

ningen i intet Tilfælde værdsættes, det bliver Værdiens *Maksimumsgrænse*. Men om Bygningen virkelig har denne fulde Værdi, er ingenlunde derved givet; den kan meget vel tænkes at have en betydelig lavere Handelsværdi, nemlig naar den er opført paa et Sted, hvor der er liden eller ingen Efterspørgsel efter deslige Bygninger — hvilket ganske vist oftest vil tyde paa en stedfunden Disposition, som ikke er helt normal. Dog har Erfaringerne fra den kommunale Vurdering i New York (se Tidsskriftet „Ret“ Juni 1905 og Marts 1908) vist, at ogsaa en ekseptionel hurtig Stigning i Grundens Værdi kan bringe i og for sig velbyggede og oprindelig forstandigt anlagte Bygninger til at synke i Værdi helt ned til Nedbrydningsværdien.

Men heraf følger, at medens en Bygnings Værdi i intet Tilfælde kan *overskride* dens Genopførelsesværdi, saa beror dens faktiske Handelsværdi iøvrigt alene paa et vist Forhold til Værdien af Grunden under den, og da saaledes, at en Grundværdistigning nærmest vil have Tendens til at sænke Bygningsværdien, men ingen- sinde til at løfte denne. Alle de Omstændigheder (derunder en Jernbanes Komme), der øve en løftende Indflydelse paa Jordværdien, vil normalt have en modsat Indvirkning paa Bygningsværdien, bl. a. fordi de bringer dennes Maksimalværdi (Reproduktionssummen) til at synke ved at billiggøre Materialtransport o. s. v. — Selv en forøget Efterspørgsel efter Lejligheder giver kun en forøget Værdi til en bestemt Bygning *for det korte Tidsrum, som kan hengaa til en konkurrerende Bygning kan opføres ligesaa bekvemt*; udenfor dette Tidsrum falder Efterspørgslens prisforhøjende Virkning derfor *alene paa Jordgrunden*.

Aarsagen til, at der saaledes gælder stik modsatte Regler for Efterspørgslens Indflydelse paa Jord og paa Bygning ligger i den — desværre kun lidet paaagtede — økonomiske Naturlov, at en given Efterspørgsel kun bringer *Prisforhøjelse, naar Forraadet er begrænset* (saaledes som Tilfældet normalt er med *Jord*), men derimod bringer *Prisnedsættelse, naar Forraadet ubegrænset kan forøges*, saaledes som Tilfældet altid vil være med Bygninger og andre Varer, hvis Produktionsmuligheder praktisk talt er ubegrænsede, og hvis Produktionspris pr. Enhed *aftager* med Begærets Stigning.

Derfor kan i intet normalt Tilfælde en bebygget Ejendoms Værdi forøges ved en Jernbanes Komme mere end en ligesaa god og stor ubebygget Naboejendoms Værdi; thi den kan i intet Tilfælde komme op over, hvad den ubebyggede Nabogrund + ligesaa gode Bygningers Opførelsesværdi udgør. Den bebyggede Ejendoms eneste Fordel vil være, at den kan *beboes* saa lang Tid tidligere, som det vil være at opføre den konkurrerende Nabobygning. Men dette Forspring i Tid bortfalder som oftest i Praksis ved, at Visheden for en Jernbanes Komme gaar endnu længere forud for selve Aabningen af Banen, saa at efterspurgte Huse som Regel vil være opførte i rette Tid til at konkurrere med de ældre Beboelseshuse paa Pladsen. I alle Tilfælde gælder Undtagelsen kun for særdeles korte Tidsrum.

Det anførte tør gælde ubetinget i alle normale Tilfælde, o: hvor der er disponeret „paa almindelig fornuftmæssig Maade“ (for at bruge Flertalsbetænkningens Ord) over de tilstedeværende Værdier og Muligheder. For at komme til modsat Resultat (o: at Bygningsværdi kan stige ved Jernbanes Komme), maa man konstruere Eksempler, som enten forudsætte nogenlunde ufornuftige Dispositioner, eller hvor Forudsætningen forandres under Opstillingen af Eksemplet. Et Paladshotel eller en Rigmandsvilla paa en øde Hede, hvor ingen Mennesker kommer og hvor ingen fornuftig Jernbane kan tænkes, vil ganske vist stige i Værdi, hvis den ikke forudsatte Jernbane, trods al Fornuft, alligevel kommer; men et Steds maa Fornuften da mangle, og Tilfældet beviser derfor intet. Ej heller et andet fremdraget Eksempel: et lokalt *Teglværks* Oplomstring ved en ny Jernbanes Komme, bevirker en Værdiforøgelse af selve Værkets Bygninger og Indretninger, hvis ikke *Lermassens* Størrelse staar i For-