

Salg af Landejendomme 1885—94.

Danmarks Statistik. Salg af Landejendomme i Danmark i Tiaaret 1885—94. Statistiske Meddelelser 3. R., 16 Bd., 1. H. Udgivet af Statens Statistiske Bureau. Kbhvn, 1896. (200 S.).

Paa Grundlag af de Oplysninger, der foreligge i tidligere Redegørelser *) og af Salgsresultaterne fra de sidste ti Aar, 1885—94, faas følgende Oversigt over Priserne pr. Td. Hartkorn:

1845—49	gennemsnitligt	2,268	Kr.
1865—69	—	4,732	—
1870—75	—	5,845	—
1875—79	—	7,259	—
1880—84	—	7,292	—
1885—89	—	6,614	—
1890—94	—	6,521	—

Som det ses, er Prisstigningen indtil Midten af Firserne meget stærk. Gennemsnitsprisen kulminerede i 1884 med 7,500 Kr.; i 1885 var den 7,419 Kr.; i 1894 derimod kun 6,421 Kr.

Det maa imidlertid ved disse Prisberegninger have for Øje, at Beregningerne ere baserede paa de ved Salg af Landejendomme betalte Priser; men aarligt

*) Jfr. Nationaløkonomisk Tidsskrift XXVI.

Salg af Landejendomme 1885—94.

Danmarks Statistik. Salg af Landejendomme i Danmark i Tiaaret 1885—94. Statistiske Meddelelser 3. R., 16 Bd., 1. H. Udgivet af Statens Statistiske Bureau. Kbhvn, 1896. (200 S.).

Paa Grundlag af de Oplysninger, der foreligge i tidligere Redegørelser *) og af Salgsresultaterne fra de sidste ti Aar, 1885—94, faas følgende Oversigt over Priserne pr. Td. Hartkorn:

1845—49	gennemsnitligt	2,268	Kr.
1865—69	—	4,732	—
1870—75	—	5,845	—
1875—79	—	7,259	—
1880—84	—	7,292	—
1885—89	—	6,614	—
1890—94	—	6,521	—

Som det ses, er Prisstigningen indtil Midten af Firserne meget stærk. Gennemsnitsprisen kulminerede i 1884 med 7,500 Kr.; i 1885 var den 7,419 Kr.; i 1894 derimod kun 6,421 Kr.

Det maa imidlertid ved disse Prisberegninger have for Øje, at Beregningerne ere baserede paa de ved Salg af Landejendomme betalte Priser; men aarligt

*) Jfr. Nationaløkonomisk Tidsskrift XXVI.

kommer i Almindelighed knap 2 pCt. af Landejendommene til Salg, altsaa kun en meget ringe Brøkdæl, og de Priser, der betales ved Salg, paavirkes ofte for stærkt i de gode Aar opad (ved Haab om Fremgang), i de daarlige for stærkt nedad (ved Frygt for Tilbagegang). I Opgangsperioden give Salgspriserne derfor let for høje Tal, i Nedgangsperioden for lave, og sammenlignes de to Perioder, bliver altsaa Kløften større, end den i Virkeligheden er for det overvejende Antal af Besiddere, der blive paa deres Gaarde, og for hvem Værdiforskellen kun er den reelle mellem Overskudsudbyttet før og nu. Paa den anden Side maa det rigtignok indrømmes, at dette Moment kan modvirkes af, at mange blive »hængende« ved deres Gaarde saalænge som muligt, selv om disse ikke betale sig, i Haab om at Tiderne dog ville bedre sig. — Tvangsauktionernes Priser ere jo i mange Tilfælde omtrent nominelle, i alt Fald aldeles ikke vejledende, og trække, naar de benyttes ved Gennemsnitsberegningerne, Gennemsnittene for stærkt nedad. — Ogsaa paa andre Momenter, der maa tages i Betragtning, naar man retteligt vil benytte Statistiken over Prisen paa Landejendomme, gøres der opmærksom i det foreliggende Værks orienterende Bemærkninger.

I Tiaaret 1885—94 solgtes i det egenlige Danmark (undtagen Bornholm, hvor der solgtes 171 Gaarde med 1,127 Tdr. bornholmsk Hartkorn for noget over 5 Mill. Kr.) 12,846 Selvejergaarde og Arvefæstegaarde med Ret til at sælge og pantsætte, med et samlet Tiliggende af 48,458 Tdr. Hartkorn og for en samlet Købesum af lidt over 318 Mill. Kr. Heraf solgtes imidlertid ved Tvangsauktion 1,123 Gaarde med

5,083 Tdr. Hartkorn for henved 27 Mill. Kr. I Købesummen for det resterende Antal Gaarde indgik der for Besætning og Inventar paa 8,811 Gaarde c. 42 Mill. Kr. (Ved 2,912 af Gaardsalgene synes Besætning ikke at være medfulgt). Saaledes solgtes der i frit Salg i 1885—96, bortset fra Salg ved Tvangsauktion og bortset fra den Del af Købesummen, der vedkom Besætning og Inventar, 11,723 Selvejrgaarde og Arvefæstegaarde med Ret til at sælge og pantsætte, med et samlet Tilliggende af 43,375 Tdr. Hartkorn og for en samlet Købesum af 249,5 Mill. Kr. (for den faste Ejendom, 0: bortset fra Besætning og Inventar).

I hver af de ti Aar solgtes af Selvejrgaarde og Arvefæstegaarde, Tvangsauktionerne fraregnede:

Aar	1. Antal Ejendomme	2. Hartkorn Tdr.	3. Købesum ÷ Beløb for Besætning og Inventar Mill. Kr.	4. Beløb for Besætning og Inventar, hvor disse medfulgte Mill. Kr.	5. Beregnet Beløb for Besætn. og Inv. for alle Salg Mill. Kr.	6. Købesum samt Beløbet for beregnet Besætn. (3 + 5) Mill. Kr.	7. Behæftelser Mill. Kr.
1885	1,188	4 277	28,3	3,6	5,0	33,3	16,8
1886	1,073	3,781	22,6	3,4	4,4	27,0	13,7
1887	1,163	4,474	20,1	3,6	4,6	30,7	17,0
1888	1,148	4,369	24,2	3,7	4,7	28,9	17,3
1889	1,199	4,418	25,3	4,1	5,2	30,5	16,3
1890	1,183	4,867	28,1	5,1	6,0	34,1	18,2
1891	1,196	4,333	24,3	4,8	5,9	30,2	15,9
1892	1,217	4,527	25,2	4,7	5,7	30,9	15,7
1893	1,117	3,862	21,3	4,1	4,9	26,2	14,3
1894	1,239	4,465	24,1	5,0	5,7	29,8	17,6
1885 —1894	11,723	43,375	249,5	42,0	52,1	301,6	162,6

Disse Tiaarets Salg fordelte sig saaledes:

	Antal Gaardsalg	pCt. af Gaardenes Antal 1. 1. 1885	Solgt Hartkorn Tdr.	Pris pr. Td. Hrtk. Kr.
Ejendomme med				
1--2 Tdr. Hartk.	4,113	20,9	5,895	6,700
2--4 — —	4,134	18,6	11,619	5,781
4--12 — —	3,182	13,0	19,330	5,389
12 Tdr. Hartk. og derover	294	15,3	6,530	5,929
Tilsammen	11,723	17,2	43,375	5,753

Ved disse Salg var altsaa den gennemsnitlige Pris pr. Td. Hartkorn (uden Besætning, men med Bygninger) for det hele Tiaar og for hele Landet 5,753 Kr. I de enkelte Landsdele var Gennemsnitsprisen denne:

	Kr.
Sjælland—Møn—Samsø	6,423
Lolland—Falster	5,242
Fyn—Langeland—Ærø	6,220
Sydøstlige Jylland	5,744
Nordlige —	5,035
Sydvestlige —	5,330
Kongeriget uden Bornholm	5,753

Som man ser, er der mellem de forskellige Landsdele meget betydelige Forskelligheder i Gennemsnitsprisen pr. Td. Hartkorn, og jo mere man gaar i det Enkelte, desto større Forskelligheder kommer der til syne. Paa Sjælland var saaledes gennemsnitlig i det hele Tiaar Gennemsnitsprisen pr. Td. solgt Hartkorn

(med den ovenfor angivne Begrænsning) for smaa Gaarde c. 8,600 Kr., — men i det nordlige Jylland solgtes en mellemstor Gaard for gennemsnitligt 4,600 Kr. pr. Td. Hartkorn. Og disse to langt fra hinanden liggende Gennemsnitstal give naturligvis endnu kun en forholdsvis svag Forestilling om de Maximums- og Minimumsgrænser, indenfor hvilke de enkelte Salg bevæge sig. I det Hele og Store kan man sige, at de ganske smaa (især disse) og de meget store Gaarde opnaa de bedste Priser, de mellemstore Gaarde derimod de laveste.

Som det af de ovenanførte Tal ses, solgtes der — bortset fra Tvangssalg — i de ti Aar tilsammen kun 17,2 pCt. af Gaardenes Antal den 1. Jan. 1885, altsaa kun lidt over halvanden Procent gennemsnitligt aarligt.

Hvorledes Priserne stillede sig i hvert af Deceniets ti Aar, ville nedenfor anførte Forholdstal udvise: Prisen i 1885 for den faste Ejendom i frit Salg (o: uden Besætning og Inventar og uden Tvangsauktion) var gennemsnitligt for hele Landet 6,628 Kr. Sættes dette Beløb = 100, ville de øvrige Aars Priser repræsenteres af følgende Forholdstal:

1885	100
1886	90,3
1887	88,0
1888	83,6
1889	86,4
1890	87,0
1891	84,5
1892	83,9
1893	83,1
1894	81,6

Med Hensyn til disse Tal kunde der nu være Spørgsmaal om, »hvorvidt man tør sammenstille Salgene i det ene Aar med Salgene i det andet, thi det var jo muligt, at Prisfluktuationen skyldtes, at der i et Aar var solgt væsenligt gode Jorder, i et andet væsenligt slette eller omvendt, og en betydelig Prisforskel blev da højst naturlig. At ogsaa dette Moment i det Enkelte spiller sin Rolle, er der ingen-somhelst Tvivl om, og kan med Lethed paavises; for Landet som Helhed viser det sig imidlertid at være uden Betydning; taget over en Bank er der solgt i forholdsvis samme Mængde hvert Aar af de forskellige Grupper af Landbrug og i de forskellige Landsdele«.

Værdien af Besætning og Inventar beregnedes ved alle Salg til en Sum af c. 52 Mill. Kr.

De i 1885—94 solgte Landejendomme var i hvert enkelt af de ti Aar gennemsnitligt for hele Landet og for alle Ejendomsstørrelser behæftede med over 50 pCt. og med under 60 pCt. af Salgssummen. For-deler man de solgte Landejendomme i de fire Størrelsesgrupper, faas for hele Tiaaret følgende:

	Salgs- summer (incl. Be- sætning) Mill. Kr.	Behæftel- sesbeløb Mill. Kr.	∴ pCt.
Gaarde med fra 1—2 Tdr. Hartk.	c. 49	22	45,4
— — - 2—4 — —	- 81	39	47,6
— — - 4—12 — —	- 124	68	54,8
— — - 12 Tdr. og derover	- 47	33	71,2

»Hvis en Behæftelse af c. $\frac{7}{10}$ skulde være et Udtryk for Forholdene i Landets Storgrundbesiddelse

som Gennemsnit, giver dette unægtelig en gyldig Forklaring paa den herskende Landbrugsopinion om de nærværende Tidsforhold.

Antallet af Tvangsauktioner udgjorde i 1885 —94 1,123 eller 8,8 pCt. af samtlige Salg. Fordelingen paa de forskellige Ejendomsgrupper var saaledes:

Ejendomme paa	I alt	pCt. af samtlige Salg
1—2 Tdr. Hartkorn....	327	7,4
2—4 — —	336	7,5
4—12 — —	406	11,3
12 Tdr. og derover....	54	15,5
	1,123	8,8

Med Ejendommens Størrelse stiger Tallet af Tvangsauktioner, saaledes som ogsaa Prioritetsgælden og Prisreduktionen stiger med Ejendommens Størrelse.

Den gennemsnitlige Pris pr. Td. Hartkorn var for Ejendomme uden Besætning:

for Ejendomme med	Tvangsauktioner Kr.	Almindeligt Salg Kr.
1—2 Tdr. Hartkorn....	5,912	6,700
2—4 — —	5,106	5,781
4—12 — —	4,721	5,389
12 Tdr. og derover....	5,382	5,929
	5,045	5,753

Gennemsnitligt var saaledes Prisen c. 14 pCt. lavere ved Tvangsauktion end ved almindeligt Salg.

De ved Tvangsauktion solgte Ejendomme var tilsammen behæftede med Prioriteter til et Beløb af $33\frac{1}{2}$ Mill. Kr. Ejendommene solgtes for c. 27 Mill. Kr., saa at altsaa Behæftelsesbeløbene langt oversteg Salgspriserne, — i ethvert Fald de fra Auktionerne opgivne Salgspriser.

I Decenniets enkelte Aar udgjorde Tallet af Tvangsauktioner:

	Antal.	Tdr. Hrtk.
1885	57	238
1886	118	554
1887	199	844
1888	151	706
1889	153	706
1890	131	642
1891	90	363
1892	58	278
1893	77	331
1894	89	430

Af Fæstegaarde solgtes der 1885—94 til Selveje 408 Stk. med 1,883 Tdr. Hartk. for 8,1 Mill. Kr., medens der til Arvefæste solgtes 433 Fæstegaarde med 1,905 Tdr. Hartk. for 9,4 Mill. Kr. Prisen pr. Td. Hartk. var saaledes henholdsvis 4,320 Kr. og 4,949 Kr. Af de til Selveje solgte 408 Fæstegaarde solgtes 16 pCt. til Fremmede (o: ikke Fæsteren selv eller hans Slægt); af de 433 til Arvefæste solgte Gaarde solgtes 39 pCt. til Fremmede; de tilsvarende Forholdstal i 1870—84

var 7 og 3 pCt. Salget til Fremmede er saaledes taget betydeligt til, og dette kan være en af Aarsagerne til, at Salgsprisen pr. Td. Hartkorn for solgte Fæstegaarde var 16 resp. 19 pCt. højere i 1885—94 end i 1870—84.

I 1845—49 solgtes Selvejergaarde til den dobbelte Pris (pr. Td. Hrtk.) af Fæstegaarde; i 1870—84 solgtes de til $\frac{1}{3}$ højere Pris end Fæstegaarde, i 1885—94 til kun $\frac{1}{4}$ højere Pris. Aarsagerne hertil maa søges i stigende Salg til Andre end Familiens Medlemmer, i Ejendommenes Beskaffenhed, Størrelse og Beliggenhed, vel ogsaa i en Tidsopinion. — Af Fæstegaarde taltes i Danmark d. 1. Januar 1895 4,595 Gaarde med 22,434 Tdr. Hartkorn.
