

Lovforslag nr. L 170. Fremsat den 10. februar 1981 af Flygaard (DR), Ib Christensen (DR), Alfred Hansen (DR), Mølgaard (DR) og Lis Starcke (DR)

Forslag

til

Lov om vilkår for afhændelse af jord i offentligt eje

§ 1. Faste ejendomme, der tilhører en kommune, og som ligger inden for kommunens område, samt statens faste ejendomme kan kun sælges på de vilkår, som er fastsat i denne lov, medmindre andet i særlige tilfælde bestemmes af indenrigsministeren.

§ 2. Ved salg af ejendomme, der omfattes af § 1, erlægges ingen købesum for den til jorden uden forbedringer svarende værdi, men der pålægges i stedet ejendommen en årlig afgift, jordrente, som fastsættes efter de i § 3 angivne regler.

Stk. 2. Jordrentepigten er uopsigelig såvel fra sælgerens side som fra køberens eller en senere erhververs side.

§ 3. Jordrenten udgør 6 pct. årlig af arealets jordrenteværdi.

Stk. 2. Jordrenteværdien skal mindst udgøre den for arealet til enhver tid af vurderingsmyndighederne ansatte grundværdi med fradrag af det beløb, der af vurderingsmyndighederne til enhver tid ansættes som fradrag i grundværdien for forbedringer ifølge afsnit I. D. i lov om vurdering og beskatning til staten af faste ejendomme.

Stk. 3. Bortfalder et fradrag for forbedringer helt eller delvis efter reglerne i lov om vurdering og beskatning til staten af faste ejendomme, uden at dette skyldes, at forbedringerne ikke mere virker værdiforøgende, får bortfaldet dog ikke virkning for jordrenteværdien.

Stk. 4. I forbindelse med salget kan parterne aftale, at jordrenten svares af et bestemt angivet beløb. Dette beløb udgør da jordren-

teværdien, så længe det overstiger den efter reglerne i stk. 2 og 3 ansatte værdi.

Stk. 5. Efter salget foretages snarest muligt vurdering af det solgte areal på begæring af sælgeren, jfr. § 4 i lov om vurdering og beskatning til staten af faste ejendomme. Opfylder arealet ikke de i lovgivningen herom fastsatte betingelser for at kunne vurderes særskilt, foretages særskilt vurdering først, når disse betingelser er opfyldt.

Stk. 6. Jordrenten udredes halvårsvis forud hver 1. januar og 1. juli, første gang dog tillige for tiden fra ejendommens overtagelse til førstkomende forfaldsdag. Ændringer i jordrenteværdien, jfr. stk. 2 og 3, har virkning for den jordrente, der udredes for tiden efter den 1. januar, der følger nærmest efter ændringen. Ændres jordrenteværdien som følge af klage over eller revision af vurderingsansættelserne, bliver berigtigelse af jordrenten at foretage ved den førstkomende opkrævning af denne.

§ 4. Såfremt der på det solgte areal findes bygninger, hegn, beplantning eller andre til forskelsværdien (bygningstværdien) hørende bestanddele, skal vederlaget herfor fremgå af overdragelsesdokumentet, ligesom et eventuelt vederlag for grundforbedringer, der berigtiges inden for købesummen, skal angives særskilt.

§ 5. Ejendomme, der sælges på jordrentevilkår i medfør af nærværende lov, svarer ejendomsskat efter de herom gældende almindelige lovbestemmelser.

§ 6. Hele jordrenten af den aftalte jordrenteværdi tilfalder vedkommende kommune for ejendomme, der er solgt af denne, og staten for de af denne solgte ejendomme. Jordrenten af stigninger i jordrenteværdien ud over den aftalte jordrenteværdi tilfalder staten og den kommune, hvori ejendommen er beliggende, med hver halvdelen.

Stk. 2. Er der ved salget ikke aftalt en jordrenteværdi, træder den ved vurderingen i henhold til § 3, stk. 5, ansatte jordrenteværdi i stedet for den aftalte jordrenteværdi ved fordelingen af jordrenten i henhold til nærværende paragrafs stk. 1.

§ 7. Jordrenten sikres med prioritet i ejendommen næst efter offentlige skatter og dermed ligestillede ydelser og svares af den, der ifølge tingbogen er ejer af ejendommen.

Stk. 2. Når særlige omstændigheder foreligger, kan det tillades, at jordrenten sikres med en mindre god prioritetsstilling end i stk. 1 anført. Sådantilladelse meddeles af indenrigsministeren.

§ 8. Finansministeren bemyndiges til at yde statslån til finansiering af kommunernes

salg af jord på jordrentevilkår.

Stk. 2. Statslånenes kasse- og regnskabsmæssige forvaltning udføres af Kongeriget Danmarks Hypotekbank. Nærmere regler herom fastsættes af finansministeren efter indstilling fra bankens bestyrelse.

Stk. 3. Finansministeren bemyndiges til at udstede statsobligationer i det omfang, hvori statslån ydes i henhold til stk. 1.

§ 9. Henstand med betalingen af forhøjelser i jordrenten for parcelhuse, kolonihavehuse, sommerhuse m. v. kan opnås efter samme regler, som er gældende for henstand med betalingen af kommunale ejendomsskatter.

§ 10. Indenrigsministeren fastsætter de nærmere regler angående anvendelsen af denne lov.

§ 11. Loven, der ikke gælder for Færøerne og Grønland, træder i kraft den 1. januar 1982. Lovens bestemmelser finder ikke anvendelse, når der inden denne dato er truffet aftale om arealets afhændelse.

Bemærkninger til lovforslaget

I. Almindelige bemærkninger

Lovforslaget går ud på, at de staten og kommunerne tilhørende faste ejendomme – såvel bebyggede som ubebyggede – fremtidig kun må sælges på *jordrentevilkår*, således at der ved salget ikke erlægges nogen købesum for jorden uden forbedringer, men at køberen til det offentlige skal udrede en stedsevarende årlig afgift, jordrente, på 6 pct. årlig af arealets *jordrenteværdi*, således som denne til enhver tid fastsættes efter nærmere i lovforslaget angivne regler.

For de ejendomme, der i dag eller senere måtte komme i offentligt eje, vil der således – efterhånden som ejendommene sælges af det offentlige – stedse blive svaret jordrente eller fuld grundskyld.

A. Lovforslagets indhold

1. Lovforslagets område

Lovforslaget omfatter i princippet *al jord*, der i dag ejes af stat og kommuner, eller som fremtidig kommer i offentligt eje. Der er dog en undtagelse, nemlig med hensyn til jord, der er beliggende i én kommune, men ejes af en anden kommune. Af hensyn til de vanskeligheder, der vil være forbundet med i disse tilfælde at finde en rimelig løsning på spørgsmålet om, hvilken af de 2 kommuner jordrenten skal tilfalde, eller hvorledes den eventuelt skal fordeles mellem ejerkommunen og beliggenhedskommunen, har man fundet det mest hensigtsmæssigt at holde jord af denne art uden for lovforslagets område. I forhold til omfanget af statens og kommunernes jordbesiddelser er størrelsen af de kommunale arealer i fremmede kommuner af underordnet betydning.

I øvrigt omfatter lovforslaget *al jord*, hvad enten den er bebygget eller ej. Der er dog adgang for indenrigsministeren til at dispensere fra pligten til at sælge statens og kommunernes ejendomme på *jordrentevilkår*. Der henvises herom til bemærkningerne ad § 1.

Lovforslaget giver ikke adgang for folkekirken, offentligretlige stiftelser eller selskaber, kommunale fællesskaber el. lign. til at sælge fast ejendom på

jordrentevilkår. De disse tilhørende faste ejendomme er fremdeles omfattet af det almindelige forbud i loven af 28. september 1918 om at pålægge fast ejendom stedsevarende grundbyrder. Det vil dog ofte være naturligt, at jord tilhørende de nævnte institutioner m. v. eller fremmede kommuner ved salg først tilbydes den kommune, hvori ejendommen er beliggende, eller at en amtskommune ved salg af en fast ejendom først tilbyder den til vedkommende primærkommune.

2. Jordrentens beregning

Som lovforslaget er udformet, indføres der et nyt teknisk begreb – *jordrenteværdien* – som udtryk for den værdi, hvoraf jordrenten til enhver tid skal beregnes med 6 pct. årlig.

Jordrenteværdien skal altid mindst udgøre grundværdien efter fradrag for forbedringer. Selv når disse forbedringsfradrag efter 30 års forløb ikke længere ansættes af vurderingsmyndighederne og således ikke kommer til fradrag ved beregningen af den almindelige grundskyld, skal de bibeholdes som fradrag ved beregningen af jordrenten, jfr. lovforslagets § 3, stk. 3.

Det foreslås, at den offentlige sælger (staten eller en kommune) får adgang til at aftale med køberen, at jordrenten skal svares af en højere værdi end grundværdien med de ovennævnte fradrag. Aftales en sådan højere værdi, bliver denne værdi *jordrenteværdien*, og jordrenten svares da af denne højere værdi indtil det tidspunkt, da grundværdien med de ovennævnte fradrag ved en senere vurdering eventuelt kommer til at overstige den aftalte *jordrenteværdi*. Fra dette tidspunkt følger *jordrenteværdien* grundværdien med de ovennævnte fradrag, således som denne forhøjes eller nedsættes ved senere vurderinger.

3. Forholdet til den almindelige grundskyld

Da jordrenten træder i stedet for den del af købesummen, der svarer til den rene *jordværdi*, skal ejendommen stadig svare almindelig grundskyld.

4. Jordrentens fordeling mellem stat og kommune

Efter lovforslaget skal jordrenten af den aftalte jordrente-værdi tilfalde vedkommende kommune for så vidt angår de ejendomme, der sælges af kommunen, og staten for så vidt angår de ejendomme, der sælges af staten. Er der ikke *aftalt* en jordrente-værdi, forholdes på tilsvarende måde med jordrenten af den jordværdi, der ansættes på salgstidspunktet af vurderingsmyndighederne.

Jordrenten af eventuelle senere *stigninger* i jordrente-værdien skal deles lige mellem stat og kommune.

B. Lovforslagets virkninger

En gennemførelse af nærværende lovforslag vil have ret indgribende betydning for handelen med faste ejendomme, ikke mindst med byggegrunde. I det følgende skal der gives en kort oversigt over hovedvirkningerne af lovforslagets indhold dels for kommunerne og staten, dels for køberne af jord på jordrentevilkår og for de private grundejere, hvis jord ikke har været i offentligt eje.

1. Virkninger for kommunerne

Forslaget om, at salg af jord i offentligt eje kun kan ske på jordrentevilkår, betyder i første række en sikring af, at værdistigninger på jord, der ejes eller fremtidig erhverves af en kommune (staten), stedse kommer samfundet til gode, også efter at jorden er solgt.

Forslaget rejser bl. a. et finansieringsproblem for kommunerne, der i modsætning til staten sælger jord til private i betydeligt omfang.

Hidtil er kommunernes jordsalg blevet finansieret af kommunerne selv på den måde, at jorden er opkøbt kontant – og i mange tilfælde byggemodnet – for midler, som kommunerne har udlagt af deres kapital eller tilvejebragt ved lån. Disse kapitaludlæg dækkes ind i form af salgssummer, der som regel er forfaldet til kontant betaling senest ved den solgte grunds bebyggelse.

Efter lovforslagets gennemførelse vil kommunerne også fremtidig skulle afholde udgifter til grundkøb og byggemodning, men af disse udgifter vil omkostningerne ved grundkøbet ikke længere kunne dækkes ind ved kontante salgssummer, idet kommunerne kun kan sælge jorden uden forbedringer på jordrentevilkår.

Som følge heraf opstår der et finansieringsproblem for kommunerne. Jordkøbenes omfang varierer naturligvis stærkt fra kommune til kommune, og finansieringsproblemerne vil være størst for de

kommuner, der er i stærk vækst, og som derfor ofte i forvejen har finansieringsvanskeligheder.

Finansieringsproblemerne for kommunerne begrænses imidlertid af, at kommunerne efter forslaget som hidtil vil kunne få dækket deres udgifter til forbedringerne – byggemodningen – på sædvanlig måde ved kontant betaling eller ved påligning af vej- og kloakbidrag.

Da der efter lovforslaget er adgang for kommunerne (og staten) til at aftale en højere jordrente-værdi end grundværdien efter fradrag for forbedringer, får kommunerne herved mulighed for at skaffe sig et yderligere bidrag til finansieringen.

Det kan dog tænkes, at det i visse tilfælde vil blive vanskeligt for en kommune at få jordrenten til at indbringe tilstrækkeligt til, at kommunen som hidtil gennem salget kan forrente og tilbagebetale de lån, den har optaget til erhvervelse af jorden. Det foreslås, at finansministeren bemyndiges til at yde kommunerne statslån til finansiering af kommunernes salg af jord på jordrentevilkår efter regler, der nærmere skal fastsættes af finansministeren.

2. Virkninger for staten

For staten som jordsælger er virkningerne de samme som foran anført for kommunerne, men da staten ikke sælger jord i større omfang, er finansieringsproblemet ikke af væsentlig betydning. For så vidt angår de ejendomme, staten sælger, får staten hele jordrenten af den aftale jordrente-værdi.

3. Virkninger for køberne

For de købere, der erhverver jord af staten eller en kommune på jordrentevilkår, betyder lovforslaget, at de pågældende vil kunne købe selve jorden uden udbetaling, men alene mod en forrentning på 6 pct. årlig af jordrente-værdien. Derimod må køberne – som hidtil – betale forbedringerne (byggemodningen) med en købesum, som må erlægges enten kontant eller i form af forrentning og afdrag på vej- og kloakgæld.

I øvrigt er køberens retsstilling ganske den samme som enhver anden grundejers. Han kan videresælge ejendommen til en ny køber, men naturligvis ikke uden at denne overtager den på ejendommen hvilende jordrenteforpligtelse, hvis størrelse i øvrigt ikke direkte kan påvirkes af salget, men kun af ændringer i senere vurderinger.

Lovforslagets gennemførelse vil ikke være til hinder for, at en køber ved videresalg betinger sig et kontant vederlag – ikke blot for forbedringerne,

som han selv har betalt for – men også for selve jorden. Noget sådant vil derimod for så vidt angår ubebyggede grunde kunne forhindres af kommunen (staten), såfremt den som vilkår ved ejendommens salg f. eks. betinger sig ret til at tilbagekøbe grunden, hvis køberen ikke bygger inden en bestemt frist. Sådanne vilkår er i øvrigt almindelige allerede i dag. På linje hermed er lovforslagets regler heller ikke til hinder for, at en kommune kan sælge en jordrenteejendom med *hjemfaldsret*, dvs. at kommunen – som det bl. a. har været praksis i Københavns kommune i mange år – betinger sig ret til at tage ejendommen tilbage efter f. eks. 99 års forløb.

4. Virkninger for de private grundejere

Ved lovforslagets gennemførelse vil der ikke ske nogen ændring i de vilkår, på hvilke private kan købe og sælge fast ejendom. Lovforslagets regler griber således ikke ind i den private grundejers ret til at erhverve jord på det frie marked, bygge modne den og videresælge den på almindelige salgsvilkår. Den private virksomhed på dette område må dog fremtidig foregå i konkurrence med den virksomhed, kommunerne vil kunne udøve ved udstykning og salg af byggegrunde på jordrentevilkår – dvs. på den måde, at der ikke af køberen skal præsteres nogen kontant udbetaling for jorden uden forbedringer.

II. Bemærkninger til de enkelte paragraffer

Til § 1

I § 1 er lovens område nærmere fastsat, og der henvises herom til de almindelige bemærkninger foran i afsnit I. A. 1. Som kommuner betragtes ikke blot primærkommunerne, men også amtskommunerne, der således fremtidig kommer til at oppebære jordrenteindtægter. Jordrenten af senere stigninger i jordrenteværdien for de ejendomme, der sælges af en amtskommune, tilfalder dog ikke denne, men fordeles lige mellem staten og den primærkommune, hvori ejendommen er beliggende.

Der er givet indenrigsministeren bemyndigelse til at dispensere fra pligten til at sælge offentlige ejendomme på jordrentevilkår.

Dispensationsbestemmelsen er navnlig foreslået med henblik på de tilfælde, hvor en kommune (eller staten) sælger små parceller til sammenlægning med andre ikke-jordrentepligtige ejendomme – f. eks. kommunernes salg af mindre, aflagte vejparceller. I øvrigt kan dispensation kun forventes

meddelt, når der er en offentlig interesse forbundet dermed, f. eks. såfremt en amtskommune ønsker at sælge en ejendom til en primærkommune.

Lovens gennemførelse medfører i øvrigt ingen ændringer i kommunallovgivningens almindelige regler, hvorefter kommunerne ikke kan købe eller sælge fast ejendom uden tilsynsmyndighedens samtykke.

Til § 3

Denne bestemmelse indeholder de nærmere regler for jordrentens beregning, og der henvises herom til de almindelige bemærkninger foran i afsnit I. A. 2.

Jordrenteværdien skal ifølge stk. 2 mindst udgøre arealets grundværdi, idet der dog heri gives fradrag for forbedringer.

Stk. 6 indeholder nærmere regler om jordrentens forfaldstid m. v. Det foreslås, at jordrenten – på linje med grundstigningsskylden – udredes halvårsvis forud med forfaldsdag 1. januar og 1. juli. Ved ejendommens første salg på jordrentevilkår skal jordrenteforpligtelsen løbe fra overtagelsesdagen at regne.

Derimod er der ikke i lovforslaget optaget nærmere bestemmelser om jordrentens opkrævning. Reglerne herom forudsættes med hjemmel i lovforslagets § 10 fastsat i en bekendtgørelse, der senere udstedes af indenrigsministeren.

Til § 4

Da lovforslagets bestemmelser også omfatter salg af bebyggede ejendomme, ligesom ubebygget jord, der sælges på jordrentevilkår, i de fleste tilfælde senere vil blive bebygget og måske videresolgt, er der i § 4 optaget bestemmelse om, at det vederlag, der ved salg af en bebygget eller beplantet ejendom ydes for de til forskelsværdien (bygningensværdien) hørende bestanddele, skal angives særskilt. Det samme gælder et eventuelt vederlag for de forbedringer, der inden for købesummen overtages ved ejendommens erhvervelse.

Til § 5

Der henvises herom til de almindelige bemærkninger foran i afsnit I. A. 3.

Til § 6

Denne bestemmelse fastlægger jordrentens fordeling mellem stat og kommune, jfr. foran i de

almindelige bemærkninger afsnit I. A. 4 og bemærkningerne til § 1.

Til § 7

Det foreslås, at jordrenten sikres med prioritet i den solgte ejendom næst efter offentlige skatter og dermed ligestillede ydelser. Når særlige omstændigheder foreligger, er der dog mulighed for at give jordrenten en ringere prioritetstilling, men der må da i det enkelte tilfælde søges dispensation, som meddeles af indenrigsministeren.

Da jordrenten skal sikres med prioritet i ejendommen, er det nødvendigt, at der sker tingslysning af pligten til at svare jordrente. Sådant tingslysning kan imidlertid ikke finde sted uden eventuelle foranstående panthaveres samtykke, men da hovedparten af statens og kommunernes jord sælges i ubehæftet stand, får dette forhold næppe større praktisk betydning.

Af jordrentens stilling som en prioritet i ejendommen følger endvidere, at det ikke er nødvendigt i loven at optage særlige bestemmelser om forholdene ved ekspropriation af en jordrentepligtig ejendom, idet det offentlige i så tilfælde vil blive behandlet på samme måde som en panthaver i ejendommen.

Til § 8

Heri gives bestemmelser om, at finansministeren bemyndiges til at yde kommunerne statslån til hjælp til finansiering af salg af kommunernes jorder på jordrentevilkår.

Statslåneordningen foreslås administreret af Hypotekbanken, men kommunerne skal naturligvis på sædvanlig måde indhente tilsynsmyndighedens samtykke til lånet, forinden dette optages.

Som bestemmelsen er formuleret, har kommunerne ikke noget ubetinget krav på at opnå statslån til dækning af samtlige deres udgifter ved jordens erhvervelse, men det er tanken, at statslånsordningen skal fungere sådan, at lån ydes i det omfang, det er nødvendigt for, at kommunerne på rimelig måde kan finansiere jordsalgene. Nærmere regler om statslånsordningen vil blive fastsat af finansministeren efter forhandling med indenrigsministeren.

Til § 11

Efter lovforslaget skal loven træde i kraft den 1. januar 1982. Denne dato bliver således skæringsdag for jordrentepligtens indtræden. Det er samtidig bestemt, at loven ikke skal finde anvendelse på

salg, hvorom der er truffet aftale inden 1. januar 1982. Heri ligger, at det ikke er nødvendigt, at tilsynsmyndighedens samtykke foreligger inden denne dato, for at salget skal falde uden for lovens område. Såfremt endelig aftale mellem salgets parter er truffet før denne dato, skal jordrentepligt ikke indtræde, men kan indtræde ved lovens ikrafttræden.

III. Afsluttende bemærkninger

1. Generelt formål

Lovforslaget har klart til formål at sikre, at al jord i offentligt eje, som ønskes afhændet, kun afhændes på jordrentevilkår som beskrevet i nærværende lovforslag. Lovforslaget har det sigte, at de natur- og samfundsskabte jordværdier gøres til fælleseje.

2. Fastsættelse af jordrente-procenten

Forslagsstillerne har fastsat procenten til 6, men forslagsstillerne har ikke lagt sig fast på, at det nødvendigvis skal være 6 procent. Forslagsstillerne er først og fremmest interesseret i, at man får fastslået et princip for ejendomsbesiddelse. Man har valgt de 6 procent ud fra den betragtning, at en jordrentesvarelse på 6 procent vil ækvivalere med jord købt på traditionelle vilkår i privat handel under hensyntagen til en rentefradragsret eller tilsvarende ordning – for eksempel i form af en renteskatteordning. Forslagsstillerne er meget åbne over for at acceptere en anden procent, hvis de faktiske markedsforhold skulle tilsige dette.

3. Udbredelse af princippet om salg af jord i offentligt eje på jordrentevilkår

Lovforslaget indeholder bestemmelse om, at jord i offentligt eje kun kan afhændes på jordrentevilkår. Det har sin baggrund i ønsket om at få denne form mest muligt udbredt, hvorfor forslagsstillerne også udmærket er klar over, at vilkårene ikke må være ringere end de vilkår, som kan tilbydes på anden måde.

4. Forholdet mellem stat og kommune

For at give kommunerne et incitament til at fremme lovforslagets intentioner stilles der forslag om, at jordrenten af værdistigningen deles mellem staten og den kommune, hvori værdistigningen finder sted.

5. Finansieringsgrundlaget

Det er forslagsstillernes opfattelse, at staten i absolut fornødent omfang skal hjælpe kommunerne med at finansiere jordkøb, således at man ikke kommer til at stå i den situation, at kommunerne undlader fornuftige jordkøb på grund af manglende finansieringsmuligheder.

6. 1960-forslaget

Forslagsstillerne skal ikke lægge skjul på, at de som model for lovforslaget har haft det forslag til lov om vilkår for salg af jord i offentligt eje, som blev fremsat den 4. maj 1960 af daværende indenrigsminister Søren Olesen (se Folketingstidende

1959-60, forhandlingerne sp. 5275 og 5566 samt tillæg A sp. 3689).

Det nuværende forslag har forsøgt at tage højde for den udvikling, der siden da har fundet sted, men intentionerne er de samme.

7. Salg

Det skal i øvrigt anføres, at begrebet »salg« i dette lovforslag har en mindre vidtgående betydning end i almindelighed, hvor afhændelsen/salget sker til fastsat afregning.

Den snævrere fortolkning, der anvendes i dette lovforslag, defineres i øvrigt ved selve dettes enkelte afsnit.