

at der bydes en god Pris. En saadan Udstykning vil foruden direkte Omkostninger let medføre Driftsforstyrrelser af forskellig Art, hvorfor der vil blive krævet Erstatning i Form af en højere Pris for den Jordlod, der ønskes købt, og desuden vil Driftsudgifterne for den tilbagestaaende Ejendom ikke altid synke i tilsvarende Grad, som Arealet er blevet formindsket. Er Efterspørgselen efter Jord til Smaabrug ikke særlig udpræget, vil disse Forhold kun give sig svage Udslag og maaske næppe være kendelige, men antager Efterspørgselen en overordentlig Karakter, bliver Resultatet en voksende Overpris, og denne skærpes yderligere, naar den overordentlige Efterspørgsel falder sammen med opadgaaende Konjunkturer og dermed følgende stigende Jordpriser, da Jordejerne i saa Fald i Forventning om yderligere Prisstigning endnu vanskeligere lader sig overvinde til at afstaa Jorden. Ogsaa Hindringer af ren retlig Art, der træder i Vejen for Udstykning af større Ejendomme (fideikommissariske Baand o. l.), kan ikke undgaa at virke i samme Retning.

Der synes da ogsaa efterhaanden at være opnaaet ret almindelig Enighed om Eksistensen af en saadan Overpris for Jord til mindre Brug. I Følge Beretningen angaaende de i 1911 foretagne Prøvevurderinger til Jordskyld (Side 45) næres denne Opfattelse saaledes af Overskyldraadet, og de i Beretningen meddelte Tal for Viskinde-Avnso Kommune i Holbæk Amt peger ogsaa udpræget i denne Retning. For de øvrige prøvevurderede Distrikters Vedkommende er den tilsvarende Tendens derimod meget svag og tildels usikker, hvilket der dog næppe kan tillægges nogen afgørende Betydning, eftersom de foretagne Vurderinger efter Overskyldraadets Angivelse netop for dette Punkts Vedkommende ikke er paalidelige. Ogsaa de hidtil foretagne Ejendomsskyldvurderinger peger i samme Retning, om det end ikke paa Grundlag heraf er muligt at afgøre, hvor stor Overprisen for Jord til Smaabrug faktisk er. Der er dog næppe Tvivl om, at en saadan Overpris eksisterer. Derfor er det udtrykkelig fastsat, at Jorden skal vurderes, som om den hørte til en middelstor Bondegaard. Dette maa antages at give en lavere Værdi end den Pris, hvortil Jord til Husmandsbrug i Almindelighed sælges, og der bydes saaledes her en virkelig Fordel.

Det vilde naturligvis være ønskeligt, om denne Fordel vedblivende kunde følge Jorden, saaledes at dennes Besiddere, ogsaa efter at Ejerskifte har fundet Sted, kunde faa Gavn af, at Staten havde medvirket ved Brugets Oprettelse, men dette lader sig næppe fuldt ud opnaa, med mindre Staten ser sig i Stand til at byde hver den, der ønsker det, Jord paa tilsvarende Vilkaar. Saa længe der kun kan blive Tale om at aabne en ret stærkt begrænset Kreds Adgang til Jorden paa de her nævnte Betingelser, vil den Fordel, som disse indeholder i Sammenligning med de Vilkaar, hvorpaa Jord kan erhverves paa det fri Marked, have en Tendens til at forsvinde ved første Ejerskifte, idet Jorden da ikke vil blive solgt under den for saadan Jord gældende Markedspris. En saadan Kapitalisering af de fordelagtige Vilkaar, som Staten yder Jordens Erhververe, vilde i hvert Fald finde Sted, saafremt Jorden afhændedes til almindelig Selveje. Derimod vil utvivlsomt den Omstændighed, at Jordafgiften ikke fastsættes en Gang for alle men stiger og falder med Konjunkturerne, i afgørende Grad modvirke en saadan Kapitalisering. I hvert Fald vil det med den her foreslaede Besiddelsesform være udelukket ved Salg af Jorden ogsaa at forlange en forventet fremtidig Værdistigning betalt.

Naar der paa den her nævnte Maade tilsikres Erhververne rimelige Overtagelsesvilkkaar, bør Staten i øvrigt næppe inklade sig paa at yde dem særlige Begunstigelser, ligesom det heller ikke skønnes, at der fra disses Side rettelig kan rejses Krav herom. Størrelsen af den aarlige Jordafgift maa saaledes rette sig efter den almindelige Markedsrente eller nøjere bestemt efter den Rente, som Staten selv maa udrede