

4. Jordrentens fordeling mellem stat og kommune

Efter lovforslaget skal jordrenten af den aftalte jordrente-værdi tilfalde vedkommende kommune for så vidt angår de ejendomme, der sælges af kommunen, og staten for så vidt angår de ejendomme, der sælges af staten. Er der ikke *aftalt* en jordrente-værdi, forholdes på tilsvarende måde med jordrenten af den jordværdi, der ansættes på salgstidspunktet af vurderingsmyndighederne.

Jordrenten af eventuelle senere *stigninger* i jordrente-værdien skal deles lige mellem stat og kommune.

B. 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 offentligt eje.

1. Virkninger for kommunerne

Forslaget om, at salg af jord i offentligt 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 byggemodnet – for midler, som kommunerne har udlagt af deres kapital eller tilvejebragt ved lån. Disse kapitaludlæg dækkes 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. 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.

Da der efter lovforslaget er adgang for kommunerne (og staten) til at aftale en højere jordrente-værdi end grundværdien efter fradrag for forbedringer, får kommunerne herved mulighed for at skaffe sig et yderligere bidrag til finansieringen.

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. Det foreslås, 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.

2. Virkninger for staten

For staten som jordsælger er virkningerne de samme som foran anført for kommunerne, men da 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 aftale jordrente-værdi.

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 6 pct. årlig af jordrente-værdien. Derimod må køberne – som hidtil – betale forbedringerne (byggemodningen) 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 videresælge 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 videresalg betinger sig et kontant vederlag – ikke blot for forbedringerne,