

[Holger Eriksen.]

som disse, blot med den forskel, at spekulanterne stikker fortjenesten i deres egen lomme, medens den, når der er tale om kommunernes opkøb, kommer det lokale samfund til gode. Hvis man derimod sælger under markedsprisen, giver man jo en øjeblikkelig fordel til køberne, en fordel, som de ved salg kan kapitalisere, og i så fald kan kommunernes beboere vel med fuld ret spørge, hvorfor kommunerne således giver gaver til enkeltpersoner.

Jeg kan huske, at Århus byråd engang foretog en større udstykning til underpriser, men med byggeforpligtelse i løbet af 5 år og med klausul om, at hvis der skete salg inden den tid, kunne den pågældende ikke tjene derved. Resultatet blev, at der foregik mange salg til højere priser, men med betaling under bordet, og i hvert fald havde køberen jo mulighed for at tage fortjenesten hjem, så snart huset var opført, og ingen forbød dem at sælge det igen. Dette fører til den tankegang, at kommunernes salg må ske på grundlag af grundrentevilkår, således at køberen til enhver tid kommer til at betale markedsrenten af det, jorden er værd.

Ideen er god under en bestemt forudsætning, nemlig at kommunerne kommer på markedet før spekulanterne, og at kommunerne overtager jorden til dens værdi som landbrugsjord. Men jeg gad vide, hvor mange kilometer man i dag skal bort fra en større bebyggelse, før jorden kan erhverves på den måde. Skal man imidlertid købe i kappestrid med spekulanterne, må man forudsætte, at der skal betales en overpris; og med den praksis, der er gældende for vurdering af jord, må man forvente, at den ikke i første omgang vurderes til den faktiske pris. Selv om staten stiller penge til rådighed for kommunernes jordkøb, må disse penge dog forrentes og amortiseres, og kommunerne kommer derfor let i den situation, at de i første omgang må betale mere i rente, end de får ind i grundrente, og at beløbene til amortisering må udredes af skatteyderne. At det så kommer igen ad åre, når og hvis jorden stiger i pris, er en fattig trøst for de nuværende skatteydere, og eksperimentet kan derfor ikke være tillokkende for kommunalfolk.

Alligevel mener jeg, at det er den vej, man må ud, men vel at mærke under den før givne forudsætning, nemlig at jorden kan erhverves til dens værdi som landbrugsjord. Det kan ske ved, at kommunerne får adgang til at ekspropriere jorden, vel at mærke til den værdi, den har som landbrugsjord, naturligvis med godtgørelse for tab på bygninger o. s. v. Det kan rent praktisk ordnes derved, at man sætter ekspropriationsbestemmelsen i forbindelse med ophævelse af landbrugsforpligtelsen. En sådan ophævelse skal ikke kunne ske, uden at jorden bliver overdraget kommunerne til værdien som landbrugsjord. Selve den omstændighed, at jorden er behæftet med landbrugsforpligtelse, viser klart, at ejendomsforholdet ikke omfatter andet end den værdi, jorden har som landbrugsjord, og at der altså ikke er noget grundlag for de erstatninger, der for tiden betales ved fredninger, for så vidt disse ikke begrænser den landbrugsmæssige udnyttelse af jorden. Hvis man ordner det på den måde, vil grundpriserne i byernes periferi stort set komme til at svare til værdien af landbrugsjord plus byggemodningsudgifter. Det vil give et mægtigt fald i prisen i forhold til, hvad der forlanges nu. Huslejen i de nye boliger vil dale, og det samme vil ske for rentens vedkommende, hvorved husleje og produktionsomkostninger igen vil falde. Men samtidig dermed standser grundværdistigningen i den indre by, og det tryk, der hviler på huslejen dér, vil aftage, for hvis man kan bo billigere ved at flytte en kilometer længere bort fra centrum, er det begrænset, hvor meget man vil betale mere i pris for at blive boende.

Vil man ikke gå den vej, kan man lægge en stærk progressionsafgift på al fortjeneste ved grundsalg og ejendomssalg. Gør man progressionen så stærk, at det, sælgeren selv får lov til at beholde, faktisk bliver omtrent det samme, hvad enten der tjenes 100 pct. eller 1 000 pct., vil det på samme måde standse grundværdistigningen og derved fjerne den væsentligste kilde til den inflation, vi er inde i. Det er blot beklageligt, at det har varet så lang tid, inden man har foretaget noget effektivt, og derfor er der god grund til med Tordenskjold at råbe: hvad dølen nøles der efter!