

Bemærkninger til lovforslaget

I. Almindelige bemærkninger

Lovforslaget går ud på, at de staten og kommunerne tilhørende faste ejendomme – såvel bebyggede som ubebyggede – fremtidig kun må sælges på *jordrentevilkår*, således at der ved salget ikke erlægges nogen købesum for jorden uden forbedringer, men at køberen til det offentlige skal udrede en stedsevarende årlig afgift, jordrente, på 6 pct. årlig af arealets *jordrenteværdi*, således som denne til enhver tid fastsættes efter nærmere i lovforslaget angivne regler.

For de ejendomme, der i dag eller senere måtte komme i offentligt eje, vil der således – efterhånden som ejendommene sælges af det offentlige – stedse blive svaret jordrente eller fuld grundskyld.

A. Lovforslagets indhold

1. Lovforslagets område

Lovforslaget omfatter i princippet *al jord*, der i dag ejes af stat og kommuner, eller som fremtidig kommer i offentligt eje. Der er dog en undtagelse, nemlig med hensyn til jord, der er beliggende i én kommune, men ejes af en anden kommune. Af hensyn til de vanskeligheder, der vil være forbundet med i disse tilfælde at finde en rimelig løsning på spørgsmålet om, hvilken af de 2 kommuner jordrenten skal tilfalde, eller hvorledes den eventuelt skal fordeles mellem ejerkommunen og beliggenhedskommunen, har man fundet det mest hensigtsmæssigt at holde jord af denne art uden for lovforslagets område. I forhold til omfanget af statens og kommunernes jordbesiddelser er størrelsen af de kommunale arealer i fremmede kommuner af underordnet betydning.

I øvrigt omfatter lovforslaget *al jord*, hvad enten den er bebygget eller ej. Der er dog adgang for indenrigsministeren til at dispensere fra pligten til at sælge statens og kommunernes ejendomme på *jordrentevilkår*. Der henvises herom til bemærkningerne ad § 1.

Lovforslaget giver ikke adgang for folkekirken, offentligretlige stiftelser eller selskaber, kommunale fællesskaber el. lign. til at sælge fast ejendom på

jordrentevilkår. De disse tilhørende faste ejendomme er fremdeles omfattet af det almindelige forbud i loven af 28. september 1918 om at pålægge fast ejendom stedsevarende grundbyrder. Det vil dog ofte være naturligt, at jord tilhørende de nævnte institutioner m. v. eller fremmede kommuner ved salg først tilbydes den kommune, hvori ejendommen er beliggende, eller at en amtskommune ved salg af en fast ejendom først tilbyder den til vedkommende primærkommune.

2. Jordrentens beregning

Som lovforslaget er udformet, indføres der et nyt teknisk begreb – *jordrenteværdien* – som udtryk for den værdi, hvoraf jordrenten til enhver tid skal beregnes med 6 pct. årlig.

Jordrenteværdien skal altid mindst udgøre grundværdien efter fradrag for forbedringer. Selv når disse forbedringsfradrag efter 30 års forløb ikke længere ansættes af vurderingsmyndighederne og således ikke kommer til fradrag ved beregningen af den almindelige grundskyld, skal de bibeholdes som fradrag ved beregningen af jordrenten, jfr. lovforslagets § 3, stk. 3.

Det foreslås, at den offentlige sælger (staten eller en kommune) får adgang til at aftale med køberen, at jordrenten skal svares af en højere værdi end grundværdien med de ovennævnte fradrag. Aftales en sådan højere værdi, bliver denne værdi *jordrenteværdien*, og jordrenten svares da af denne højere værdi indtil det tidspunkt, da grundværdien med de ovennævnte fradrag ved en senere vurdering eventuelt kommer til at overstige den aftalte *jordrenteværdi*. Fra dette tidspunkt følger *jordrenteværdien* grundværdien med de ovennævnte fradrag, således som denne forhøjes eller nedsættes ved senere vurderinger.

3. Forholdet til den almindelige grundskyld

Da jordrenten træder i stedet for den del af købesummen, der svarer til den rene *jordværdi*, skal ejendommen stadig svare almindelig grundskyld.