

Betænkning

over forslag til lov om ændring og forlængelse af lov nr. 210 af 23. april 1949 om regulering af bymæssige bebyggelser.

(Afgivet af udvalget den 19. marts 1954).

Udvalget har afholdt to møder. Med henblik på en kommende revision af lovgivningen om regulering af bymæssige bebyggelser har udvalget skriftligt stillet en række spørgsmål til indenrigs- og boligministeren. Ministerens svarskrivelse af 18. marts 1954 er optrykt som bilag. Ministeren har stillet det nedenfor anførte ændringsforslag, som udvalget tiltræder.

Udvalget indstiller lovforslaget til *vedtagelse* med den foreslåede ændring.

Ændringsforslag.

Af *indenrigs- og boligministeren*, tiltrådt af *udvalget*:

Til § 1.

Paragraffen affattes således:

„§ 3, stk. 1, affattes således: „Der nedsættes et udvalg på 17 medlemmer, valgt efter forholdstal af folketinget blandt dets medlemmer. Udvalget nedsættes ved begyndelsen af hvert folketingsår og efter afholdelse af folketingsvalg.“

Paragraffens sidste stykke udgår.“

Givskov Christensen.

Ingvard Dahl.

Fanger.

Kirsten Gloerfelt-Tarp,
næstformand.

Gottschalck-Hansen.

Ove Hansen.

Urban Hansen.

Jensen-Broby.

Kai Jensen,
formand og ordfører.

Kjældgaard.

Ladefoged.

Holger Larsen.

Martin.

Th. Mikkelsen.

Peter Nielsen.

Paabøl.

Thestrup.

Bilag

Indenrigs- og boligministeriet.

København, den 18. marts 1954.

I skrivelser af 11. marts og 12. marts 1954 har det ærede udvalg anmodet mig om i anledning af det af mig fremsatte forslag til lov om ændring og forlængelse af lov nr. 210 af 23. april 1949 om regulering af bymæssige bebyggelser at besvare følgende spørgsmål:

1. Vil ministeren ændre loven således, at der foruden den offentlige tilkendegivelse sker direkte henvendelse til ejeren?
2. Har der i inderzonerne været tilstrækkelig jord for nybyggeri?
3. Hvorledes har opdelingen i de tre zoner virket på jordpriserne?
4. Hvor store samlede beløb udgør erstatningerne vedrørende Aarhusegnen såvel efter de endelige kendelser som efter de kendelser, der er indbragt for domstolene?

I denne anledning skal jeg meddele følgende:

ad 1: Udarbejdelsen og godkendelsen af byudviklingsplaner har været omgivet af en betydelig offentlig interesse og været genstand for udførlig omtale i dagspressen. Erfaringerne fra administrationen af de hidtil godkendte byudviklingsplaner går da også ud på, at der umiddelbart efter planernes godkendelse fremkommer adskillige anker over planerne og erstatningskrav, og at ukendskab til byudviklingsplanerne kun i ganske få tilfælde har givet anledning til senere henvendelser.

Selvom en udsendelse af direkte meddelelser til ejerne om planens godkendelse vil kunne gennemføres, vil udsendelsen af disse meddelelser på grund af det meget betydelige antal ejendomme, planerne omfatter, medføre et meget stort administrativt

arbejde med deraf følgende betydelige udgifter. For nogle af de allerede godkendte byudviklingsplaner udgjorde antallet af ejendomme under mellem- og yderzoner således:

Byudviklingsplanen for Københavnseg-
nen ca. 22 000 ejendomme.

Byudviklingsplan I for Aarhusegnen ca.
4 500 ejendomme.

Byudviklingsplanen for Odenseegnen om-
kring 8 000 ejendomme.

De administrative vanskeligheder og de med arbejdet forbundne udgifter vil yderligere forøges derved, at udsendelsen af meddelelserne må finde sted i løbet af meget kort tid og inden planens bekendtgørelse og tinglysning. De nævnte vanskeligheder er stærkt fremhævet af byudviklingsudvalgenes formænd.

Jeg mener derfor ikke at burde foreslå en ændring af byreguleringslovens § 4.

En eventuel ordning med direkte meddelelser til ejerne om byudviklingsplanens godkendelse måtte iøvrigt forudsættes kun at skulle omfatte ejendomme i mellem- og yderzoner og måtte gennemføres på en sådan måde, at meddelelsen alene bliver et faktisk supplement til den almindelige bekendtgørelse og ikke får virkning med hensyn til det tidspunkt, fra hvilket de i byreguleringslovens §§ 14 og 16 fastsatte frister for fremsættelse af anker og krav om erstatning regnes. Jeg må endvidere anse det for udelukket, at en nyordning ville kunne få virkning for de allerede godkendte byudviklingsplaner.

ad 2: I samtlige de godkendte byudviklingsplaner er grænserne for inderzonerne trukket på en sådan måde, at der udover det arealbehov, som svarer til den forventede

Bilag til bet. o. lovf. vedr. regulering af bymæssige bebyggelser.

befolkningsforøgelse, er en rigelig margin for at sikre, at der til enhver tid er tilstrækkelig jord for nybyggeriet.

Ifølge de af byudviklingsudvalgene afgivne betænkninger vil der alene indenfor inderzoneområderne kunne rummes et antal indbyggere svarende til for

Københavnsegnen 100 pct.,

Aarhusegnen (plan I) 75 pct.,

Aalborgegnen 30 pct. og

Odenseegnen 50 pct. mere end den forventede befolkningstilvækst for egnen som helhed. Hertil kommer, at der indenfor de udlagte mellemzonearealer vil kunne rummes et betydeligt antal indbyggere.

Byplannævnet har da også ved forelægningen for ministeriet og folketingsudvalget i henhold til § 3 i byreguleringsloven af planerne udtalt det som sin opfattelse, at de under inderzone inddragne arealer er så store, at disse områder til enhver tid kan anses for tilstrækkelige til efterspørgslen efter byggegrunde og andre arealer til den bymæssige udvikling.

Ifølge de fra byudviklingsudvalgenes formænd indhentede udtalelser har der ikke været vanskeligheder med tilvejebringelse af tilstrækkelig jord for nybyggeriet indenfor de af byudviklingsplanerne omfattede områder, og der har ikke for mig foreligget oplysninger, der modsiger dette.

ad 3: Med hensyn til spørgsmålet om zoneopdelingens indvirkning på jordpriserne har jeg indhentet den vedlagte udtalelse af 17. marts 1954 fra statens ligningsdirektorat, hvortil jeg henviser.

ad 4: For vurderingskommissionen vedrørende byudviklingsplanen for Aarhus-egnen har til realitetsbehandling foreligget 25 erstatningskrav, og de fremsatte krav andrager tilsammen ca. 1 mill. kr.

Af kommissionen er truffet afgørelse om 17 af de nævnte krav med en samlet påstået erstatning på 597 814 kr. De af vurderingskommissionen tilkendte erstatninger andrager tilsammen 27 650 kr.

Af de således afgjorte sager er 6 erstatningskrav med en samlet påstået erstatning for vurderingskommissionen på 292 314 kr. indbragt for Østre Landsret. De af kommissionen i disse 6 sager tilkendte erstatninger andrager tilsammen 17 400 kr.

De for kommissionen endnu verserende 8 sager omfatter erstatningskrav på tilsammen ca. 400 000 kr.

Under henvisning til folketingssekretariatets notat af 19. februar 1954 skal jeg meddele, at jeg kan tiltræde den foreslåede affattelse af lovforslagets § 1.

Jeg skal derfor anmode det ærede udvalg om ved 2. behandling på mine vegne at stille følgende ændringsforslag:

„§ 3, stk. 1, affattes således:

„Der nedsættes et udvalg på 17 medlemmer, valgt efter forholdstal af folketinget blandt dets medlemmer. Udvalget nedsættes ved begyndelsen af hvert folketingsår og efter afholdelse af folketingsvalg.“

Paragraffens sidste stykke udgår.“

Jeg finder det rigtigst, at der foretages nyvalg af udvalget efter lovforslagets gennemførelse.

Johs. Kjærboel.

/ E. Høgstrøm.

Folketingets udvalg angående forslag til lov om ændring og forlængelse af lov nr. 210 af 23. april 1949 om regulering af bymæssige bebyggelser.

Underbilag

Statens ligningsdirektorat
 Afdeling for grundskyld
 og ejendomsskyld.

Christiansborg, den 17. marts 1954.

I anledning af boligministeriets forespørgsel om, hvorledes opdelingen i de 3 zoner i henhold til loven af 23. april 1949 om regulering af bymæssige bebyggelser har virket på jordpriserne, skal man meddele følgende:

Når byudviklingsplanen er trådt i kraft, gennemføres der omvurdering til ejendomsskyld og grundskyld af de ejendomme, der er henlagt i yderzonen eller mellemzonen, og som af vurderingsrådet skønnes at skulle ansættes til en lavere værdi end ved sidst forudgående vurdering, når hensyn tages til den udnyttelsesmulighed, ejendommen har efter zonedragningen.

Ved omvurderingen medtages også de ejendomme, hvis ejere enten har rejst krav på erstatning eller fremsat anke over zonedragningen og anken ikke er afvist.

Den nedsættelse i grundværdien, som er foretaget ved disse omvurderinger, må i hovedsagen være et udtryk for den nedgang i jordpriserne, som selve gennemførelsen af den pågældende byudviklingsplan efter vurderingsmyndighedernes mening har medført.

Da en nedgang i grundværdien efter sagens natur kun kan finde sted for ejendomme, hvis værdi i forvejen var påvirket af udstykningsmuligheder, og da zonedragningen synes at være sket under hensyntagen til den allerede foregåede udvikling, har det kun været et begrænset antal ejendomme, der har måttet optages til omvurdering i de områder, hvor omvurderingen som foran anført nu er gennemført.

For Københavnsegnen, hvor byudviklingsplanen blev sat i kraft i foråret og sommeren 1952, undtagen for Thorslunde-

Ishøj, Greve-Kildebrønde, Karlslunde-Karlstrup, Havdrup-Solrød og Jersie-Skensved kommuner, har efter en foreløbig opgørelse den særlige, af byudviklingsplanen foranledigede omvurdering, der fandt sted som supplement til omvurderingen pr. 1. oktober 1952, omfattet ca. 700 ejendomme til en samlet grundværdi før omvurderingen på ca. 27 mill. kr., som ved omvurderingen er blevet nedsat med ca. 12 mill. kr.

Hertil kommer dog et begrænset antal af ejendomme, der af andre grunde var med ved den ordinære årsomvurdering i 1952 og vurderet under hensyntagen til byudviklingsplanen.

For Aarhuseggen har den tilsvarende særlige omvurdering (ved supplement til omvurderingen pr. 1. oktober 1951) kun omfattet et fåtal af ejendomme, men forholdet var her det, at de kommunale myndigheders dispositioner allerede før 10. alm. vurdering pr. 1. oktober 1950 var i en sådan overensstemmelse med den planlagte zonedragning, at værdierne allerede inden den 10. alm. vurdering og som følge heraf grundværdiansættelserne ved denne vurdering var påvirket heraf. Lignende forhold har iøvrigt gjort sig gældende i et vist omfang også indenfor hovedstadsområdet.

Med hensyn til udviklingen af grundpriserne, efter at zonedragningen er sket, bemærkes:

Det ligger i sagen natur, at udstykningsmuligheder nu ikke mere kan gøre sig gældende for yderzonearealer eller for mellemzonearealer, for så vidt det ikke drejer sig om „tilsagnsarealer“, der i realiteten er stillet, nærmest som om de var i inderzone, eller områder, hvor almindelig tilladelse

til udstykning og opførelse af sommerhuse o. lign. er givet.

Hvor udstykningsmulighederne således indtil videre er udelukket eller begrænset, må byudviklingsplanen antages at have til følge, at jordpriserne holdes nede på det niveau, der betinges af benyttelsen til landbrug, gartneri o. lign.

Omvendt må det antages, at den fremadskridende udstykning og bebyggelse, der indenfor udviklingsplanens gyldighedsperiode er begrænset til at finde sted i inderzoneområder, må føre i retning af en stærkere stigning i værdierne indenfor disse områder, end der ellers ville være indtrådt. Sålænge der indenfor disse områder er tilstrækkelige frie arealer til udstykning og udbudet ikke begrænses af spekulation (hvad grundstig-

ningsskylden dog vil modvirke), kan den særlige prisstigning dog næppe gøre sig gældende i større omfang.

Da der kun er hengået så kort tid efter zonedragningens gennemførelse, foreligger der ikke tilstrækkelig erfaring til en nærmere belysning af dette forhold, og det skal iøvrigt bemærkes, at der er så mange forskellige faktorer, der påvirker jordpriserne i en bys omegn, f. eks. trafikforholdenes udvikling, befolkningstilvæksten og udflytningsbevægelsen, at det næppe lader sig konstatere, hvorvidt eller i hvilket omfang den stedfindende stigning i jordpriserne kan henføres til byudviklingsplanens begrænsning af udstykning og byggeri m. v. til inderzoneområdet.

K. J. Kristensen.

Boligministeriet.
