

Forslag

til

Lov om ændring af lov om vurdering af landets faste ejendomme. (Kontantvurdering).

Fremsat den 9. marts 1976 af *Brixtofte* (V), *Christophersen* (V), *Enggaard* (V),
Guldberg (V), *Poul Hartling* (V) og *Knie-Andersen* (V).

§ 1.

I lov om vurdering af landets faste ejendomme, jfr. lovbekendtgørelse nr. 356 af 29. juli 1970, foretages følgende ændring:

§ 10, stk. 3, affattes således:

„Stk. 3. Ved ansættelsen af ejendomsværdien regnes der med værdien i handel og

vandel, som denne ville være ved kontant køb og for udlejningsejendomme desuden med sædvanlige udlejningsforhold.“

§ 2.

Loven har virkning fra og med vurderingsterminen 1. april 1977.

Bemærkninger til lovforslaget.

Nærværende lovforslag svarer til et lovforslag, der blev fremsat 1. november 1972 og forkastet ved 3. behandling i folketinget 4. maj 1973, altså efter at 15. almindelige vurdering var påbegyndt. (Se Folketingstidende 1972-73, forhandlingerne sp. 718, 1528, 5842 og 5949, tillæg A sp. 1919 og tillæg B sp. 1397). Som begrundelse for forkastelsen anførte flertallet bl. a. det sene tidspunkt for fremsættelsen. Dette problem skulle være løst ved, at lovforslaget allerede fremsættes nu. Man anførte desuden fra flertallets side, at man principielt havde sympati for den tanke, at man skulle kunne fastslå den reelle værdi af en ejendoms jord og bygninger uden påvirkning af den prioritering, der har fundet sted. Man mente imidlertid fra flertallets side, at finansministeren havde godtgjort, at den foreslåede metode ikke kunne anvendes i praksis.

Mindretallet, d.v.s. venstres og det konservative folkepartis repræsentanter, udtalte i betænkningen (afgivet af boligudvalget den 27. april 1973), at de oplysninger, der var fremkommet under udvalgsarbejdet, havde bestyrket mindretallet i den opfattelse, at de gældende regler for vurdering af fast ejendom er uegnede.

Som lovforslaget af 1. november 1972 er nærværende lovforslag i det væsentlige en følge af de særlige forhold, der i en årrække har hersket på ejendomsmarkedet. Vurderingslovens principper om vurdering efter værdi i handel og vandel, kom-

bineret med at der skal regnes med sædvanlige prioriteringsforhold, kunne tidligere begrundes i en større stabilitet i ejendomspriserne end den, der har hersket den sidste halve snes år. Vurderingen pr. 1. april 1977 vil med uændret lovgivning ske på grundlag af de stærkt stigende salgssummer, der i den seneste tid er opnået ved salg af fast ejendom.

Disse salgssummer er imidlertid bestemt af en ekstraordinært høj rente, ekstraordinært høje vurderinger foretaget af realkreditinstitutter, kurstab på obligationer og pantebreve og små udbetalinger ved visse ejendomshandler. Der er herved på papiret fremkommet ekstraordinært høje salgssummer, som ligger væsentligt over den kontante værdi. Man kan heller ikke udelukke, at de i forhold til kontantværdien meget høje tal har været medvirkende til yderligere at forøge den forventningsværdi, der i mange tilfælde har været en afgørende faktor ved handelens afslutning, og som det ikke kan være rimeligt skal være med til at påvirke vurderingen af alle de ejendomme, der ikke er handlet. Der sker således over vurderingssystemet en vekselvirkning mellem forventninger om stigende værdier og oplysning om højere tal, som ikke er udtryk for højere værdier.

Ved de enkelte kontanthandler, som foregår f. eks. fra kommuners side, har man bemærket meget lavere salgssummer end ejendomsmarkedets normale.