministeren bemyndigelse til at dispensere fra pligten til at sælge offentlige ejendomme på jordrentevilkår. Dette betyder, at også sognekommunerne i givet fald må søge indenrigsministeren om dispensation fra loven, uanset at disse kommuner i øvrigt er undergivet amtsrådets tilsyn.

Dispensationsbestemmelsen er navnlig foreslået med henblik på de tilfælde, hvor en kommune (eller staten) sælger små parceller til sammenlægning med andre ikke-jordrentepagtige ejendomme — f. eks. kommunernes salg af mindre aflagte vejparceller. I øvrigt kan dispensation kun forventes meddelt, når der er en offentlig interesse forbundet dermed, f. eks. såfremt en amtskommune ønsker at sælge en ejendom til en sognekommune.

Lovens gennemførelse medfører i øvrigt ingen