

GRUNDRENTENS STØRRELSE OG LOKALISERING I DANMARK.

Af Abel Brink.

Indledning og Definition.

I den almindelige socialøkonomiske Bevidsthed staar Ricardo som den, der paapegede Jordens forskellige Bonitet som Hovedaarsagen til Grundrentens Opstaaen, medens von Thünen med sit bekendte Billede af den isolerede Stat har fremhævet Beliggenhedens Betydning for den.

I Nutiden er det imidlertid nødvendigt at have et mere almindeligt Grundlag for den Rente, som Jordens naturlige og samfundsmæssige Fortrin giver.

Ricardos Definition af Grundrenten som den Del af Produktionen, der betales Grundejerne for Benyttelsen af Jordens oprindelige og uforgængelige Kræfter er altfor snæver. Ved denne Definition er der nærmest tænkt paa Landet og Landbruget, men selv her er den ikke udtømmende. Der er ingen Tvivl om, at de moderne tjærede eller chaussébrolagte Landeveje ved at formindske Udgifterne ved Person- og Godstrafik forøger Jordrenten for de Gaarde, som har Jorder op til Vejen. Her er skabt en Grundrente, som ligger udenfor Jordens oprindelige og uforgængelige Kræfter; men dette gælder endnu mere i Byerne, hvor Grundrenten næsten alene skyldes Beliggenheden. Samfundsudviklingen, der skaber Byen, er her det afgørende for Grundrentens Opstaaen.

Som Godsejer har von Thünen begrænset sine Undersøgelser over Grundrenten til Landet og hans Definition af denne er da ogsaa stærkt præget deraf. Den lyder i Oversættelse saaledes:

„Det, der bliver tilbage af Indkomsten af Grundejendom efter at Rente af Bygninger, Hegn og alle Værdigenstande, som kan udskilles fra Jorden, er fradraget, kalder jeg Grundrente“¹⁾.

¹⁾ Der isolierte Staat I, Side 14.

GRUNDRENTENS STØRRELSE OG LOKALISERING I DANMARK.

Af Abel Brink.

Indledning og Definition.

I den almindelige socialøkonomiske Bevidsthed staar Ricardo som den, der paapegede Jordens forskellige Bonitet som Hovedaarsagen til Grundrentens Opstaaen, medens von Thünen med sit bekendte Billede af den isolerede Stat har fremhævet Beliggenhedens Betydning for den.

I Nutiden er det imidlertid nødvendigt at have et mere almindeligt Grundlag for den Rente, som Jordens naturlige og samfundsmæssige Fortrin giver.

Ricardos Definition af Grundrenten som den Del af Produktionen, der betales Grundejerne for Benyttelsen af Jordens oprindelige og uforgængelige Kræfter er altfor snæver. Ved denne Definition er der nærmest tænkt paa Landet og Landbruget, men selv her er den ikke udtømmende. Der er ingen Tvivl om, at de moderne tjærede eller chaussébrolagte Landeveje ved at formindske Udgifterne ved Person- og Godstrafik forøger Jordrenten for de Gaarde, som har Jorder op til Vejen. Her er skabt en Grundrente, som ligger udenfor Jordens oprindelige og uforgængelige Kræfter; men dette gælder endnu mere i Byerne, hvor Grundrenten næsten alene skyldes Beliggenheden. Samfundsudviklingen, der skaber Byen, er her det afgørende for Grundrentens Opstaaen.

Som Godsejer har von Thünen begrænset sine Undersøgelser over Grundrenten til Landet og hans Definition af denne er da ogsaa stærkt præget deraf. Den lyder i Oversættelse saaledes:

„Det, der bliver tilbage af Indkomsten af Grundejendom efter at Rente af Bygninger, Hegn og alle Værdigenstande, som kan udskilles fra Jorden, er fradraget, kalder jeg Grundrente“¹⁾.

¹⁾ Der isolierte Staat I, Side 14.

Den er mere almen end Ricardos Definition, men den bærer ikke Præg af Stringens og skarp Logik. Grundrenten er vel et Begreb, som altid skal kunne maales med en økonomisk Maalestok og altsaa i Samfund, hvor Pengeøkonomien er trængt igennem, i Penge. Men dette Pengebeløb fastsættes ikke alene under Hensyn til økonomisk Udbytte. En Mængde Momenter, som giver sig Udslag i en højere eller lavere Grundrente, f. Eks. en Egns Skønhed (Øresunds- og Kattøgatskysten), en Befolknings Kærlighed til Egnen (De høje Jordpriser paa Møen, Samsø eller Ærø) kan saaledes ikke kaldes Indkomst eller Udbytte. Paa tilsvarende Maade kan der i Byerne være Kvarterer, der regnes for fashionable, og hvor Folk med høje Indkomster derfor er villige til at betale en højere Grundrente.

Man ser allerede her, at Grundrenten er knyttet til Læren om Grænseværditeorien under Hensyn til de naturlige Rigdomskilders (Grundens) særlige Natur som værende begrænset til det engang givne Areal, medens Produktionen kun er begrænset af Menneskets Evne til at forandre og flytte Stof. En Definition af Grundrenten kan kort formuleres saaledes:

Grundrenten er den normale (aarlige) Ydelse for et Grundstykke, som Bruger er villig til at betale den offentlige eller private Grundrentenyder for Ene retten til Grundstykket.

Denne Definition udelukker Muligheden af en Beregning af Grundrenten ved fra Bruttoudbyttet at drage Produktionsomkostningerne, herunder Kapitalrente og Arbejds løn. Saadanne Beregninger kan indenfor visse større Omraader (Landbrug, Beboelsesejendomme) være vejledende; men navnlig de svingende Konjunkturer i Landbruget fra 1914—32 viser, hvor lidt vejledende saadanne Beregninger kan være. Grundrenten følger Loven om Tilbud og Efterspørgsel og retter sig ikke alene efter Rentabilitet.

Hvis man gaar ud fra denne Definition, kan Danmarks Grundrente beregnes paa Grundlag af den ved Vurderingen pr. 1. Januar 1927 til Grundskyld ansatte Grundværdi, som forudsættes at være en moderat ansat Værdi i Handel og Vandel, altsaa Grundrentens Kapitalværdi. For Landbrugsjorden maa dog gøres det Forbehold, at Normen ved Vurderingen er den middelstore Bondegaard; Priserne for Jord til mindre Landbrug ligger i et noget højere Niveau.

Efter Beregning af den private Grundrente, ved hvilken passende kan anvendes en Rentefod paa 5 pCt., maa hertil

lægges den Jorden paalignede Grundskyld, der maa anses som offentlig Grundrente. Nedenstaaende Tabel viser Grundrentens Fordeling paa Hovedstaden, Provinsbyerne og Landdistrikterne.

Tabel 1.

| | Grundværdi | 5 pCt. heraf | Grundskyld 1927—28 | Grundrente | |
|----------------------------|------------|--------------|--------------------|------------|-----------------|
| | | | | Ialt | Kr. pr. Individ |
| | Mill. Kr. | Mill. Kr. | Mill. Kr. | Mill. Kr. | |
| Hovedstaden | 1358.8 | 68.0 | 9.3 ¹⁾ | 77.3 | 105 |
| Provinsbyerne | 756.1 | 37.8 | 4.4 | 42.2 | 56 |
| Landdistrikterne | 2979.1 | 148.9 | 53.6 | 202.5 | 104 |
| Hele Landet | 5094.0 | 254.7 | 67.3 | 322.0 | 94 |

Totalgrundrenten i Danmark har altsaa omkring 1927 udgjort ca. 322 Mill. Kr., hvoraf Staten og Kommunerne inddrog ca. 21 pCt. i Form af Grundskyld. Iøvrigt viser det sig, at Grundrenten er omtrent ens pr. Individ i Hovedstaden og Landdistrikterne, medens den i Provinsbyerne kun er halv saa stor.

For at maale Grundrentens Betydning kan det have sin Interesse at se, hvormeget den udgør af Værdien af Landets samlede Produktion. Et tilnærmelsesvis rigtigt Udtryk herfor faar man ved at opgøre Nationalindkomsten paa Grundlag af Indkomstansættelserne, der for Kalenderaaret 1927 er sammenlagt til 2.94 Milliarder. Efter Tillæg for de skattefri Indkomster m. m. har Statistisk Departement beregnet Nationalindkomsten til ca. 3500 Mill. Kr.

Heraf udgør Grundrentens 322 Mill. Kr. altsaa 8 pCt. De resterende 92 pCt. skulde altsaa være Arbejds løn og Kapitalrente.

Til Sammenligning anføres Størrelsen af Grundrenten i andre Lande og Landsdele anført i omstaaende Tabel 2.

Ved Sammenligning mellem Grundrenten pr. Individ i Danmark og New Zealand, henholdsvis 94 og 293 Kr., er Forskellen saa stor, at den maa have sine særlige Aarsager. Danmarks Nationalindtægt, der som anført er beregnet for 1927 til ca. 3500 Mill. Kr., giver ca. 1000 Kr. pr. Individ. Paa New Zealand har man i Official Year Book 1930 Side 975 opgjort Værdien af den samlede Produktion til 2198 Mill. Kr. eller

¹⁾ beregnet delvis skønsmæssigt.

Tabel 2.

| | Aar | Indbygger- tal i 1000 | Totalgrundrente | | Værdi af Produktion pr. Individ |
|----------------------|------|--------------------------|---------------------|--------------------|---------------------------------------|
| | | | Ialt i Mill. Kr. | Kr. pr. Individ | |
| New Zealand | 1928 | 1456 | 427 | 293 | 1523 |
| New South Wales. | 1928 | 2432 | 460 | 189 | 1249 |
| Queensland | 1926 | 879 | 115 | 131 | 1306 |
| Saskatchewan | 1928 | 832 | 263 | 316 | 1826 |
| Danmark | 1927 | 3477 | 322 | 94 | 1000 |

1523 Mill. Kr. pr. Individ. Da man ved Opgørelsen af Værdien har søgt at undgaa Versurposter, ikke har regnet Indtægt af Arealer under 4000 m² eller af Hjemmearbejde som Syning, Syltning o. l., og man ved Opgørelsen af Værdierne har regnet med Eksportværdien, er Tallene ikke meget forskellige fra de danske Indkomsttal¹⁾, hvor der heller ikke kan regnes med, at Værdi af egen Avl anvendt i Husholdning fuldtud er medtaget. Af Værdien af den samlede Produktion udgør Grundrenten 19 pCt.

For New South Wales er der en tilsvarende Opgørelse som for New Zealand. Totalproduktionen i 1927—28 er²⁾ 2999 Mill. Kr. eller 1249 Kr. pr. Individ. Produktionen er ikke saa stor pr. Individ som paa New Zealand, men dog større end i Danmark. Grundrenten i Danmark er da ogsaa mindre end Halvdelen af Grundrenten pr. Individ i New South Wales, der udgør 15 pCt. af Værdien af Totalproduktionen.

For Queensland kan der ikke helt regnes med de ansatte Grundværdier, da man ikke som paa New Zealand og i New South Wales har en central Vurderingsmyndighed, der kan regulere Ansættelserne. Parlamentsmedlem Oberst *J. Wedgewood* fremhæver saaledes i sin Bog „Local Taxation in the British Empire“ Side 10: „Vurderingerne foretages af de kommunale Myndigheder, og de offentliggøres ikke, hvilket giver Anledning til meget for lave Vurderinger og Uensartethed i Niveauet for de forskellige Kommuner“. Ikke desto mindre er den beregnede Grundrente pr. Individ dog ca. 40 pCt. højere end i Danmark.

¹⁾ I New Zealand Year Book 1932 Side 669 er Nationalindkomsten i New Zealand for 1925—26 anslaaet til omkring 2400 Mill. Kr., der endog ligger noget højere end den beregnede Værdi af Produktionen for det samme Aar.

²⁾ Ifølg Official Year Book of New South Wales Side 805—07.

Værdien af Produktionen er i Statistiken (A. B. C. of Queensland and Australien Statistics 1928 samlet af George Porter, Side 175) for 1925—26 opgjort til 1148 Mill. Kr. eller 1306 Kr. pr. Individ. Grundrenten udgør her 10 pCt. af Værdien af Produktionen.

Ogsaa for Saskatchewan findes i Canada Year Book Side 186 Værdien af Produktionen opgjort paa omtrent tilsvarende Maade, som for de australske Stater. Den udgør for 1927 ialt 1519 Mill. Kr. eller 1826 Kr. pr. Individ. Man ser her i dette Land højt mod Nord med barsk Klima, at Produktionen er højere end i det frugtbare og milde New Zealand. Grundrenten er da ogsaa den højeste pr. Individ af de anførte Lande. Den udgør 17 pCt. af Værdien af Totalproduktionen.

Paa Grundlag af dette Materiale er det vel ikke muligt at opstille noget Forhold mellem Produktion og Grundrente pr. Individ. Dertil er navnlig Oplysningerne om Værdien af Produktionen for ufuldstændige. Men Tallene synes at vise, at Grundrenten pr. Individ er stigende med Produktionen. Teorien om Grænsejorden som Norm for Grundrentens Opstaaen og Størrelse kan ifølge de givne Oplysninger ihvertfald kun gælde indenfor et Land eller et økonomisk Omraade, hvor Produktionens Art og Intensitet er nogenlunde ens. Jo større Produktion, desto større er Grundrenten pr. Individ. Om Landet ligger tæt ved de store Befolkningscentre som Danmark eller ude i den yderste Periferi som New Zealand eller Saskatchewan spiller i denne Forbindelse mindre Rolle.

I samme Grad som Produktionen øges, vil der kunne betales en stigende Grundrente for Jorder til Erhverv, der ligger over Dyrkningsgrænsen, og en rig Befolkning er villig til at betale mere for Boplads end en fattig.

Det følgende er en nærmere Undersøgelse af de Faktorer, der er bestemmende for Grundrentens Størrelse og Lokalisering.

Grundrente og Jordens Bonitet.

Naar der tales om Jordens Bonitet eller Frugtbarhed føres Tanken naturligt ud paa Landet. I Byerne har Jordens Bonitet ingen eller meget ringe Betydning, selv i Byernes Forstæder, hvor Haverne bliver af større Betydning. Men ogsaa der har Mennesket saa stor Herredømme over Naturens Luner gennem kunstig Vanding og Gødskning, at man praktisk talt lader Boniteten ude af Betragtning. Længere borte fra Byens Centrum,

hvor Gartnerierne er dominerende, bliver der ganske vist anvendt kunstig Vanding og en stærk Gødskning, saa at Afgrødernes Størrelse eventuelt er lige saa stor paa daarlig Sandjord som paa god lermuldet Jord, men hvis Jorden ligger aaben for Vind og Vejr, vil der alligevel af Vandet blive bortført flere Plantenæringsstoffer fra Sandjorden end fra Lerjorden, ligesom den første hurtigere kræver kunstig Vanding end den sidste. Alt andet lige vil man derfor i de almindelige Gartneridistrikter betale den gode Jord med en højere Pris end den daarlige. Men denne Forskel er langt ringere end den Forskel, der opstaar ved Beliggenhedsforskelligheder. Gartnerjord i Rødovre, i Hvidovre eller paa Amager betales saaledes med 6—8000 Kr. pr. ha, medens Jord af samme Bonitet en halv Snes Kilometer længere ude paa Lannet betales med mindre end 2000 Kr. pr. ha.

Ved Behandlingen af Bonitetsspørgsmaalet bør man derfor holde sig til den egentlige Landbrugsjord, hvor kunstig Vanding endnu ikke kan betale sig, og hvor der er ret snævre Grænser for den Mængde af kunstig Gødning, der med Fordel kan anvendes.

Til nærmere Belysning af dette sidste Spørgsmaal for den rene Landbrugsjord kan følgende af Forsøgsleder *Karsten Iversen* i Ugeskrift for Landmænd 1928 Side 150 citeres: „Samtlige Forsøg med forskellige Mængder af Staldgødning, der er udført ved Forsøgsstationerne, viser, at det samlede Udbytte vel stiger med stigende Tilførsel af Gødning, men at Udbyttet pr. Læs Gødning aftager med stigende Gødningsanvendelse og med Jordens stigende Gødningskraft.

Denne Regel — Loven om det aftagende Merudbytte — gælder baade for Staldgødning og Kunstgødning“.

En klar Fremstilling af dette Forhold har vi i Meddelelse fra Statens Forsøgsvirksomhed i Plantekultur, optaget i „Ugeskrift for Landmænd 1930“ Side 118, hvor Forsøgene er foretaget med Staldgødning paa Aarslev Forsøgsstation i Aarene 1911—26.

Idet bemærkes, at der med 1 Staldgødning forstaas 16,000 kg fast Staldgødning og Ajle, gengives følgende Tabel (Side 240) over Rentabilitet ved Anvendelse af forskellige Gødningsmængder.

Disse Beregninger, der kun maa tages som Eksempler og som gælder Sædskiftets samlede Afgrøder, viser, at der er en ret snæver Grænse for Gødningens økonomiske Anvendelse i Landbruget. Allerede ved Anvendelse af 32,000 kg Staldgød-

Tabel 3.

| Anvendt Staldgødning i kg | Udbytte pr. ha hkg F. E. | Samtlige Driftsudgifter ÷ Gødning pr. ha | Gødningsudgift Kr. pr. ha | Produktionspris pr. Foderenhed i Øre |
|---------------------------|--------------------------|--|---------------------------|--------------------------------------|
| Ugødet | 22.9 | 400 | | 17.5 |
| 8,000 kg | 30.3 | 400 | 32 | 14.3 |
| 16,000 - | 34.6 | 400 | 64 | 13.4 |
| 24,000 - | 37.5 | 400 | 96 | 13.2 |
| 32,000 - | 39.1 | 400 | 128 | 13.5 |
| 40,000 - | 40.2 | 400 | 160 | 13.9 |

ning pr. ha og med konstante Driftsudgifter stiger Produktionsprisen pr. Foderenhed. I Gartneriet ligger Grænsen for den økonomiske Anvendelse af Gødning og andre Driftsmidler langt højere, men til Gengæld spiller Jordens naturlige Frugtbarhed en ringere Rolle.

I Lande med mere ekstensiv Drift og mindre eller ingen Anvendelse af Gødning som f. Eks. paa de amerikanske Prærier eller paa de New Zealandske Græsgange, vil Jordens Bonitet omvendt spille endnu større Rolle. Afgrødernes Størrelse er her i endnu højere Grad afhængige af de naturlige Forhold. Man kan derfor i al Almindelighed fastslaa, at jo tættere Befolkningen er og jo større Herredømme den har over Naturens Kræfter ved Indgreb og Regulering, desto mindre Betydning vil Jordens Bonitet have.

Det stærke Fald i Kunstgødningspriserne i Aarene efter Verdenskrigen er saaledes medvirkende til, at den daarligere Jord bliver mere værd i Forhold til den bedre end tidligere. Hvis man kunde tænke sig, at kunstig Vanding kunde gennemføres med ringe Bekostning og Gødningstilførslen ligeledes blev en Ubetydelighed, vilde Forskellen i Grundrente mellem mere eller mindre frugtbare Jorder blive meget ringe eller maaske helt udslettes.

Spørgsmaalet bliver nu, hvorledes man bedst og sikrest kan maale Bonitetens Betydning. Det viser sig da ret snart, at man ikke kan naa noget brugbart Resultat ad regnskabsmæssig Vej eller ved Udmaaling af Afgrødens Størrelse. Hvis man saaledes fra Det landøkonomiske Driftsbureaus Regnskabsresultater for Regnskabsaarene 19²⁶/₂₇—19²⁹/₃₀ beregner Afgrødernes Størrelse pr. ha, faar man for Midtjylland ca. 3000 og for Fyn ca. 4000 Foderenheder. Forskellen i Afgrødernes Størrelse i Gennemsnit

for de fire Aar er altsaa ca. 1000 Foderenheder pr. ha. En Gennemsnitspris paa 15 Øre pr. Foderenhed (Gennemsnitsprisen pr. kg for Byg er i de fire Regnskabsaar ca. 18 Øre) giver en Forskel i Bruttoudbyttet for Fyn og Midtjylland paa ca. 150 Kr. Dette Beløb kapitaliseret efter en Rentefod paa 5 pCt. giver en Forskel paa 3000 Kr. pr. ha, der endog overstiger den almindelige Pris for god Jord. Forskellige Omkostninger ved Driften og ev. en Række andre vanskeligt maalelige Forhold spiller her saa stor en Rolle, at en paa denne Maade foretagen Beregning af Bonitetens Betydning for Grundrentens Størrelse vil give forkerte Resultater.

Da man i 1805 paabegyndte det store Boniteringsarbejde af Danmarks Jord, foretog man da heller ikke udviklede Beregninger over de forskellige Jordtypers Bonitet i Forhold til hinanden. Den blev bedømt efter et Skøn af dygtige, skolede Mænd med praktisk Erfaring. Paa samme Maade bedømmes Jordens Bonitet af den praktiske Landmand den Dag i Dag, naar han skal købe eller vurdere til Laan eller til Grundskyld. Ved Siden af sin Erfaring som Landmand har han Kendskab til Priserne i Handel og Vandel for de forskellige Jordtyper paa Egnen, og med sagkyndig Bistand f. Eks. af en Landinspektør angaaende Principperne for Ansættelsen, Arealernes Størrelse m. m. kan han ved Undersøgelse bestemme Jordens Bonitet under Hensyn til alle de foreliggende Forhold.

Den vigtigste Vejledning, man her kan skaffe sig, er Salgene af Landejendomme, navnlig de lidt større, hvor Jorden efter Fradrag af Værdien af Besætning og Inventar udgør en betydende Del, sædvanlig over Halvdelen af Restkøbesummen. Disse Købesummer ligger maaske lidt højere, end de skulde. For det første er der ikke foretaget Fradrag for Avl eller Afgrøde, men til Gengæld er Værdien af Besætning og Inventar højt regnet, saa at disse to Fejl formentlig kan ophæve hinanden. Dernæst maa der ogsaa regnes med, at Købesummen ligger noget over, hvad der vilde blive betalt, hvis der skulde regnes med kontant Betaling. I de fleste Ejendomme er der nemlig Laan til en lavere Rentefod end den gængse Markedsrente i de Aar 1927—30, fra hvilke Salgene er taget. Foretagne Undersøgelser tyder dog paa, at denne Forskel ikke overstiger 10 pCt. af Restkøbesummen for de nævnte Aar.

For at faa den bedst mulige Fordeling af Restkøbesummen mellem Jord og Bygninger, har man — efter Forsøg med andre Metoder — ment, at det rigtigste Resultat opnaas, naar Fordelingen foretages i samme Forhold, som gælder for de samme Ejendomme

mellem ansat Grundværdi og Forskelsværdi (Ejendomsskyldværdi \div Grundværdi).

Ved denne paa Grundlag af Salgspriser anvendte Metode til Beregning af Grundværdi for Landejendomme er det Forudsætningen, at Vurderingsmyndighederne har ansat den samlede Ejendom og Jorden i samme Niveau. Der er al Grund til at tro, at dette er sket, idet der ansættes til en vis moderat Salgspris, hvis Højde den erfarne Vurderingsmand har en vis umiddelbar Forstaaelse af. Hertil kommer de overordnede Vurderingsmyndigheders Vejledning og Kontrol. Iøvrigt er Forudsætningen baseret paa et almindeligt Kendskab til Vurderingerne og disses Sammenligning med Salgspriserne.

Hovedresultatet af disse Beregninger er angivet i Tabel 4. Det har ikke været muligt at naa højere end en Gennemsnitstakst paa 15.5, medens den laveste er 2.2. Trods nogen Ujævnhed, navnlig paa Grund af et forskelligt Prisniveau i de forskellige Vurderingskredse, er Tallenes Hovedlinie faldende fra 1434 til 338 Kr. pr. ha for henholdsvis højeste og laveste Gennemsnitstakst. De tilsvarende Tal for den ansatte Grundværdi er henholdsvis 1286 og 275 Kr. pr. ha.

Det kan af disse to Talrækker konstateres, at Jordens Bonitet er af meget stor Betydning for Prisen, og at stigende Bonitet giver stigende Priser og stigende Grundrente.

Ad statistisk Vej kan man imidlertid vanskeligt faa Oplysning

Tabel 4. Salg 1927—30 af Gaarde fra 1—12 Td.
Hartkorn. Hele Landet.

| Antal solgte Ejendomme | Gennemsnits- takst | Beregnet Grundværdi pr. ha | Ansæt Grundværdi pr. ha |
|---------------------------|-----------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| 153 | 15.5 | 1434 | 1286 |
| 126 | 14.3 | 1430 | 1283 |
| 496 | 13.5 | 1294 | 1176 |
| 1108 | 12.6 | 1216 | 1071 |
| 436 | 11.7 | 1215 | 1030 |
| 537 | 10.6 | 1066 | 906 |
| 359 | 9.2 | 998 | 812 |
| 250 | 8.4 | 987 | 780 |
| 224 | 7.5 | 899 | 704 |
| 170 | 6.4 | 778 | 616 |
| 540 | 5.4 | 622 | 519 |
| 230 | 4.5 | 604 | 485 |
| 266 | 3.3 | 452 | 370 |
| 51 | 2.2 | 338 | 275 |

om Priserne for den bedste Jord (dyb, lermuldet Jord, flad og med Hældning mod Syd), da den kun findes i smaa Arealer. Man maa da tage Skønnet til Hjælp og sammenligne med den mindre gode Jord. Hvis man saaledes gaar ud fra, at Jord til Takst 20 er den højst opnaaelige Bonitet, faar man en Jordpris for denne paa omkring 1900 Kr. pr. ha. Dette Tal svarer meget godt til, hvad man i den almindelige Praksis regner, at den bedste Jord er værd. Naar man samtidig ved, at vore daarlige Hedejorder med Hvid- eller Sortsand til Underlag omsættes til mindre end 100 Kr. pr. ha, har man den omtrentlige Forskel paa Grundværdien for den bedste og den daarlige Jord.

Hvis man beregner Grundrenten paa Grundlag af Salgspriserne 1900 og 100 Kr. pr. ha for henholdsvis den bedste og den ringe Jord, faar man følgende: Grundskyldsprocenten var i 1927—28 for Landdistrikterne 1.65, der med Tillæg af den almindelige Rentefod, 5 pCt., giver 6.65 pCt. af 1900 Kr. eller 126 Kr. pr. ha. Med tilsvarende Beregning bliver Grundrenten for den daarlige Jord 6.50 Kr. pr. ha.

Denne Undersøgelse over Jordens Værdi i Forhold til Bonitet viser ogsaa klart Betydningen af en almindelig og grundig Revision af vor over 100 Aar gamle Hartkornsansættelse, der paa Grund af Opdyrkning og Afvanding og de tekniske Fremskridt i Landbruget er blevet forældet navnlig i Jylland, hvor Fremgangen har været størst. De Heder, som ved Hartkornsansættelsen blev ansat fra $\frac{1}{4}$ til $\frac{1}{24}$ i Takst alt efter Græsningens Mængde og Kvalitet, er nu i vid Udstrækning opdyrket og burde staa langt højere. Paa den anden Side har man ogsaa i Jylland, navnlig i Aalborg Amt og den nordlige Del af Ringkøbing Amt lettere, sandmuldede Jorder, som var meget yndede til Rugdyrkning paa Matrikulerings Tid, bl. a. ogsaa fordi de var saa lette at bearbejde. Efter Nutidens Forhold staar disse Jorder — hvis de var opdyrket paa den Tid, Boniteringen fandt Sted — altfor højt i Hartkorn. Ogsaa Herregaardene staar undertiden for højt, da et stort Hartkorn gav Anseelse og desuden var Hovedgaardshartkornet endnu paa den Tid lavere beskattet end Bondejord.

Hvis man derfor saa nøjagtig som muligt skal kunne bestemme Grundrenten for det danske Landbrug, vil Bonitering af Jorden, en ny Hartkornsansættelse her være et meget værdifuldt Hjælpemiddel.

Bonitet og Grundrente pr. Individ.

Det fremgaar af foranstaaende, at Grundrenten i høj Grad er afhængig af Jordens Bonitet. Tillige vil senere Undersøgelser vise, at Beliggenheden spiller en ringe Rolle for Landbrugsjorden, ligesom det forskellige Klima i Danmark i det væsentlige kun har Betydning for de sydlige Øer. En Undersøgelse over Boniteten og Grundrente pr. Individ kan dog ikke gennemføres for saa smaa Omraader som Kommuner, idet et forholdsvis forskelligt Antal Mennesker boende i Byerne (Stationsbyer, Landsbyer) i de forskellige Kommuner giver en forskellig Grundrente pr. Individ. Hvis man derimod har saa store Omraader som Amter, vil dette Forhold — maaske med Undtagelse af Københavns og Frederiksborg Amter — i det væsentlige være udjævnet.

I Tabel 5 er Grundrenten pr. Individ beregnet for Amterne paa sædvanlig Maade og sammenstillet med Gennemsnitstakst for Amtets Landbrugsareal. Paa Grund af den usikre og forældede Hartkornsansættelse, navnlig i Jylland, kan der ikke heraf udledes nogen bestemt Korrelation; men Udslaget er tydeligt. Maribo Amt med højeste Takst har ogsaa højeste

Tabel 5. Grundrenten i Landdistrikterne.

| Amt | Jordens Gennemsnits- takst | Antal Indbyggere pr. km ² | Grundrente pr. Individ |
|-------------------------|----------------------------------|--|---------------------------|
| Maribo | 12.6 | 56 | 152 |
| København | 12.2 | 141 | 125 |
| Odense | 12.1 | 72 | 105 |
| Præstø | 11.6 | 60 | 123 |
| Aarhus | 11.5 | 85 | 105 |
| Svendborg | 11.4 | 69 | 108 |
| Sorø | 11.3 | 55 | 117 |
| Holbæk | 10.2 | 62 | 104 |
| Frederiksborg | 8.8 | 67 | 106 |
| Bornholm | 7.1 | 48 | 93 |
| Randers | 7.0 | 46 | 108 |
| Vejle | 6.5 | 47 | 102 |
| Thisted | 5.6 | 43 | 95 |
| Skanderborg | 4.7 | 42 | 93 |
| Viborg | 4.4 | 40 | 94 |
| Aalborg | 4.3 | 44 | 78 |
| Hjørring | 3.9 | 44 | 82 |
| Ribe | 3.1 | 36 | 83 |
| Ringkøbing | 2.7 | 28 | 77 |

Grundrente 152 Kr. pr. Individ, medens Ringkøbing Amt med laveste Gennemsnitstal har laveste Grundrente i 77 Kr. Her imellem grupperer Tallene for Grundrente pr. Individ sig, stigende med Jordens Gennemsnitstakst, dog med enkelte Afvigelser paa Grund af særlige Forhold, saaledes større eller mindre Stationsby- eller Forstadsbefolkning, højt eller lavt Niveau m. m.

Kun ved en nøjagtigere Hartkornsansættelse og ved at udskille de større bymæssige Bebyggelser vil man her kunne naa et sikrere Resultat, end det er muligt med det for Haanden værende Materiale.

Det kunde tænkes, at den større Befolkningstæthed i de gode Amter gav en højere Grundrente pr. Individ sammenlignet med de mindre tæt befolkede Amter. Dette Forhold synes dog ikke at spille nogen større Rolle i Landdistrikterne. Maribo Amt har saaledes en Befolkningstæthed paa 56 Indbyggere pr. km² og Københavns Amt 141; men Grundrenten er ikke desto mindre pr. Individ 152 Kr. i Maribo Amt og 125 i Københavns Amt. Et lignende Forhold viser sig ved at sammenligne Sorø og Aarhus Amter.

I sin Helhed bekræfter derfor ogsaa denne Undersøgelse Bonitetens Betydning for Grundrenten i Landdistrikterne.

Beliggenhed og Grundrente for Landbrugsjord.

Medens Beliggenheden i tidligere Tid med de daarlige Transportmidler har spillet en betydelig Rolle for Landbrugsbedriften, har Nutidens vældige Udvikling af Jernbaner, Skibsfart, Biltrafik og forbedrede Veje — trods de vældige Vare-mængder, der transporteres — i høj Grad formindsket Betydningen heraf.

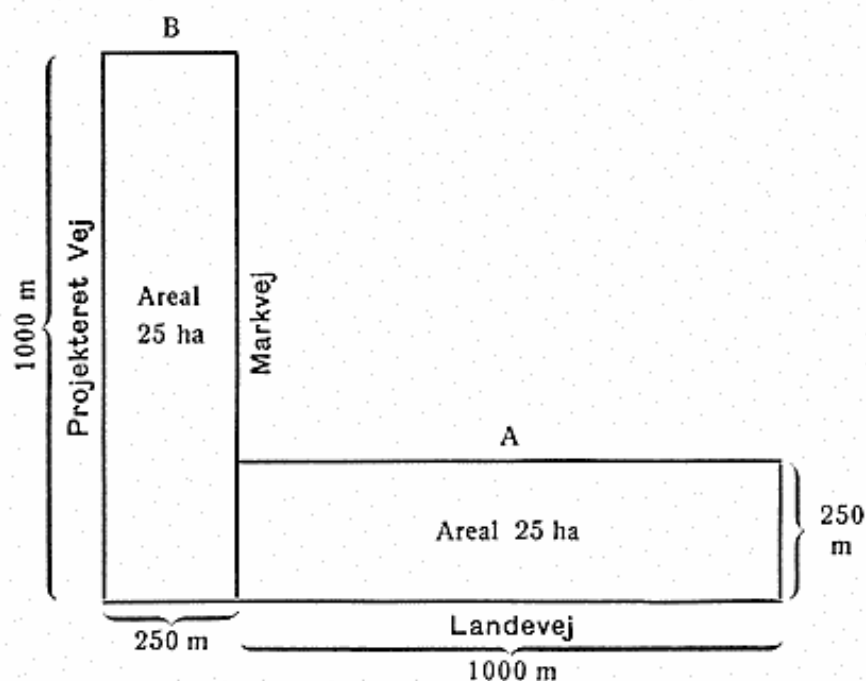
Indenfor de smaa Omraader er Afstand til Mælkerute, Købmand, Haandværkere, Skole og Kirke af Betydning. Mælken skal leveres hver Dag, men hvor lidt Beliggenheden selv her betyder, kan paavises ved den Kendsgerning, at Mejerierne ofte seiv betaler Transporten af Mælken, saa at Afstanden forsaavidt er omtrent ligegyldig, blot Ejendommen ligger ved en Vej, ad hvilken Mælkevognen kører. Naar man her tager saa lidt Hensyn til Afstanden, skønt her er Tale om dyr Transport, som oftest med Hest og Vogn, kan man forstaa, hvor lidt Afstanden betyder med Hensyn til Transport af Svin til Slagteriet, hvilken nu som oftest sker pr. Lastbil. Hvis en Ejendom ligger afsides og ved daarlige Vej, vil dette Forhold i Almindelighed nedsætte

Grundrenten, ligesom omvendt en Ejendom nær Købstad bliver betalt højere, men Forskellen er ikke ret stor. Derimod vil Jordens Middelfast fra offentlig Vej være af nogen Betydning for Beliggenheden, idet Omkostningerne ved Udkørsel af Gødning, Hjemkørsel af Korn og Rør og Tidspilde ved Frem- og Tilbagekørsel til Arbejdet er omtrent proportionale med Middelfaststanden fra Driftsbygningerne.

Flere Hensyn bevirker imidlertid, at Bygningerne til nye Brug sædvanlig lægges ved Vej, selv om Middelfaststanden i Marken derved bliver længere end hvis Bygningerne blev lagt med mindst mulig Afstand fra Markskellene. Grundrenten for dansk Landbrugsjord bliver altsaa bestemt under Hensyn til, at Bygningerne ligger op til Vej, fordi det faktisk er Tilfældet for de fleste Landejendomme.

Spørgsmaalet om Grundrentens Størrelse i Forhold til Jordstykkernes Afstand fra offentlig Vej kan belyses som følger: Man har to middelstore Bøndergaarde A og B, hver paa 25 ha, begge beliggende op til offentlig Vej med alle Nutidens Bekvemmeligheder. A har en Facade til Landevej paa 1000 m og en Dybde paa 250 m, medens B omvendt har en Dybde paa 1000 m og en Facade til Landevej paa 250 m.

Dette Forhold giver Ejendommen A et Fortrin fremfor Ejendommen B. Paa A kan Marken lægges ud i 7 eller 8 Skifter



Figur 1.

langs Vejen, som det offentlige vedligeholder, og som kan bruges som Markvej. Hertil kommer, at Bygningerne kan lægges med ca. 500 m Afstand til hvert af de to Skel. For B's Vedkommende maa der lægges en omtrent 1000 m lang Markvej, der med 2 Meters Bredde gør omtrent 2000 m² ubrugelig til Dyrkning. Desuden har Ejendommen ca. 1000 m til yderste Skel og har altsaa en dobbelt saa lang Markvej at køre paa daarlig Vej (Jordvej), medens der paa Gaarden A køres paa macadamiseret eller tjærebelagt Vej. Hvis A og B iøvrigt har Jord af samme Bonitet og lige gode Bygninger, vil Forskellen i Prisen være en Maalestok for Forskel i Grundrenten.

Hvis man tænker sig, at der anlægges en macadamiseret Vej langs Ejendommen B's ene Side paa det offentlige Bekostning, har Arealet B omtrent ligesaa god Beliggenhed som A. En saadan Vej kan anlægges for omkring 10 Kr. pr. løbende Meter varierende efter Terrainforhold og Prisen paa Sten og Grus. Hele Bekostningen bliver herefter for 1000 m Facade 10,000 Kr., der fordeles med 5000 Kr. til Jorden paa hver Side af Vejen. Forskellen i Pris paa de to Ejendomme A og B skulde med andre Ord være omkring 5000 Kr. eller 200 Kr. pr. ha. Hvis Jordprisen for den velbeliggende Ejendom er 1800 Kr. pr. ha, skulde den for B være 1600 Kr. eller ca. 11 pCt. mindre. Forskellen vil være noget større, hvis den 1000 m lange Vej sikrer Forbindelse til anden offentlig Vej. For daarlige Jorder maa der ogsaa regnes med højere Procenter, idet Vejanlæg her i Forhold til Jordens Værdi er dyrere.

For Arealer med endnu længere Middelfastand fra Vej maa Grundrenten være tilsvarende lavere, idet man maa forudsætte, at den vil være faldende proportionalt med Afstanden.

Her er der et Omraade, hvor der vil være Mulighed for at sætte System i Vurderingen af Beliggenhedens Betydning for Grundrentens Størrelse, som det er gjort i mange Byer i Danmark og i Udlandet ved Brugen af de somerske Principper. Man har forskellig Beliggenhed i samme By, f. Eks. hvor man ved Stjerneudskiftning har Facade til Vejen for fire af de i Landsbyen beliggende Gaarde, medens de øvrige Gaarde kun har Facade til Vejen med deres Bygningers Bredde. Til Kørsel o. s. v. maa de sidstnævnte Gaarde anvende deres private Markvej, medens de fire Gaarde kan benytte den offentlige Kommune- eller Amtsvej. Afstand i Forhold til Vej er saaledes en betydende Faktor ved Bedømmelsen af Beliggenheden.

Vi har søgt at analysere Grundrenten for Landejendomme

under Hensyn til Beliggenhed indenfor de smaa Omraader og gaar herefter over til Undersøgelser over de store Omraader. For Danmarks Vedkommende er det muligt at undersøge dette Forhold ad induktiv Vej, idet vi gennem den ganske vist noget forældede Hartkornsansættelse har Mulighed for at eliminere Begrebet Bonitet ved at beregne Grundværdien pr. Td. Hartkorn.

Grundværdien kan beregnes ved fra Købesummen for Jord og Bygninger at fradrage et vist Beløb for Bygninger m. m., som vist foran.

Tabel 6.

| Amt | Antal Salg | Gennemsnits-takst | Beregnet Købesum for Jorden pr. Td. Hartk. | Forholdstal (Hele Landet = 100) | Grundværdi pr. Td. Hartk. pr. 1/1 1927 (1—12 Td. Hartk. Samtlige Ejendomme) | Forholdstal (Hele Landet = 100) |
|--------------------------------|------------|-------------------|--|---------------------------------|---|---------------------------------|
| København ¹⁾ . . . | 53 | 13.4 | 6299 | 87 | 6059 | 100 |
| Roskilde | 210 | 13.1 | 6229 | 86 | 5680 | 94 |
| Frederiksborg . . | 251 | 11.0 | 6295 | 87 | 5688 | 94 |
| Holbæk | 344 | 11.8 | 6257 | 87 | 5444 | 90 |
| Sorø | 381 | 12.6 | 6280 | 87 | 5385 | 88 |
| Præstø | 366 | 12.9 | 6290 | 87 | 5850 | 96 |
| Bornholm ²⁾ | 89 | 8.5 | 7185 | 99 | 5580 | 92 |
| Odense | 114 | 12.2 | 7014 | 97 | 5765 | 95 |
| Assens | 60 | 12.9 | 7104 | 98 | 5896 | 97 |
| Svendborg | 303 | 12.2 | 7119 | 99 | 5997 | 99 |
| Maribo | 300 | 13.6 | 7276 | 101 | 6430 | 106 |
| Aalborg | 173 | 5.4 | 7759 | 107 | 6172 | 102 |
| Hjørring | 237 | 5.2 | 8507 | 118 | 6875 | 113 |
| Thisted | 209 | 8.4 | 7752 | 107 | 6411 | 106 |
| Viborg | 177 | 6.5 | 8245 | 114 | 6616 | 109 |
| Skanderborg . . . | 220 | 6.3 | 8467 | 117 | 6391 | 105 |
| Aarhus | 199 | 11.8 | 7481 | 104 | 6298 | 104 |
| Randers | 270 | 7.7 | 7200 | 100 | 6156 | 101 |
| Ribe | 147 | 4.9 | 9309 | 129 | 6650 | 109 |
| Ringkøbing | 343 | 4.3 | 8177 | 113 | 6208 | 102 |
| Vejle | 295 | 8.2 | 8189 | 113 | 6220 | 102 |
| Sønderjylland ³⁾ . | 205 | 7.4 | 7547 | 103 | 6175 | 102 |
| Ialt | 4946 | 8.8 | 7225 | 100 | 6075 | 100 |

¹⁾ Kun Salgene fra Smørum Herreds Vurderingskreds.

²⁾ Bornholmsk Hartkorn omregnet til almindeligt ved Reduktion til 68.9 pCt.

³⁾ Reinertrag omregnet til Hartkorn i Forholdet 50 Thaler = 1 Td.

Ifølge von Thünen skulde Grundrenten i Landdistrikterne være faldende med Afstanden fra den store By. Det viser sig ogsaa at være Tilfældet i Københavns umiddelbare Nærhed, hvor der kan sælges Jord til Gartneri, Lystejendomme o. l. Men med 15—20 km fra Københavns Centrum og med Afstand fra Hovedlandevejene er Prisen paa Landbrugsjord snarere lavere, end den er andre Steder i Landet. Saavel Priserne paa Landejendomme som Grundværdiansættelserne viser dette Forhold. Foranstaaende Tabel 6 viser Resultaterne af Salgene af Landejendomme for Amterne for Gaarde fra 1—12 Td. Hartkorn i Aarene 1927—30.

Jo længere man kommer bort fra København, desto højere synes Jordpriserne at blive og højst synes de i Jylland. Vel spiller den lavere Gennemsnitstakst, der giver en højere Pris pr. Td. Hartk., her nogen Rolle, men selv i Aarhus Amt, hvor Boniteten er tilsvarende som paa Sjælland, er Priserne højere end i Amterne nær København. Heller ikke er der nogen Tvivl om, at Jorden er dyrere paa Fyn end paa Sjælland og dyrest er den i Maribo Amt. Dette Resultat stemmer da ogsaa med Vurderingsresultaterne og altsaa med den praktiske Vurderingsmands Syn paa Tingene. Selv oppe i Thisted Amt er Jorden — trods daarlig Beliggenhed og barsk Klima — dyrere end i Roskilde Amt og den rent landbrugsmæssige Del af Københavns Amt.

Nærmere Undersøgelser paa vore større Øer Møen, Langeland, Ærø og Samsø viser tillige, at Jordpriserne dér ligger 10 pCt. eller derover højere end almindeligt. Dog er Salgs-materialet her for ringe til at give sikre Resultater. Der maa henvises til Erfaringen, der bl. a. har givet sig Udtryk i en højere Ansættelse af Grundværdien, som nedenstaaende Tabel 7 for Gaarde fra 1—12 Td. Hartkorn viser.

Tabel 7.

| Øens Navn | Antal Ejen- domme | Gennemsnits- takst | Grundværdi pr. Td. Hartkorn |
|-----------------|----------------------|-----------------------|-----------------------------------|
| Møen | 863 | 13.6 | 6647 |
| Langeland | 798 | 12.2 | 6652 |
| Ærø | 449 | 12.0 | 7218 |
| Samsø | 404 | 12.0 | 5656 |
| Sjælland | 20,634 | 12.6 | 5685 |
| Fyn | 11,615 | 12.8 | 5897 |

Det ses, at disse Øer, trods daarligere Beliggenhed end Fyn og Sjælland, — Samsø undtaget — har en højere Grundværdi.

Imidlertid kan Øen dog blive saa lille, at den daarlige Forbindelse med Omverdenen ogsaa giver sig Udslag i lavere Jordpriser. Ogsaa her maa man søge den praktiske Mands Skøn ved at se paa Grundværdiansættelserne, som anført i Tabel 8, da Salgsmateriale kun i ringe Grad kan fremskaffes.

Tabel 8.

| Øens Navn | Folketal 1925 | Gennemsnits- takst | Grundværdi for Gaarde med 1—12 Td. Hartk. pr. Td. Hartk. |
|--------------------------|------------------|-----------------------|---|
| Fejø | 1274 | 13.6 | 6236 |
| Bogø (Møen) | 1186 | 12.6 | 6739 |
| Femø | 658 | 13.6 | 6478 |
| Agersø | 446 | 9.7 | 5428 |
| Ovrø i Holbæk Fjord..... | 901 | 12.6 | 4775 |
| Omø | 328 | 11.0 | 5613 |
| Nyord..... | 223 | 6.5 | 4378 |
| Askø | 154 | 9.6 | 5742 |
| Sejrø | 1253 | 9.7 | 5234 |
| Lyø | 614 | 16.6 | 4338 |
| Avernakø..... | 599 | 11.7 | 4975 |
| Strynø | 494 | 16.2 | 5254 |
| Drejø | 412 | 10.8 | 5284 |

Selv med den Usikkerhed, der ligger i Vurdering til Grundskyld, giver ovennævnte Ansættelser en god Anskuelse af, hvor lidet Beliggenheden betyder. Endog for Øer med saa ringe Indbyggertal som Fejø, Femø i Smaalandsøerne Nord for Lolland, Bogø ved Møen og Omø og Agersø i Store Bælt er Grundværdien omtrent den samme som for de Landsdele, hvortil de hører. For de endnu mindre Samfund som Nyord ved Møen, Askø i Smaalandsøerne, Drejø i Svendborg Sund og Ovrø i Holbæk Fjord er Ansættelserne dog noget lavere end for de større Øer.

Under Hensyn til Jordens forskelligartede Karakter, maa man dog her tage et vist Forbehold. Naar man behandler Grundrenten for Øerne i Danmark, maa der dog ikke bortses fra det naturlige Fortrin, som disse Øer har i det mildere Klima end de mere af Fastlandet prægede Egne. Det er navnlig Antallet af frostfri Dage, der her har sin store Betydning for Plantevæksten. Medens det indre af Fyn og Sjælland ifølge Meteor-

logisk Institut har 160—180 frostfri Dage, har Møen, Samsø og Taasinge fra 200—220 og Ærø og Langeland endog over 220 Dage. Det er da ogsaa den almindelige Opfattelse blandt Landmænd, at man avler flere Fold Korn paa samme Jordbonitet paa Langeland end man gør i det indre af Fyn eller Sjælland. Hertil kommer, at Smaaøerne eller Halvøer omgivet af Vand har gode Betingelser for Specialiteter som tidlige Kartofler (Samsø), Frugtavl og Frøavl (Hindsholm). Hvorvidt den højere Grundrente her skyldes naturlige Fortrin eller større Driftsintensitet, er vanskeligt at afgøre.

Da Grundværdien for Landejendomme ifølge Lov Nr. 352 af 7. August 1922 § 3 ansættes efter Jordens Værdi i Handel og Vandel som tilhørende en middelstor Bondegaard, maa man for at finde Totalgrundrenten til Renten af den ansatte Grundværdi lægge Grundskylden, der falder ensartet i Forhold til Grundværdien paa al Jord i privat Eje indenfor de enkelte Amter og Kommuner. En Undersøgelse herover har vist omtrent samme Resultat, som hvor man alene regner med den ansatte Grundværdi. I sin Helhed viser det sig altsaa, at Teorien om Grænsejorden selv indenfor et forholdsvis ensartet Omraade som Danmarks Landdistrikter kun kan anvendes med betydelige Modifikationer og Forbehold. Medens Teorien er nogenlunde brugelig saavidt Boniteten angaar, slaar den helt Klik med Hensyn til Beliggenhed.

Bygrundrentens Ansættelse.

Aarsagen til Grundrentens Opstaaen i By som paa Land er den samme, nemlig den effektive Efterspørgsel efter Jorden, der igen er afhængig af Befolkningmængden og dennes Evne og Trang til at producere. Medens Grundrenten paa Landet sædvanlig er et Restudbytte frembragt ved Jordens Dyrkning, er den i Byerne afhængig af Efterspørgselen efter Plads til Beboelse, Butikker, Fabrikker o. l. De ret stabile Lejeindtægter af en Række Ejendomme af samme Type og Beliggenhed giver en Norm for Grundrentens Højde. Fra Lejeindtægterne maa trækkes Udgifter til Administration, Reparation, Renter, Skatter og Afskrivning af selve Bygningen. Paa Grundlag af Lejeværdierne er man ganske anderledes sikkert i Stand til i Byerne end paa Landet at beregne det normale Nettoudbytte i en Bys forskellige Kvarterer. I Landbruget er Udbyttet stærkt varierende efter Klima, Vejrforhold, Ejers Dygtighed, Held eller

Uheld i Bedriften, Konjunkturer o. s. v. Man maa som tidligere anført som Norm tage de for Jorden betalte Priser. I Byerne kan man med større Sikkerhed gaa frem efter den mere direkte Metode ved Udmaaling af selve Grundrenten.

Den aarlige Leje i Københavns Periferi for 50 Ejendomme med hver 20 3-Værelses Lejligheder er f. Eks. 12,000 Kr. pr. Ejendom. Grunden er 600 m² stor. I et Forretningskvarter er Lejen 24,000 Kr. for tilsvarende Bygninger og Grundarealer. Det større Udbytte af denne Ejendom, 12,000 Kr., vil — eventuelt dog med Fradrag for større Udgifter til Vedligeholdelse og Amortisation — normalt være Grundrente. For at faa den fulde Grundrente i Centrum maa hertil lægges Grundrenten i Periferien, hvor man sædvanlig vil have Salgspriser for Jord som Rettesnor. Naar man anvender Salgspriserne som Norm, der sædvanlig er Udtryk for den private Grundrentes Kapitalværdi, maa man til Renten lægge Grundskylden for at faa den fulde Grundrente. Ved Beregning paa Grundlag af Lejeværdien, maa den Del af Skatten, som hviler paa Grunden (Grundskylden) følgelig heller ikke fradrages som Driftsomkostning.

Bestemmelse af Grundrenten i bebyggede Villakvarterer, hvor Ejer sædvanlig selv bebor Ejendommen, kan ligeledes ske ved Sammenligning mellem Priser paa ensartet bebyggede Ejendomme i Kvarteret og Periferien. En Villa i det fornemme Ryvangen koster f. Eks. 50,000 Kr. og ude i Periferien f. Eks. i Lyngby 30,000 Kr. Grunden er for begge Villaerne 1200 m². I Periferien koster en saadan Grund ved anlagt Vej f. Eks. 2 Kr. pr. m², ialt 2400 Kr. I Ryvangen vil Grundprisen altsaa være Forskellen i Prisen paa de to Villaer med Tillæg af 2400 Kr. Grundrenten bliver herefter Renten af Grundværdien med Tillæg af Grundskylden.

Ved Ansættelsen af Niveauet for Grundværdien er der i Praksis ikke Tale om at anvende et enkelt Par Lejeværdier eller Salg. For tilsyneladende ensartede Ejendomme kan der betales forskelligt, saavel i Leje som ved Køb. Det gælder da om her som ved al Prisbestemmelse at finde det Niveau, som almindeligt vil blive anset for passende. Den lokalt kendte og interesserede Grundejer vil her være til stor Hjælp ved et saadant Arbejde. Som for Landbrugsjord vil der ogsaa for Bygrundene være en Række Forhold at tage Hensyn til.

Iøvrigt er det ikke her Stedet til at gaa ind paa en teoretisk Redegørelse angaaende Ansættelsen af Grundværdien i Byerne; man kan her bl. a. henvise til en Artikel af *K. J. Kristensen* i *Nationaløkonomisk Tidsskrift* December 1923, samt *The Science*

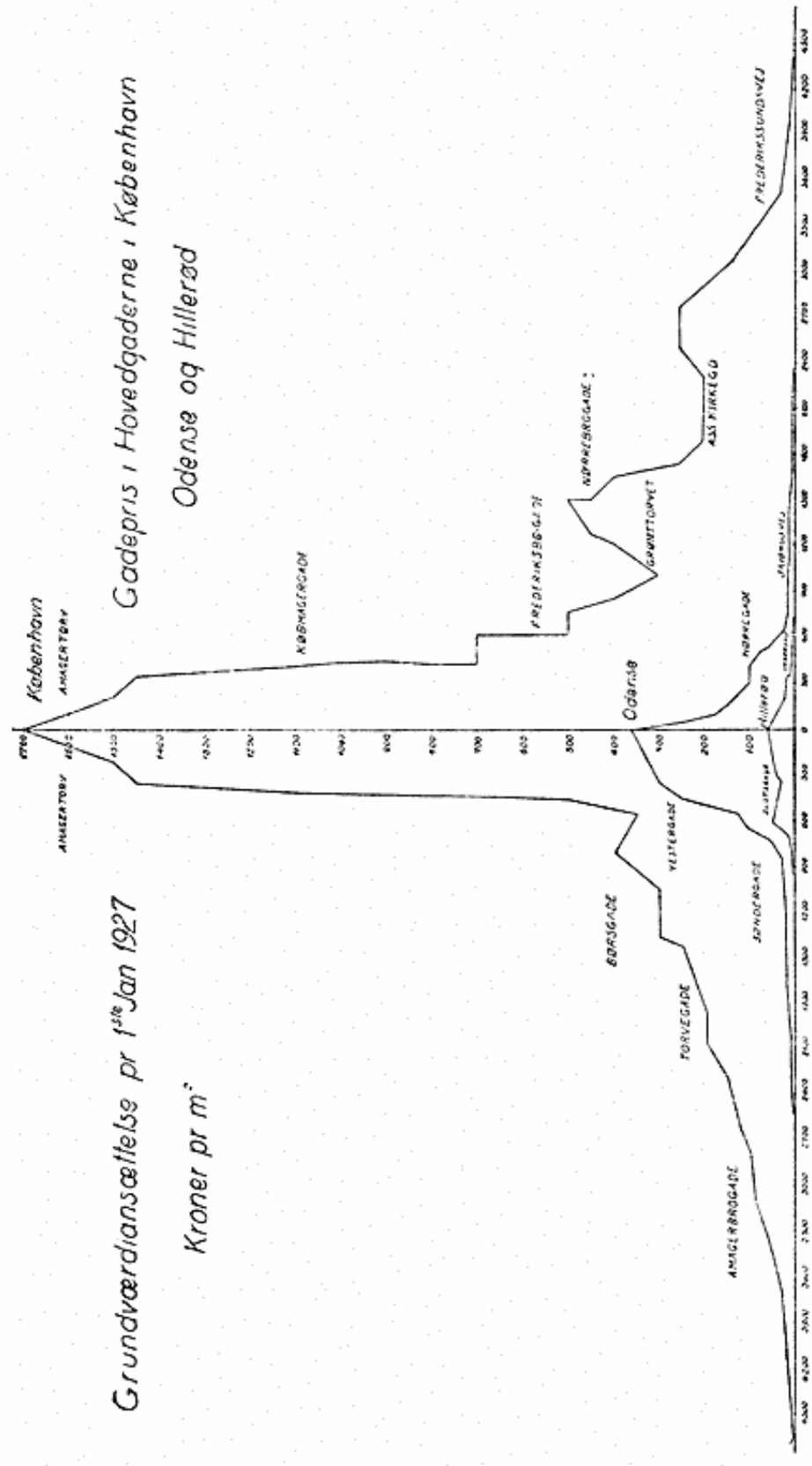
and Practic of Urban Land Valuation af *Walther William Pollock* og *Karl W. H. Scholtz*.

I de fleste Lande benytter man Princippet Værdien (Kapitalværdien) i Handel og Vandel, saaledes at den egentlige Grundrente altid maa beregnes ved til Renten af Grundværdien at lægge Grundskylden. Dog er der i U. S. A. forskellige smaa „Single Tax“ Enklaver (Grundskyldskolonier), saaledes Kolonien Fairhope i Staten Alabama, hvor man ansætter Grundrenten direkte, der herefter opkræves til Betaling af samtlige direkte Skatter til Stat, Amt og Kommune.

Beliggenhed og Grundværdi i Byerne.

Omstaaende grafiske Fremstilling over Grundværdiens Højde paa Hovedgaderne i Hovedstaden, Odense og Hillerød viser, hvor meget Beliggenheden betyder for Byer af forskellig Størrelse. Spørgsmaalet i Byen er Afstand fra Centrum, sædvanlig Raadhuspladsen, er det Hovedgade eller Sidegade, er det i et mere eller mindre fornemt Kvarter? Saaledes spørges der først ved Køb af Byejeendomme. Det er da ogsaa interessant at se, hvorledes Grundværdien i København retter sig herefter. Paa Strøget er Ansættelsen for normale Gadegrunde med 20 Meters Dybde 16—1700 Kr. pr. m²; men allerede i Købmagergade gaar den ned til 1200. Før vi naar Frederiksborggade, er vi paa 800 Kr. Fra Kultorvet til Sotorvet synker Prisen fra 700 til 400 Kr. Ansættelsen er lidt lavere paa Skyggesiden end paa Solsiden. Vi fortsætter udad Nørrebrogade og ser da, at Ansættelserne stadig gaar ned. Overfor Assistens Kirkegaard, hvor der er færre Mennesker i Kvarteret og hvor Butikslejerne derfor maa være lavere, er Grundværdien nede paa 200 Kr. Den stiger igen til 250 Kr. paa den anden Side af Nørrebros Runddel, hvor der igen er Bebyggelse paa begge Sider af Gaden. Ansættelsen er dog endnu 150 Kr. indtil Slangerup Banegaard; men derudover er der en betydelig Nedgang til 25 Kr. for Beboelseskvarteret paa Frederikssundsvej. Værdien gaar nu langsomt nedad gennem Brønshøj og Husum til 10 Kr. og ender ved Københavns Grænse med en Pris paa ca. 3 Kr. pr. m². Overalt finder man det samme Fænomen. Grundværdierne falder med Afstanden fra Byens Centrum og langt stærkere, end man egentlig skulde antage.

Man ser dog, at der er visse Afvigelser. Paa Ansættelserne paa begge Side af Knippelsbro er der saaledes betydelig Forskel. Medens Gadeprisen i Børggade er 400 Kr., er den paa



Tallene paa den vandrette Linie angiver Afstand i Meter fra Byernes Centrum, paa den lodrette Gadepris pr. m² for Grunde med normal Dybde og uden Tillæg for Hjørne o. l.

den anden Side Broen paa Christianshavn falden til 300 Kr. og i Sidegaderne til 70—125 Kr. Saa lave Grundværdier naas langt længere ude, hvis man gaar ad Østerbro-, Nørrebro- eller Vesterbrogade. Forklaringen er bl. a., at den daarlige Broforbindelse til Christianshavn og Amager formindsker Lysten til at bo paa Amager, ligesom de store aabne Statsarealer som Amager Fæled og den militære Flyveplads giver for faa Kunder til Butikkerne.

Paa Grundværdikortet over København, udsendt af Overskyldraadet, findes tillige en anden meget væsentlig Afvigelse fra Reglen om Grundværdiernes Aftagen med Afstand fra Byens Centrum. Ansættelserne i Byens Slumkvarter lige op ad Strøget imellem Holmens Kanal og Nikolaj Kirke er saaledes meget lave, fra 100—200 Kr. pr. m², en Ansættelse, som findes i betydelig Afstand fra Centrum ude i de rene Beboelseskvarterer. Noget lignende gælder Borger- og Adelgadekvarteret, hvor Ansættelserne er 100 Kr., medens Store Kongensgade lige ved Siden af har 400 Kr.

Aarsagen til de lave Ansættelser i disse Kvarterer er let forklarlig. De Befolkningsklasser, som bor der, evner ikke at betale ret høj Leje. Ejerne er heller ikke tilstrækkelig interesseret i at rive de gamle, daarlige Bygninger ned og opføre nye og moderne. Det hele er stagnerende, saavel fra Ejers som fra Lejers Side, og Kvarterets Grundværdi paavirkes deraf. Man kunde hævde, at Indtægten af disse Grunde ikke var den normale, thi faa Skridt derfra er den normale Indtægt langt højere. Men det kan næppe med Rette hævdes. Den enkelte Grundejer vilde normalt ikke kunde ændre dette Forhold. Thi en højere Befolkningsklasse vilde ikke flytte ind i Kvarteret, fordi der blev bygget een eller faa Bygninger med moderne og gode Lejligheder. Hertil kommer desuden, at Grundenes ringe Størrelse hindrer den rationelle Udnyttelse til rummelige Lejligheder med tilstrækkelige ubebyggede Arealer.

Man har her i endnu mere udpræget Grad det tilsvarende Fænomen, som kan iagttages i Københavns og Roskilde Amter og i New York Staten. Landbruget i de to Amter og i New York Staten er ikke i samme Grad rentabelt som i andre Egne af Landet med lige god Jord. Produktionen er mindre og den enkelte Grundejer kan vanskeligt naa op over det normale. Produktionen er lagt an efter en vis Arbejdstempo og Metode. Den enkelte evner saa lidt, hvis han vil sætte Produktionen op i en højere Plan. Det er ingen Tvivl om, at dette paavirker Grundrentens Størrelse trods de gode Betingelser, der

er for Produktionen saavel i de to Amter nær Hovedstaden, som i Staten New York nær Verdensstaden, New York City.

Naar dette Forhold endnu mere udpræget overføres paa Slumkvarteret i København, har man Forklaringen paa Uregelmæssighederne i Ansættelserne. Kun et Indgreb fra det offentlige, et Initiativ fra en enkelt Storgrundejer eller en Fællesvilje hos Flertallet af Grundejerne til at rive ned og bygge moderne og gode Huse kan bringe Grundrenten op til det normale for en lignende Beliggenhed i andre Kvarterer.

Bygrundrentens Størrelse.

Af det foregaaende Afsnit ses det, at Spørgsmaalet om Ansættelsen af Grundværdierne i Byerne til Beskatning, men ogsaa til Prioritering og Ekspropriation er ved at blive ført ind i

Tabel 9.

| | Indbygger- tal 1. Jan. 1927 | Grundrente | | | |
|---|-----------------------------------|------------|-------------------|-----------|-------------|
| | | Privat | Offentlig | Ialt | pr. Individ |
| | | Mill. Kr. | Mill. Kr. | Mill. Kr. | Kr. |
| Hovedstaden | 739,300 | 68.0 | 9.3 | 77.5 | 105 |
| Købstæder med Indbygger- tal over 20,000 | 275,600 | 16.6 | 2.1 ¹⁾ | 18.7 | 68 |
| Fra 10—20,000 Indb. . . | 217,600 | 10.6 | 1.1 | 11.7 | 54 |
| " 5—10,000 " . . . | 160,200 | 6.6 | 0.7 | 7.3 | 46 |
| Under 5000 Indb. | 104,400 | 4.0 | 0.5 | 4.5 | 43 |
| Ialt Købstæder | 757,800 | 37.8 | 4.4 | 42.2 | 56 |

stadig sikrere Baner. Selv om Vurderingerne i de forskellige Lande derfor vel ingenlunde er fejlfri, kan man flere Steder, hvor der findes en Centralmyndighed, der har Vurderingsarbejdet som Speciale, regne med saa stor Sikkerhed, at der kan foretages Beregninger af Grundrenten. Det er en almindelig Fejl ved Grundvurderingerne, at de ikke helt svarer til fuld Værdi i Handel og Vandel, men man kan paa den anden Side gaa ud fra, at Ansættelserne i deres Helhed ikke vil være højere end Handelspriserne, hvor der er Tale om Vurdering til Skat. Grundejerne vil i Almindelighed gennem deres Indflydelse og Kritik sørge herfor.

En Beregning af Grundrenten for Hovedstaden og de danske Købstæder er foretaget i Tabel 9.

¹⁾ Beregnet delvis skønsmæssigt.

Det viser sig der, at Grundrenten normalt er progressivt stigende med Befolkningstallet. Grundrenten pr. Individ i Hovedstaden er saaledes 105 Kr., i vore største Købstæder (med 20,000 Indbyggere og derover) 68. For de øvrige Købstæder er Kurven kendelig fladere; men dette skyldes bl. a. det stigende Areal pr. Individ. Grundrentens Størrelse i en By bestemmes som tidligere anført af det købende Publikums Størrelse, Købelyst og Købeevne. Jo mere der kan sælges med Fortjeneste, desto højere stiger Huslejen for Butikker, Hoteller o. s. v. Da Kapitalrente og Arbejds løn er nogenlunde ens i de forskellige Byer, vil den forøgede Husleje nedfælde sig som Grundrente. Det købende Publikums Størrelse afhænger dels af selve Byens Befolkning beskæftiget med Handel, Industri m. m. og dels af den saakaldte Oplandsbefolkning. Herved forstaas den Befolkning, som har sin naturlige Tilknytning til vedkommende Købstad. Denne Oplandsbefolkning er skønmæssigt beregnet af cand. polit. *Stenstrup* i Byplanlaboratoriets Beretning 1929. Det viser sig da, at Grundrenten er paavirket af Oplandsbefolkningens Størrelse. Odense, hvis Oplandsbefolkning er anslaaet til 70,000, er et godt Eksempel herpaa. Den glimrende Beliggenhed med Tilgang fra alle Sider giver den denne store Oplandsbefolkning, der tillige har en stor Købeevne. Grundrenten pr. Individ er 76 Kr., den højeste for Købstæderne. Aarhus har med sin Beliggenhed ved Havet en mindre Oplandsbefolkning, der er anslaaet til 55,000. Grundrenten er kun 73 Kr. pr. Individ, skønt selve Byen er større end Odense. Aalborg har ganske vist en Oplandsbefolkning der er anslaaet til 77,000; men den er mindre købedygtig, idet Landbrugsjorden omkring den er af langt ringere Frugtbarhed. Den store og den lille Vildmose, der omfatter ca. 14,000 ha Jord, giver saaledes meget ringe Udbytte. Hertil kommer, at Aarhus og Odense er henholdsvis Jyllands og Fyns Hovedstæder og har som saadan en Søgning f. Eks. ved provinsielle Delegeretmøder, Specialhandel, Pengeomsætning og Specialundervisning, som de mindre Købstæder ikke kan have. Enhver Gæst, der fra Landet i særlig Anledning besøger Byen eller opholder sig der for at modtage Uddannelse, vil ved sin Efterspørgsel efter Varer og Bolig hæve Grundrenten.

Dette Forhold er endnu mere fremtrædende for Hovedstaden, hvor Grundrenten, 105 Kr. pr. Individ, ligger højt over Købstædernes. Hovedstadens Opland er hele Landet for den Omsætning, som giver det store Nettoudbytte. I Hovedstaden findes saaledes de største Grossistfirmaer, der gennem deres

Agenter staar i stadig Forbindelse med Detailforretningerne i Provinsen. Københavns Havn med sin Frihavn formidler en langt større Omsætning af Varer og har en Passagertrafik større end nogen Provinsbys Havn (Amerikadamperne). Her findes de højere Lærestalter, der gennem deres Professorer forhøjer Grundrenten i Beboelseskvartererne, medens Studenterne ved Efterspørgsel efter Bolig hæver Lejen i de nær ved Undervisningsanstalterne beliggende Ejendomme. I Hovedstaden findes tillige Centraladministrationen med de talrige Embedsmænd, der paavirker Grundrenten tilsvarende som Universitetets Professorer. Der afholdes en lang Række Møder og Sammenkomster af forskellig Art, der giver Fortjeneste til Hoteller og Restauranter. Det er for en Del Provinsens Befolkning, der fylder Teatre af forskellig Art og derved er med til at give Byens Centrum en særlig Værdi. I København findes de store Modehuse, som hidkalder Landets rigeste Publikum, for hvem Indtægtens Grænsenytte er lav. Endelig har Hovedstaden i langt højere Grad end Provinsbyerne den internationale Strøm af Turister, Forretningsfolk, Kunstnere o. s. v., der hver paa sin Maade efterspørger Plads og Konsumgoder. Hele denne Efterspørgsel, der for en Del fremkommer gennem de arbejdsfri Indkomster og de Skatter, hele Befolkningen er med til at betale, giver sit Plus til Grundrenten i den store By.

En Bekræftelse af dette faar man ved at se paa højeste Gadepris pr. m² i de forskellige Byer. København staar her højest med 1700 Kr. Et drastisk Eksempel paa Beliggenhedens Betydning er Grunden paa Hjørnet af Raadhuspladsen og Frederiksberggade. Gadeprisen er ganske vist 1600 Kr., men paa Grund af Hjørnetillæg faas en Grundværdi paa 1 Million Kr. for 389 m² eller 2570 Kr. pr. m². Ansættelsen af dette lille Areal svarer til Grundværdien ude paa Landet for 4 middelstore Herregaarde eller 36 Bøndergaarde.

Forøvrigt viser Købstædernes højeste Gadepris pr. m² en ret god Korrelation med Befolkningstal, herunder Oplandsbefolkningen. De Forstyrrelser ved Beregning af Grundrente pr. Individ, som opstaar ved stor Forstadsbefolkning og ved stort ubebygget Landdistrikt omkring Købstaden, undgaas til dels ved højeste Gadepris. Dens Højde afhænger alene af det købende Publikums Størrelse og Evne. Gennem Huslejens normale Højde maales som tidligere anført Grundrenten, og Grundværdien beregnes ved Kapitalisation. En ringe Oplandsbefolkning giver en lav Gadepris. Dette ses tydeligt ved f. Eks. at sammenligne Fredericia med Kolding. De to Byers Indbyggertal

er henholdsvis 18,454 og 16,745, altsaa omtrent ens, navnlig under Hensyn til Koldings større Forstadsbefolkning; men Kolding har en Oplandsbefolkning paa 36,000, medens Fredericia kun har 8000. Højeste Gadepris i Kolding er da ogsaa 190 Kr. pr. m², medens den i Fredericia kun er 70. Enhver, der kender disse to Byer, er ikke i Tvivl om, at en saadan Forskel er til Stede. I Kolding er der langt mere Liv i Gaderne, og Butikkerne er langt flottere end i Fredericia, der gør Indtryk af at være en By paa 5—10,000 Indbyggere. Grundrenten pr. Individ er henholdsvis 69 og 48. Naar Forskellen ikke er større, skyldes det Fredericias større Areal.

Hovedaarsagen til disse Forskelligheder ligger i Oplandsbefolkningens Størrelse, selv om den ogsaa kan skyldes den forskellige Købeevne hos selve Byens Befolkning. Fredericia er saaledes en Militær- og Funktionærby med beskedne Indtægter, medens Kolding er en Handels- og Industriby.

I sin Helhed viser Tallene for de enkelte Købstæder, at de ved Havet beliggende, der kun har halvt Opland, som Frederikshavn, Nyborg, Rønne, Korsør, Vordingborg, Middelfart, Kerteminde, Marstal, Ebeltoft og Ærøskøbing paa Grund af den mindre Oplandsbefolkning, har lave Grundværdier og lav Grundrente. Mest udpræget er her det paa den smalle Halvø beliggende Skagen, som med et Indbyggertal paa 3943 kun har en Oplandsbefolkning anslaaet til 1000. Det store Areal giver her en forholdsvis stor Grundrente pr. Individ, men højeste Gadepris er 18 Kr., der sikkert kun kan opretholdes ved Byens særlige Tiltrækning for velstaaende Sommergæster. Noget lignende gælder Marstal med en Oplandsbefolkning paa 2000. Grundrenten pr. Individ er kun 15 Kr. Højeste Gadepris er 10 Kr. mod 15—25 i andre Byer af lignende Størrelse. Den meget lave Grundværdi pr. Individ skyldes dog ogsaa det lille Areal, som Byen indtager.

Af Byer med lav Grundværdi foraarsaget ved Hovedstadens nære Beliggenhed kan nævnes Roskilde, hvis højeste Gadepris, 75 Kr. pr. m², ligger særlig lavt, bl. a. fordi Befolkningen handler i København, navnlig for de dyre Varers Vedkommende. Grundrenten pr. Individ er ikke desto mindre normal paa Grund af det store Landdistrikt, der hører under Købstaden.

Som et Resultat af Undersøgelsen kan fremæves følgende for Byernes Vedkommende angaaende Grundrentens Størrelse og Lokalisering:

- 1) Grundrenten pr. Individ er progressivt stigende med Befolkningens mængde (herunder saavel By- som Oplandsbefolkningen).

- 2) Grundrenten er stigende med Befolkningens stigende Købeevne, der normalt svarer til stigende Produktion,
- 3) I den enkelte By er Grundrenten stærkt faldende fra Byens Centrum ud til Periferien, hvor Landbrugsværdien begynder.

Da højeste Gadepris er afhængig af Byens og Oplandsbefolkningens Størrelse og Købeevne, og da Grundværdien er faldende fra Byens Centrum til dens Udkant, er det ret naturligt at antage, at Loven om progressivt stigende Grundrente pr. Individ for Byerne er en Sætning, som har almindelig Gyldighed overalt. De omstaaende Kurver for de tre Byer af forskellig Størrelse viser Forholdet.

En lang Række Undersøgelser navnlig fra amerikanske og australske Byer bekræfter disse Sætningers Rigtighed.

Resultater af Undersøgelsen.

Ved Undersøgelser over Grundrentens Størrelse navnlig i Forhold til Befolkningstallet faar man afgjort det Indtryk, at den ingenlunde er et Udtryk for Befolkningens Pres for at tilfredsstille sine Behov. Den er snarere et Udtryk for et Overskud, der bliver tilbage af Produktionen, naar Arbejdsløn og Kapitalrente er betalt. Den høje Grundrente paa Samsø eller paa andre af Danmarks rige Øer er ikke et Udtryk for et Pres fra den øvrige Befolknings Side, men for et Overskud, der opstaar ved godt og dygtigt Arbejde sammen med den større almindelige Velstand og de smaa offentlige Udgifter. Hvis man herimod kunde fremhæve, at Klimaet m. m. er bedre paa disse Øer end andre Steder, viser en Sammenligning mellem Grundrenten i Thisted og Roskilde Amt, at det ingenlunde er de naturlige Forhold, der alene er Aarsagen; thi Grundrenten er betydelig højere i Thisted Amt, skønt den har „Havgus“ og Blæst i langt højere Grad end i Roskilde Amt.

I det hele taget giver det dygtige Arbejde, den store Produktion sig Udslag i en stor Grundrente. Landbrugets Grundrente er forholdsvis høj i Lande som Danmark og New Zealand, hvor Landbrugets Produktion er meget stor. Omvendt er Grundrenten for Englands og New York Statens Landbrug forholdsvis lav, skønt Markedsforholdene nær ved Verdens største Byer følgelig er langt bedre end for de to førstnævnte Lande. For disse Lande ligger Landbruget i Fremskridtets Tegn. Man søger ved alle Midler at forøge og forbedre Produktionen ved Anvendelse af organisatoriske og tekniske Fremskridt. For de

andre Lande ligger alt i Stagnationens og Tilbagegangens Tegn. Daarlige Bygninger eller Ruiner, hvor kun faa Mennesker lever kummerligt, er ikke noget godt Grundlag for et Overskudsprodukt som Grundrenten.

Ganske det samme Princip gør sig gældende for Byernes Vedkommende. Jo større Produktion, desto større Grundrente. Storbyen New York er herpaa et godt Eksempel. I Aarene 1920—30, der i økonomisk Henseende sikkert har været den bedste Periode, U. S. A. har haft, steg Totalgrundrenten i New York fra 1285.2 Mill. til 2301.9 Mill. Kr. og pr. Individ fra 227 til 383 Kr. Hertil kommer, at der i dette Tiaar maa regnes med et faldende Prisniveau.

Man kan næppe tænke sig en større økonomisk Modsætning end den svulmende Grundrente i Storstaden stillet overfor den stagnerende Grundrente ude i Staten nogle faa Snese Kilometer derfra.

Eksempler, der viser ganske tilsvarende Forhold, er for Byernes Vedkommende lette at finde. Odense er sikkert den By i Danmark, der har den kraftigste og sundeste økonomiske Udvikling. Den har de laveste Indkomstskatter og en høj Grundskyld; men den har den højeste Grundrente pr. Individ. I Velhaverkommunen Gentofte viser det tilsvarende sig, kun i endnu højere Grad. Grundrenten er 152 Kr. pr. Individ eller den højeste i Danmark. Den er et Udtryk for det Beløb, Befolkningen kan og vil betale for at bo i Kommunen. I Modsætning hertil kan nævnes en Kommune som Hvidovre med en mindre velhavende Befolkning. Grundrenten ligger der langt lavere pr. Individ.

I U. S. A. og Kanada er Forholdene tilsvarende. Vestens Byer som Vancouver, Los Angeles og Seattle har en forholdsvis høj Grundrente pr. Individ. Hovedårsagen er den store Produktion, der gør det muligt at betale den høje Grundrente til private eller til Stat og Kommune. Omvendt ser man for de gamle Byer i Østen, der er stagnerende, at Grundrenten er forholdsvis lav.

Grundrenten opstaar derfor ikke som et Fænomen, der alene udtrykker et Pres paa Livsfornødenhederne, hvilket var Ricardos Tanke. Denne har ogsaa i Nutiden en rigtig Kærne; men de foranstaaende Undersøgelser viser, at andre Momenter i langt højere Grad er bestemmende for Grundrentens samlede Størrelse og Lokalisering.

Undersøgelsen viser tillige, at Grundrentens Betydning stiger med den stigende tekniske og økonomiske Udvikling. De større

Byer har — alt andet lige — en højere Grundrente pr. Individ end den mindre By. Da Byernes Vækst i første Række er en Følge af Arbejdsdelingen og hele Industrialiseringen med den deraf følgende forøgede Handel, maa den relativt stigende Grundrente i den store By være et Udtryk for den tekniske og økonomiske Udvikling. Thi uden den kan den store By ikke opstaa i Nutidens Størrelse.

Den i flere Kredse almindelige Opfattelse, at Grundrentens Betydning er svindende med den stigende Industrialisering, synes altsaa ikke at være i Overensstemmelse med de her forelagte Oplysninger.

Med den stigende Produktion vil man snarere kunne vente en stigende Grundrente, medens stagnerende eller nedadgaaende Produktion (Arbejdsløshed og ikke producerende Overklasse) har Tendens til at fremkalde faldende Grundrente.

Grundrentens Stigen og Fald hører altsaa paa det nøjeste sammen med hele den økonomiske og sociale Udvikling og forklarer den særlige økonomiske Interesse, som navnlig Grundejerne har i Samfundets heldige og gode Udvikling.
