

[Arne Larsen.]

landet omfatter over 100 større og mindre landbrugsejendomme samt nogle gartnerier med en i landbrugsmæssig henseende ret givtig jord, der i gennemsnit er vurderet til 40 øre pr. m² i grundskyld, en vurdering der ligger meget nær handelsværdien. Men da jorden fik inderzonestatus, skete der en metamorfose i prisdannelsen: jorden blev ikke vurderet til, hvad den kunne indbringe anvendt til landbrug eller gartneri, men som byggegrunde. Hvor der før handlede om hektarenheder, blev enheden nu kvadratmeter, og prisen steg mod skyerne. Nogle gårdejere blev millionærer på en dag, men i Greve-Kildebrønde kommune, hvor man er længst fremme med byplanlægningen, blev nogle gårdejere enige med sognerådet om, at man lige så godt selv kunne stryge hele den gevinst, der er at hente ved, at staten har forlenet jorden med ret til bymæssig bebyggelse. Ejerne af 6 gårde har ved gennemførelse af deres særlige udstykningsplan hentet en gevinst hjem på 36 mill. kr. Der er enighed om at udstykke grundene i parceller på 750 m² til 10 000 kr. pr. stk. Dem, man ikke kan afsætte til denne pris, overtager kommunen til 8 000 kr. pr. stk. Det menes, at salget af de jorder i Greve-Kildebrønde kommune, som har fået inderzonestatus, vil indbringe en gevinst på 100 mill. kr. Fra Vallensbæk til Jersie vil det jo blive adskillige hundrede millioner. Og hvem skal betale? Ja, det skal de nye parcellhusejere eller lejere i de eventuelle boligkomplekser, der vil blive opført på disse jorder, hvis ikke der på fornuftig vis gribes ind fra statens side.

Det ser jo smukt ud i annoncer at reklamere med: Stop for grundspekulationen, kom ud og køb en dejlig grund til 10 000 kr. Man glemte at skrive i annoncen: vurderingssum i går 300 kr., udsalgspris i dag 10 000 kr. For grundkøberne ser forholdet noget anderledes ud. Går vi ud fra en pris på 10 000 kr. pr. grund, vil prisen ved første omvurdering stige til op imod 20 000 kr., idet hver enkelt grund vil få pålagt en afgiftspligtig grundstigning på 10 000 kr. De samlede byggemodningsudgifter vil formentlig også komme på 10 000 kr., så er prisen steget til 30 000 kr. Da der vil hengå 5-6 år, måske mere, før grunden kan

bebygges, skal udgifterne på grunden i den mellemliggende tid lægges til købesummen. Forrentning af 10 000 kr. i 5 år til 6 pct. er 3 000 kr., skatter og afgifter i 5 år er ca. 5 000 kr., altså inden det er blevet til en virkelig byggegrund og den arme køber kan begynde at bygge, koster grunden ham mellem 35 000 og 40 000 kr. Til eksempel kan nævnes, at en god byggegrund i Rødovre i dag koster 35 kr. pr. m². Det er det, man kalder filantropi og stop for grundspekulationen — det må vel siges at være en mild overdrivelse.

Der kunne nævnes massevis af den slags eksempler på spekulation i jorden, som også i høj grad er med til at fremme inflationen. Selv kirken deltager nu i spekulationen, idet Vallensbæk kirke ejer en af de gamle gårde i Vallensbæk by, hvis jorder strækker sig ned til Gl. Køgevej. En del af denne gårds jorder, der er vurderet fra 50 øre til 1 kr. pr. m², har fået inderzonestatus, og udsalgsprisen er af menighedsrådet fastsat til 35 kr. m².

Disse urimelige grundpriser er en medvirkende årsag til fordyrelse af boligbyggeriet. Bag de høje priser ligger intet reelt. Prisens juridiske grundlag er kun betinget af den ret til bymæssig bebyggelse, som staten gennem byudviklingsudvalget har forlenet jorden med. Det er denne rets udbytteligheder, der af ejerne er kapitaliseret og omsat. De fremtidige beboere må gennem huslejen forrente og afdrage denne kapital, der intet har med realkapital at gøre, men kun er et juridisk begreb. Forslagsstillerne mener, at denne misere med de stadig højere grundpriser væsentlig skyldes, at byudviklingsudvalget regulerer udbuddet af byggegrunde, og da der ikke er et rimeligt forhold mellem udbuddet af byggegrunde og efterspørgslen, vil vi få stadig højere priser. Løsningen på problemet skulle være at skaffe denne jord frem ved at udvide inderzonearealerne til et større omfang, og det er jo nærmest det, lovforslaget går ud på. Man ønsker en ændring af byreguleringsloven, således at de arealer, der er udlagt til bymæssig bebyggelse, og som er modne hertil, bliver større, end de er i dag. Formålet er som tidligere sagt at fremkalde så store udbud af grunde, at prisdannelsen bliver det, man kalder natur-