

Lovforslag nr. L 169. Fremsat den 10. februar 1981 af Flygaard (DR), Ib Christensen (DR) og Alfred Hansen (DR)

## Forslag

til

### Lov om statsovertagelse og udlejning af jord

§ 1. Staten overtager pr. 1. januar 1982 ejendomsretten til al privatejet jord i Danmark. Der ydes fuld erstatning for den aktuelle brugsværdi. På ejendommens skøde påføres, at skødehaveren har brugsret og testationsret til jorden, når denne opfylder sine kontraktlige forpligtelser.

§ 2. Jordværdierne og dermed erstatningens størrelse fastsættes på basis af en vurdering pr. 1. januar 1982 af jordens værdi i aktuel anvendelse.

*Stk. 2.* Vurderingen foretages af vurderingsråd med fornøden lokal, faglig og juridisk indsigt.

*Stk. 3.* Afgørelsen kan ankes til højere vurderingsinstanser.

§ 3. Der foretages en almindelig jordvurdering hvert 4. år. Imellem hovedvurderingerne foretages hvert år en automatisk ændring af vurderingerne under hensyntagen til den stedfundne prisudvikling. Ved vurderingen følges i øvrigt de gældende vurderingsregler.

§ 4. Den i § 1 nævnte erstatning udredes ved, at staten overtager alle prioriteterne indtil jordværdien. For et eventuelt restbeløb udstedes rentebærende, inflationssikrede statsobligationer (rente 6 pct.).

§ 5. Staten udlejer jorden til 6 pct. af den

seneste vurdering. Den hidtidige ejer har fortrinsret til at leje jorden.

*Stk. 2.* Den øvrige ejendomsværdi i form af beboelseshuse, erhvervsbygninger af enhver art, inventar m. v. er og forbliver privat ejendom, der ikke kan gøres til genstand for beskatning, der er baseret på disse aktivers værdi.

*Stk. 3.* Lejemålet (forpagtningen) er uopsigeligt fra det offentlige side, så længe der ikke sker misligholdelse.

*Stk. 4.* Til fastlæggelse og sikring af lejers rettigheder og pligter gennemføres en leje- eller forpagtningslovgivning, som giver lejeren lige så fuld og fri rådighedsret over det lejede areal som før, herunder testationsret (arveret), men også med de samme forpligtelser over for det offentlige bestemmelser, herunder fredningsbestemmelser, byggevedtægter, miljøvern m. v.

*Stk. 5.* Det offentlige har ret til at inddrage arealer til almennyttige formål ved ekspropriation. Hvor dette eller andet indgreb fra det offentlige side påfører lejeren tab eller gene, yder det offentlige erstatning. Erstatningspligten omfatter også eventuelle indirekte omkostninger ved f. eks. flytning og nyetablering.

§ 6. Staten kan overgive ejendomsretten til kommunerne. Offentligt ejede arealer, der ikke umiddelbart benyttes, skal midlertidigt udlejes på de i § 5 nævnte vilkår.

## Bemærkninger til lovforslaget

### Motivering for lovforslaget

Forslaget har to hovedformål.

*Det ene* går på, at jord skal kunne erhverves uden købesum. Det ville lette generationsskiftet og sikre, at den kapitalsvage også får en chance. Det vil først og fremmest være en fordel for de unge, den kommende generation, som venter på at komme i gang.

Forslaget vil have betydning både for den, der vil begynde erhvervsmæssig virksomhed, som den, der ønsker at erhverve sig en bolig.

*Det andet* går på, at alle fremtidige værdistigninger på jord bliver inddraget, således at det offentlige, fortrinsvis staten, får en indtægt, der vil medføre, at behovet for udskrivning af anden form for offentlig indtægt tilsvarende vil falde.

Hvis man ser på den udvikling, der har fundet sted, så er den præget af en betydelig vækst i jordværdierne især i byerne og omkring disse. Dette er ikke så mærkeligt, når man på den ene side tager i betragtning, at jordens mængde er konstant, medens efterspørgslen efter jord stiger som følge af flere mennesker og større købekraft. Ved den kommende vurdering vil det formentlig vise sig, at kun ca. 10 pct. af de samlede jordværdier kan henføres til jord benyttet til landbrugsformål.

Forslagsstillerne vil gerne understrege, at de ubetinget er tilhængere af den private ejendomsret for så vidt angår værdier, som det enkelte menneske selv har skabt.

Forslagsstillerne vil også gerne understrege, at de ikke er tilhængere af, at man påberåber sig ejendomsret til værdier, som man ikke selv har skabt, men som er skabt af samfundet gennem dets udvikling gennem tiderne.

Forslaget bygger i øvrigt på det princip, at det er staten, som ejer jorden, men lejer den ud. Af forslaget fremgår det ganske klart, at man ønsker, at der sikres skødehaveren en ubetinget brugsret og testationsret m. v. under forudsætning af overholdelse af de kontraktlige forpligtelser.

Det fremgår ligeledes af forslaget, at det kun er jorden, som skødehaveren lejer af staten. Det vil

sige, at bygninger, maskiner m. v. er de almindelige regler for privat ejendomsret undergivet.

Det er ofte blevet sagt, at jordmonopolet er moderen til alle andre monopoler. Det foreliggende forslag bygger på denne filosofi, men tilsigter i øvrigt som sit fornemste mål i første omgang at gennemføre en pragmatisk jordreform, der vil gøre det mere attraktivt og rentabelt at udnytte jorden effektivt og rationelt til erhverv og boligformål.

Det skal erkendes, at de provenumæssige virkninger med udgangspunkt i den nuværende situation nok er til at overse, eftersom jordprisstigningerne ikke er fremherskende for øjeblikket, specielt ikke for landbrugsjorden. Det skulle måske på sin vis gøre det nemmere at komme igennem med en reform, når der ikke lige omkring hjørnet lurer de store spekulationsgevinster ved fremtidige værdistigninger.

Det skal tilføjes, at en gennemførelse af forslaget i øvrigt vil medføre, at afkastet af de fremtidige værdistigninger vil tilfalde staten. Jorden vil ikke længere få nogen større værdi som følge af forventede værdistigninger.

Man kan også se forslaget under den synsvinkel, at forslagsstillerne vel ønsker en nationalisering, men ikke en socialisering, hvilket nærmere skal forstås således:

Ved en nationalisering af jordværdierne forstår forslagsstillerne, at disse værdier gøres til fælles eje, og at udbyttet af disse værdier tilfalder samfundet som udtryk for, at disse værdier er skabt af os alle i fællesskab.

Ved en socialisering, som forslagsstillerne ikke er tilhængere af, forstås, at det er staten, der overtager driften af jorden. Det tror forslagsstillerne ikke at der kommer noget godt ud af, fordi det i høj grad vil fjerne incitamentet til at foretage en ekstra indsats.

Man skal også notere sig, at en jordrentesvarelse, i modsætning til en indkomstbeskatning f. eks., ikke påvirkes af den enkeltes indsats. Man får med andre ord lov til at beholde merudbyttet af sin merindsats.

En jordreform efter de angivne retningslinjer er det fuldkomne ØD, idet den giver ligeret til alle bestandige værdier i samfundet. Det vil mere konkret betyde, at enhver person, uanset køn, alder, stilling og evner, får lige andel i ejendomsretten til alle bestandige værdier og al bestandig værditilvækst og gennem stemmeretten lige stor indflydelse på disse midlers anvendelse. Den hindrer på den anden side ikke, at der fortsat arbejdes for en større grad af demokrati på arbejdspladsen med medbestemmelse, medejendomsret og udbyttedeling, således som man finder det ønskeligt og gennemførligt under de højst forskellige forhold, der råder i dansk erhvervsliv.

Reformen forringer samtidig ikke parcelhusejernes, landbrugernes eller nogen anden befolkningsgruppes forhold. Ydelserne bliver de samme, om de betales til kreditforeninger eller til staten. Arveretten til værdierne og til brugsretten til jorden er bevaret.

#### *Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser*

##### Til § 2

Der tages ved vurderingen ikke hensyn til forventede konjunktur- eller spekulationsgevinster, men kun til jordens værdi ved den hidtidige anvendelse.

##### Til § 4 og 5

Der regnes med »realrenten«. Det vil populært udtrykt sige: Den aktuelle rente på det frie, ikke-kreditraterede kapitalmarked minus inflationen (pengeforingelsen). Mere korrekt kan det defineres som: Den rente, der ville være gældende i et frit kapitalmarked uden inflation.

Realrenten i overtagelsesøjeblikket skønnes at være ca. 6 pct., og da de pågældende statsobligationer skal være inflationssikrede og jorden udlejes til realrenten, giver det den størst mulige sikkerhed for, at både den tidligere ejer og fremtidige lejer samt staten ikke får nogen aktuel ændring i deres øjeblikkelige formue- og likviditetsmæssige stilling.

De resterende prioriteter i ejendommen formodes at kunne blive stående. Værdien af bygninger, løsøre m. v. sikres ved, at lejereren har uopsigelig og testationsberettiget brugsret til jorden mod en jordrentesvarelse.

##### Til § 6

Såvel primær- som amtskommunerne ejer i forvejen jord og bør kunne fortsætte dermed. Det forudsættes, at kommunerne ved reformens gennemførelse i forhandling med staten sikrer sig fornødne arealer til planlagte og påtænkte formål: Byggegrunde, idrætsanlæg, rekreative områder m. v.