

Forslag

til

Lov om kommuners forkøbsret til fast ejendom samt støtte til kommuners jordkøb.

Fremsat den 23. januar 1963 af *indenrigsministeren*.

Kapitel I.

Forkøbsret.

§ 1. Inden for områder, der omfattes af en godkendt byudviklingsplan, har kommuner forkøbsret til ejendomme, der inden for kommunens grænser er beliggende i inder- eller mellemzone.

§ 2. I de af lov om byplaner § 1, stk. 2, omfattede kommuner kan kommunalbestyrelsen med indenrigsministeriets samtykke beslutte, at der skal tilkomme kommunen forkøbsret til nærmere bestemte ejendomme beliggende inden for kommunens grænser i områder, der omfattes af en af boligministeren godkendt byplan eller dispositionsplan.

Stk. 2. Kommunens forkøbsret i henhold til stk. 1 skal ved kommunalbestyrelsens foranstaltning tinglyses på vedkommende ejendom.

Stk. 3. I det omfang en kommune har forkøbsret efter bestemmelserne i nærværende paragraf, kan statens forkøbsret i henhold til lov om oprettelse og supplerings af landbrug m. m. og om statens forkøbsret ikke gøres gældende.

§ 3. Kommunernes forkøbsret efter nærværende lov kan gøres gældende ved enhver erhvervelse af de i § 1 og § 2 nævnte ejendomme.

Stk. 2. Forkøbsretten omfatter tillige tilbehør, der erhverves sammen med ejendommen.

Stk. 3. Forkøbsretten skal respekteres af indehavere af andre rettigheder over ejen-

dommen, uanset hvornår rettigheden er stiftet.

§ 4. Forkøbsretten kommer dog ikke til anvendelse

- 1) når den erhvervede ejendom har et areal på mindre end 6.000 m²,
- 2) når erhververen er staten eller en kommune,
- 3) når erhververen er den hidtidige ejers ægtefælle eller er beslægtet eller besvogret med den hidtidige ejer i ret op- eller nedstigende linje eller i hans sidelinje så nær som søskende eller disses børn,
- 4) når ejendommen erhverves ved arv,
- 5) når ejendommen erhverves ved jordfordelingskendelse,
- 6) når erhververen er en person, og den erhvervede ejendom forenes med en eller flere landbrugsejendomme i henhold til bestemmelserne i landbrugslovens § 25 eller når det erhvervede areal sammenlægges med en landbrugsejendom.

§ 5. Til afgørelse af spørgsmålet om, hvorvidt forkøbsretten vil blive gjort gældende, forelægges erhvervelsesdokumentet i original eller bekræftet genpart for kommunalbestyrelsen.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen træffer snarest afgørelse om, hvorvidt forkøbsretten skal gøres gældende. Er erhvervelsen betinget af andet end ejendommens udstykning eller vederlagets berigtigelse, kan kommunalbestyrelsen dog beslutte, at afgørelsen udskydes, indtil erhvervelsesdokumentet forelægges på ny uden sådanne andre betin-

gelses. Er der ikke senest på 4 ugers dagen for kommunens modtagelse af erhvervelsesdokumentet afgivet meddelelse om den trufne afgørelse eller beslutning, kan forkøbsret ikke gøres gældende.

Stk. 3. Indtil spørgsmålet om anvendelse af forkøbsretten er afgjort, kan kommunalbestyrelsen lade ejendommen besigtige i det omfang, det skønnes nødvendigt.

§ 6. Såfremt der ved anmeldelse til tinglysning af et dokument, hvorved der erhverves endelig adkomst til en fast ejendom, til hvilken kommunen har forkøbsret, ikke forevises erklæring fra kommunalbestyrelsen om, at forkøbsret ikke gøres gældende, sætter dommeren i overensstemmelse med reglerne i tinglysningsloven en frist til fremskaffelse af erklæringen, medmindre erhvervelsen er undtaget fra forkøbsretten som følge af bestemmelserne i § 4.

§ 7. Hvis forkøbsretten gøres gældende, indtræder kommunen i erhververens rettigheder og forpligtelser, jfr. dog § 8.

Stk. 2. Erhververen har krav på godtgørelse for de med erhvervelsen forbundne omkostninger. Er ejendommen helt eller delvis overgået til erhververen, overtager kommunen hans indtægter af ejendommen samt hans udgifter i forbindelse med ejendommens forsvarlige drift og nødvendige vedligeholdelse.

§ 8. I det omfang vederlaget for den erhvervede ejendom ikke består i pengeydelse, kan det af kømmunalbestyrelsen forlanges omsat til et pengebeløb, som i mangel af mindelig overenskomst fastsættes af de i lov om bestyrelse af offentlige veje omhandlede taksationsmyndigheder.

Stk. 2. Er ejendommen erhvervet helt eller delvis vederlagsfrit, fastsættes det vederlag, som kommunen skal betale i anledning af ejendommens overtagelse, i mangel af mindelig overenskomst af de i stk. 1 nævnte taksationsmyndigheder.

Stk. 3. Omfatter erhvervelsen tillige fast ejendom, med hensyn til hvilken forkøbsret ikke gøres gældende, løsøre eller andre formuegoder, og er der ikke fastsat særskilt vederlag herfor, skal vederlaget for den ejendom, som overtages af kommunen, i mangel af mindelig overenskomst fast-

sættes af de i stk. 1 nævnte taksationsmyndigheder. Det samme gælder, såfremt kommunalbestyrelsen finder, at prisen for de øvrige af erhvervelsen omfattede formuegoder er fastsat for lavt i forhold til prisen for den ejendom, som skal overtages af kommunen.

Stk. 4. Gøres forkøbsret gældende over for en pant- eller udlægshaver, som på tvangsauktion har erhvervet ret til at få ejendommen udlagt, kan erhververen forlange, at kommunen godtgør ham den udækkede del af hans fordring, dog ikke ud over ejendommens værdi. I mangel af mindelig overenskomst fastsættes ejendommens værdi af de i stk. 1 nævnte taksationsmyndigheder.

Stk. 5. En eventuel ret for den hidtidige ejer til at generhverve ejendommen bortfalder.

§ 9. Vilkår i dokumenter vedrørende erhvervelse af faste ejendomme, som har til formål at søge kommunens forkøbsret omgået, kan tilsidesættes, når forkøbsretten gøres gældende.

Stk. 2. Soges bestemmelserne om kommunens forkøbsret til fast ejendom omgået ved, at en erhverver undlader at søge sin adkomst endeligt berigtiget i tingbogen, eller ved aftaler om brugsforhold eller andre retshandler eller i forbindelse med en pant-havers overtagelse af den pantsatte ejendom til brugelighed, kan ejendommen kræves overdraget til kommunen mod et vederlag, der fastsættes af de i § 8, stk. 1, nævnte taksationsmyndigheder.

Stk. 3. Foretages udstykning af en ejendom, kan kommunens forkøbsret gøres gældende til de frastykkede parceller, selv om de er mindre end 6.000 m², såfremt formålet med udstykningen må antages at have været at søge forkøbsretten omgået.

§ 10. Sager angående udøvelse af kommuners forkøbsret kan anlægges ved den ret, under hvilken ejendommen er beliggende.

Kapitel II.

Finansieringsbistand.

§ 11. Indenrigsministeren bemyndiges til i overensstemmelse med nedenstående regler på statskassens vegne at meddele til-

sagn om tilskud til kommuner til dækning af visse udgifter, der måtte følge af de pågældende kommuners erhvervelse og byggeomdning af jord.

Stk. 2. Tilsagn om tilskud efter nærværende kapitel kan kun meddeles kommuner, som ifølge en godkendt byudviklingsplan forudsættes inden for planens gyldighedsperiode at skulle modtage en væsentlig befolkningstilvækst. Tilsagnet må angå bestemt angivne arealer, der er egnet til den samlede byggeomdning og udstykning.

Stk. 3. Tilskuddet ydes til dækning af forrentningen af de udgifter ved arealets erhvervelse og byggeomdning, der ikke er dækket ved indvundne salgssummer. Tilskud kan alene ydes med hensyn til udgifter, der påløber efter 5 års dagen for tilsagnets

meddelelse, og det vil være at beregne på grundlag af en i tilsagnet fastsat rentesats

Kapitel III.

Andre bestemmelser.

§ 12. Indenrigsministeren bemyndiges til at fastsætte de nærmere regler om kommunernes forkøbsret og om finansieringsbistand i henhold til nærværende lov.

§ 13. Loven træder i kraft den 1. oktober 1963.

Stk. 2. Bestemmelserne i lovens kapitel I kommer til anvendelse på alle dokumenter, der anmeldes til tinglysning efter lovens ikrafttræden.

§ 14. Denne lov gælder ikke for Færøerne og Grønland.

Bemærkninger til lovforslaget.

Fremskaffelse af jord til bebyggelsesformål har ikke mindst i de seneste årtier været en betydningsfuld side af den kommunale virksomhed både for købstæder og for sognekommuner med bymæssig udvikling.

De samfundsmæssige fordele ved en kommunal aktiv deltagelse i tilvejebringelsen af byggegrunde er betydelige. Det er i stigende grad blevet almindeligt, at grundkøbere, ikke mindst industriforetagender, henvender sig til kommunalbestyrelserne med forespørgsel om det forhåndenværende udbud af byggegrunde.

På denne baggrund har man ment at burde styrke kommunernes anstrengelser for at øge udbuddet af byggegrunde, og det er derfor foreslået at tillægge købstadkommuner og sognekommuner en forkøbsret til faste ejendomme, der bringes i handel inden for kommunens område, samt at yde kommuner, der står over for en stærk befolkningsmæssig udvikling, en vis sikkerhed for, at de ikke lider tab på grund af foranstaltninger, der tilsigter at øge udbuddet af byggeomdnet jord.

Kapitel I.

Forkøbsret.

Ved det samtidig med nærværende lovforslag fremsatte forslag til ændring af statshusmandsloven tillægges der staten en almindelig forkøbsret til fast ejendom. Man har imidlertid fundet det hensigtsmæssigt, at en forkøbsret for det offentlige inden

for de områder, hvor der erfaringsmæssigt foretages betydelige kommunale jordopkøb, placeres hos kommunerne.

Ad § 1. Den geografiske afgrænsning af de områder, inden for hvilke det er hensigtsmæssigt at tillægge kommuner forkøbsret, findes i første række at måtte knyttes til en godkendt byudviklingsplans inder- og mellemzoner. Inden for disse områder er det i det fremsatte forslag til ændring af statshusmandsloven bestemt, at statens forkøbsret ikke kan gøres gældende. Disse områder er netop klart bestemt til bymæssig udvikling, således at en umiddelbar kommunal forkøbsret er naturlig. I praksis vil pålæggelsen af kommunal forkøbsret dog virke som et meget begrænset indgreb i forhold til ejerne, idet det mange steder er den normale praksis, at ejere, der ønsker at afhænde deres ejendomme, i første række henvender sig med salgstilbud til kommunen, fordi denne som oftest er i stand til at yde en kontant udbetaling, der ligger ud over, hvad private købere kan præstere.

Ad § 2. Uden for de i § 1 omhandlede områder har man ikke ment at burde tillægge kommunerne en almindelig forkøbsret, men alene at tillægge kommunerne adgang til, hvor en særlig interesse i ejendomserhvervelser er til stede, at sikre sig en tinglyst forkøbsret til enkelte ejendomme med den virkning, at en staten tilkommende forkøbsret ikke kan gøres gældende. Bestemmelser om pålæggelse

af forkøbsret for det offentlige til enkelte ejendomme gennem tinglysning på disse kendes fra den hidtidige affattelse af statshusmandslovens § 8, stk. 2. For at opnå en hensigtsmæssig afgrænsning af de områder, inden for hvilke kommunerne kan få tinglyst forkøbsret, har man alene ment at kunne åbne denne mulighed for kommuner, der er byplanpligtige, d. v. s. kommuner med en samlet bebyggelse på mere end 1.000 indbyggere. Forkøbsretten kan dog alene sikres inden for de områder, hvis bestemmelse for en bymæssig udvikling er fastlagt gennem en af boligministeren godkendt by- eller dispositionsplan.

Det er en forudsætning, at kommunens opnåelse af forkøbsret til enkelte ejendomme er et led i kommunens almindelige jorderhvervelsespolitik, og dette må påses gennem indenrigsministeriet i forbindelse med godkendelse af beslutninger om pålæg af forkøbsret. Det er naturligt, at indenrigsministeriet alene godkender kommuners forkøbsret til enkelte ejendomme, efter at der gennem forhandling med landbrugsministeriet er opnået sikkerhed for, at særlige ønsker om ejendommenes erhvervelse til statsformål ikke foreligger.

Ad §§ 5-10. Bestemmelserne er affattet i overensstemmelse med den affattelse, der er givet forslaget til loven om statens forkøbsret § 8 b til § 8 g, og der henvises til de dette lovforslag ledsagende bemærkninger til disse paragraffer.

Det må dog bemærkes, at den i § 5 foreslåede frist på 4 uger for meddelelse af beslutning om at gøre forkøbsret gældende giver kommunalbestyrelserne og de kommunale tilsynsmyndigheder meget begrænset tid til den fornødne stillingtagen, herunder sagens behandling i møde i kommunalbestyrelsen. Man har imidlertid anset det for rimeligt at foreslå, at også fristbestemmelsen er den samme som den i loven om statens forkøbsret fastsatte.

Kapitel II.

Finansieringsbistand.

Den kommunale virksomhed med hensyn til tilvejebringelse og udbud af byggemodnet jord har i årenes løb givet kommunalbestyrelserne i et stort antal kommuner et erfaringsgrundlag for at arbejde med denne opgave på eget økonomisk ansvar, og det må være et udgangspunkt for eventuelle statslige støtteforanstaltninger også i fremtiden at bibeholde denne decentralisering.

Noget almindeligt behov for ydelse af statslån til kommuners jorderhvervelser har hidtil ikke

foreligget, idet kommuner normalt har kunnet opnå lån på det almindelige lánemarkeds vilkår.

En mulighed for at yde statslån har hidtil bestået i henhold til lov nr. 126 af 13. april 1954 om Kongeriget Danmarks Hypotekbank, hvor der findes hjemmel til at yde lån til kommuner til jorderhvervelser og byggemodningsforanstaltninger. Bankens udlånsmuligheder har imidlertid hidtil været begrænsede.

Kommuners erhvervelse og byggemodning af jord i salgssøjemed er traditionelt sket på kommunernes eget økonomiske ansvar, således at fuld dækning for kommunernes herhenhørende udgifter har måttet tilvejebringes gennem indkommende salgssummer. Den støtte, der efter det foreliggende forslag tænkes ydet, tager derfor alene sigte på, at staten kan overtage en væsentlig del af en kommunes risiko for, at senere ændringer i udviklingen påfører kommunen tab på et udstykningsforetagende. Dette vil kunne opnås ved, at staten påtager sig at bære forrentningsudgifterne for den kapital, der efter 5 års forløb måtte være investeret i et udstykningsforetagende. Man har altså som en gennemsnitlig regel antaget, at forrentningsudgifterne for de første 5 år af udstykningsforetagendets virksomhed må kunne tillægges anskaffelsesudgifterne. Rentetabet er tænkt dækket på grundlag af en rentesats svarende til markedsrenten på det tidspunkt, hvor tilsagn om tilskuddet meddeles, idet man under hensyn til formen for kommunernes låneoptagelser som oftest ikke vil kunne identificere, hvilke af kommunens lånemidler, der er investeret i det enkelte foretagende, og det vil derfor være uhensigtsmæssigt at yde tilskud på grundlag af de faktiske forrentningsudgifter.

Rentetilskuddet må ydes på grundlag af en opgørelse af den i udstykningsforetagendet til enhver tid investerede kapital. Derimod ydes der ikke tilskud til dækning af kapitaludgifter. Det vil derfor være naturligt, at kommunerne søger udstykningsforetagender finansieret ved optagelse af lån med 5 års afdragsfrihed og derefter en afviklingsperiode, der efter gældende tilsynspraksis vil kunne udstrækkes i indtil 25 år. De til senere låneafdrag henlagte dele af salgssummerne vil i lånets løbetid kunne anvendes til fornyede jorderhvervelser og byggemodningsforanstaltninger.

Det må være en forudsætning for meddelelse af tilsagn om tilskud, at der foreligger en beregning fra kommunalbestyrelsen over, hvorledes salgsprisen inden for de enkelte områder af udstykningsforetagendet fastsættes, og det vil være et vilkår for tilskuddets udbetaling, at grundene faktisk er søgt afhændet uden tab for kommunen. Dette udelukker

ikke, at kommunerne så vidt muligt ved fastsættelsen af salgspriserne kan søge at inddrage en på stedet opstået værdistigning på jorden.

Det er samfundets interesse i at tilvejebringe og opretholde et udbud af jord i det pågældende område, der er grundlaget for statstilskud. Hvis denne interesse senere bortfalder, må staten kunne forlange de af et tilsagn omfattede arealer afhændet mod at godtgøre kommunen et foreliggende kapitaltab. Omvendt vil et tilsagn efter omstændighederne kunne betinges af, at visse arealer holdes reserveret til statens formål. I så fald må tilskuddet ydes, uanset at arealet ikke har været udbudt til salg.

Meddelelse af tilsagn om tilskud kræver sædvanlig bevillingsmæssig hjemmel i form af en for det enkelte finansår fastsat beløbsramme, inden for hvilken tilskud kan ydes.

Kapitel III.

Ad § 12. Gennemførelsen af de i nærværende lovforslag omhandlede foranstaltninger vil gøre det påkrævet, at der kan fastsættes nærmere regler om kommunalbestyrelsernes behandling af tilbud om ejendomserhvervelse ifølge en forkøbsret såvel som om tilrettelæggelsen af sagernes forelæggelse for tilsynsmyndigheden inden for den i forslaget § 5 anførte frist på 4 uger. Nærmere forskrifter om tilsynsmyndighedens udøvelse ved køb og salg af jord, til hvis erhvervelse og byggemodning der er givet tilsagn om eventuel støtte, vil endvidere være påkrævede. I lovforslaget er derfor optaget en bestemmelse, der giver indenrigsministeren bemyndigelse til at udstede de herom fornødne nærmere regler.