

[Hagen Hagensen]

lem grundværdi og forskelsværdi, de to ting, der tilsammen udgør ejendomsværdien.

Men når jeg har sagt dette og er enig i, at sådan er forholdene, må jeg også tilføje, at det netop er den forberedelse af 17. alm. vurdering, der er i gang, og den forvurdering, der finder sted i disse dage, der gør, at der virkelig er grund til at drøfte forholdene, for der er lagt op til, at man får forrykket forholdet mellem værdierne; der kan ikke være nogen som helst tvivl om, at det er sådan. Jeg er selv – for at bruge det udtryk, jeg holder så meget af – »simpel og enfoldig vurderingsmand«, for jeg har lært af en af dem, der kunne noget om vurdering, at vi andre skulle betragte os sådan, og jeg tager del i denne vurdering og gør det med megen skepsis, fordi forholdene for mig at se tyder på, at vi får noget forkert ud af det.

Jeg er ganske klar over, at vi ved forvurderingen skal vurdere efter prisforholdene pr. 1. april 1980. Vi ved også, at forholdene har ændret sig siden, og at de salgsplysninger, man har, selv om de viser nedadgående tendens for stort set alle ejendomsstyper, alligevel nok ikke er så markante, at vi kan lægge dem til grund fuldt ud, fordi man jo må erkende, som det også er sagt af en anden ordfører her i dag, at der på visse områder i hvert fald er for få salg til, at man egentlig kan bedømme forholdene, altså at man ikke har fået de rette priser frem endnu, fordi folk har måttet holde tilbage: da der ikke har været nogen, der har villet købe, er man ikke kommet af med de ejendomme, der faktisk er udbudt til salg. Det er, som det også er nævnt af flere andre ordførere, en af grundene til, at de omsiggribende tvangsauktioner også spiller ind på forholdet. Derfor må vi mene, at det salgsgrundlag, der skal være, må omfatte ikke alene frie salg, men også familieoverdragelser og tvangssalg, som der desværre er flere og flere af.

Jeg oplevede forleden dag at skulle give møde på en tvangsauktion som sagfører for en af mine klienter, der faktisk ikke havde synderlig lyst til at tage et parcelhus hjem, som det hedder, på auktionen, fordi han skulle præstere op imod et lille hundrede tusinde kroner, der var i restancer og i omkostninger for at tage et hus hjem, hvor kreditforeningslånene til rest var ca. 400.000 kr. Han var i princippet rede til at lade sine omkring 200.000 kr., der var pant i, gå væk, for-

di han skulle præstere de mange penge for at tage huset hjem. Han tog ejendommen hjem, og der er markeret og taget hjem for ca. 400.000 kr. Han skal se at få solgt den på ny for at redde noget af sit. Men det væsentlige for ham, årsagen til, at han tog den hjem, var, at han ejer flere ejendomme i det samme område, og hvis han nu markerer, at man kan overtage ejendommene for restgælden til kreditforeningen, får han jo aldrig solgt et af de øvrige huse, han har med at gøre. Derfor er der særdeles god grund til, at man også tager de tvangssalg, der desværre finder sted i stigende grad, med ind i overvejelserne og i baggrunden for det, vi har med at gøre.

Så er der forholdet med normalt og for den sags skyld også det byggeretsprincip, som jeg måske skal komme med en enkelt bemærkning om lidt senere, der gør, at man har fået udarbejdet teoretiske beregningsgrundlag, der allerede ved forvurderingen i en række tilfælde viser sig ikke at passe på, hvad ejendommene var værd den 1. april 1980, for det er jo det, vi skal drøfte; det ved jeg godt. Det er derfor, jeg tror, at man overhovedet ikke kan nå at lave om på dette system med normaltalsberegninger og alt det, der er løbende frem til 17. alm. vurdering, hvis man ikke tager fat på det nu og får det gjort, når resultatet af forvurderingerne kommer tilbage og viser, hvor skævt det er.

Jeg tvivler i øvrigt på, at det kan nås, og derfor kan jeg godt forstå, at røsterne om, at man skal udsætte 17. alm. vurdering, kommer frem nu. Jeg hører ikke selv til dem, der har talt for det, fordi 17. alm. vurdering som tidligere almindelige vurderinger skal bruges til mange flere ting, men jeg forstår, at tanken kommer frem, fordi jeg synes, vi er kørt for langt hen ad vejen uden at have fået taget op det afgørende: hvordan vi får fastsat den rigtige pris i handel og vandel, som der står i loven at vi skal gøre. Det byggeretsprincip, man nu ønsker lagt til grund for parcelhusbebyggelse m.v., indebærer, at man får nogle ganske eksorbitante stigninger af grundværdierne adskillige steder.

Jeg kan nævne et rækkehus, som jeg har med at gøre. Det lille frimærke af jord stod til omkring 180.000 kr. sidst; det skal op i ca. 400.000 kr. nu! Det klarer sig, fordi der er en intensiv benyttelse, så ejendomsværdien vel kan blive over 800.000 kr., og derigennem er der fred og ingen fare for beskatning i denne