

Forslag

til

Lov om inddragning af værdistigninger på jord.

Fremsat den 5. december 1975 af *Ømann* (SF), *Poul Dam* (SF), *Morten Lange* (SF) og *Ebba Strange* (SF).

§ 1. Værdistigninger på jord er offentlig ejendom og tinglyses som en offentlig prioritet.

Stk. 2. Den 16. offentlige ejendomsvurdering i 1977 er basis for beregningen af fremtidige stigninger.

Stk. 3. Værdistigningen på den enkelte ejendom beregnes ved hver offentlig vurdering.

§ 2. Den konstaterede stigning reduceres med dokumenterede forbedringsudgifter og forhøjes med konstateret værdiforringelse gennem substansforbrug og uhensigtsmæssig drift.

Stk. 2. Den herefter konstaterede stigning reguleres for den stedfundne inflation, beregnet efter det lønregulerende pristal.

§ 3. Af den efter § 1, jfr. § 2, beregnede værdistigning svares en afgift, grundstigningsskyld, til staten.

Stk. 2. Grundstigningsskylden fastsættes til markedsrenten.

Stk. 3. Grundstigningsskylden erlægges med halvdelen pr. 1. januar og halvdelen pr. 1. juli hvert år.

Stk. 4. Grundejeren kan vælge at lade

prisstigningsskylden tinglyse på ejendommen som en yderligere gæld, der forrentes med markedsrenten, dvs. samme sats, som grundstigningsskylden opkræves med.

§ 4. Den tinglyste værdistigning samt forfalden, men ikke betalt grundstigningsskyld går forud for enhver anden behæftelse af ejendommen.

Stk. 2. Ejeren er berettiget til til enhver tid at betale tidligere forfalden, men ikke afviklet grundstigningsskyld, men kan ingensinde betale sig fri for den tinglyste værdistigning.

§ 5. Grundstigningsskylden opkræves af staten og henlægges til et fond til erhvervelse af byggejord.

Stk. 2. Værdistigningen samt forfalden, men ikke betalt grundstigningsskyld tinglyses ved hver vurdering ved det offentliges foranstaltning.

§ 7. Denne lov træder i kraft den 1. april 1977.

§ 8. Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.

Bemærkninger til lovforslaget.

Formålet med dette forslag er:

1) At etablere det offentliges ejendomsret til samfundsskabte værdistigninger på jord.

2) At forhindre al fremtidig spekulation i jordværdistigninger med deraf følgende inflation og pres på lånemarkedet.

3) At frigøre lånekapital til produktive investeringer og derved forøge antallet af arbejdspladser.

4) At lette generationsskiftet i by og på land og derved ligestille generationerne i adgangen til og vilkårene for brugen af Danmarks jord.

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser.
Til § 1.

Værdistigninger på jordarealer har principielt to kilder: ejerens indsats og samfundets udvikling.

Ud over den teknisk-økonomiske udvikling vil alene befolkningsforøgelsen medføre, at et knapt gode som jord stiger i værdi, idet jord ikke kan produceres (bortset fra den ubetydelige vækst ved landvindinger etc).

Jordens pris er kapitaliseringen af dens afkast og kan selv sagt være forskellig fra ejendom til ejendom, men i vurderingen går man ud fra „normal brug“. Udbytte herudover må være brugerens ejendom.

En afgift på en ejendomsværdi, svarende til markedsrenten, vil altså sige, at man sætter „normalværdien“ til nul, men at ekstraordinær udnyttelse af arealet giver ejeren en ekstra værdi.

Indførelse af „fuld grundskyld“ — dvs. markedsrente af arealets normalværdi — vil svare til nationalisering, og man måtte i så fald i henhold til grundloven give „fuld erstatning“, f. eks. ved udstedelse af statsobligationer, hvilket ville betyde en utilsigtet pengeudpumpning, når man tænker på, at Danmarks samlede jordværdi i 1973 var på 103,4 mia kr.

Da vurderingerne principielt er handelsværdien, vil fuld grundskyld betyde, at jordens normalværdi falder til nul, og afgiften til staten ville ikke længere være „fuld grundskyld af jordværdien“, men en lov-mæssigt bestemt leje.

Nærværende forslags princip er en opslugning af fremtidige værdistigninger, altså alene nationalisering af disse stigninger. Da jordprisstigningerne væsentligt overstiger den almindelige inflation, ligger der heri meget store samfundsskabte værdier.

Til § 2.

Da det principielt er den samfundsskabte værdistigning, der skal inddrages, vil ejerens eventuelt bedre udnyttelse af ejendommen end normalt tilfalde ham selv. Hvis en forbedring imidlertid nedfælder sig i jordprisen, må man trække forbedringsværdien (= forbedringsudgiften på det tidspunkt, den er udført) fra for at konstatere den samfundsskabte værdi.

Modsat må det ikke være muligt ved en bevidst forringelse (substansforbrug — udpining) at frigøre sig for samfundsforspligtelsen. Derfor må den heraf

afstedkomne værdiforringelse lægges til stigningen.

Endelig betyder den almindelige inflation ingen reel værdiforøgelse. For at finde realværdiforøgelsen må man derfor regulere med et indeks, som ikke indeholder skatter og afgifter, dvs. det lønregulerende pristal.

Til § 3.

Det er vanskeligt at definere „markedsrenten“, som er meget variabel. En praktisk metode vil f. eks. være at regne med Nationalbankens diskonto plus 2 pct. forud for opkrævningstidspunktet.

Af hensyn til den enkeltes likviditet må det være muligt at tinglyse grundstigningsskylden som en yderligere behæftelse af ejendommen. Forrentningen af dette tillægsbeløb er ikke grundstigningsskyld, men forrentes af praktiske grunde med samme sats.

Til § 4.

Grundværdistigningen tinglyses som en offentlig 1. prioritet. Forfalden, men ikke betalt grundstigningsskyld tinglyses på samme plads i prioritetsrækken, og begge hæftelser går ligeledes forud for anden behæftelse af ejendommen.

Da der er en principiel forskel på den samfundsskabte værdistigning, som ejeren aldrig må kunne frikøbe sig for, og den selvskabte tillægsgæld gennem den ikke betalte grundstigningsskyld, må det være enhver ejers ret at frigøre sig for gælden vedrørende ikke betalt grundstigningsskyld.

Til § 5.

I modsætning til den kommunale og amtsskommunale grundskyld må grundstigningsskyld tilfalde samfundet som helhed, og det foreslås i fortsættelse af forslaget almindelige jordprisdæmpende formål, at de opkrævede beløb indgår i et fond, der i landsmålestok finansierer et planmæssigt opkøb af billig byggejord.

Den eksisterende grundskyld, som af kommuner og amtsskommuner er pålagt med vidt forskellig sats, kan ikke opkræves af den efter 0-året tillagte værdistigning.