

sådan stand, at de kan bebygges. For at gøre værdiansættelsen sammenlignelig og for bedre at kunne vurdere, hvilken grundkøbesum der for et enkelt areals vedkommende vil kunne medtages inden for de gældende udgiftsrammer pr. 1. april 1981, har man endvidere bedt grundpriskonsulenten foretage et skøn over arealernes værdi i fuldt byggemodnet stand. Ved denne vurdering er foruden råjordsprisen medtaget alle direkte eksterne og interne modningsudgifter, herunder udgifter til overordnede vej- og kloakanlæg, medens renteudgifter og omkostninger til administration, arkitekt, ingeniør og landinspektør m.m. ikke er indregnet i værdiskønnene.

Skønnene over de rimelige udgifter til færdiggørelse af arealerne til bebyggelse er behæftet med nogen usikkerhed, idet udgifterne er afhængige af bebyggelsernes endelige udformning og af kommunernes krav til omfanget af ekstern og intern modning. Det er dog forudsat, at der vil blive krævet en byggemodning, der kvalitetsmæssigt svarer til den, der er foretaget i allerede etablerede tilgrænsende bymæssige bebyggelser.

Det er således forudsat, at kommunerne vil kræve en form for byggemodning, der i høj grad tilgodeser de miljømæssige forhold. Det er således bl.a. forudsat, at der sikres en adskillelse af spildevand og overfladevand, samt at der inden for de egentlige boligområder etableres § 40-veje (stille-veje) og i et vist omfang veje, der er spærret for gennemkørende trafik.

Den nævnte usikkerhed med hensyn til omfanget af udgifterne til grundfærdiggørelse er størst for de store arealer. Den største usikkerhedsfaktor er størrelsen af udgifterne til anlæg af gennemfartsveje og hovedkloakker.

På det foreliggende grundlag er det ikke muligt nærmere at angive variationsbredden for modningsudgifterne.

Der er endvidere for samtlige arealers vedkommende forudsat almindelige jordbundsforhold.

For 2 af arealernes vedkommende, nemlig Høje-Tåstrup Kommunes Boligselskab, afd. Gammelsø, og Arbejdernes Andelsboligforening, afd. 52, i Århus kommune, vil der i tilfælde af bebyggelse formentlig skulle betales frigørelsesafgift. Der er ved ansættelsen set bort herfra.

Om frigørelsesafgift kan mere principielt oplyses, at der må påregnes at skulle betales afgift i forbindelse med en eventuel bebyggelse af de af boligselskabernes ejendomme, der er beliggende i landzone, og som anvendes landbrugsmæssigt, idet der som hovedregel efter by- og landzonenloven ikke gives tilladelse til opførelse af mere omfattende byggeri, uden at arealerne overføres til byzone. For arealer, der før den 1. januar 1970 var disponeret til bymæssig bebyggelse, kan byplannævnet dog endeligt bestemme, at loven om frigørelsesafgift ikke finder anvendelse. Provenuet ved en eventuel frigørelsesafgift deles ligeligt mellem statskassen og den primærkommune, hvori ejendommen er beliggende.

Boligministeriets grundpriskonsulent har med udgangspunkt i de forudsætninger, der har dannet grundlag for værdiansættelsen, anslået den forventede frigørelsesafgift til ca. 16 mill. kr. for det nævnte areal »Gammelsø« i Høje-Tåstrup kommune og ca. 14 mill. kr. for den nævnte afd. 52 under Arbejdernes Andelsboligforening, Århus.

Arealerne har ved 17. alm. vurdering pr. 1. april 1981 fået ansat grundværdier, der er væsentligt lavere end de skøn over arealernes værdi, der er foretaget til brug ved garantiordningen. Baggrunden herfor er, at vurderingsrådene skal ansætte ejendommenes grundværdi i overensstemmelse med arealernes handelsværdi på vurderingstidspunktet og herved tager hensyn til de retslige og faktiske udnyttelsesmuligheder på vurderingstidspunktet, herunder det forhold, at arealerne i en del tilfælde først vil kunne bebygges efter en årrække.