

mændene kan næsten gøre det op i ganske smaa bitte Stumper, og saa sammensætter de Ejendommens Værdi som en Slags Totalsum af alle disse Stumpers Værdi. Men det er slet ikke noget Udtryk for den enkelte Jordlods Værdi eller for Ejendommens samlede Værdi. Det kan differere stærkt, naar man ser Jordstykket som en lille Stump, eller man ser det som et Led i et større Hele. Der kommer en Mængde Forhold til at gøre sig gældende, som ikke lader sig vurdere paa den Maade, der hidtil har været Tale om. Og saa er der altid to Parter i Sagen. Der er ikke blot Køberen, men ogsaa Sælgeren. Og i vor Tid med dens stærke Udvikling af Ejendomspriserne og Samfundsforholdene kommer jo Beliggenhedsmomentet til at gøre sig saa stærkt gældende, at der ikke alene bliver Spørgsmaal om Køberen, men ogsaa Sælgeren maa i allerhøjeste Grad spørges. Med Hensyn til den økonomiske Udnyttelse blev det nævnt af det ærede Medlem for Sæbykredsen (Pinstrup), at der f. Eks. ved en Stationsby kan ligge en Ejendom, som kan udstykkes til Byggegrunde og derved faa sin Pris, medens en anden Ejendom maaske ikke kan det, fordi der ikke er flere Købere. Der har man Vanskeligheden. Kommer der en Køber, som vil købe Ejendommen til almindelig Pris, vil Sælgeren maaske ikke sælge den, fordi han stadig venter paa, at der skal komme den Chance, at han kan udstykke den til Byggegrunde. Jordens virkelige Værdi maa først søges i den Pris, for hvilken Sælgeren vil skille sig af med den, den er ikke altid udtrykt i, hvad en Køber vil give for den. Den Forventning, som Sælgeren har om at kunne udstykke sin Ejendom til Byggegrunde, angiver, hvilken Værdi han vil sætte den til, og hvilken Skat han vil bære for at faa Lov til at beholde den. Udstykningen af Jorden i Parceller ved Vurderingen er grumme vanskelig og kan ikke gennemføres, uden at man ikke alene tager Hensyn til, hvad en Køber antagelig vil give for Ejendommen, men ogsaa til, hvad en Sælger antagelig vil skille sig af med den for. Det er netop noget, vi venter at opnaa ved at gennemføre en Jordskyld, at begge de to Momenter kommer til at spille en Rolle og tilsammen angive den virkelige Værdi.

Naar man læser f. Eks. den Kommentar, som vi fik ovre fra Randbøl Sogn ved Prøvevurderingen, gør den et helt melankolsk Indtryk. Vurderingsmændene derovre siger, at Jorden har en Værdi af 50 Kr. pr. Tønde Land, men bygger man et

Hus derpaa til nogle Tusinde Kroner, har Ejendommen alligevel ikke større Værdi, Huset ligesom forsvinder i Jorden. De siger om Jorden: Den har virkelig den Værdi, men det er det kedelige, at vi aldrig kan finde Købere til den, der er ingen, der vil bo herude, her er saa trælssomt. Se, her er en Sælgers Interesse, men ingen Købers. I en By som Æbeltoft ser vi Grunde vurderet til 11 Øre pr. Kvadratalen. Det er en gammel By, hvor der ikke i Mands Minde er blevet solgt et Hus, Husene gaar fra Fader til Søn, der bliver intet bygget og er derfor ingen Byggegrunde til Salg. Men de 11 Øre angiver ikke den Pris, hvortil en forstandig Køber vilde kunne gaa, naar Grunden henlaa i ubebygget Tilstand, han kunde godt staa sig ved at give adskilligt mere. Nu ligger Grunden ikke ubebygget og er ikke til Salg. Men Meningen her er netop: Hvad er Jorden værd, naar vi tænker os den i ubebygget Stand, selv om den faktisk er bebygget? Der ligger f. Eks. et Grundstykke med et Hus paa til 100,000 Kr., som giver en Lejeindtægt af 12,000 Kr., saa at hele Ejendommen forrenter sig nogenlunde godt. Grunden kan, naar Huset bygges til den Pris, siges egentlig intet at være værd. Men stod Huset der ikke, vilde jeg kunne bygge et Hus, som maaske kunde give mig 20,000 Kr. i Leje, og saa vilde jeg i Virkeligheden kunne give 50—70,000, maaske 80,000 Kr. for Grunden. Er det nu det, der er Meningen her, at man skal tænke sig, hvad Ejendommen er værd, selv om Huset ikke stod derpaa? Der er jo mange Former for Udnyttelse, som er hindrende for at naa til Ejendommens Salgs værdi, men hvis vi tænker os dem borte, ligger Jordværdien der. Ved Vurderingen af Jorden her i København baade ved første og anden Prøvevurdering kom det i allerhøjeste Grad frem, at man under denne Form ikke har taget tilstrækkeligt Hensyn til, at det ikke blot er Køberen, men ogsaa Sælgeren, hvis Mening skal lægges til Grund, selv om der ingen Omsætning finder Sted.

Jeg ønsker derfor i allerhøjeste Grad, at man under den Vurdering af Jorden, som skal finde Sted, ikke vurderer den udstykket i Parceller, men bestandig tager Hensyn til den samlede Jords Værdi i det Kompleks, hvori den ligger, i den Driftsform, man vil fastholde, at der tages Hensyn baade til Køber og Sælger, til Køberen, som vil købe Ejendommen med den Driftsform, der er, til Sælgeren, der maaske vil udstykke den, at der tages Hensyn