

overraske, og det er et af de Punkter, som jeg straks vil fremhæve, som en Begrundelse af, at der bør foretages en supplerende Undersøgelse. Det er navnlig Resultatet i København, der overrasker. For Københavns Vedkommende er der vurderet i alt 174 Ejendomme, der i Ejendomsskyld ere anslaaede til 24,860,000 Kr. For disse Ejendommers Vedkommende er Jordskylden anslaaet til 6,495,000 Kr., hvilket altsaa vil sige godt 26 pCt. af det Beløb, Ejendomsskylden skulde være. Dette er sikkert for de fleste Medlemmer et overraskende Resultat. Jeg tror, at Forklaringen herpaa maa søges i to Ting. Den ene er dette, at Vurderingen til Ejendomsskyld foregik i 1909, og denne Vurdering var endnu under Paavirkning af de Priser, der betaltes i Spekulationsaarene indtil 1908. Derimod er den Vurdering, som nu er foretagen, foregaaet under Indtrykket af den stærke Krise i København, navnlig med Hensyn til Bygeværlderne. Dette har ganske naturligt slaaet Priserne ned saaledes, at man ved en Sammenligning her kommer til at sammenligne to ret uensartede Begreber. Hvis man skulde faa det rette Indtryk, maatte man have en Ejendomsskyldvurdering og en Jordskyldvurdering, der foregik samtidig.

Dernæst kommer der det andet til, at selve Vurderingen er foregaaet efter Principper, som synes mig at maatte føre til et Resultat, som jeg vil sige er af meget tvivlsom Karakter. Priserne ere snarest angivne for lavt. Det skyldes dog ikke selve de Regler, der ere opstillede for Vurderingen i København. Reglerne for Vurderingen i København, saaledes som de findes paa Side 57 i Beretningen, sige: „Vurderingen foretages i Zoner paa Grundlag af konstaterede Værdier (Salg, Vurdering til Ejendomsskyld, Ekspropriation) af Ejendomme af passende Form og Størrelse i en given, af visse Gader indrammet Bygekarré“. Men under selve Arbejdet har man i Virkeligheden forladt disse Regler, og det har man haft en ganske nærliggende Grund til. Man havde kun Priser, som, saa vidt jeg forstaar, vare fra den Periode, hvor Priserne vare langt højere oppe end nu, og derfor har man sagt: Disse konstaterede Priser ere ikke et sikkert Grundlag, vi maa søge en anden Beregningsmaade. I alt Fald fremgaar det af den store Protokol, hvor de enkelte Opgørelser ledsages af Angivelse af, hvorledes hver Gruppe Vurderingsmænd have behandlet Grundene i København, at de væsentlig have bygget paa en

anden Fremgangsmaade, medens det ikke ses, om de ogsaa have taget Hensyn til de konstaterede Værdier. Naar de skulde vurdere en Grund, anstillede de for det første det Tankeeksperiment: Der bygges en nogenlunde ideel Bygning der; og saa sige de: Naar vi have denne Bygning, regne vi ud, hvilken Leje der kan komme ind ved Udlejning af Stueetagen, 1ste Sal, 2den Sal o. s. v. Paa den Maade fremkommer et Beløb, som de regne for det Indtægtsbeløb, som denne Ejendom kan give. Overfor dette stille de saa Udgifterne og sige: Udgifterne skulle balancere med Indtægterne, og de gøre op, hvilke Udgifter der hører til Opførelsessummen for Bygningen; de regne 150 Kr. eller der op imod pr. Kvadratalen bebygget Grund, dernæst komme Omkostningerne ved Køb og Salg og ved Ordning af hele Sagen, og dem regne de til 12—15 pCt. af Anlægssummen; saa regne de, at 1ste Prioritet skal forrentes med 4 à 4½ pCt. og Resten med 5 pCt., deri ogsaa indbefattet det, som Ejeren har indestaaende i Bygningen. Til Skatter regne de 1 Kr. 10 Ø. pr. Kvadratalen og til Assurance 1/15 af Lejeindtægten; til Vedligeholdelse 10 pCt. Til Ejerens Indtægt og til Lejetab skal beregnes 1 à 1¼ pCt. af Anlægssummen. Men i nogle af de andre Beregninger har man kortelig sagt „Ejeren“, og saa har man sagt, at Ejeren skal have 1 pCt. af Anlægssummen ud over de 5 pCt. af de Penge, han har indestaaende i Ejendommen. Naar man saa har faaet Indtægt og Udgift stillet overfor hinanden, siger man: Hvor stor bliver den Sum, som man kan give for Grunden, naar man skal have det til at balancere efter dette Regnskab?

Nu skal jeg ikke komme ind paa en nærmere Kritik af de enkelte Tal, thi dertil har jeg langt fra Sagkundskab nok, og det tror jeg ogsaa vilde føre meget for vidt i dette Øjeblik, men jeg tror det vil være klart for alle ærede Medlemmer, at naar man har en saadan lang Række Tal som Grundlag for disse Beregninger, saa er det muligt, at hvert af disse Tal er ansat en lille Smule forkert, og hvis der blot er en lille Smule forkert ved et eller andet af disse Tal, bliver dette med Hensyn til Grundens Værdi en meget stor Forskel, naar den Sum, her bliver Tale om, til syvende og sidst skal kapitaliseres. Dette vil naturligt være Resultater, som alle ere meget tvivlsomme. Det angive de vurderende selv, og det er ganske naturligt, at de, som have vurderet, have sagt: Den Mand, som skal bygge, maa være for-