

Small Holdings Act, 1892.  
(Loven om de smaa Ejendomme).

Af  
H. Hertel.

---

Det for England saa karakteristiske Forpagtnings-system, der blev inaugureret i det 16. Aarhundrede ved Husindustriens Fremkomst, har ogsaa i Nutiden Aar for Aar vundet stigende Udbredelse, samtidig med at de smaa Ejeres Tal er aftaget. Der findes nu i England Godsejere og Forpagtere, men ingen Bønder, kun sjældent drive Grundejerne selv deres Jord, de bortforpagte den: i Storbritannien drives nu c. 28 Millioner Acres\*) som Forpagtning, kun 5 Millioner Acres af Ejeren selv.

De store Ejendomsbesiddere udvide stadig deres Jorder uden at tage Hensyn til Rentabilitetsspørgsmaalet, og at erhverve Grundejendom i England er nu bleven til »en dyr Luxus«. Lovgivningen begunstiger de store Ejendomme paa flere Maader, f. Ex. derved, at den tillader Oprettelsen af Fideikommisser og bestemmer, at Jorden ikke maa deles, naar Ejeren dør

---

\*) 1 Acre =  $\frac{3}{4}$  Tønde Land.

Small Holdings Act, 1892.  
(Loven om de smaa Ejendomme).

Af  
H. Hertel.

---

Det for England saa karakteristiske Forpagtnings-system, der blev inaugureret i det 16. Aarhundrede ved Husindustriens Fremkomst, har ogsaa i Nutiden Aar for Aar vundet stigende Udbredelse, samtidig med at de smaa Ejeres Tal er aftaget. Der findes nu i England Godsejere og Forpagtere, men ingen Bønder, kun sjældent drive Grundejerne selv deres Jord, de bortforpagte den: i Storbritannien drives nu c. 28 Millioner Acres\*) som Forpagtning, kun 5 Millioner Acres af Ejeren selv.

De store Ejendomsbesiddere udvide stadig deres Jorder uden at tage Hensyn til Rentabilitetsspørgsmaalet, og at erhverve Grundejendom i England er nu bleven til »en dyr Luxus«. Lovgivningen begunstiger de store Ejendomme paa flere Maader, f. Ex. derved, at den tillader Oprettelsen af Fideikommisser og bestemmer, at Jorden ikke maa deles, naar Ejeren dør

---

\*) 1 Acre =  $\frac{3}{4}$  Tønde Land.

uden Testament. I den nyeste Tid har ogsaa et andet Forhold\*): Vanskeligheden ved at skaffe fornøden Arbejdskraft, bidraget til, at Landbrugene ere voxede. Paa Grund af denne Vanskelighed lægges der stadig Arealer ud til permanent Græs, man maa hjælpe sig med et lille Udbytte pr. Acre, men søger at bøde herpaa ved at samle store Arealer paa én Haand.

Den Jord i England, der er udlagt til Græs, er nu større end Agerjorden, Driften er saaledes overvejende extensiv, hvad der maa betegnes som et økonomisk Tab for det engelske Samfund i sin Helhed; thi for Samfundet kommer det i økonomisk Henseende an paa Bruttoudbyttet, men dette bliver størst ved den mest intensive Jorddyrkning. Ceteris paribus give de smaa Ejendomme et større Bruttoudbytte end de store, og derfor har der i Storbritannien rejst sig en Bevægelse for at faa Smaaejendommene's Antal forøget.

Denne Bevægelse har samme Aarsag som Bestræbelserne for at fremme Selvejendom. Der har rejst sig en ret stærk Kritik mod det tidligere saa lovpriste Forpagtningssystem, der af mange nu beskyldes for at være Aarsagen til, at de store Fremskridt, som den landøkonomiske Videnskab har gjort i den sidste Menneskealder, mindre have præget det engelske Landbrug end de fleste andre Kulturstaters. Vel have et Par Love af nyere Dato (Agricultural Holdings Act 1883 og Allotments Act 1887) givet ret detaillerede Regler for den Erstatning, der tilkommer Forpagteren for udførte Forbedringer, men en selv nok

---

\*) Jvnfr. Veterinærkonsulent Arups Beretning i Tidsskr. f. Landøk. XI. B., 7.—8. H.

saa fortrinlig Lovgivning vil vanskelig kunne ordne Erstatningsforholdet paa en fuldt tilfredsstillende Maade\*), og Farmeren vil og maa anvende stor Forsigtighed med Hensyn til at indføre Forbedringer. Skal derfor — saaledes ræsoneres der — den Stillestaaen brydes, der har karakteriseret Englands Landbrug i den sidste Snes Aar, maa det ske ved, at man letter og beforder Jordens Overgang til Selveje.

Det var Englands første Landbrugsminister, den bekendte Mr. Chaplin, hvis Indførselsforbud mod dansk Kvæg var et Udslag af de Beskyttelsestendenser, som han nærer, det var denne Agrar i stor Stil, der kort før Kabinettet Salisburys Fald fik givet de her nævnte Bestræbelser Lovform ved Vedtagelsen af small holdings act, der traadte i Kraft den 1ste Oktober ifjor.

De væsentlige Bestemmelser i denne vigtige Lov ere følgende:

Loven bestemmer i sin § 1, at saa fremt et Grevskabsraad mener, at der er Trang til Oprettelsen af smaa Ejendomme, maa Raadet i Henhold til denne Lovs Bestemmelser anskaffe passende Land til Oprettelsen af Smaaejendomme for Personer, der ønske at købe og selv at dyrke slige Ejendomme. Ved smaa Ejendomme forstaaes Ejendomme fra 1—50 Acre (c.  $\frac{3}{4}$ —37 d. Tønde Land) eller Ejendomme, der vel ere større end 50 Acre, men hvis aarlige Indtægt dog ikke kan anslaaes højere end til 50 Lst.

\*) Den gældende Ret er stærkt kritiseret, og paa Landbrugs-konferencen i London den 8. Decbr. 1892 vedtoges en Resolution, der bl. A. fordrede fuld Erstatning for Forpagteren for den Værdiforøgelse, han har tilført Jorden og ikke faaet udnyttet ved sin Fratrædelse.

Af ethvert Grevskabsraad nedsættes der en Komité til at undersøge, om Forholdene i Grevskabet berettiger Raadet til at bringe Loven i Anvendelse. Er dette Tilfældet, kan Raadet erholde Laan af Statsmidler til Erhvervelse af Smaaejendomme; Laanene forrentes med  $3\frac{1}{8}$  pCt. Hvis Raadet finder det hensigtsmæssigt, kan det før Salg (eller undtagelsesvis Udlejning, jvnfr. nedenfor) finder Sted, lade Jorderne inddele og indhegne, afstikke Veje, dræne og opføre eller forandre alt eksisterende Bygninger, Udgifterne hertil fordeles mellem de forskellige Ejendomme.

Finder Grevskabsraadet det formaalstjenligt, kan det altsaa bringe Smaaejendomme paa Markedet, men hermed ophører ogsaa dets Forpligtelse. Er det nødvendige Maskineri i Orden, bliver det Børgernes Sag at sørge for, at det fungerer. Dette stemmer jo med engelsk Tankesæt, med den engelske Lovgivnings Aand, Borgerne skulle opdrages til Selvstyre, det er dem der skal sørge for, at Loven bliver ført ud i Livet. Man sammenligne her den karakteristiske Forskel mellem den afventende Holdning, som det engelske Grevskabsraad — eller rettere sagt dets Komité — indtager, og det Initiativ, de Pligter, der udtrykkelig er paalagt de preussiske Generalkommissioner, der skulle føre Lovene om »Rentengüter« ud i Livet.

Det hedder i Lovens § 5 (2), at naar en eller flere af Grevskabets Vælgere indsender en Erklæring til Raadet om, at der i Grevskabet er Trang til Oprettelsen af Smaa- ejendomme, ledsaget af en Anmodning om, at Loven maa blive bragt i Anvendelse, da skal Komitéen undersøge Anmodningen, og befindes den at være begrundet, indberettes det til Raadet og skrides der til Køb af Jord.

Om de Betingelser, paa hvilke en lille Ejendom sælges, bestemmer Loven følgende:

Omkostningerne ved Adkomstdokumenternes Indregistrering skulle indbefattes i Købesummen, men derimod ikke Udgifter, der følge af legal eller anden Assistance. Ved Ejendommens retmæssige Overdragelse til den nye Ejer skal denne betale mindst en Femtedel af Købesummen kontant, medens en Del af den, dog ikke mere end en Fjerdedel, kan blive staaende som Prioritet i Ejendommen, saafremt Grevskabsraadet indvilger deri; hvad endelig den resterende Del af Købesummen angaar, bliver den sikret Raadet ved Pant i Ejendommen og skal den betales tilbage senest i Løbet af 50 Aar ved halvaarlige Afbetalinger, som enten kunne være Afdrag af Kapitalen + Renter, eller — hvis Køberen ønsker det — ligestore Afbetalinger (Anuitet). Finder Raadet, at der er paaført Køberen Omkostninger, der have forøget Ejendommens Værdi, kan det udsætte Betalingstiden for Afdragene, dog ikke mere end i 5 Aar. — Den Del af Købesummen, der indprioriteres i Ejendommen, indfries paa den Maade, som bestemmes i § 45 i »Ejendomsloven« af 1881, det vil sige: den er uopsigelig fra Grevskabsraadets Side, men kan indløses af Ejeren paa den Maade, som bestemmes af Agerdyrkningsministeriet.

Naar Salget er gaaet i Orden, skal — efter § 9 — Ejendommen for en Tid af 20 Aar fra Salgsdagen at regne og derefter saa længe som endnu ikke hele Købesummen er betalt være underkastet følgende Bestemmelser:

a) Saa snart et Afdrag af Købesummen er forfaldet, skal det punktlig betales;

b) Ejendommen maa ikke deles, sælges, udlejes eller bortforpagtes uden Grevskabsraadets Samtykke;

c) Ejendommen skal drives af Ejeren og maa kun benyttes til Agerdyrkning (i Følge § 20 indbefattes herunder Havebrug, Produktion af Frugter, Grøntsager etc., Kreatur-, Fjerkræ- og Biavl);

d) der maa kun indrettes ét Beboelseshus paa Ejendommen;

e) for at sikre Sundheden og modvirke Overbefolkning skal Beboelseshuset indrettes saaledes, som Grevskabsraadet paabyder det;

f) Salg af berusende Drikke maa ikke finde Sted i noget Beboelseshus;

g) Grevskabsraadet kan, hvis det finder det nødvendigt, helt forbyde Indrettelsen af noget Beboelseshus paa Ejendommen.

Bliver en af disse Bestemmelser ikke overholdt, kan Grevskabsraadet lade Ejeren erstatte et eventuelt Tab og derefter lade Ejendommen bortsælge.

Dør Ejeren, medens de her nævnte Bestemmelser endnu gælde for Ejendommen, og denne formedelst Arv, Testamente, Legat eller af anden Grund skulde deles mellem flere, har Raadet i det første Aar efter Dødsfaldet Ret til at fordre Ejendommen solgt til en enkelt Mand eller, hvis dette ikke sker, selv foranstalte den solgt — en Bestemmelse, der selvfølgelig sigter til at bevare Ejendommens Karakter af »Smaaejendom« og forhindre, at den udstykkes i smaa Jordlodder.

Hvis Grevskabsraadet af de her nævnte Grunde skrider til Salg af en Smaaejendom, kan det sælge den fri eller delvis fri for de Forpligtelser, som Loven paa lægger, dog skal der i ethvert Tilfælde gives den nye

Køber den i Loven hjemlede Lettelse med Hensyn til Betalingen.

Selv naar Alt er betalt, og de i § 9 nævnte indskrænkende Bestemmelser ikke mere ere knyttede til Ejendommen, hæfter der endnu visse Pligter ved Jorden, der ere paalagte for at sikre den Karakteren af en lille Landejendom. Hvis nemlig Ejeren ønsker at bruge Jorden i andet Øjemed end til Agerdyrkning, bestemmer § 11 at han, selv om Ejendommen er beliggende ved en By, først skal udbyde den til Salg til det Grevskabsraad, af hvilket Ejendommen er købt, dernæst til den eller de Personer, der eje den Landejendom, hvortil Smaaiejendommen oprindelig hørte, og endelig til Ejeren af de Jorder, der støde umiddelbart op til Smaaiejendommen. I den her nævnte Orden have enhver af disse Forkøbsretten, enten som de nu kunne komme overens med Ejeren om, eller til en Pris, der fastsættes efter Reglerne for Salg af overflødig Land (§§ 127 og 130 i Lands Clauses Consolidation Act 1845.)

Denne Bestemmelse har sikkert ikke blot til Formaal saavidt mulig at sikre Ejendommen Karakteren af Landejendom, men den sigter formentlig ogsaa til at overvinde den Betænkelighed, som maaske mangan en Godsejer, der i og for sig sympathiserede med Lovens Formaal og gjerne vilde sælge Jord til smaa Ejendomme, dog kunde nære mod at sælge efter denne Lov af Frygt for, at naar Bestemmelserne i § 9 bortfaldt, der da kunde blive opført t. Ex. en Fabriksbygning umiddelbart ved hans Ejendom. Paragraf 11 sikrer ham altsaa herimod ved at give ham Forkøbsretten til Smaaiejendommen.

Lovens Hovedopgave er at fremme Selvejendom af Smaaejendomme, det hedder jo strax i § 1, at Grevskabsraadet kan »anskaffe passende Land til Oprettelse af smaa Ejendomme for Personer, der ønske at købe og der selv ville dyrke saadanne Ejendomme.« Dog kunne Ejendommene undtagelsesvis ogsaa udlejes. Paragraf 2 bestemmer nemlig: »Hvor et Jordstykke ved sit Naboskab til en By, ved særlig at egne sig for Bebyggelse eller af en anden Grund har en Værdi, som efter Grevskabsraadets Mening er for høj til at gøre dets Salg til Landbrug ønskelig, kan Raadet udleje eller bortforpagte det som »en lille Ejendom« i Overensstemmelse med denne Lovs Bestemmelser.« Efter § 4 kan Grevskabsraadet endvidere udleje Smaa- ejendomme til Personer, der ønske selv at dyrke dem, men ere ude af Stand til at købe paa de Betingelser, som Loven foreskriver. Men ved saadant Udleje maa Lodderne ikke være over 15 Acres eller, hvis de ere større, have en højere Skatteværdi end 15 Pd. Strl. aarlig (or if exceeding fifteen acres is of the annual value for the purpose of the income tax not exceeding fifteen pounds).

De 2 før nævnte Love af 1883 og 1887, der indeholde Regler for den Erstatning, der tilkommer Forpagterne for Forbedringer, der ere udførte af dem, men ikke ere fuldt udnyttede ved Fratrædelsen, gælde ligeledes for de efter nærværende Lov udlejede Smaa- ejendomme. Forbedringerne falder i 2 Klasser: 1) de Forbedringer, for hvilke der kun gives Erstatning, naar Ejeren har givet sin skriftlige Tilladelse til deres Udførelse (t. Ex. Opførelsen af Bygninger, Engvanding- anlæg osv.), og 2) Forbedringer, til hvis Udførelse

Ejerens skriftlige Tilladelse ikke behøves (som Mergling, Gødning med kunstig Gødning osv.)\*). Hovedreglen er, at Erstatningen beregnes efter den Værdi, som Forbedringerne have for den nye Forpagter. Loven af 1892 bestemmer dog nu, at Lejeren af en lille Ejendom kan, før Lejemaalets Udløb, borttage Frugttræer, andre Træer og Buske, der ere plantede eller anskaffede af ham, og for hvilke han ikke har Ret til Godtgørelse, samt fjærne Værktøjshus, Skur, Væxthus, Fuglehus eller Svinesti, byggede eller anskaffede af ham, og for hvilke han ikke har Ret til nogen Erstatning.

— Undtagelsesvis kan Grevskabsraadet endelig sælge eller udleje Smaaejendomme helt fri for de Forpligtelser, som Loven (jvnfr. § 9) ellers paalægger. Paragraf 15 bestemmer nemlig, at selv om Raadet har anskaffet Jord efter denne Lov, men senere kommer til den Mening, at denne Jord ikke er nødvendig eller passende for Smaaejendomme, ikke kan sælges eller udlejes efter Lovens foranførte Regler, eller Raadet endelig kan faa Jord, der egner sig bedre til Formaålet, saa kan det enten sælge eller udleje Jorden paa anden Maade end efter denne Lovs Regler, eller det kan bytte den mod anden Jord, der bedre egner sig for Smaaejendomme, eller det kan endelig lade opføre Bygninger eller udføre andre Arbejder, som efter Raadets Mening ville bevirke, at Jorden kan sælges uden Tab.

Efter § 4 har Grevskabsraadet Ret til at sælge eller, hvor smaa Ejendomme udlejes, til at udleje en eller flere Ejendomme til et Antal Personer, der arbejde efter et cooperativt System, saafremt dette System

---

\*) For Dræningsarbejder findes særlige Regler.

vinder Raadets Billigelse,« — en Paragraf der selvfølgelig er sat ind i Loven af Hensyn til den store Betydning, som den cooperative Bevægelse har faaet i England.

Small Holdings Act gælder for England og Skotland, men ikke for Irland. Ved specielle irske Love har man imidlertid ogsaa søgt at skabe en irsk Selvejerstand, har man truffet Foranstaltninger for at lette Forpagterne Købet af Gaarde. Disse Bestræbelser ere nu udstrakte til at gælde ogsaa for England og Skotland ved Bestemmelserne i nærværende Lovs § 17: »Naar en Forpagter af en lille Ejendom er bleven enig med Godsejeren om Købet af Ejendommen, kan Raadet i det Grevskab, hvori Ejendommen eller en Del af den ligger, hvis det finder det ønskeligt, give Forpagteren som Laan mod Sikkerhed i Ejendommen et Beløb, der ikke overskrider  $\frac{4}{5}$  af Købesummen.« De Betingelser, med hvilke Raadet efter denne Lov kan sælge en Ejendom, finde da ogsaa Anvendelse i dette Tilfælde. Raadet maa dog ikke yde et sligt Laan, naar der ikke ved Købet sikres Forpagteren fuld Ejendomsret, naar Salget ikke er sket i god Tro eller Købesummen ikke er rimelig (reasonable).

— Endelig indeholder Loven Regler for de før nævnte Komiteers Sammensætning, for Ejendommens Indregistrering, for hvad der skal forstaas ved et Grevskabsraad og enkelte andre Forhold, der formentlig have liden Interesse for Læserne.

Som før sagt er det store Maal, man stræber henimod med denne Lov, at gengive England og Skotland en selvstændig Bondestand. Hvis Maalet naas, vil det

blive af den største Betydning for Riget i social og økonomisk Henseende — det er saaledes paastaet, at Jordens Udbytte vil blive  $\frac{1}{3}$  større, end det er nu. Men selv om Maalet ikke naas i første Omgang, og der maa slaas ind paa nye Veje og gives andre Love, er den rejste Bevægelse i sig selv saa betydningsfuld, at den fortjener Opmærksomhed.

---