

## Vort Landbrugs Prioritetsforhold.

Foredrag i Nationaløkonomisk Forening den 19. Februar 1903.\*)

Af

Docent Jens Warming.

Efterfølgende Oplysninger er især hentet fra en Række Samtaler, som jeg i Sommeren 1902 og i Januar 1903 har haft rundt om i Landet med Mænd, som paa forskellig Maade er knyttet til Pengeinstituter, navnlig Bankdirektører, Sparekasseformænd, Kreditforeningsdirektører m. fl. Endvidere fra saadanne Instituters Regnskaber og Aarsberetninger, fra den officielle Statistik og forskellige andre litterære Hjælpemidler.

Den samlede Prioritetsbehæftelse paa danske Landejendomme over  $\frac{1}{4}$  Td. Htk. er i den parlamentariske Skattekommissions Indberetning (København 1900) anslaaet til 1300 Mill. Kr., men denne Beregning er sikkert alt for høj. Den er bygget paa de aarlige Indberetninger fra Jurisdiktionerne om de solgte Landejendommers Pris og Behæftelse, idet man er gaaet ud fra, at de ikke solgte Ejendomme har en ligesaa høj Behæftelse pr. Td. Hartkorn som de solgte. Men herved er der ikke taget

\*) Gengives her noget udførligere end ved det mundtlige Foredrag.

## Vort Landbrugs Prioritetsforhold.

Foredrag i Nationaløkonomisk Forening den 19. Februar 1903.\*)

Af

Docent Jens Warming.

Efterfølgende Oplysninger er især hentet fra en Række Samtaler, som jeg i Sommeren 1902 og i Januar 1903 har haft rundt om i Landet med Mænd, som paa forskellig Maade er knyttet til Pengeinstituter, navnlig Bankdirektører, Sparekasseformænd, Kreditforeningsdirektører m. fl. Endvidere fra saadanne Instituters Regnskaber og Aarsberetninger, fra den officielle Statistik og forskellige andre litterære Hjælpemidler.

Den samlede Prioritetsbehæftelse paa danske Landejendomme over  $\frac{1}{4}$  Td. Htk. er i den parlamentariske Skattekommissions Indberetning (København 1900) anslaaet til 1300 Mill. Kr., men denne Beregning er sikkert alt for høj. Den er bygget paa de aarlige Indberetninger fra Jurisdiktionerne om de solgte Landejendommers Pris og Behæftelse, idet man er gaaet ud fra, at de ikke solgte Ejendomme har en ligesaa høj Behæftelse pr. Td. Hartkorn som de solgte. Men herved er der ikke taget

\*) Gengives her noget udførligere end ved det mundtlige Foredrag.

tilstrækkeligt Hensyn til, at  $\frac{1}{8}$  af Hartkornet hører til Len og Stamhuse, Klostre og Stiftelser, Præstekald, Stat og Kommuner, og heller ikke til, at de mindst behæftede Ejendomme gennemgaaende er paa fastere Hænder end de mere behæftede. Tages disse Forhold med i Betragtning, kommer man ned til højst 1100 Mill., og dette Tal stemmer da ogsaa meget bedre med de 1550 Mill., hvortil Kommissionsberetningen opgør den samlede Behæftelse i Landjurisdiktionerne; thi det er utænkeligt, at der ikke skulde falde mere end 250 Mill. paa Frederiksberg, Sundbyerne og de andre nu indlemmede Distrikter, de 5 gamle Handelspladser, de næsten 100 Stationsbyer med over 500 Indbyggere o. s. v.

De 1100 Mill. er rimeligvis svagt nedadgaaende; kun i Vestjylland og ved Husene har jeg Indtryk af en — absolut set — stigende Behæftelse. Men da Landejendommenes Værdi vedblev at falde indtil for ganske faa Aar siden, har den relative Behæftelse alligevel været svagt stigende. Ifølge Statistisk Bureaus sidste Opgørelse var i 1895—99 ved almindelige frie Salg, d. v. s. med Udelukkelse af Tvangs-, Familie- og Næringssalg, den gennemsnitlige Behæftelse paa Gaarde før Salget 55 % af Salgssummen, medens den i 1885—94 var 54 %. Denne ubetydelige Stigning giver ikke Anledning til nogen Bekymring; tværtimod maa man glæde og undre sig over, at Behæftelsen absolut set er nedadgaaende, thi der gør sig flere Faktorer gældende i modsat Retning. Dels anbringes der aarlig meget hetydelige Summer i Udvidelse af Besætninger og Bygninger samt i Redskaber og Maskiner, der er meget kostbarere end dem, de skal

erstatte; alene den stadige Besætningsforøgelse repræsenterer et årligt Kapitalindskud paa mindst 5 Mill. Kr., og disse Penge skaffes altsaa som Regel af Driften, d. v. s. ved umiddelbar Opsparing. Dels bliver det jo stedse sjældnere, at en Søn venter, til han kan overtage sin Faders Gaard; man er i vore Dage mere utaalmodig, og desuden lever Faderen gennemsnitlig længere, samtidig med at Vielsesalderen er nedadgaende, saa Børnene er forholdsvis ældre. Men naar Sønnen skal have en Gaard, allerede medens Faderen lever, saa maa det jo som Regel blive en prioriteret Gaard; ja ofte maa Faderens Gaard samtidig behæftes, idet han maa skaffe Sønnen en Del af Købesummen, saa den Formue, der tidligere ejede een Gaard, skal nu forslaa til to eller flere. Hele denne Udvikling maa nationaløkonomisk set betragtes som heldig, thi det betyder, at Nationens unge Energi og Initiativ tidligere kommer til at udfolde sig, ja ofte at den overhovedet kommer til Udfoldelse — noget som ogsaa gælder paa andre Omraader, hvor Kreditøkonomien slaar igennem. Dels endelig bevirker den allerede berørte Formindskelse af Dødeligheden, at der gennemsnitlig er flere Børn til at arve; der bliver derfor mindre til den, der overtager Gaarden, hvilket atter betyder flere Prioriteter. Jeg antager, at Landbruget årlig maa afgive 5—10 Mill. Kr. som Arv til Ikke-Landbrugere, men tidligere var disse Forhold af ringe Betydning; da var Fødselsoverskuddet, og derfor ogsaa Bortvandringen fra Landbruget saa ubetydelig, at næsten hele den Formue, der en Gang var paa Landet, ogsaa blev der. Desuden var Forholdet endnu for 20 Aar siden ofte det, at der tilførtes Landbruget Formue af velhavende Bybeboere,

som ansaa det for en behagelig og indbringende Stilling at være Landmand.

Naar den samlede Behæftelse alligevel snarest er nedadgaaende, kan man sikkert forsvare at udtale, at der paa Landet hersker en forstandig Sætten Tæring efter Næring, en sund og passende Sparsommelighed, i alt Fald hos de smaa Bønder. Hos de større er Behæftelsesprocenten lidt for stærkt stigende.

Hvad de enkelte Landsdele angaar, kan fremhæves, at det ved Hjælp af den omtalte Salgsstatistik fra Statens Statistiske Bureau kan beregnes, at Behæftelsen ved almindelige Salg i 1895—99 var lavest paa Fyn, nemlig gennemsnitlig 50 % af Salgssummen; Fyn viser sig ogsaa paa andre Omraader som vor rigeste Landsdel. Langt højere er Behæftelsen paa Sjælland, nemlig over 60 %, men Jylland er nede paa 53 %, altsaa kun 3 % højere end Fyn. Denne gunstige Stilling for Jylland forklares dels ved, at det er vanskeligt at faa sekundære Prioriteter (herom senere), dels ved at de smaa Gaarde er forholdsvis talrige og derfor, da de er lavest behæftede, trækker Gennemsnittet ned, og dels ved at Gaardpriserne ikke er faldet saa stærkt. Nu er en Td. Hartkorn lige meget værd i Jylland og paa Øerne, men i første Halvdel af 90'erne var Øerne godt 700 Kr. højere end nu, medens der ikke i den samme Periode har været noget Prislefald i Jylland.

Imellem de forskellige Laangivere fordeler de 1100 Mill. sig saaledes, at der paa Kreditforeningerne falder godt 400 Mill. og paa Sparekasserne knap 200; de øvrige 500 Mill. fordeler sig mellem en Række forskellige Institutioner, saasom Overformynderiet, Statsanstalten for Livsforsikring og andre Livsforsikrings-

selskaber, Fideikommiskapitalerne, Klostre, Stiftelser, Stiftsmidler, Legater, Landmandsbanken og andre Banker; endelig en Del private Laan. Tallene for Kreditforeninger og Sparekasser kan ikke skaffes helt nøjagtigt, navnlig fordi Østifternes Kreditforening ikke i sin Beretning sondrer mellem Land og By, og fordi Sparekassernes Indberetninger ikke sondrer mellem Landejendomme og andre Ejendomme i Landdistrikterne. Mere end 600 Mill. falder der i alt Fald ikke paa disse to Grupper Laangivere, og da de overalt betragtes som de dominerende, bestyrkes min Beregning om de 1100 Mill.; thi mere end 500 Mill. er det usandsynligt, at der skulde falde paa de andre Institutioner og paa private.

Danmark er naaet meget vidt med at skyde et Mellemlid (Kreditforening eller Sparekasse) ind imellem Debitor og Kreditor; imellem de tyske Bønder f. Eks. synes private Laan endnu at være dominerende. Men selv om der nu forholdsvis sjældent stiftes nye private Laan, eksisterer der dog fra ældre Tid ikke saa faa, og dette gælder vistnok navnlig paa Fyn og i Vejle Amt. At Udviklingen gaar bort fra de private Laan, ligger navnlig i, at Debitor kan risikere en Opsigelse, f. Eks. naar Kreditor skal bruge Penge til at udstyre en Datter eller sætte en Søn i Vej; og for Kreditor er det bedre at have Pengene anbragt i en Sparekasse eller i Fonds, thi saa kan han med kort Varsel, ja som Regel uden Varsel, faa et hvilket som helst Beløb, stort eller lille, udbetalt. Den private Debitor skal have 3 eller 6 Maaneders Varsel til en Termin, og hos ham maa man som Regel opsige hele Laanet, selv om man ikke har Brug for saa meget. — Endelig siges

det, at der tidligere jævnlig udviklede sig et Afhængighedsforhold mellem Debitor og Kreditor, og at man bedre kan skjule sin Formue for Sogneraadet, naar den er anbragt i en eller maaske flere Sparekasser, og saaledes slippe for Skat. — Naar der endnu stiftes private Laan, er det mest Summer, som ens Medarvinger eller den, man har købt Gaarden af, mer eller mindre nødtvungent har ladet indestaa.

I de forskellige Dele af Landet spiller de forskellige Laangivere en højst forskellig Rolle; Kreditforeningslaanene er forholdsvis dobbelt saa stærkt udbredte i Jylland som paa Øerne. Til Oplysning herom har jeg udregnet, hvor store Summer Kreditforeningerne har udlaant i hver Amt, og hvor mange Td. Hartkorn Amtet har, naar Len, Stamhuse o. lign. saa vidt muligt fradrages. Ved Division af disse Tal faas for Jylland som Helhed 2000 Kr. pr. Td. H., men for Øerne kun 1000 Kr., og gaas der mere i Enkeltheder, faas der endnu større Modsætninger, nemlig 3000 Kr. i Ringkøbing Amt mod kun 300 paa Fyn. I Vestjylland er næsten hver eneste Gaard i Kreditforeningen, paa Fyn næppe hver 10de, og der gaar der tilmed flest fra til Len og Stamhuse.

Sagen er den, at Kreditforeningerne til en vis Grad maa betragtes som de supplerende Laangivere, der kun benyttes hvor der ikke ad anden Vej kan skaffes Kapital.\*) I de Dele af Landet, hvor man har

\*) Det er naturligvis lidt misvisende at kalde den Gruppe Laangivere, der laaner mest, for supplerende. Men logisk set er det fuldstændig berettiget. Et Eksempel paa det samme haves i den københavnske Indkomstskat, som skal supplere Byens andre Indtægtskilder, men som alligevel indbringer mere end nogen af de andre.

rigeligt med Sparekasse- og Fideikommiskapital, tyer man kun sjældent til Kreditforeningen, og dette gælder især Fyn. Landets Fideikommiskapital udgør c. 100 Mill. Kr., og deraf falder de 33 paa Fyn med tilliggende Øer; mange af disse Penge er naturligvis udlånt udenfor Fyn eller anbragt i Fonds, men der er ingen Tvivl om, at der alligevel staar forholdsvis mere af disse Kapitaler i fynske end i ikke-fynske Gaarde. Af Landets samlede Sparekasskapital (660 Mill. Kr.) hører omtrent  $\frac{1}{6}$  hjemme paa Fyn, skønt kun  $\frac{1}{9}$  af Landets Befolkning falder paa denne Øgruppe; og endnu gunstigere stiller det sig, naar man undersøger, hvormeget heraf der er udlånt i Ejendomme paa Landet; det bliver nemlig 47 Mill. Kr. af de 206 for hele Danmark, og af disse 47 Mill. falder der sikkert forholdsvis meget færre paa uegentlige Landejendomme end i Jylland med de mange store Stationsbyer. De jyske Sparekasser har ialt udlånt 65 Mill. Kr. i Ejendomme paa Landet, altsaa kun 18 Mill. Kr. mere, men denne Forskel vilde muligvis helt forsvinde, hvis man kunde opgøre, hvad der er udlånt i egentlige Landejendomme. Den jyske Sparekasskapital er overhovedet forholdsvis lille (knap 190 Mill.) og en større Andel beslaglægges af de stærkt voksende Købstæder og Stationsbyer samt af Kautionslaan paa Landet.

De fleste af disse lokale Kapitaler maa antages at være udlånt i vedkommende Egn, men særlige Forhold gør sig gældende med de Penge, som ejes af københavnske Instituter eller i alt Fald forvaltes fra København. En ikke uvæsentlig Del af disse Penge anbringes i Landejendomme og da navnlig paa Øerne; det har jo altid visse praktiske Smaafordele at laane nogen-

lunde i Nærheden, og tillige er det det nemmeste at laane ud i større Summer ad Gangen; men af større Gaarde er der flest paa Øerne. Hovedaarsagen til at Øerne foretrækkes, er imidlertid en vis Mistillid til de magre jyske Gaarde, og dette ser jo lidt mærkeligt ud, naar man véd, at de jyske Gaardes Prisfald har været mindre end Øernes. Imidlertid er der alligevel noget berettiget i denne Mistillid; det er ikke altid Gennemsnitstallene, det gælder om. Der er i Jylland flere enkelte Gaarde, der er faldet saa betydeligt, at det gaar ud over 1ste Prioriteterne, og derfor har de jyske Kreditforeninger da ogsaa lidt langt større Tab end Øernes, og dette især i de magre Egne. En mager Gaards Værdi er mere afhængig af Ejerens Person; den kan i en god Ejers Hænder stige mere i Værdi end en god Gaard, men den kan omvendt i en daarlig Ejers Hænder falde meget stærkere; en større Del af Værdien repræsenteres nemlig af Bygningerne, Besætningen og den øjeblikkelige Kulturtilstand; men Bygningerne kan forfalde, Besætningen kan formindskes og Markerne kan komme ud af Drift, og saa er der ikke meget tilbage. Men god Jord er dog god Jord, og derfor kan en Gaard paa Øerne sjælden klædes saadan af som i Jylland. Hertil kommer endvidere, at Høst-udbyttet er mindre konstant paa de lette Jorder; det vil hyppigere hænde, at man har mere end f. Eks. 10 % under Middelhøst, og da Omkostningerne er større, vil man endnu hyppigere komme meget langt under det normale Netto-Udbytte. Men saadanne daarlige Aar giver let den svagt situerede Ejer et Stød, som han aldrig forvinder; det begynder at gaa tilbage, og tilsidst maa han gaa fra Gaarden. Derfor er ogsaa

en Del af Jyllands egne Sparekasser lidt ængstelige for de lettere Jorder. — I denne Sammenhæng kan ogsaa erindres om den almindelige Jordrenteteori, hvorefter Prissvingninger mærkes mest paa de mindre frugtbare Gaarde. — Nu gives der jo nok frugtbare Jorder ogsaa i Jylland, men man kan ikke fortænke de i disse Forhold mindre sagkyndige Københavnerne i, at de er tilbøjelige til at skære alle over én Kam. Det eneste Sted i Jylland, hvor jeg har hørt om københavnske Laan i større Udstrækning, er Vejle Amt. Andre Steder synes kun Overformynderiet og Landmandsbanken at spille nogen Rolle.

Jeg gaar dernæst over til en Sammenligning mellem de to vigtigste Laangivere, Sparekasserne og Kreditforeningerne, og som Indledning dertil indskydes nogle Bemærkninger om Vurderingerne, baade de officielle og Kreditforeningernes. Det er almindelig anerkendt, at disse er meget upaalidelige, nemlig alt for høje; rundt om har jeg paa Forespørgsel herom faaet Svar som: Ja vi plejer at trække en 10 % fra, eller: Vi plejer at trække 20 % fra, eller: Vi plejer at tage Middeltallet mellem Vurderingen og Assurancen. Det viste sig saa tilmed, at man ved denne Reduktion mener at naa Værdien med Besætning, skønt Vurderingen lyder paa Værdien uden Besætning, og da denne gennemsnitlig udgør 20 % af Værdien, bliver det i Virkeligheden c. 30 %, der skal fradrages. Hvis det nu altid var lige meget, der skulde fradrages, gjorde det jo ikke saa meget; Forholdet vilde da være, som om Vurderingsmændene havde fundet paa at udtrykke Værdien i Francs i Stedet for i Kroner, og den dertil

svarende Omregning kunde enhver Kontorist jo foretage. Men saa simpelt er Forholdet ikke; der skal megen Øvelse til for at finde ud, hvor upaalidelig en given Vurderingsforretning er.

Aarsagen til dette Uføre er for det første, at selve den foreskrevne Fremgangsmaade er forkert; Landejendomme kan i Virkeligheden kun vurderes ved umiddelbart Skøn af kyndige Praktikere, men nu har man foreskrevet, at de skal vurderes efter Principer. Byejeendomme og Skove kan maaske vurderes efter Principer, men Landejendomme kan det ikke. Den foreskrevne Fremgangsmaade er den, at man udregner Ejendommens Netto Overskud og saa multiplicerer dette med en eller anden Faktor, som Regel 25. Men hvor mange Landmænd véd, hvor stort deres aarlige Netto Overskud er? Og hvor mange véd, hvor meget der skal lægges til eller trækkes fra af Hensyn til deres personlige Udygtighed eller Dygtighed? Hvad er Friholigen og de i Husholdningen anvendte Produkter værd? Hvor meget skal der beregnes til Reparation af Bygninger eller for deres Værdiforringelse, og hvor meget for Besætningens Værdiforøgelse? Til statistisk Brug kan man maaske hjælpe sig med visse Gennemsnitstal, men sandelig ikke naar det gælder en bestemt Gaard. Nu kunde man naturligvis tænke sig, at Vurderingsmændene i denne Henseende ragede højt op over de almindelige Landmænd, saa at de virkelig magtede at opstille en paalidelig Beregning over, hvad denne Gaard ved normal Drift kunde give som Gennemsnitsudbytte. Men saadan er det ikke. Jeg har mange Udtalelser om, at Mændene har det største Besvær med at udfylde det foreskrevne Skema paa en

saadan Maade, at Resultatet ikke bliver rent vildt; og i mangfoldige Tilfælde laves der bagefter om paa Beregningen, saa at Resultatet kan stemme bedre med det umiddelbare Skøn. Dette bliver altsaa alligevel det afgørende, og hele Indtægtsberegningen kun en Omvej. Man har fortalt mig om et Tilfælde, hvor Mændene ved en Forglemmelse havde efterladt en Lap af Kladden i Vurderingsforretningen, og denne Lap viste den nydeligste Baglænsberegning fra Værdi til Indtægt.

Hertil kommer saa, at Faktoren 25 ogsaa er forkert. Den gaar ud fra Rentefoden 4  $\%$ , og dette kan maaske være rigtigt nok for 1ste Prioriteter, men man kan jo ikke laane 100  $\%$  af en Gaards Værdi til 4  $\%$ . Halvdelen af Indtægten kan man kapitalisere med Faktoren 25, den næste Fjerdedel maaske med 20, nemlig hvis man kan faa en saadan sekundær Prioritet for 5  $\%$ , og den sidste Fjerdedel maaske med 15, og saa bør der vel lægges lidt til af Hensyn til Muligheden af en stigende Indtægt (»den femte Fjerdedel«) — en Beregning, som naturligvis kunde simplificeres ved paa Grundlag af den at udregne en Middelfaktor. Men i øvrigt har alt dette kun liden Interesse; hvad det kommer an paa, er nemlig ikke hvad Gaarden vilde være værd, hvis dens Driftsoverskud gav almindelig Forrentning af dens Værdi, men kun hvad den faktisk er værd ved Omsætning. Der er vist ingen Tvivl om, at de fleste danske Gaarde ikke giver fuldt Vederlag for Ejerens eget Arbejde og fuld Rente af Købesummen, og man skulde derfor vente, at Vurdering efter de omtalte Principer skulde føre til en for lav Værdi.

Naar det omvendte imidlertid er Tilfældet, ligger det i den anden Hovedaarsag til Vurderingens Upaa-

lidelighed, nemlig Vurderingsmændenes Velvilje. Rundt om har man fortalt mig, at Vurderingen jævnlig begynder med, at Mændene spørger, hvor meget man ønsker at laane, og denne Sum bliver saa Udgangspunktet for deres Betragtninger; hvis de paa nogen Maade kan forsvare det, søger de at vurdere saa højt, saa vedkommende kan vente at faa det ønskede Laan bevilget. Denne Velvilje er nu ikke noget specielt dansk Fænomen; i en Afhandling om de tyske Kreditforeninger\*) har jeg læst, at det var ret ligegyldigt, om en Forenings Statuter satte  $\frac{1}{2}$  eller  $\frac{2}{3}$  som Laanegrænse, for Vurderingernes Paalidelighed stod i omvendt Forhold til Statuternes Forsigtighed. Hos os gaar det nemt saadan, at jo højere der vurderes, des lavere Laan bevilges der, og jo lavere Laan der bevilges, des højere vurderes der, og det er naturligvis ganske demoraliserende for Mændene at vide, at man ikke tillægger deres Enderesultat nogen synderlig Betydning.

Alt dette synes nu at blive værre og værre. Jeg antager, at de dalende Gaardpriser har ført ind paa et Skraaplan, idet man længe vedblev at betragte de gode Tidens Gaardpriser som de egentlige Gaardpriser, som man klamrede sig til. De faktisk betalte Gaardpriser har jo været 15—20 Aar om at komme i Niveau med Produktpriserne, og det er ganske naturligt, at man ved Vurderinger, hvor det »ikke gjorde saa meget«, har ment at kunne forsvare en endnu sejjere Fastholden ved de gamle Priser. Men den eneste Vurdering, som kan fastholdes, er den der giver selve Værdien; forlader man den, har man intet fast at rette sig efter, og kan

---

\*) Handwörterbuch der Staatswissenschaften V. S. 459.

derfor ende, hvor det skal være. En amerikansk Farmer har fortalt mig, at Vurderingen til Skat i hans Stat successivt er dalet, saa at den nu kun ansætter  $\frac{1}{6}$  af den virkelige Værdi.

Vore Dages intensive og komplicerede Drift har vel ogsaa gjort det vanskeligere at udregne Overskuddet, og navnlig er der nu saa mange Forhold, som influerer paa Værdien, men kun kan tages i Betragtning ved et vilkaarligt Skøn, og derved bliver der jo ogsaa mere Spillerum for Velviljen. Navnlig gælder dette Beliggenheden, som paa Grund af det stigende sociale Samkvem er kommet til at spille en stedse større Rolle. Man har nu langt mere Forbindelse med Stationen, Købmanden, Møllen, Skolen, Forsamlings- eller Missionshuset, og navnlig med Mejeriet; adskillige Steder har man fremhævet Beliggenheden i Forhold til Mælkevognens Rute som værende af stor Betydning. I en af de jyske Sparekasser meddelte man mig, at man i Reglen laante 50 % af den Værdi, man selv havde sat paa Gaarden. »I Reglen?« spørger jeg saa. »Ja naar Beliggenheden ikke er god, laaner vi ikke saa meget.« »Jamen er den da ikke taget i Betragtning allerede ved Vurderingen?« »Jo.« »Den bliver altsaa taget i Betragtning to Gange?« »Ja, det fortjener den ogsaa.« En anden Gang havde jeg spurgt, om det kunde være nødvendigt at overtage en Ejendom ganske faa Aar efter, at man havde laant i den. »Ja naar den er daarligt beliggende.« — En yderligere Aarsag til, at Vurderingerne kryber i Vejret, er maaske, at der er flere og flere, som ønsker at laane saa meget som muligt.

Vurderingsuføret generer imidlertid ikke de smaa og mellemstore Sparekasser ret meget; kun en halv

eller hel Snes af de største bruger fremmed Vurdering, de øvrige er lokalkendte og vurderer derfor selv ved deres Direktører, Bestyrelsesmedlemmer, Repræsentanter eller Tillidsmænd. Det er vel ikke alle Steder, at saadanne Tillidsmænd har nogen virkelig Betydning, men som Regel har jeg haft det Indtryk, at man har Tillid til dem. Disse egne Vurderinger er oftest langt fra saa indgaaende som de egentlige. Men de fører alligevel som Regel til et paalideligere Resultat, nemlig fordi vedkommende Mænd, som de udtrykker sig, »kender« alle Egnens Gaarde. Dette vil formodentlig sige, at de gennem mange Aar har haft Lejlighed til at se og høre, hvor meget der høstes af de forskellige Afgrøder, hvor rene Markerne er, hvor megen Gødning der er tilført dem, hvordan de taaler vaade, kolde Somre og tørre, varme Somre, eller milde Foraar og sene Foraar, hvad Skade de tager af Snelæg, Barfrost, Nattefrost osv. osv. Alle disse Forhold er jævnlig Genstand for Egnens Drøftelser, og der danner sig efterhaanden en almindelig Mening om Værdien, en umiddelbar Vurdering, der bygger paa Aars Erfaring og derfor i langt højere Grad har faaet alle afgørende Forhold taget med i Betragtning end den mest omhyggelige Undersøgelse af Muldlagets Tykkelse og Sammensætning, Undergrundens Beskaffenhed, Afløbsforholdene osv. Dog er der sikkert mellem Sparekassernes Mænd nogen Overvurdering af deres Evne i denne Retning, navnlig med Hensyn til hvor mange Gaarde den enkeltes Lokalkendskab omfatter.

For Kreditforeningerne har Uføret bevirket, at de mere og mere betragter Vurderingsforretningen blot som en Beskrivelse af Ejendommen, paa hvis Enkeltheder

de selv bygger en Vurdering, medens der ikke tillægges Mændenes Slutningstal nogen synderlig Betydning. Men for de større Sparekasser, de københavnske Instituter m. fl. er Følgen nærmest bleven den, at man har trukket sig tilbage fra Landejendommene. Ganske vist har Hovedaarsagen hertil været, at man i de daarlige Aar tabte Tilliden til selve Landbruget, men væsentlig medvirkende har det sikkert været, at man ogsaa har tabt Tilliden til Vurderingerne, og ikke selv har forstaaet at vurdere. Tidligere havde disse Instituter ogsaa et andet nogenlunde brugbart Kriterium, nemlig Hartkornet, men for hvert Aar der gaar, stemmer det jo daarligere, navnlig nu da Beliggenheden, Bygningerne og Kulturtilstanden har saa meget at sige. Dog tillægger man endnu Hartkornet en vis Betydning, navnlig saadan, at man nødvendig laaner mere, end der svarer til Gennemsnitsværdien af Gaardens Hartkorn, og dette er en af Aarsagerne til, at de københavnske Penge ikke kommer til Jylland; der er der jo saa mange enkelte Gaarde, der er drevet op til en langt større Værdi end paa Matriklens Tid, men det paastaas, i alt Fald af Jyderne selv, at Københavnerne ikke rigtig vil tro dette, heller ikke naar det f. Eks. er gammel Skov-, Mose- eller Overdrevsjord, der ikke rammes af det foran anførte om de lette Jorders usikre Værdi.

Imidlertid er det ikke blot i København, at man har Tillid til Hartkornet. Ogsaa en Del Købstadsparekasser paa Øerne tager det mere med i Betragtning, end jeg paa Forhaand havde ventet. De siger, at man i alt Fald rolig kan gaa ud fra, at Gaarden ikke er mindre værd, og da Aarsagerne til Værdiforskydningerne navnlig har været, at enkelte Gaarde

er drevet op, medens kun faa er sunket i Værdi, er dette jo ret forstaaeligt. Er en Gaard paa Øerne mindre værd end efter Hartkornet, kan man tilmed ofte gaa ud fra, at den ikke kan synke stort mere; værdiløse Bygninger f. Eks. kan jo ikke godt synke i Værdi. — Formodentlig vil den nye Ejendomsskyld faa stor Betydning som Laanegrundlag, navnlig for den, der kan nøjes med lidt mindre end det størst mulige Laan. En Del tyske Kreditforeninger har Lov til at laane paa Grundlag af Skattevurderinger, og det viser sig, at Flertallet af Bønderne benytter sig heraf; men de store Gaarde, for hvem Omkostningerne ved en særlig Vurdering er forholdsvis mindre, og som i Reglen ønsker det størst mulige Laan, nøjes ikke med Skattevurderingen.

Efter dette Indskud om Vurderingerne gaar jeg saa over til den omtalte Sammenligning mellem Sparekasser og Kreditforeninger. Den omhandler 4 Punkter, nemlig Renten, Stiftelsen, Laanenes Størrelse og Afdragene.

I. Sammenligningen af Renten vanskeliggøres ved, at den bevæger sig langsommere hos Sparekasserne end hos Kreditforeningerne, saa at den snart er højest det ene Sted, snart det andet — noget som en Frikonkurrence-Mand af den gamle Skole paa Forhaand vilde benægte. Kreditforeningens effektive Rente forandrer sig jo med Kursen, ofte fra Børsdag til Børsdag, men Sparekasserne har gennemgaaende Sympati for den konstante Rente, ja de betragter det endogsaa som noget fortjenstfuldt at holde Renten uforandret. Det maa ogsaa indrømmes, at dette vilde være det

bedste, baade det nemmeste og det sundeste. Men jeg tror, at Sparekasserne i denne Henseende maa bøje sig for Tidens Krav. Naar de har en saa mægtig Konkurrent som Kreditforeningerne, er det nemlig givet, at de maa følge med i det ubehagelige, d. v. s. den lave Rente; og da er der jo ingen Mening i, at de ikke til Gengæld skulde følge med i det behagelige, altsaa benytte Lejligheden til Fortjeneste, naar saadan tilbyder sig. Det er ikke hermed min Mening, at de skulde forandre den nominelle Rentesats hver Maaned, ikke en Gang hver Termin. Men de bør beregne sig en skiftende og til Tider høj Provision ved Laanets Stiftelse; denne Fremgangsmaade benyttes meget af de københavnske Sagførere, naar de ordner 2den Prioriteter i By-Ejendomme, og der er ogsaa enkelte Sparekasser, som er kommet ind paa det. Jeg erindrer saaledes en, der i knappe Tider beregnede sig 2% Provision, men ingen tog under rigeligere Pengesforhold; en anden havde i den dyreste Tid været oppe paa 4½% Provision; og en tredje skal have udbetalt Laanene i Kreditforeningsobligationer. Denne Ordning har forskellige Fordele:

1. Det er upraktisk at regne med saa brudte og saa forskellige Brøker, som Sparekasserne maatte, hvis de alene ved Rentesatsen skulde ramme Renten ligesaa fint som Kreditforeningerne.

2. Denne Form svarer bedst til Pengemarkedets Tilstand: det øjeblikkelige Tab for den øjeblikkelige Knaphed.

3. Man beholder den én Gang indbetalte Provision, medens man ellers ved indtrædende Pengerigelighed

nødes til at nedsætte Renten, ikke blot for de nye Laan, men ogsaa for de gamle.

4. Endelig den vigtigste Fordel, at man saa arbejder i samme Form som Hoved-Konkurrenten. Det er nemlig ganske forbavsende, saa vanskeligt de mindre Laantagere paa Landet har ved at udregne Forskellen mellem Vilkaarene for Laan, som gives i forskellige Former. Jeg er personlig nær knyttet til den danske Folkehøjskole og sætter dens Arbejde højt; men netop derfor har det ved denne Undersøgelse undret mig at se, hvor ofte vore Bønder foretager uheldige Dispositioner, fordi de ikke forstaar at regne. Byernes Laansøgere er mere rutinerede i Laaneoperationer eller har mere Forbindelse med sagkyndige Raadgivere, men for Bønderne kniber det. Noget saa elementært som at et Kreditforeningslaan til 4 % i Virkeligheden svarer til et Sparekasselaan til 4,1 eller 4,2, efter hvor stort det aarlige Administrationsgebyr er, er der mange, som ikke forstaar at tage i Betragtning. Endnu mere maa det da knibe at udregne, hvilken Renteforhøjelse et givet Kurstab svarer til, naar det fordeles over en længere Aarrække. Dette giver sig Udtryk i en almindelig og ganske overdreven Frygt for Kurstab og Provision, en Frygt, som i dyre Tider tilfører Sparekasserne en Del Laansøgere, som ellers vilde gaa til en Kreditforening. Det kunde da befrygtes, at Sparekasserne vilde miste for mange Laansøgere, hvis de indførte en Provision, der ækvivalerede Kurstabet, men det er jo kun i dyre Tider, at Kurstabet har Betydning, og da kan man jo altid finde fordelagtig Anbringelse for sine Penge. Iøvrigt kunde Sparekasserne jo godt ordne det saadan, at Kurstabet hos dem var lidt mindre end hos

Kreditforeningerne, og navnlig vilde det hjælpe, hvis de samtidig efterlignede Kreditforeningerne paa det andet omtalte Punkt, nemlig ved at indføre at kalde en Del af Renten for Administrationsgebyr, noget som i alt Fald en af de større Sparekasser allerede er inde paa. — Hvis det anses for nødvendigt, at Sparekasserne stadigt betinger sig et kort Opsigelsesvarsel, maa Indførelsen af høj Provision muligvis suppleres med den Bestemmelse, at hvis Laanet opsiges inden f. Eks. 5 Aar, skal der tilbagebetales saa mange Femtedele af Provisionen, som der mangler Aar i 5.

I det lange Løb synes Kreditforeningerne at være de billigste Laangivere; deres Obligationer er saa yndede af baade inden- og udenlandske Kapitalister og Institutioner, at Kursen bliver høj. Hertil svarer, at det — hvad Renten angaar — sikkert er det fordelagtigste for Sparekasserne at anbringe deres Penge i direkte Udlaan fremfor i Fonds. Men der skal jo ogsaa tages Hensyn til, hvor likvid Anbringelsen er. — De øvrige større Laangivere staar, hvad Renten angaar, nærmest som Sparekasserne, for fleres Vedkommende snarest lidt billigere.

II. Ved Laanenes Stiftelse har de lokale Sparekasser en Række Smaafortrin, som spiller en forbausende stor Rolle for de mindre Laansøgere. Man kan mundtligt og uden Sagfører forhandle med Mænd man kender, saa man har Tillid til en velvillig og ærlig Behandling. Ganske vist er Kreditforeningerne mindst ligesaa ærlige, og da de er Debitor-Foreninger, medens Sparekasserne snarere er Kreditor-Foreninger, maa det antages, at de ogsaa er mindst ligesaa velvillige. Men Kreditforeningen er nu alligevel et fremmed Kontor

langt borte, medens Sparekassen er levende Mennesker i Nærheden. Saa kan man jo ogsaa blive fri for en formelig Vurdering og fri for at sende Renterne med Posten, man venter lidt mere Langmodighed med Renterne — skønt Kreditforeningerne tilvisse er langmodige nok — og man venter maaske, at Afdragene kan blive suspenderede i Tilfælde af daarlige Aar. Det gaar ogsaa nemmere med Tillægslaan.

Man skulde ikke tro, at sligt havde noget at betyde, men det er flere Steder blevet mig opgivet som Aarsag til, at man foretrækker Sparekasserne, saa der maa sikkert være noget om det, navnlig hos de smaa Gaardmænd. Derimod forandres Forholdene, naar man kommer ned til Husmændene, dels fordi Statsgarantien gør Husmandskreditforeningernes Kurs bedre, navnlig i dyre Aar, dels fordi deres Organisation tager mere Hensyn til disse Smaating. Der er ogsaa Forskel mellem de forskellige Egne; somme Steder er man mere fortrolig med Kreditforeningerne end andre Steder (Vestjylland—Fyn). — Flere af disse Smaafordele gælder ogsaa Laan fra det Gods, Gaarden i sin Tid har tilhørt.

III. Hvad Laanenes Størrelse angaar, er mit Hovedresultat, at Sparekasserne som Regel giver mindre Laan efter Værdien, men at de individualiserer mere og derfor undertiden kommer højest; navnlig kan Netto-Laanet jo let blive større, naar Kursen er lav. I de fleste Sparekasser har man sagt, at den, der skulde laane det mest mulige, gik til Kreditforeningen. Nu er man naturligvis altid tilbøjelig til at anse sin egen Fremgangsmaade for den solideste, og det er derfor heldigt, at jeg fra Kreditforeningernes egen Side

har Udtalelser, der indrømmer dette. Man henviser saa til det solidariske Ansvar og til Reservefonden, og der er jo heller ingen Tvivl om, at Obligationsejerne paa ingen Maade behøver at ængste sig over, at Kreditforeningerne er lidt dristigere end Sparekasserne. Og Interessenterne behøver heller ikke paa nogen Maade at være bange for, at den solidariske Hæftelse skulde blive effektiv. Men derfor gaar det alligevel ud over dem, naar der stadig maa bruges af Reservefondet; den ekstraordinære Afskrivning paa Gælden, naar Fondet har naaet en vis Størrelse, bliver jo saa meget des mindre. Kreditforeningernes gennemsnitlige Tab har i Tiaaret 1890—1900 været  $\frac{1}{3}$  p. m. aarlig af Hovedstolen, men enkelte har været meget lavere, og andre har været helt oppe paa  $\frac{2}{3}$  p. m., ja i det foregaaende Tiaar endogsaa over 1 p. m. Der kan naturligvis diskuteres om, hvorvidt disse Tal kan kaldes store eller ej, men mig forekommer det at være meget ved 1ste Prioriteter, der efter Beretningerne gennemgaaende udgør 40—50 % af Vurderingerne. Og det er mig da ogsaa bekendt, at man i de Foreninger, der har haft de største Tab, anstrænger sig for at komme i en bedre Gænge.

Hvor store Sparekassernes Tab er, er det ikke muligt at angive talmæssigt, idet Indberetningerne intet meddeler derom. Men jeg er dog ikke i Tvivl om, at en Opgørelse vilde føre til væsentlig lavere Forholdstal. Aarsagerne hertil er flere:

1. Sparekasserne er sikkert gennemgaaende mere forsigtige. Tab staar for dem mere som noget ekstraordinært, som man er meget ked af, naar de indtræder. Mange Sparekasser er saa smaa, at selv om de havde

ligesaa stor Tabspromille som Kreditforeningerne, vilde der alligevel gaa flere Aar imellem de enkelte Tab. Men for de store Kreditforeninger hører det næsten med til Forretningernes daglige Gang; én af dem maatte i sidste Regnskabsaar overtage et Pant hver 5te Dag; skulde man under saadanne Forhold være fuld af Ærgrelse og Bekymring hver Gang, vilde Livet jo ikke være til at udholde; man maa gøre sig haard, vænne sig til at betragte Tab som noget, Livet nu én Gang fører med sig. Det er ganske vist ogsaa muligt, at den Sparekasse, der kun med Aars Mellemlid lider et Tab, kunde fristes til at hvile paa sine Laurbær, ligesom omvendt — og det er faktisk Tilfældet — de særligt store Tab, enkelte Kreditforeninger har haft i Sammenligning med andre, kunde bevæge dem til at tage Reb i Sejlene. Men den første Betragtning indeholder i alt Fald nogen Sandhed, og dertil kommer endvidere, at Kreditforeningerne har et Reservefondsgebyr, der netop er beregnet paa at skulle dække Tab, og som er beregnet saa rigeligt, saa Fondet trods Tabene alligevel vokser for hvert Aar — hvilket jo ser meget pænt og beroligende ud.

2. Sparekassernes Midler er begrænsede. De er derfor jævnlig i den Situation at have flere Laansøgere, end de kan bevilge til. Selvfølgelig vrager de i saa Fald de mindre fine, og disse henvender sig saa eventuelt til en Kreditforening og bidrager derved til at sænke Niveauet. Kreditforeningens Midler er derimod ubegrænsede; den lader bare Obligationspressen gaa, saa naar man vil betale hvad det koster, kan man selv i den knappest Tid faa Laan. — Nu kunde man omvendt tænke sig, at Sparekasserne til andre Tider

havde svært ved at faa deres Penge anbragt og derved fristedes til at bevilge lovlig store Laan; en enkelt af mine Meddelere har da ogsaa fortalt, at dette skete umiddelbart efter den sidste store Konvertering. Men Sparekasserne er jo aldrig nødt til at anbringe Pengene selv; findes der ingen sikker Anvendelse, kan de jo købe Fonds.

3. Under 1 omtaltes, at Sparekasserne vil vrage, under 2, at de maa vrage; her skal omtales, at de kan vrage. Det udvikledes foran (S. 238), at Sparekasserne »kender« Egnens Gaarde; endnu bedre kender de naturligvis Personerne, og har derfor let ved at vrage f. Eks. de drikfældige — et Forhold, som forbausende tit er bleven berørt uden noget direkte Spørgsmaal fra min Side, dog navnlig ved Undersøgelsen af den personlige Kredit, som jeg en anden Gang haaber at kunne meddele noget om. Nu tager Kreditforeningerne vel ogsaa saadanne personlige Hensyn, skønt mere ubevidst; de kan, som en af deres Funktionærer udtrykte sig, ikke undgaa at vurdere Ejeren med; der er saa mange Smaating paa en veldreven Gaard, som uvilkaarlig stemmer en til Velvilje, og som let faar mere Indflydelse paa Vurderingen, end der egentlig tilkommer den, navnlig fordi de hurtigt kan gaa tabt igen. Omvendt hos en doven, uduelig eller drikfældig Mand eller paa en slet dreven og forfalden Gaard; men for en Kreditforening medfører dette kun, at Laanet bliver mindre, for Sparekassen derimod, at det nægtes.

Nu kan Sparekassernes Individualisering vel som berørt ogsaa undertiden føre til større Laan — at man er Menneskekender betyder jo ikke blot, at man kender

Folks negative Egenskaber. Og denne Hensyntagen til Personernes (og Gaardenes) positive Egenskaber spiller ved enkelte Sparekasser en saa stor Rolle, saa de selv har sagt, at de laante ligesaa meget eller endog mere end Kreditforeningerne. En større Bysparekasse begrænsede dog udtrykkelig denne Paastand til By-Ejendomme, idet man selv erklærede sig for ukyndig og ængstelig overfor Landejendomme. — Men ved saadanne lovlige store Laan betinges der ofte særligt store Afdrag for en begrænset Aarrække; laanes der f. Eks. 12,000, hvor det normale Laan er 10,000, betinges der maaske 200 Kroners Afdrag i hver Termin, indtil man er naaet ned til de 10,000. Og hvis jeg har Ret i, at Sparekassernes Tab er væsentlig mindre end Kreditforeningernes, er det jo et Vidnesbyrd om, at denne Individualisering foregaar med tilstrækkelig Indsigt og Forsigtighed.

4. Naar en Mand har en Gaard med liden eller ingen Gæld og saa i en eller anden Anledning skal bruge nogle faa Tusinde Kroner, vil han som Regel ikke sætte hele Kreditforeningsmaskineriet i Bevægelse; de under II omtalte Nemhedshensyn vil veje forholdsvis stærkt, og Sparekasserne faar paa den Maade de fleste af de allerfineste Panter. Det vilde være klogt af Kreditforeningerne, om de i saadanne Tilfælde var lidt mindre bureaukratiske, navnlig om de, naar Ejendoms-skylden kommer, kunde faa Lov til at laane paa Grundlag af den; det omtaltes foran (Side 240), at tyske Kreditforeninger har en tilsvarende Ret. Selv ikke særlig lokalkendte Sparekasser laaner i disse Tilfælde uden nogensomhelst Besigtigelse, blot paa Grundlag af Hartkornet.

5. Sparekasserne virker mest i de frugtbare Egne, Kreditforeningerne derimod forholdsvis mere i de ufrugtbare, hvor der som tidligere udviklet lides størst Tab. Hvis en statistisk Sammenligning af Tabene kunde foretages, burde den altsaa gennemføres særskilt for de forskellige Landsdele, hvorved Kreditforeningerne vilde komme til at staa gunstigere end ved en summarisk Sammenligning.

6. Sparekasserne laaner fortrinsvis i smaa Ejendomme, og disse har jo lidt mindre i de daarlige Tider. I mange af de smaa Sparekasser er Flertallet af Prioritetsobligationerne paa 1—2000 Kr. (deriblandt dog en Del Tillægslaan). Aarsagen hertil er dels, at de mindre Sparekasser til hver Termin kun har mindre Beløb disponible og derfor ikke magter større Laan, dels at de i Overensstemmelse med almindelige Assurance-Grundsætninger anser Risikoen for mindre, naar Udlaanssummen er fordelt paa et større Antal Panter, dels endelig, at de er Lokalpatrioter, der ønsker at gøre Egnen saa megen Gavn som muligt. Laanevirksomheden lægger jo mest Beslag paa Bestyrelsens Opmærksomhed, saa mange mere føler sig som Laanekasse end som Sparekasse, og det er rigtigt nok, at de gør mest Gavn med Laanene, naar de fordeles paa saa mange smaa Laansøgere som muligt; der bliver derved færre, der faar forøget Besvær og Omkostning ved at skulle i Forbindelse med en fjernere Laangiver, og disse Omkostninger betyder forholdsvis mindre for de større Laansøgere. Sparekassernes Tilbøjelighed til ogsaa i denne Forstand at foretrække de smaa Laan mødes altsaa med den S. 243 omtalte Tilbøjelighed hos de smaa Laanere til at foretrække lokale Laan.

Men til Held for de store Laanere er der ogsaa Steder, hvor man foretrækker dem, nemlig nogle af de største Sparekasser samt de fleste Fideikommisser, københavnske Instituter m. fl. For dem gælder det blot at faa Pengene godt anbragt, jo mere paa én Gang, des nemmere, baade med Bogføring, Tilsyn osv. Man har næppe overalt været klar over, at de store Gaarde er faldet mest i Pris, og at man i Tilfælde af Overtagelse kan komme til at beholde dem i aarevis; Bøndergaarde er der meget oftere Liebhaveere til.

Det maa tilføjes, at Fideikommisserne ogsaa har mange smaa Laan indestaaende som Restkøbesummer i deres tidligere Fæstegaarde. Endvidere, at det er de smaa Gaarde, der er Sparekassernes fornæmste Virkefelt; Husene gaar som før omtalt overvejende i deres egne Kreditforeninger, og de er næppe heller saa gode Panter som de smaa Gaarde. Ganske vist er det gennemsnitlige Prissald mindst ved Husene; men som udviklet ovenfor S. 232 er det i denne Forbindelse ikke Gennemsnittet det kommer an paa; Kreditor har ingen Glæde af, at en Række fine Panter bliver endnu finere og derved hæver Gennemsnittet. Husene er, ligesom de omtalte jyske Ejendomme, mere afhængige af Ejers Person; de kan stige stærkt, men de kan ogsaa falde stærkt, navnlig fordi saa stor en Del af Værdien sidder i Bygningerne. (Derfor maatte Husmandskreditforeningerne oprindeligt ikke laane saa meget i jordløse Huse som i Huse med Jord). Dertil kommer, at Omkostningerne ved Overtagelse af et Hus, ved Auktion og eventuel Bestyrerdrift er forholdsvis meget betydelige.

IV. Hvad Afdragene angaar, er der en væsentlig

Forskel, idet de fleste Sparekasser ikke forlanger dem; dog er der ogsaa her mere Individualisering, saa man f. Eks. som allerede omtalt forlanger Afdrag ved særlig store Laan. Enkelte Sparekasser hævder Afdragslaan som det normale, men naar en Laansøger meget nødig vil afdrage, gaar man ofte ind paa det, og det hænder ogsaa, at et Laan oprindeligt er stipuleret som Afdragslaan, men efter et Par Aar kommer Debitor og klager sig, og saa bliver han fri. — Der er i denne Henseende en Del Forskel efter Konjunkturerne; nogle Sparekasser opgiver Afdragene, naar Renten bliver sat op, og naar saa Penge atter bliver rigelige, nedsættes Renten paa den Maade, at den aarlige Ydelse bliver uforandret, men en Del af den er nu Afdrag. Morsomt nok var der en af de Sparekasser, jeg besøgte, som gik den modsatte Vej i den rigelige Tid efter Konverteringen; da kunde de ikke faa deres Penge anbragt uden ved at indrømme Afdragsfrihed.

Dette at man hos Sparekasserne (og de fleste andre Instituter) kan faa afdragsfri Laan, spiller en ganske forbavsende Rolle for Laansøgerne; de læmpelige Afdrag til Kreditforeningerne er ikke nær saa populære, som man skulde tro. De vilde maaske være mere skattede, hvis Afdraget var konstant og altsaa Ydelsen faldende, thi der klages nu over, at man ikke mærker noget til, at Gælden formindskes. Men navnlig paastaas det, at man i Tilfælde af Salg ikke faar fuld Godtgørelse for de præsterede Afdrag og for Reservefonds-Andelen. En akademisk Betragtning vilde paa Forhaand benægte dette, men det er bleven mig fortalt paa saa mange Steder i alle Landsdele, saa der maa være noget om det. De præsterede Afdrag skulde jo

komme Sælgeren til Gode i Form af en forøget Udbetaling, men netop Udbetalingen er ofte det ømme Punkt for Køberen; det siges almindeligt, at en Gaard er lettere at sælge, naar den er højt prioriteret, og at den, der skal sælge, derfor ofte lader den prioritere før Salget. Endvidere lægger Køberen en overordentlig Vægt paa den aarlige Ydelse, og den er jo ved Kreditforeningslaan den samme, enten Laanet er nyt eller det er 10—20 Aar gammelt; mindre interesserer han sig derimod for, om denne Ydelse ophører om 50 eller først om 60 Aar; Fremtiden er jo alligevel saa uvis. Nu kan man ganske vist faa et Tillægslaan, enten ligefrem som saadant, eller ved at flytte til den aabne Serie, og Hyppigheden af disse Transaktioner viser just, hvor stor Trangen er. Men dermed er altid forbundet en Del Omkostninger og eventuelt et Kurstab, ikke blot for Tillægslaanet, men ogsaa for det gamle Laan, idet Kursen jo i Reglen er lavest ved de aabne Serier, og det er derfor rigtigt, at man ofte vilde være bedre situeret, hvis man havde beholdt Laanet i dets oprindelige Størrelse, navnlig naar der kun er gaaet faa Aar.

Imidlertid siges de unge at være mere stemte for Kreditforeningslaan end de ældre, og en mere rationel Opfattelse af Afdragene synes at blive almindelig. Og her kommer det i særlig Grad an paa den almindelige Opfattelse. Det kan ikke hjælpe den mere oplyste, at han forstaar at Afdragssystemet er en behagelig Spareform; kan han ikke vente at finde en Køber, som har den samme Opfattelse, maa han eventuelt finde sig i at forære Køberen en Del af Afdragene.

Dog vil der sikkert til enhver Tid vedblive at

være Laansøgere, som af gode eller daarlige Grunde foretrækker afdragsfri Laan, og det siges, at dette Ønske er saa stærkt, saa Institutterne kan faa lidt højere Rente ved at gaa ind derpaa — en Paastand, som jeg ikke tør udtale mig om, men som stemmer med det S. 243 udtalte, at Kreditforeningsrenten i Længden er den billigste. Men er det nu rigtigt af Sparekasserne at rette sig efter dette Ønske, rigtigt for Sparekassernes egen Sikkerheds og for Samfundets Skyld?

Hvad Sikkerheden angaar, er der næppe noget at bemærke, idet Sparekasserne jo gennemgaaende er meget forsigtige og navnlig virker i de Landsdele, hvor der er mindst Fare for Tab. Hvis der ikke indtræder noget nyt almindeligt Prisfald af Landejendomme, hvad der ingensomhelst Udsigt er til, og hvis Sparekasserne bliver i den nuværende forsigtige Gænge, er der altsaa i denne Henseende ingen Grund til at fraraade de afdragsfri Laan.

For Samfundet er det jo nødvendigt, at der finder en vis Opsparen Sted; naar Befolkningen aarlig vokser 1 0/0, maa Samfundsformuen ogsaa vokse 1 0/0, blot for at bevare status quo, og da vor Tids tekniske Udvikling kræver forholdsvis mere Kapital end tidligere, kræves der endda mere end 1 0/0 aarlig. Denne Tilvækst kan jo kun komme ved Opsparen; men der gives andre Former for Opsparing end Afbetaling, og disse andre Former har visse Fortrin.

Først maa her nævnes, at man driver Gaarden op. Det er en Hæmsko for en ung energisk Mand, hvis han aarlig skal ud med et vist Beløb i Afdrag; der bliver saa meget mindre til overs til at anbringe i Driften. Men hvis det er en forstandig Mand, vil de

der anbragte Sparepenge give større Rente baade for ham selv og for Samfundet end de afdragne. Der er ogsaa mere Glæde i at spare paa den Maade, og derfor en mere offervillig Nøjsomhed.

Men selv den, hvis Gaard ikke skal drives op, vilde i flere Henseender staa sig ved at opspare paa anden Maade, nemlig paa den almindelige Maade, at sætte i Sparekassen — forudsat at det alligevel bliver til noget. Der er naturligvis mange, der ikke kan spare, uden naar de skal, men dog ogsaa mange der kan, og der er Egne, hvor Sparsommeligheden er saa almindelig udbredt, saa man rolig kan løbe an paa den. Fordelene ved almindelig Opsparen er for det første, at man kan lade være i daarlige Høstaar, hvor Afdragene maaske vilde hæmme Driften ved at formindske Driftskapitalen, men saa spare dobbelt i gode Høstaar. Endvidere at man har en disponibel Kapital til Brug f. Eks. naar der har været Uheld med Besætningen, naar der skal bygges lidt, naar en Datter skal giftes eller en Søn sættes i Vej osv. Det er endvidere lettere at skifte, naar der er rede Penge ved Siden af Gaarden, og som før omtalt ogsaa lettere at sælge Gaarden, naar Laanet endnu har sin oprindelige Størrelse. Jeg husker en Sparekasse, hvor der var mange Pantedebitorer, der tillige var Sparere, altsaa Kreditorer, og vedkommende tabte derved  $\frac{1}{4}$  0/0, som var Differencen mellem Ind- og Udlaansrenten, men dette lille Tab opvejedes helt af de mange Fordele og betød mindre end Omkostningerne ved et eventuelt Tillægslaan, eller end den væsentlig højere Rente ved et eventuelt Kautions- eller Veksellaan. Det er jo allerede omtalt, hvor hyppigt Debitor maa bringe Laanet op

til den oprindelige Størrelse. (Samme Sparekasse havde Eksempler paa en ganske modsat Art Tilfælde, hvor samme Mand var baade Debitor og Kreditor; man fik et midlertidigt Laan mod at give sin Sparekassebog i Haandpant; dette Laan skulde nemlig afdrages, men var Pengene først ude af Sparekassebogen, var det tvivlsomt, om de kom der igen). En mindre tiltalende Grund til ikke at ville afdrage er, at de i Sparekasserne anbragte Penge lettere undgaar Sogneraadets Opmærksomhed end de afdragne.

Der er herefter ingen Tvivl om, at afdragsfri Laan i mange Tilfælde har deres fulde Berettigelse, og det er derfor heldigt for en Egn, at der er Sparekassepenge til Raadighed. Dog kan det næppe siges, at f. Eks. Fyn trænger til at have saa let Adgang til afdragsfri Laan, som de store Sparekasse- og Fideikommiskapitaler muliggør, særlig da der er forholdsvis faa Gaarde, der skal drives op; under saadanne Forhold burde Sparekasserne lægge mere Vægt paa Afdrag end ellers; men det er dog tvivlsomt, om de i Længden kunde hævde sig i Konkurrencen med Kreditforeningerne, hvis de gik helt over til Afdragslaan. Omvendt i Vestjylland, hvor Trangen er stor og Udbudet lille; dog er Sikkerheden der maaske ikke saa god, saa Afdragene kan undværes. Ellers vilde det saadanne Steder være heldigt, om Kreditforeningerne aabnede Adgang til helt eller delvis afdragsfri Laan; ganske vist er en saadan Adgang ikke bleven meget benyttet, hvor den har været aabnet, men vistnok kun fordi Kapitalisterne ikke yndede den Slags Obligationer, og Kursen derfor var lav. Dette kunde man maaske komme ud over ved at lade samtlige vedkommende Series Obligationer for-

falde efter en vis Aarrækkes Forløb (30, 50, maaske 60 Aar). For Interessenterne vilde saa lang Uopsigelse være mere end tilstrækkelig, og for mange Kapitalister er den aarlige Udtrækning kun til Besvær, men de vil dog ikke have Papirer, som eventuelt aldrig vil blive udbetalt. Om alle Seriens Obligationer saa skulde forfalde i den samme Termin, eller hver enkelt f. Eks. 50 Aar efter dens Udstedelse, saa Serien altsaa afvikledes i Løbet af en ligesaa lang Aarrække, som den i sin Tid var aaben, afhænger af om Kreditforeningen kan overkomme at ordne alle de nye Laan paa én Gang, og af hvor store Fordele der er ved at foretage en større samlet Finansoperation.

Jeg er nu færdig med at sammenligne Sparekasserne og Kreditforeningerne. De førstes Fordele var Nemheden ved Stiftelsen, den kontante Udbetaling uden Kurstab, og Afdragsfriheden, de sidstes den i Længden laveste Rente og de store Laan. Befolkningen synes gennemgaaende at tillægge de førstnævnte Fortrin størst Vægt — lidt for stor Vægt — og Kreditforeningerne faar derfor størst Betydning, hvor der ikke er rigelig Adgang til andre Kapitaler. Under normale Forhold bør det være Maalet at slippe ind i en Kreditforening paa en Tid, hvor Kursen er gunstig. Saa er man i en sikker Havn — uden Risiko for Renteforhøjelse.

Til Slutning har jeg endnu nogle Bemærkninger om 2den Prioriteterne. Mit Hovedindtryk af Samtalerne rundt omkring gik mærkelig nok i den Retning, at der var flest i de frugtbare Egne. Til Bekræftelse heraf foretog jeg saa en Undersøgelse for et enkelt Aar af de Indberetninger, Jurisdiktionerne gør om de tinglæste

Behæftelser, et Materiale, som Statens Statistiske Bureau velvilligt stillede til min Disposition. Sikre Slutninger kan der dog ikke gøres af dette Materiale; de forskellige Retsskriveres Indberetninger er ikke ganske ensartede; Landjurisdiktionerne omfatter jo ogsaa mange Stationsbyer, hvor der er flere 2den Prioriteter end i egentlige Landejendomme; mange af Øernes Bøndergaarde har fra gammel Tid en lille fast 1ste Prioritet fra vedkommende Gods, og efter den en Hovedprioritet, som nominelt er en 2den Prioritet og derfor indberettes som saadan, medens den i denne Sammenhæng maa betragtes som 2den Del af en 1ste Prioritet osv. osv. Men Tallene vise dog afgjort i samme Retning som mit umiddelbare Indtryk. Af de indtegnede Behæftelsers samlede Beløb er i Jylland en væsentlig større Del tinglæst som 1ste Prioritet end paa Øerne; indenfor Øerne er der færrest 2den og ringere Prioriteter i Frederiksborg Amt og paa Bornholm, altsaa netop de 2 magreste Amter, og indenfor Jylland er det ogsaa de 2 magreste Amter, nemlig Ringkøbing og Ribe. Forklaringen hertil er det allerede flere Gange omtalte Forhold, at en mager Gaards Værdi er mere afhængig af Ejerens Person end en god Gaards; skal der laanes mere, end der kan faas paa 1ste Prioritet, maa det derfor være mod personlig Sikkerhed. Det er da ogsaa den almindelige Mening i Vestjylland, at al sikker Panteværdi er udtømt med Kreditforeningslaanet; og hertil svarer, at der som bekendt er flere Kautionslaan i Jylland og navnlig i Vestjylland end paa Øerne. Det kan maaske ogsaa nævnes, at der i Jylland ikke behøves saa stor en Kapital for at faa en Gaard, hvis Areal giver sin Mand nok at bestille.

Det er ganske overvejende lokale Penge, som udlaanes mod 2den eller ringere Prioritet, og dette er jo naturligt, da der kræves adskilligt mere lokalt Kendskab til Gaarden og Manden. En Del 2den Prioriteter er Restkøbesummer, der skyldes den tidligere Ejer, eller de skyldes til Medarvinger; men der er dog ogsaa en Del af de mindre Banker og Sparekasser, som ikke er bange for at være med, og her maa særligt nævnes de sjællandske Sparekasser. I saa Fald er det Landet over almindeligt, at der til yderligere Sikkerhed kræves Kaution — eller Laanet kaldes Kautionslaan og sikres yderligere ved Skadesløsbrev. Denne Ordning synes mig meget heldig, og jeg vilde ønske, at den vilde blive brugt, selv hvor den stillede Pantesikkerhed egentlig er betryggende. Det normale bør nemlig være, at man nøjes med saa stor en Gaard, som man kan faa ved en 1ste Prioritet; ellers kommer man let til at sidde for haardt i det. Kun den, der er saa dygtig og saa paalidelig, at Folk tør gaa i Kaution for ham, bør købe en større Gaard; de øvrige bør helst sigtes fra.

Af lignende Grunde er det heldigt, at det overvejende er lokale Penge, der udlaanes mod 2den Prioritet; en lettere og rigeligere Adgang vilde kun føre til, at mange forkøbte sig, og at man vilde drive Gaardpriserne op for hverandre -- noget som i Længden kun kan skade Landbruget. Det samme kunde med nogen Ret siges om den lette Adgang til 1ste Prioriteter, som man i mange Aar fra alle Sider har interesseret sig for; den har utvivlsomt bidraget meget til, at Gaardene nu er prioriteret for omtrent Halvdelen af deres Værdi, medens de fleste tidligere var gældfri; men her kan dog anføres en hel Del Fordele, som ikke

gælder 2den Prioriteter, i alt Fald ikke i samme Grad, f. Eks. det uheldige i, at en Søn bliver gaaende hjemme hos Faderen og venter paa at faa hans Gaard, skønt hans Energi og Arbejdskraft derved ikke udnyttes tilstrækkeligt. I alle Fald er Slaget nu tabt overfor 1ste Prioriteterne; der er der ikke andet at gøre, end at arbejde for, at Renten kan blive saa lav som mulig — skønt ogsaa det kan drive Gaardens Pris op, nemlig naar Kapitalisationsfaktoren vokser. Men ved 2den Prioriteterne kan der endnu være Tale om, helt at undgaa deres videre Udbredelse.

For en Snes Aar siden var der en Del københavnske Sagførere, der anbragte Penge mod sekundær Prioritet i Landejendomme. Men i de daarlige Aar tabte de Tilliden til Gaardene og Vurderingerne, og der har samtidig i den stærkt voksende Storby været udmærket Adgang til Anbringelse af saadanne Penge. Nu synes Tilliden til Landbruget at begynde at vende tilbage — Prisfaldet er jo standset — og man begynder derfor at tale om atter at anbringe Penge paa Landet; hvis Byggeriet i København skulde standse, vilde der sikkert blive gjort Forsøg dermed. Jeg vil imidlertid haabe, at det ikke bliver til noget, baade for Landmændenes og Københavnernes Skyld. Man kan hverken bygge paa Vurderingerne eller paa Hartkornet, og i vore Dage, hvor Driften er saa kompliceret, og der skal tages saa mange specielle Hensyn til Beliggenheden og andre Forhold, vil en københavnsk Sagfører vanskeligt kunne vurdere selv; desuden maa en sekundær Panthaver altid tage den Mulighed i Betragtning, at han bliver nødt til at overtage Ejendommen — noget der altid har været vanskeligere ved Landejendomme

end ved Byejendomme, men som nu med den intensive Drift, de store Omkostninger og det forholdsvis lille Overskud er endnu langt vanskeligere end i Kornsalgets Tid; Bestyrerdrift af en vanskøttet Gaard vil blive meget kostbar.

Nej saa var det bedre at faa en Hypotekforening. En større Organisation vilde bedre kunne ordne det med paalidelige Vurderingsmænd, effektivt Eftersyn af Panterne og eventuelle Overtagelser. For Debitorerne vilde det jo ikke være saa rart med det solidariske Ansvar; men der hvor det virkelig betyder noget for Debitorerne, der betyder det jo ogsaa noget for Kreditorerne, saa det maa antages at Renten vilde blive væsentligt lavere end ved private Laan. En Hypotekforening vilde endvidere kræve Afdrag i Løbet af en Snes Aar, men for den private Kreditor er Afdrag kun til Besvær. Endelig vilde det være en stor Fordel for Kreditforeningerne eller de andre 1ste Prioritetsydere; de kunde løbe an paa Hypotekforeningens Eftersyn, og denne vilde befri dem for at overtage Panterne; maaske den ogsaa kunde fremkalde den højst ønskelige Revolution i Vurderingerne. En Personalunion mellem Kredit- og Hypotekforeninger vilde have store praktiske Fordele; i alt Fald maatte Hypotekforeningen ubetinget have mindst ligesaa dygtige Direktører og andre Funktionærer som Kreditforeningerne.

Men jeg gentager, at det kun er under Forudsætning af, at det ikke kan undgaas, at der aabnes Landbruget lettere og rigeligere Adgang til 2den Prioriteter, at jeg anbefaler en Hypotekforening. Det bedste er, at det vedbliver at være det normale, at man nøjes

med en 1ste Prioritet. Det er kun til Skade for Landbruget, at Gaardene bliver dyrere og Gælden større.

Af den til Foredraget knyttede Diskussion fremhæve vi følgende Udtalelser:

Folketingsmand P. M. Blem var ikke enig med Foredragsholderen i, at Vurderingerne til Kreditforeningerne som Helhed vare upaalidelige. Før 1884 vare Vurderingerne som Regel forholdsvis lavere end de stigende Købesummer; under det derefter følgende Prisfald for Ejendommene blev Taksationerne naturligvis noget højere end Købesummerne i de følgende Aar; dette var jo saare naturligt, og Taleren skulde ogsaa indrømme, at det havde været vanskeligt at faa Vurderingsmændene til at følge den nedadgaaende Prisbevægelse. Men derfor kunde man dog paa ingen Maade betegne Taksationerne som upaalidelige, i al Fald ikke for Østifternes Kreditforenings Vedkommende. Det kunde heller ikke indrømmes, at det var vanskeligere nu end før at vurdere en Landejendom, tværtimod havde man nu til Dags en Mængde bekvemme Hjælpe midler, som tidligere ikke vare til Stede, saaledes: Mælkeribog, Slagteribog, Kontrolforeningsregnskab osv. Taleren troede heller ikke, at Sparekassernes Vurderinger vare sikrere end Kreditforeningernes; det kunde i det højeste indrømmes, at de vare lige saa gode, hvor Sparekassen havde en lokalt kendt Mands Skøn at holde sig til. — Naar Foredragsholderen havde betegnet de Tab, Kreditforeningerne led ved Panter, som ret betydelige, vilde Taleren dog betone, at dette i hvert Fald ikke passede paa Østifternes Kreditforening, hvis Tab var ganske forsvindende, nemlig c. 154.000 Kr. paa 300 Mill.; heraf faldt 103.000 Kr. paa 1ste Serie, som sluttedes 1862, med godt en Snes Mill. og navnlig i Byerne (i Helsingør paa Grund af Øresundstoldens Ophævelse 1858 og i Korsør paa Grund af Banegaardens Flytning). De jyske Kreditforeningers Tab paa Panter vare derimod større.

Indlederen: Det var rigtigt, at Østifternes Kreditforening stod lavest med Hensyn til Tab paa Panter (i Tiaaret 1890—1900 gennemsnitlig 5 Kr. aarlig pr.

Million af Hovedstolen), men dette kunde bl. a. ligge i, at en væsentlig Del af denne Forenings Laan stod i københavnske Ejendomme. Taleren fastholdt, trods Folketingsmand Blems Benægtelse, at Vurderingerne maatte betegnes som gennemgaaende upaalidelige. Denne Opfattelse støttede han paa Udtalelser fra kyn- dige Folk i Landets forskellige Egne. Maaske gjaldt det mest for Jylland (Taleren nævnede et Eksempel, hvor en Ejendomsgruppe paa omtrent 2000 Tdr. Hart- korn var bleven vurderet til c. 18 Mill. Kr.), men ogsaa fra Sjælland havdes der mange Vidnesbyrd om en urimelig høj Taksation.

Sagfører P. M. Haar erklærede sig enig med Foredragsholderen i, at det ikke er hensigtsmæssigt at anbringe 2den Prioriteter i Landejendomme, og Taleren var temmelig sikker paa, at ikke mange københavnske Sagførere for Tiden vilde indlade sig herpaa. Derimod kunde Taleren ikke samstemme med Foredragsholderen i dennes oftere pointerede Opfattelse, at Kreditforening- ernes Laanvirksomhed er at betragte som et Supple- ment til Sparekassernes. Landmanden og Samfundet vilde være bedst tjent med, at Kreditforeningerne blev fuldstændig dominerende, og Taleren troede, at Land- boforeningerne vilde gøre deres Medlemmer en stor Tjeneste ved at virke til, at alle Landmænd snarest muligt frigjorde sig for alle Sparekasselaan.

Indlederen: Sagfører Haar havde jo nærmest udtalt sig om, hvordan Forholdet burde være. Men den faktiske Tilstand var saare langt fra Sagfører Haars Ideal, idet Kreditforeningslaanene i det store og hele først kom frem hvor Sparekasselaanene hørte op.

Generaltolddirektør Rubin: Det var i og for sig ikke mærkeligt, om Vurderingssummerne blev noget højere end Salgssummerne. Det maatte betænkes, at Faren ved at vurdere for højt ikke var stor, eftersom der dog kun gaves Laan til 50 eller 60 pCt. af Vur- deringssummen. Vurderingsmændene vidste jo meget godt, at selv om de vurderede lidt rigeligt, var der ringe Sandsynlighed for, at dette vilde kunne komme deres Mandant til Skade — og overfor efterfølgende Laangivere (med sekundær Prioritet), som muligvis vilde benytte samme Vurdering, stod de jo uden An- svar. Det var umuligt at udelukke det subjektive Moment, der laa i Vurderingens Formaal; en Vurdering

til Belaaning vilde altid falde anderledes ud end en Vurdering til Beskatning eller til Udlæg til Medarvinger. — Foranlediget ved en Udtalelse af Indlederen betonedes Taleren senere, at det ikke havde været hans Hensigt at tilkendegive Sympati med de Vurderingsmænd, der ansatte et Pant for højt, men kun at gøre opmærksom paa, hvor højest forklarligt det var, at de ikke tog det saa nøje som den Køber, der skulde op med Pengene for sin »Vurdering«.