

De høje Priser paa Landejendomme.

Af

Adolph Jensen.

I Aaret 1911 solgtes der i Danmark over 11000 Landejendomme med tilsammen over 22000 Tdr. Hartkorn. Den gennemsnitlige Salgspris pr. Td. Hartkorn var for Gaarde ca. 6900 Kr. og for Huse (Ejendomme med under 1 Td. Hartkorn) ca. 10700 Kr., alt uden Besætning og Inventar.

Aldrig nogensinde tidligere har Handelen med Landejendomme været saa livlig som i det sidst forløbne Aar, og aldrig før har Priserne været saa høje.

Dette Faktum tør utvivlsomt betragtes som et Vidnesbyrd om, at Landbruget i de senere Aar har haft gode Tider. Men bagved Tilfredsheden herover lurer der hos mange baade indenfor og udenfor Landbrugernes Kreds nogen Betænkelighed ved den usædvanlige Fart, hvormed Ejendomspriserne er gaaet i Vejret i de seneste Aar. Man har endnu i frisk Erindring en Tid — den ligger mindre end en Menne-skealder tilbage — da en lignende Højkonjunktur ved Tidernes Ugunst fik en meget brat Afslutning, og da mange Landmænd kom til at bøde haardt, fordi de havde købt deres Gaarde for dyrt.

Om de nuværende høje Ejendomspriser rummer en lignende Fare, eller om de er saa vel begrundede i den landbrugstekniske Udvikling, at Pessimisterne kan spare sig deres Hovedrysten, det vil alene Erfaringen kunne give sikkert Svar paa. Imidlertid kan det dog maaske være i nogen Grad vejledende for dem, der interesserer sig for Spørgsmaalet, at have samlet paa ét Sted en Række almindelige statistiske Data, som i denne Sammenhæng maa komme i Betragtning.

Hvad selve Salgspriserne for Landejendomme angaar, kan man følge dem omtrent to Slægtled tilbage i Tiden. I sidste Halvdel af 1840'erne betalte en Td. Gaardhartkorn (Ejendomme med over 1 Td. Hartkorn) gennemsnitlig med omtrent halvtredje Tusinde Kroner. I denne Sum er indbefattet Prisen for Besætning og Inventar. Tyve Aar senere, altsaa i anden Halvdel af 1860'erne, var Prisen bleven mere end fordoblet. I det følgende Tiaar steg Hartkornspriserne endnu stærkt, men fra Midten af Halvfjerdserne var der nærmest Stilstand en halv Snes Aar. I 1884—85 havde Salgsprisen for en Td. Gaardhartkorn naaet omtrent 6600 Kr. for Jord og Bygninger alene (altsaa uden Besætning og Inventar). Samtidig med de vigende Priser paa Landbrugets Produkter indtraadte der nu et brat Fald i Ejendommenes Salgsværdi, og den nedadgaaende Bevægelse fortsatte sig indtil 1901, da Gennemsnitsprisen pr. Td. Gaardhartkorn var noget over 5000 Kr. for Jord og Bygninger. Siden da har der atter været Opgang; i 1909 og 1910 naaede Prisen omtrent samme Højde som i Midten af Firserne, nemlig ca. 6600 Kr.; i 1911 var den — som før nævnt — væsentlig højere

endnu, nemlig ca. 6900 Kr. Gennemsnitsprisen for Gaardhartkorn i hvert enkelt Aar siden 1885 ses af nedenstaaende Tabel; for Smaaejendomme (Huse) var Prisen væsentlig højere. Tallene angiver alene Prisen for den faste Ejendom (Jord og Bygninger); Værdien af Besætning og Inventar, der ogsaa er af Interesse i nærværende Sammenhæng, vil vi for Overskuelighedens Skyld udelade her og først omtale senere.

Gennemsnitlig Salgspris pr. Td. Gaardhartkorn
(uden Besætning og Inventar)

	Kr.		Kr.		Kr.
1885.....	6643	1895.....	5399	1905.....	5596
1886.....	5989	1896.....	5289	1906.....	5806
1887.....	5871	1897.....	5173	1907.....	6188
1888.....	5567	1898.....	5147	1908.....	6413
1889.....	5730	1899.....	5162	1909.....	6588
1890.....	5781	1900.....	5054	1910.....	6578
1891.....	5614	1901.....	5033	1911... ca.	6900
1892.....	5567	1902.....	5214		
1893.....	5550	1903.....	5318		
1894.....	5405	1904.....	5466		

Billedet af Hartkornsprisernes Bevægelse fra 1885 til 1911 er en buet Linie, hvis højeste Punkter ligger ved Periodens Begyndelse og Slutning, og hvis laveste Punkt falder ved Aaret 1901. I det sidstnævnte Aar var Hartkornsprisen omtrent en Fjerdedel (24 %) lavere end i 1885. I 1911 var Prisen op imod to Femtedele (37 %) højere end i 1901. For saa vidt har Prisbevægelsen været ret voldsom.

Dette Resultat er dog paa en vis Maade vildledende. Det er vel rigtigt, at den Mængde Hartkorn, som i 1885 betaltes med 1000 Kr., i 1901 kunde købes for tre Fjerdedele af denne Sum, og at der i 1911 skulde

næsten 1400 Kr. til for at købe den Hartkornsmængde, som 10 Aar tidligere kun betaltes med 1000 Kr. Men det maa da tillige erindres, at Pengene ved de tre Tidspunkter overhovedet havde forskellig Købeevne. I 1901 fik man mere for sine Penge end baade i 1885 og 1911, ikke alene naar man købte Jord, men ogsaa naar man købte Varer. For saa vidt man vil følge Hartkornets virkelige Værdibevægelse, kan man altsaa ikke blive staaende ved de foran nævnte Pristal, man maa se disse i Belysning af og i Forhold til Tal, der udtrykker Pengenes Værdi eller Vareprisernes almindelige Niveau fra Aar til Aar.

Et kort Udtryk for Prisniveauets Forandringer fra Aar til Aar i Danmark har man i de Pristal, der hvert Aar beregnes af Statens Statistiske Bureau. Beregningen foretages paa Grundlag af Gennemsnitspriserne for en stor Mængde af de Varer, der spiller en væsentligere Rolle i Landets Handelsomsætning med Ulandet. Disse Pristal, der offentliggøres i de aarlige Handelstabelværker, er udregnede som Hundrededele af Gennemsnits-Pristallet for Perioden 1891—1900. For hvert Aar siden 1885 er disse almindelige danske Pristal anførte nedenfor:

Prisniveauet i Danmark i Aarene 1885—1911

(1891—1900 gsntl. = 100).

1885....	109	1895....	92	1905....	110
1886....	101	1896....	93	1906....	114
1887....	99	1897....	95	1907....	118
1888....	105	1898....	99	1908....	113
1889....	109	1899....	105	1909....	115
1890....	109	1900....	110	1910....	120
1891....	112	1901....	106	1911....	123
1892....	101	1902....	108		
1893....	100	1903....	105		
1894....	94	1904....	107		

Det vil ses, at Bevægelsen i det almindelige Prisniveau i store Træk ligner Bevægelsen i Hartkornspriserne; navnlig er det dybe Fald i Midten af Perioden karakteristisk for begge Rækker af Pristal. Hartkornets Prisbevægelse er dog mere jævn end Varernes, og Tidspunkterne, hvor det skifter fra Stigning til Fald og omvendt, er som oftest ikke helt sammenfaldende.

En umiddelbar Sammenligning mellem Bevægelserne i det almindelige Prisniveau og Hartkornspriserne lettes, hvis man foretager en Omregning af de sidstnævnte til Hundrededele af Gennemsnittet for Aarene 1891—1900, svarende til Varernes Pristal. Man faar da følgende Talrækker:

Pristal for Hartkorn og Varer i Aarene 1885—1911
(1891—1900 gsntl. = 100).

Periode med faldende Hartkornspriser

Aar	Hartkorn	Varer	Hartkorn højere (+) eller lavere (÷) end Varer
1885.....	125	109	+ 13 ⁰ / ₁₀
1886.....	122	101	+ 11 —
1887.....	110	99	+ 11 —
1888.....	104	105	÷ 1 —
1889.....	107	109	÷ 2 —
1890.....	110	109	+ 1 —
1891.....	105	112	÷ 6 —
1892.....	104	101	+ 3 —
1893.....	104	100	+ 4 —
1894.....	102	94	+ 9 —
1895.....	101	92	+ 10 —
1896.....	99	93	+ 7 —
1897.....	97	95	+ 2 —
1898.....	97	99	÷ 2 —
1899.....	97	105	÷ 8 —
1900.....	95	110	÷ 14 —
1901.....	94	106	÷ 11 —

Periode med stigende Hartkornspriser

Aar	Hartkorn	Varer	Hartkorn højere (+) eller lavere ($\div$) end Varer
1902.....	98	108	$\div$ 9 %
1903.....	100	105	$\div$ 5 —
1904.....	103	107	$\div$ 4 —
1905.....	105	110	$\div$ 5 —
1906.....	109	114	$\div$ 4 —
1907.....	116	118	$\div$ 2 —
1908.....	120	113	+ 6 —
1909.....	123	115	+ 7 —
1910.....	123	120	+ 3 —
1911.....	129	123	+ 5 —

Det vil ses, at Hartkornspriserne kun i ganske enkelte Aar har været mere end en halv Snes Procent »for høje« eller »for lave« i Forhold til det almindelige Prisniveau. Iøvrigt viser den parallelle Bevægelse sig endnu tydeligere, hvis man forskyder Rækken af Hartkornets Pristal 2 Aar tilbage, idet Jordprisen følger Vareprisernes Bevægelse med en vis Træghed.*)

Det vilde dog selvfølgelig være ganske urigtigt, hvis man vilde slaa sig til Ro med den Erfaring, at Hartkornspriserne saa nogenlunde har fulgt Bevægelserne i det almindelige Prisniveau, og at de seneste Aars meget stærke Prisstigning for Landejendomme kun er nominel, idet Pengenes Værdi er betydelig lavere end for en halv Snes Aar siden. Pengenes Værdi forandrer sig idelig — den er lav i Øjeblikket, om nogle Aar kan den maaske være lige saa høj som

*) Se nærmere herom: Adolph Jensen: »Varepriser, Jordpriser og Arbejdspriser i Danmark i de sidste 25 Aar«, Statistiske Efterretninger 1911, Side 29 ff.

for 15 Aar siden — men den høje Købesum, der betales for Landejendomme i Dag, faar man ikke konverteret, den er én Gang for alle »gaaet i Jorden« og maa forrentes for bestandig.

Uden at komme ind paa det vanskelige og overordentlig sammensatte, rent landøkonomiske Spørgsmaal om Landbrugets Rentabilitet i Øjeblikket, skal vi anføre nogle Tal til Belysning af den Stigning i Brutto-Afkastningen, som har fundet Sted i de sidste Aartier.

Af Danmarks Jord anvendtes til Høstafgrøder i sidste Halvdel af 1880'erne omkring 1,7 Mill. Hektarer, nu anvendes paa det nærmeste 2 Mill. Hektarer. Høstarealet er altsaa siden sidste Halvdel af Firserne blevet forøget med 0,3 Mill. ha eller med imellem en Sjettedel og en Femtedel. Denne Udvidelse af Høstarealet falder overvejende paa Rodfrugtarealet og med en mindre Del paa det til Høafgrøder anvendte Areal, medens Sædarealet er gaaet lidt nedad. Forskydningen ser omtrent saaledes ud:

	I Aarene	
	1885—89 gsnl.	1905—09 gsnl.
Areal anvendt til:		
Sædafgrøder	1,181000 ha	1,141000 ha
Rodfrugter	100000 —	299000 —
Hø	414000 —	518000 —
Tilsammen . . .	1,695000 ha	1,958000 ha

Den stærke Udvidelse af Rodfrugtdyrkningen har naturligvis i væsentlig Grad forøget den dyrkede Jords Bruttoudbytte. Men hvad der betyder nok saa meget, er at Høstudbyttet pr. Arealenhed indenfor hver af de tre ovennævnte Grupper af Høstarealer er steget stærkt og næsten uafbrudt i hele den her omhandlede Periode.

Det lader sig paavise ved Hjælp af den officielle Statistik's aarlige Høstberetninger; for ikke at trætte med en vidtløftig Gengivelse af alt for mange Tal har jeg imidlertid foretaget en Række Beregninger, der viser Stigningen i det gennemsnitlige Foldudbytte fra Femaar til Femaar.

Vi saa ovenfor, at det hele Høstareal er blevet stærkt forøget i de sidste Decennier. Denne Udvidelse er jo sket ved at tidligere udyrkede Arealer er komne under Plov. De Jorder, som man ved Opdyrkningen har bragt under Kultur, er utvivlsomt med Hensyn til naturlig Bonitet ringere end Gennemsnittet af den ældre dyrkede Jord. Uagtet dette Forhold maa have virket i Retning af at formindske det gennemsnitlige Foldudbytte, viser det sig dog, at Foldudbyttet er steget stærkt for alle Arter af Afgrøder, saaledes som det for de vigtigste Sædarters Vedkommende ses af nedenstaaende Tal:

Gennemsnitligt Høstudbytte
Hektoliter pr. Hektar

Aarene	Hvede	Rug	Byg	Havre	Blandsæd
1885—89 ...	32,2	21,9	25,2	27,6	29,7
1890—94 ...	32,7	22,9	26,8	29,2	30,5
1895—99 ...	34,8	22,1	26,7	31,9	31,7
1900—04 ...	35,6	23,3	29,7	32,4	33,1
1905—09 ...	35,8	23,7	30,8	34,1	34,6
1910—11 ...	39,3	24,8	32,3	35,8	35,7

I de to sidst forløbne Aar er der af Hvede høstet 22 % mere pr. Hektar end i sidste Halvdel af Firserne, af Rug 13 % mere, af Byg 28 % mere, af Havre 30 % mere og af Blandsæd 20 % mere. Mere overskueligt kan Udviklingen fremstilles, naar man udfører Beregn-

ingen for alle Sædarter under ét. For Fuldstændigheds Skyld er i nedenstaaende Tabel yderligere medtaget Boghvede, Ærter og anden Bælgsæd til Modenhed. Da Foldangivelsen efter de metriske Maaleenheder maaske forekommer nogle Læsere lidt fremmedartet, har jeg endvidere tilføjet de tilsvarende Foldtal, udtrykt i Tdr. pr. Td. Land:

Gennemsnitligt Høstudbytte af alle Sædarter			
Aarene	Tdr. pr. Td. Land	Hektoliter pr. Hektar	Forholdstal (1885—89 = 100)
1885—89.....	10,1	25,5	100
1890—94.....	10,7	26,9	105
1895—99.....	11,9	27,7	109
1900—04.....	11,7	29,6	116
1905—09.....	12,2	30,6	120
1910—11.....	12,8	32,2	126

Danmarks dyrkede Jord er i Tiden fra sidste Halvdel af Firserne indtil nu støt og sikkert avanceret fra at give $25\frac{1}{2}$ Hektoliter Sæd pr. Hektar til at give over 32 Hektoliter (en Fjerdedel mere), eller — for at blive i det ældre Maalesystems Udtryk — den er avanceret fra at være godt og vel 10 Folds Jord til at blive imellem 12 og 13 Folds Jord.

En lige saa kraftig Stigning i Høstudbyttet har fundet Sted for Rodfrugtafgrødernes Vedkommende. Af Kartofler høstede saaledes i 1885—89 gennemsnitlig 113 Hektoliter pr. Hektar, i 1900—04 var Udbyttet steget til 159 og i 1910—11 til 195 Hektoliter. En tilsvarende Beregning for hver enkelt af de øvrige Rodfrugtarter kan ikke foretages, fordi der for den første Del af Perioden mangler specificerede Foldangivelser; men man kan ad en Omvej maale Stig-

ningen i Bruttoudbyttet for alle Rodfrugtafgrøder under ét (se i det følgende Side 443).

Endelig er ogsaa Engenes og Græsmarkernes Udbytte af Hø steget betydeligt: fra ca. 2,5 Tons pr. Hektar i 1885—89 til ca. 3,2 Tons i 1900—04 og 3,9 Tons i 1910—11.

Et Fællesmaal for alle Arter af Høstafgrøder faar man ved at beregne Foderværdien af alt det høstede. En saadan Beregning foretages nu hvert Aar i Statistisk Bureaus officielle Høstberetninger. Jeg skal ikke her komme ind paa de Regler, hvorefter disse Beregninger foregaar, men kun fremhæve, at der for Rodfrugternes Vedkommende tages Hensyn til Tørstofindholdet, saaledes som dette maales ved talrige Forsøg rundt om i Landets forskellige Egne, samt at de fra Aar til Aar varierende Priser paa de forskellige Høstprodukter selvfølgelig er uden Indflydelse paa Resultatet.*) Hvis man ved denne Beregning omsætter det gennemsnitlige Udbytte pr. Hektar af Sædafgrøder (saavel Kærne som Halm), Rodfrugtafgrøder og Høafgrøder til Kornenheder, faar man for den her behandlede Periode følgende Tal:

(Se øverst næste Side).

Sædarealerne gav pr. Hektar i 1910—11 et 25 % større Udbytte end i 1885—89, Rodfrugtarealerne et 29 % større Udbytte og Høarealerne et 15 % større Udbytte. At Stigningen i Udbyttet for samtlige Afgrøder under ét (34 %) er større end Stigningen for

*) En nærmere Redegørelse for, hvorledes Beregningen foretages, findes i Statistisk Tabelværk. 5. Række, Litra C, Nr. 4, »Landbrugsforhold i Danmark siden Midten af det 19. Aarhundrede«, Side 93 ff.

Det gennemsnitlige Høstudbytte (angivet i Kornenheder) pr. Hektar, anvendt til:

	Sæd- afgrøder (Kærne og Halm)	Rod- frugter	Hø	Alle Arter af Høst- arealer under ét	Forholds- tal (1885—89 = 100)
Aarene	kg Korn	kg Korn	kg Korn	kg Korn	
1885—89	2043	3730	1355	1977	100
1890—94	2115	3904	1367	2045	103
1895—99	2153	4149	1435	2130	108
1900—04	2255	4227	1265	2229	113
1905—09	2418	4692	1486	2513	127
1910—11	2548	4801	1556	2643	134

hver enkelt Art af Afgrøder, ligger naturligvis i, at Rodfrugterne, hvis Givtighed (udtrykt i Kornenheder) er henved dobbelt saa stor som Sædafgrødernes og tre Gange saa stor som Høafgrødernes, nu dyrkes paa et forholdsvis langt større Areal end før (jfr. foran).

Samtidig med at Høstudbyttet pr. Arealenhed Høstareal er steget med en Tredjedel, er selve Høstarealets Udstrækning — saaledes som nævnt foran Side 439 — blevet forøget med imellem en Sjettedel og en Femtedel. Det samlede Brutto-Høstudbytte af Danmarks Jord er derfor fra sidste Halvdel af Firserne indtil nu steget med mere end en Tredjedel; det er i Virkeligheden nu over en halv Gang større end dengang, saaledes som det ses af nedenstaaende Tabel:

Danmarks Høstudbytte, omsat i Kornenheder

Aarene	Sædafgrøder (Kærne og Halm) Mill. Tons Korn	Rodfrugter Mill. Tons Korn	Hø Mill. Tons Korn	Samtlige Afgrøder Mill. Tons Korn	Forholdstal (1885—89 = 100)
1885—89	2,43	0,38	0,57	3,38	100
1890—94	2,53	0,48	0,62	3,63	107
1895—99	2,56	0,65	0,71	3,92	116
1900—04	2,64	0,97	0,64	4,25	126
1905—09	2,77	1,41	0,78	4,96	147
1910—11	2,89	1,52	0,91	5,32	154

Hovedresultatet af disse Undersøgelser er da, at i hele den Periode, der ligger mellem Ejendomsprisernes Kulminationspunkt i Midten af Firserne og Hartkornets nuværende endnu højere Prisniveau, er der foregaaet en i det væsentlige uafbrudt Stigning i Jordens Bruttoudbytte og samtidig en Udvidelse af Høstarealet, saaledes at der høstes en Tredjedel mere pr. Arealenhed end ved Periodens Begyndelse, og saaledes at Landets samlede Høstudbytte er blevet forøget med mere end 50 %. Det er naturligvis overflødigt her at tilføje, at denne betydelige Stigning i Jordens Udbytte er Resultatet af en Forøgelse af Driftens Intensitet og altsaa vundet ved Anvendelse af væsentlig større Omkostninger.

Den forøgede Intensitet i Landbrugsdriften giver sig talmæssigt til Kende ogsaa paa andre Omraader end i Høststatistikken. Vi skal her blot nævne, at i de Oversigter, der aarlig udgives af Udvalget for Mejeri-Statistik, blev den gennemsnitlige aarlige Mælkemængde pr. Ko i 1899 beregnet til 2161 kg, men i 1911 til 2570 kg. Og ifølge samme Kilde medgik der til et kg Smør i 1899 26,3 kg Mælk, men i 1911 kun 25,4 kg.

Efter at vi i det foregaaende har gjort Rede for Bevægelsen i Bruttoudbyttet af Danmarks Høstareal, vender vi os til en anden Side af Sagen, som er lige saa vigtig: Landbrugsprodukternes Priser.

Som Salgsvarer — og i hvert Fald som Udførselsvarer — har Kornet i største Delen af den her betragtede Periode for Danmarks Landbrug som Helhed spillet en forholdsvis underordnet Rolle. Naar bortses fra de større Gaarde, er Landbruget i Danmark jo for en stor

Del mere Køber end Sælger af Kornvarer, og høje Kornpriser er derfor snarere et Minus end et Plus, medmindre de følges af tilsvarende høje Priser paa animalske Produkter. Alligevel turde det i nærværende Sammenhæng være af Interesse at betragte Kornpriserne Forandringer fra Aar til Aar. For at gøre Fremstillingen saa let overskuelig som muligt, lader vi Bevægelsen i de enkelte Kornsorters Priser ude af Betragtning; hvad de nedenstaaende Tal oplyser, er den aarlige Gennemsnitspris for et Kilogram Korn af Danmarks Høst. De Priser, der er lagt til Grund for Beregningen, er de enkelte Aars Kapitelstakster, og hver enkelt Kornsort har ved Beregningen faaet Vægt i Forhold til den avlede Mængde.

Gennemsnitspris pr. Kilogram Korn af Danmarks Høst

	Øre pr. kg		Øre pr. kg		Øre pr. kg
1885....	9,72	1895....	8,56	1905....	11,20
1886....	9,72	1896....	9,36	1906....	10,54
1887....	9,08	1897....	9,86	1907....	12,04
1888....	9,72	1898....	10,06	1908....	11,24
1889....	10,60	1899....	10,58	1909....	10,66
1890....	10,22	1900....	9,74	1910....	10,46
1891....	12,60	1901....	10,16	1911....	13,00
1892....	9,02	1902....	10,14		
1893....	10,08	1903....	9,76		
1894....	8,48	1904....	10,12		

Af Landbrugets egentlige Eksportvarer er det jo i første Række Smørret og Flæsken, hvis Priser er af afgørende Betydning, saa meget mere som Udførselsmængderne af disse Produkter har været i saa godt som uafbrudt Stigning. Stigningen i den gennemsnitlige aarlige Udførselsmængde af dansk Smør i de 5 Femaar fra 1885—89 til 1905—09 og i 1910—11 ses

af følgende Tal, der angiver Millioner Kilogram: 25—46—56—72—85—89. For Flæsk var de tilsvarende Mængder følgende (ligeledes Millioner Kilogram): 29—43—65—73—92—106. Saavel af Smør som af Flæsk udføres der nu 3—4 Gange saa meget som i sidste Halvdel af 1880'erne.

Til hvilke Priser er disse stadig voksende Mængder blevet afsatte? Herpaa gives der Svar i nedenstaaende Tabel over de aarlige Gennemsnitspriser (fob Priser), der er benyttede ved den officielle Statistiks Værdiberegninger. Priserne refererer sig til Smør i almindelig Emballage og til ikke-fersk Flæsk (for Aarene efter 1903 angiver Beløbene for Flæsk Bacon-Prisen; for de tidligere Aar er Bacon ikke særlig udsondret, og Priserne derfor i Sammenligning lidt for lave).

Udførselspriser (Øre pr. kg) for dansk Smør og Flæsk

	Smør	Flæsk		Smør	Flæsk		Smør	Flæsk
1885	171	80	1895	176	62	1905	194	100
1886	165	76	1896	182	59	1906	203	104
1887	169	76	1897	181	89	1907	196	100
1888	168	84	1898	178	83	1908	205	94
1889	184	84	1899	193	75	1909	201	111
1890	174	84	1900	194	93	1910	205	122
1891	187	80	1901	197	101	1911	214	106
1892	191	86	1902	192	99			
1893	186	83	1903	189	93			
1894	170	76	1904	185	87			

Priserne paa Smør og Flæsk har svinget stærkt fra Aar til Aar, og ikke altid i samme Takt. Det er derfor ikke let paa Grundlag af de anførte Priserækker at danne sig et klart Overblik over Prisbevægelsens Tendens. Man kan imidlertid ved Beregning danne en Række Forholdstal, der angiver det specielle Prisniveau

for de to Varer, idet man lader hvert Aars Smør- og Flæskepriser indgaa i Gennemsnittet i samme Forhold som de to Varers Mængde indgaar i Aarets Udførsel. Resultatet af en saadan Beregning er anført i nedenstaaende Oversigt, hvor Gennemsnitsprisen for Fem-aaret 1885—89 er sat lig 100, og hvor tilsvarende Forholdstal for det almindelige Varepris-Niveau er vedføjet til Sammenligning:

Aarene	Det almindelige Prisniveau	Udførsels- priser for Smør og Flæsk
1885—89	100	100
1890—94	99	109
1895—99	93	102
1900—04	102	118
1905—09	109	122
1910—11	117	130

Det ses, at Landbrugets Hoved-Udførselsartikler i de sidste Par Aar er blevne afsatte til Priser, der er henved en Tredjedel højere end i sidste Halvdel af Firserne, — en Forskel der er langt større end den tilsvarende Forskel i det almindelige Prisniveau.

Det er ikke alene Smørret og Flæsket, der er steget stærkt i Pris. Det samme gælder i Virkeligheden alle de Landbrugsprodukter, der har nogen Betydning som Udførselsvarer. For ikke at trætte med mange Tal skal vi blot nævne, at Udførselsprisen for Æg nu er en Tredjedel højere end i Slutningen af Halvfemserne; Udførselsprisen for fersk Kød er i samme Tidsrum steget med en Fjerdedel og Prisen for Heste med en Sjettedel, medens levende Hornkvæg nu endog betales med Priser, der er en halv Gang højere end dengang.

Selv om de Data, vi har anført i det foregaaende, ikke lader sig sammenarbejde, saaledes at man kan angive den samlede Stigning i Landbrugets Brutto-udbytte i bestemte Tal, er det dog let at se, at Stigningen har været saa betydelig, at den vilde kunne retfærdiggøre en Forøgelse i Hartkornsprisen, langt stærkere end den faktisk foregaaede, hvis Omkostningerne havde været uforandrede. Imidlertid er dette sidste jo saa langt fra Tilfældet, at der endog — for visse Sider af Landbrugsdriftens Vedkommende — er rejst Tvivl om, hvorvidt den intensive Drift overhovedet betaler sig. Til en blot nogenlunde fuldstændig Beregning af Omkostningernes Forøgelse savnes der det nødvendige Materiale. Med Hensyn til Udgiftssiden gælder det i endnu højere Grad end med Hensyn til Indtægtssiden, at det, Statistiken kan yde til Sagens Belysning, kun er enkelte Data.

En af de vigtigste Poster paa Landbrugets Udgiftsside er selvfølgelig Arbejdslønnen, og paa dette Punkt er man saa heldig at have en Række Oplysninger, der giver et vistnok ret paalideligt Billede af Stigningen i Arbejdets Kostbarhed i den Periode, vi her behandler.

Man har for forskellige Tidspunkter Oplysninger om Lønnen for de forskellige Klasser af Landbrugets Arbejdere. Den gennemsnitlige Aarsløn for mandlige og kvindelige Tyende og den gennemsnitlige Aarsfortjeneste for faste mandlige Daglejere (Løn for 300 Arbejdsdage) er anført i omstaaende Tabel:

(Se øverst næste Side).

De anførte Beløb for Tyendelønnen angaar naturligvis kun den kontante Del af denne; vilde man medtage Værdien af Kost og Logis, vilde Stigningen selv-

Aar	Mandligt Tyende	Kvindeligt Tyende	Daglejere	
	Kr.	Kr.	paa egen Kost	paa Hus- bondens Kost
1872	126	69	407	216
1892	199	126	486	315
1897	229	144	534	345
1905	281	180	593	409
1910	376	225	689	489

følgelig blive forholdsvis langt mindre. Det sikreste Maal for Forøgelsen i Landbrugsarbejdets Kostbarhed faar man vistnok ved at benytte Lønnen for faste Daglejere paa egen Kost som Grundlag. Dersom man ved Interpolation danner Værdier for hvert enkelt Aar i Perioden 1885—1911 og derefter beregner Gennemsnit for de enkelte, før benyttede Afsnit, faas nedenstaaende Tal, der angiver Daglønnen for en mandlig Daglejer med fast Arbejde, naar han arbejder paa egen Kost (for midlertidige Daglejere er Lønnen en Del højere, men viser i det væsentlige samme Bevægelse):

Aarene	Gennemsnitlig Dagløn Øre	Forholdstal (1885—89 = 100)
1885—89	155	100
1890—94	163	105
1895—99	178	115
1900—04	190	123
1905—09	210	136
1910—11	233	150

Herefter skulde Landbrugsarbejdets Kostbarhed (en Dags Arbejde) i 1910—11 være en halv Gang større end i sidste Halvdel af 1880'erne. Samtidig er den daglige Arbejdstid gaaet noget ned. Hvorledes

Forholdet er mellem den effektive Arbejdsydelse og Arbejdsvederlaget før og nu, har man ingen Oplysninger om, og paa dette Punkt er det naturligvis ogsaa grumme vanskeligt at drage Sammenligninger, bl. a. fordi Landbrugsarbejdet paa mange Omraader har forandret Natur ved udvidet Anvendelse af Maskiner o. l.

Naar Talen er om Landbrugsdriftens OmkostningsKonti, spiller naturligvis — ved Siden af Arbejdslønnen — Udgifterne til Raastoffer for den vegetabiliske og animalske Produktion en Hovedrolle. De Beløb, der aarlig medgaar til Kunstgødning, Markfrø osv., er jo i den her behandlede Periode stegne meget betydeligt. Og endnu mere gælder dette Udgifterne til ikke-hjemmeproduceret Kreaturfoder. Den foran paa pegede stærke Stigning i Udførselen af Smør og Flæsk er jo kun bleven muliggjort ved Indførsel af store Mængder Korn og Foderstoffer til Supplering af det hjemmeavlede Foder. Dette Forhold er saa kendt og saa ofte blevet belyst ad talmæssig Vej, at vi her skal nøjes med at anføre nedenstaaende lille Tabel, hvor Værdien af Overskudsudførselen af levende Dyr og Fedevare (Smør, Flæsk, Kød osv.) er sammenstillet med Værdien af Overskudsindførselen af Kornvarer og Foderstoffer:

Aarene	Aarligt Gennemsnit for	
	Overskuds- Udførsel af levende Dyr og Fedevare	Overskuds- Indførsel af Kornvarer og Foderstoffer
	Mill. Kr.	Mill. Kr.
1885—89	88	20
1890—94	135	36
1895—99	173	61
1900—04	241	93
1905—09	316	132
1910—11	397	133

Ved Beregninger angaaende Landbrugets Rentabilitet og overhovedet ved alle Betragtninger, der staar i Forbindelse med Spørgsmaalet om Ejendomsprisernes Højde, bliver det endelig af Vigtighed at fastholde, at det, der skal forrentes, ikke er den faste Ejendom alene (Jord og Bygninger), men tillige den Kapital, der repræsenteres af Kreaturbesætning, Maskiner, Redskaber og andet Driften vedrørende Løsøre. Og der er næppe noget andet af Landbrugsdriftens Omraader, hvor Stigningen i Tallene i den her behandlede Periode, forholdsvis set, er saa betydelig som paa dette. Fra 1888 til 1909 er Hestenes Antal i Danmark steget fra 376000 til 535000 eller med over 40 %, Hornkvægbestanden er steget fra 1,460000 til 2,254000 eller med langt over 50 %, og Svinebestanden fra 77000 til 1,468000 eller med henved 100 %. Kun Faarenes Antal gik tilbage, fra 1,225000 til 727000. Som Enhedsudtryk for den Forandring, der er foregaaet i Størrelsen af den hele Kreaturbestand, har man undertiden benyttet »den reducerede Kreaturstyrke«, beregnet paa den Maade, at 1 Stykke Hornkvæg tages som Enhed, og Tallene for de øvrige Kreaturarter gives forskellig Vægt i Forhold hertil. Hvis man regner 1 Hest = 3, 1 Stk. Hornkvæg = 1, 1 Faar = $\frac{1}{6}$ og 1 Svin = $\frac{1}{4}$, faar man følgende Tal for den samlede Kreaturstyrke:

Aar	Kreaturstyrke	Forholdstal
1888.....	2 980000	100
1893.....	3,340000	112
1898.....	3,560000	120
1903.....	3,810000	128
1909.....	4,350000	146

Selv om de benyttede Reduktionstal til en vis Grad er vilkaarlige, har den beregnede Talrække dog Interesse som en Art raa Illustration til den Udvikling, der er foregaaet. Men det maa naturligvis erindres, at der ved Siden af den rent talmæssige Stigning i Kreaturstyrken er foregaaet en betydelig Forøgelse i Husdyrenes Brugsværdi.

Hvad Landbrugsinventaret (Maskiner, Redskaber osv.) angaar, foreligger der ingen Data til Belysning af Værdiforøgelsen. Derimod kan man paa Grundlag af Salgsstatistikken opgøre den gennemsnitlige Værdi pr. Td. Hartkorn af det ved Salgene medfulgte Løsøre af enhver Art (Besætning og Inventar under ét). For de solgte Gaardes Vedkommende stillede Salgspriserne for Besætning og Inventar sig saaledes som nedenfor anført:

	Værdi af Besætning og Inventar pr. Td. Hartk.	Forholdstal (1885—89 = 100)
Aarene	Kr.	
1885—89	1119	100
1890—94	1282	115
1895—99	1287	116
1900—04	1472	132
1905—09	1847	166
1910—11, ca.	2088	187

For hver Tønde Gaardhartkorn skulde der herefter i sidste Halvdel af Firserne have været en Løsørekapital paa lidt over 1100 Kr. at forrente, men nu en Løsørekapital paa henved 2100 Kr. Beløbet nærmer sig til det dobbelte. Og det maa ikke glemmes, at Kreaturbesætning og Landbrugsinventar er Produktionsmidler, som opslides hurtigt og for hvilke der altsaa maa regnes med en meget kort Amortisationsperiode.

— Som før sagt, er det næppe gørligt at benytte de foran meddelte Data til en nøjagtig Udredning af, i hvilket Omfang Landbrugets Nettoudbytte er steget i de seneste Aartier. At der her har været Fremgang, og betydelig Fremgang, derom vil de fleste være enige, men saa snart man prøver paa at maale Netto-udbyttets Stigning ud fra de foreliggende Brutto-Tal, tvinges man ind paa en Række mere eller mindre vilkaarlige Forudsætninger, som gør Resultatet usikkert. I et Foredrag i Nationaløkonomisk Forening i Efteraaret 1910 beregnede Forpagter Chr. Sonne Stigningen i Værdien af vort Landbrugs Produktionsudbytte i de 20 Aar 18⁸⁷/₈₈—19⁰⁷/₀₈ til ca. 203 Mill. Kr., medens i samme Tidsrum Arbejdslønnen skulde være forøget med ca. 26 Mill. Kr., Ejendomsskatterne med ca. 8 Mill. og Renteudredningen med 57 Mill., saaledes at der tilbage bliver et Beløb af ca. 112 Mill. Kr., der efter Beregningen skulde udgøre Nettoudbyttets Forøgelse, den nævnte 20aarige Periode.*) Rigtigheden af dette Resultat, der er fremgaaet af en indsigtfuld og erfaren Landmands omhyggelige Behandling af Emnet, skal jeg ikke bestride, lige saa lidt som jeg skal forsøge at gøre Hr. Sonnes Beregninger om igen. Den Opgave-jeg har stillet mig, er den langt mindre omfattende: at lægge et Talmateriale til Rette til en almindelig Belysning af Fænomenet de høje Ejendomspriser. Men herved kommer jeg ganske vist til paa et enkelt Punkt at supplere Forpagter Sonnes foran nævnte Foredrag.

*) Chr. Sonne. Landbrugets Rentabilitet. (Nationaløkonomisk Tidsskrift 1910, S. 513 ff.).

Naar man stiller sig det Spørgsmaal, om de nuværende Hartkornspriser er for høje, afhænger Svaret af, hvad man mener med »for høje«. Hvis en Gaard købes for en saadan Pris, at den med de nuværende Driftsomkostninger, med et efter Tiden normalt Høst-udbytte og med de nuværende Produktpriser kan give Ejeren et efter Gaardens Størrelse og under Hensyntagen til Forrentning af egen Kapital anstændigt Udkomme, kan han jo med en vis Ret sige, at han ikke har købt for dyrt. Og hvis Købet var sket i en Periode, da Produktpriserne var lave, er der vel endogsaa Rime-
lighed for, at Manden havde gjort en god Handel. Men anderledes stiller Forholdet sig, naar Købet sker under en Højkonjunktur som den nuværende. Der vil da være en ikke ringe Sandsynlighed for, at den paa de øjeblikkelige Erfaringer grundede Rentabilitetsberegning efter kortere eller længere Tids Forløb viser sig at være for optimistisk, idet der ikke er taget Hensyn til den Mulighed, som dog ligger lige for Haanden, at Driftsudbyttet kan gaa ned paa Grund af dalende Priser o. l. Alle kender Rytmen i det økonomiske Liv, de færreste regner rigtigt med den. I daarlige Tider sælger man for billigt, i gode Tider køber man for dyrt. Det gælder Landejendomme som det gælder Børspapirer, men der er rigtignok den Forskel, at Aktier som Regel er betydelig mere likvide end Gaarde, og Tabet ved det for dyre Køb derfor lettere at begrænse.

Lad os gaa ud fra, at det nuværende Prisniveau for Landejendomme i al Almindelighed ikke er for højt i Forhold til Øjeblikkets Konjunkturer, men at Ejendomspriserne paa den anden Side heller ikke taaler en

yderligere Opgang — en Forudsætning som vist nok efter alt foreliggende at dømme af de fleste vil anerkendes som rimelig. Og lad os saa undersøge, hvilken Virkning visse Konjunkturforandringer, der ikke ligger alt for fjærnt for Tanken, vilde øve.

Vi har foran set, at Priserne paa Landbrugets to største Udførselsartikler, Smør og Flæsk, har bevæget sig i stærke Svingninger i de sidste to Aartier, og at de i de seneste to Aar var endog ualmindelig høje. I 1910—11 udgjorde Smørudførselen gennemsnitlig 89 Mill. kg til en Pris af 210 Øre pr. kg og Flæskeudførselen 106 Mill. kg til en Gennemsnitspris af 114 Øre pr. kg. I Femaaret 1905—09 var den gennemsnitlige Udførselspris for Smør og Flæsk henholdsvis 200 og 102 Øre pr. kg. Hvis vor Smør- og Flæskeudførsel i de kommende Aar beholder samme Størrelse som i 1910—11, men Priserne falder til samme Niveau som i Femaaret 1905—09, vil alene den Del af vor Smør- og Flæskeproduktion, som udføres til Udlandet, give en Mindreindtægt af henved 22 Mill. Kr. Gaar Priserne ned til Niveauet fra Femaaret 1900—04 (henholdsvis 191 og 95 Øre pr. kg for Smør og Flæsk), vil Mindreindtægten (stadig under Forudsætning af samme Eksportmængde som i 1910—11) blive 37 Mill. Kr. Paa samme Maade vilde Priserne fra de tre foregaaende Femaar give en Mindreindtægt af henholdsvis 46, 59 og 71 Mill. Kr. *

Maaske vil man mene, at det er alt for urimeligt at beskæftige sig med Tanken om en Gentagelse af saa lave Produktpriser, som vi havde før Aar 1900. Jeg skal derfor holde mig til det første Femaar af det

tyvende Aarhundrede, men til Gengæld indføre et nyt Moment i Beregningen.

Medens det er rimeligt at antage, at Produktpriserne ikke i Længden vil holde sig paa det nuværende ekstraordinært høje Niveau, tør man derimod med nogenlunde Sikkerhed gaa ud fra, at Landbrugets Driftsomkostninger vil forøges paa Grund af stigende Arbejdsløn. Der er næppe nogen Vare, hvis Prisbevægelse her i Danmark har haft et saa regelmæssigt Forløb som Arbejdets, og der er intet, der tyder paa, at Arbejdslønnens opadstigende Kurve i en nærmere Fremtid skulde tage nogen anden Retning. Med de hidtidige Erfaringer for Øje (se foran Side 449) er der intet urimeligt i at regne med den Mulighed, at Betalingen for en Dags Arbejde i Landbruget i Løbet af faa Aar forøges med 25 Øre. Regner man med 50—60 Mill. Arbejdsdage aarlig*), vil en Forhøjelse af Lønnen med 25 Øre pr. Dag betyde en Merudgift af 12—15 Mill. Kr., som sammenlagt med den foran beregnede Mindreindtægt ved Smør- og Flæskeudførselen (37 Mill. Kr.) giver et samlet Minus paa ca. 50 Millioner aarlig, et Beløb, som — kapitaliseret efter 4 % Rente — repræsenterer en Kapital af 1250 Mill. Kr. eller over 3000 Kr. pr. Td. Hartkorn.

Man vil maaske indvende, at en Nedgang i Produktpriserne som den her forudsatte, for Smør til 191 Øre og for Flæsk til 95 Øre pr. kg, vil følges af tilsvarende Nedgang i det almindelige Prisniveau som Helhed, saaledes at Landbruget vil kunne producere

*) Se Forpagter Sonnes foran nævnte Foredrag, Nat. Tidsskr. 1910, S. 530.

med tilsvarende mindre Omkostninger. Selv om saa var, vilde Netto-Tabet dog kun for en mindre Del kompenseres ved de lavere Indkøbspriser for Kunstgødning, Korn, Foderstoffer osv., og tre store Udgiftskonti vilde i hvert Fald forblive uberørte af et almindeligt Prisfald, nemlig Arbejdsløn, Skatter og Renter. Men dertil kommer, at det ingenlunde er givet, at et muligt Prisfald for Landbrugets Eksportprodukter vil indtræde som Led i en almindelig Prisnedgang. Det er ofte nok fremhævet, at vor Stilling paa det engelske Marked ikke er nogen absolut Monopolstilling.

Der er et andet Punkt, hvor de foran anførte Tal giver Anledning til Opstilling af et lille Regnestykke. Vi har set, at Danmarks Høstudbytte har vist en glædelig Fremgang i de sidste to Aartier. Omsat i Kornenheder steg Udbyttet pr. Hektar Høstareal (alle Anvendelser under ét) med 34 % fra 1885—89 til 1910—11. Der er Grund til at tro, at den væsentligste Del af denne Udbytteforøgelse er af varig Natur som Landmandens velfortjente Løn for et dygtigt og energisk Arbejde paa Jordens Kultivering. Men der er dog, naar man betragter de Tal, der udtrykker Hovedresultaterne af Høstopgørelserne fra Aar til Aar, en Omstændighed, som uvilkaarlig leder Tanken hen paa den Mulighed, at mere tilfældige Aarsager har været medvirkende til de seneste Aars smukke Høstresultater.

Det samlede Høstudbytte af alle Afgrøder under ét,
omregnet til Kornenheder:

Aar	Mill. Tons.	Aar	Mill. Tons
1900.....	3.95	1906.....	4.95
1901.....	3.91	1907.....	5.10
1902.....	4.22	1908.....	5.22
1903.....	4.45	1909.....	5.18
1904.....	4.23	1910.....	5.26
1905.....	4.31	1911.....	5.17

Det falder let i Øjnene, at der, ved Siden af de mindre Svingninger fra Aar til Aar og den som Helhed stigende Bevægelse i Tallene, er et pludseligt Spring i Rækken. Udbyttetallene for de 6 Aar i første Kolonne ligger alle paa et kendelig lavere Niveau end Tallene for de 6 Aar i anden Kolonne. Gennemsnittet for Aarene 1900—05 er 4,19 Mill. Tons, og den største Afvigelse fra Gennemsnittet er 0,26; Gennemsnittet for 1906—11 er henved 1 Mill. Tons større, nemlig 5,15, og den største Afvigelse er 0,20. Det er da ogsaa almindelig erkendt, at de seneste Aar har været gode Høstaar, og Springet fra de 4,31 Mill. Tons i 1905 til de 4,95 Mill. i 1906 maner til Eftertanke. Man tør i hvert Fald næppe, med disse Erfaringer for Øje, regne med de seneste Aars Høstudbytte som normalt.

Gennemsnitshøsten for 1910—11 er beregnet til 5,22 Mill. Tons. Hvad vilde det nu betyde, om Normaludbyttet i en kommende Aarrække gik ned blot til samme Punkt som i det første af de »gode Aar«, altsaa til 4,95 Mill.? Det vilde være en Nedgang paa 270000 Tons, og regner man med en Værdi af 12 Øre pr. kg Korn, vil Nedgangen betyde et Beløb paa godt 32 Mill. Kr. Kapitaliseret efter 4 % Rente bliver dette 800 Mill. Kr. eller over 2000 Kr. pr. Td. Hartkorn.

Selv om de Priser, der er betalte for Landejendomme indtil 1911, maaske i al Almindelighed ikke er for høje, naar man tager de nuværende gunstige Konjunkturer i Betragtning, saa indeholder de seneste Erfaringer med Hensyn til den Handel, der drives med Jord i Danmark, dog, som det synes, ret betænkelige Momenter.

For det første drives Handelen med Landejendomme nu i et Omfang som ingensinde før. Hertil bidrager naturligvis den stærke Udstykningsbevægelse og navnlig det omfattende Salg af smaa Jordlodder til Oprettelse af Husmandsbrug. Men selv om man holder sig til Gaardene alene, finder man en forbløffende Stigning i Tallene. Af Ejendomme med over 1 Td. Hartkorn solgtes i aarligt Gennemsnit i Femaaret 1900—04 ca. 3200, i 1905—09 ca. 3900, i Aaret 1910 ca. 4500 og i Aaret 1911 ca. 5000. Det vil ses, at i hele den Periode, hvor Hartkornspriserne har været stigende, er det aarlige Antal Salg stadig blevet forøget, men navnlig har Gaardhandelen været ualmindelig livlig i de to senest forløbne Aar, samtidig med at Ejendomspriserne er naaet op paa et hidtil ukendt Niveau.

Nu er vel et stort Antal Ejerskifter i og for sig ikke af det onde. Men det kan tyde paa noget usundt, og i nærværende Tilfælde kan man ikke unddrage sig den Tanke, at der er en Del Spekulation med i Spillet, — at ikke alle Købere i de seneste Aar har erhvervet Landejendomme for at beholde dem, men lige omvendt: for at sælge dem paany med en passende Avance.

Denne Tanke støttes ved de spredte Erfaringer fra den allerseneste Tid. Mand og Mand imellem tales der om de højt opskruede Priser, der er betalte for denne eller hin Gaard, og der fortælles de vidunderligste Historier om de Summer, som smarte Landmænd har forstaaet at bringe ud af Situationen. Det er ogsaa en almindelig Antagelse, at den Gennemsnitspris for Gaardhartkorn, som Aaret 1911 opviste, ikke betegner Stigningens Maksimum, men at Ejendomspriserne

er gaaet yderligere i Vejret i indeværende Aar. Til en nøjagtig Undersøgelse af, hvorvidt dette sidste er Tilfældet, savnes endnu det nødvendige statistiske Materiale, men en lille Prøve, som jeg har foretaget, synes unægtelig at tyde paa, at Prisbevægelsen endnu er opadgaaende.

Af de Meddelelser om Ejendomssalg, der i den forløbne Del af 1912 (indtil Midten af Oktober) er offentliggjorte i »Ugeskrift for Landmænd«, har jeg uddraget alle de Tilfælde, hvor den solgte Ejendoms Hartkorn var opgivet, og hvor der tillige forelaa udtrykkelig Angivelse af, at Besætning og Inventar medfulgte. Paa Grundlag heraf har jeg fundet en Gennemsnitspris af ca. 8400 Kr. pr. Td. Hartkorn. Alle de paagældende Salg angik større Landejendomme; det gennemsnitlige Tilliggende var noget over 20 Tdr. Hartkorn. Gennemsnits-Salgsprisen for saadanne større Ejendomme kan for 1911 ansættes til henimod 8100 Kr. Efter den saaledes foretagne Prøve skulde Hartkornsprisen, i hvert Fald for større Ejendomme, i 1912 være mindst 300 Kr. højere end i 1911.

Gennem Meddelelser i Dagspressen og de landøkonomiske Blade og Tidsskrifter har man faaet Indtryk af, at Jordspekulationen i Øjeblikket i særlig udpræget Grad flourer i Landets sydligste Egne (Lolland-Falster og de sukkerroedyrkende Strøg af de øvrige Ø-Amter). For disse Egne har de sidste Par Aar jo bragt et godt Udbytte af Sukkerroeavlens ved Siden af den almindelige Højkonjunktur for Fedevareer. Ifølge Opgivelser fra Nakskov Sukkerfabrik udgjorde det gennemsnitlige Høstudbytte af Sukkerroer i 1886—90: 297 Ctnr. pr. Td. Ld., i 1891—95: 336 Ctnr., i 1896—1900: 321 Ctnr.,

i 1901—05: 340 Ctnr., i 1906—10: 361 Ctnr. og i 1911: 374 Ctnr. *) Ved Siden af Stigningen i Roedudbyttet har de seneste Aar imidlertid bragt Roedyrkerne ekstraordinært gode Priser. De Beløb, der er udbetalt Dyrkerne i Grundpris og Tantième tilsammen, udgjorde pr. Centner Roer i de ovenfor nævnte Perioder henholdsvis: 68—74—68—80—99—126 Øre*). Det paastaas, at navnlig det gode økonomiske Udbytte af Sukkerroeavlen i det sidst forløbne Aar (for de større kornsælgende Ejendommers Vedkommende i Forbindelse med de høje Sædpriser) har bragt en særlig stærk Stigning i Hartkornsprisen ved de Ejendomshandeler, der er afsluttede i 1912.

Ogsaa med Hensyn til dette Punkt har jeg foretaget en Prøve paa Grundlag af Meddelelserne i »Ugeskrift for Landmænd«, men for at faa et tilstrækkelig stort Materiale har jeg maattet lægge Salgsprisen pr. Td. Land (i Stedet for Hartkornsprisen) til Grund for Undersøgelsen, og dette har atter medført Nødvendigheden af at medtage Ejendomshandelerne i Maribo Amt for Aarene 1908—11 til Sammenligning med dem for den forløbne Del af 1912. I omstaaende Opførelse er udeladt de Salg, hvor intet Areal var opgivet; endvidere dem, hvor det var bemærket, at Besætning og Inventar ikke medfulgte i Handelen; endelig er (for 1911) udeladt en stor Fæstegaard, som solgtes til Fæsteren og (for 1908) Salget af en meget stor Ejendom, hvor Prisen var abnormt lav, fordi en væsentlig Del af Arealet var Eng.

*) Betænkning afgivet af Folketingets Udvalg angaaende Statens Overtagelse af Sukkerfabrikationen m. m. (Rigsdagstidende 1911—12, Tillæg B, Sp. 2573 ff.).

Maribo Amt	Antal Ejendomme	Samlet Areal Tdr. Ld.	Samlet Salgssum Kr.	Gennem- snitlig pr. Td. Ld. Kr.
Aar				
1908.....	15	2599	2,174,500	837
1909.....	12	1818	1,658,100	912
1910.....	15	2372	2,260,000	953
1911.....	20	2303	2,353,800	1022
1912.....	19	3216	3,697,500	1150
(Jan.—Oktbr.)				

Efter disse Erfaringer steg Salgsprisen for større Landejendomme paa Lolland og Falster med godt 60 Kr. pr. Td. Ld. fra 1908 til 1909, med godt 41 Kr. fra 1909 til 1910, med henved 70 Kr. fra 1910 til 1911 og med nærværd 130 Kr. fra 1911 til 1912. I 4 Aar er Prisen steget med 313 Kr. pr. Td. Land; $4\frac{1}{2}\%$'s Rente heraf er 14 Kr. Regner man, at Halvdelen af Arealen bærer Høstafrøder (Korn og Rodfrugter af alle Arter), kræves der til Dækning af Prisstigningen i de 4 Aar en Forøgelse af Gaardenes Driftsudbytte, svarende til 28 Kr. netto pr. Td. Ld. Høstareal! Særlig foruroligende synes det at være, at Prisstigningen i indeværende Aar har været langt stærkere end i de foregaaende.

Det maa yderligere erindres, at naar Prisen pr. Td. Land for større Gaarde paa Lolland og Falster foran er angivet til ca. 1150 Kr., betegner dette Tal et Gennemsnit. Megen Jord er i Virkeligheden solgt til langt højere Priser, saaledes som det fremgaar af omstaaende Fordeling:

(Se øverst næste Side).

Det vil ses, at kun 1 af de 19 Ejendomme er solgt for under 1000 Kr. pr. Td. Land, medens 7 kostede over 1200 Kr. og 1 endog over 1400 Kr. pr. Td. Land.

Salg af større Ejendomme i Maribo Amt
Januar—Oktober 1912

Salgspris pr. Td. Ld.	Antal Ejendomme	Tdr. Land	Salgssum Kr.	Kr. pr. Td. Land
Under 1000 Kr.....	1	80	72000	900
1000 til under 1100 Kr.	5	932	954000	1024
1100 — 1200 —	6	1249	1,437500	1151
1200 — 1300 —	4	563	689000	1223
1300 — 1400 —	2	254	350000	1378
Over 1400 Kr.....	1	138	195000	1413
Tilsammen...	19	3216	3,697500	1150

Spørgsmaalet om, hvad den i de seneste Aar stedefundne Stigning i Jordprisen paa vore sydlige Øer betyder for Rentabiliteten, skal jeg prøve paa at belyse ved Hjælp af nogle Beregninger, foretagne af Forstander Tuxen, Næsgaard. *)

Hr. Tuxen beregner Rentabiliteten af en Ejendom med 50 Tdr. Land middelgod Jord i Maribo Amt. Forfatteren sætter Grundkapitalens Forrentning og Ejendomsskatterne til 40 Kr. pr. Td. Ld. Hvis Skatter og Afgifter er 6 Kr. pr. Td. Ld., bliver der 34 Kr. til Forrentning, hvilket ved en Rentefod af $4\frac{1}{2}\%$ svarer til en Pris af 755 Kr. pr. Td. Land. Værdien af Husdyrbesætning og Inventar anslaaer Forfatteren til 180 Kr. pr. Td. Ld. Lægges dette Beløb til de 755 Kr. for Jord og Bygninger, faas en samlet Sum af 935 Kr. pr. Td. Ld.

Forstander Tuxen beregner nu, at en Ejendom med 50 Tdr. Land middelgod Jord vil kunne give et

*) J. B. Krarup og S. C. A. Tuxen: Beskrivelse af Landbrugets Udvikling i Danmark fra 1835 indtil Nutiden. VI. Bd., Lolland-Falster og Bornholm (Kbh 1912). Side 354 ff. — Beregningerne er tillige benyttede i et Foredrag af Forstander Tuxen, givet i »Tidsskrift for Landøkonomi« 1911, Nr. 45, 46 og 47.

Bruttoudbytte af 7365 Kr. eller 147 Kr. pr. Td. Land. Omkostningerne til Renter, Skatter og Hestearbejde beregnes til 4050 Kr. eller 81 Kr. pr. Td. Ld. Til Rest bliver 3300 Kr. eller 66 Kr. pr. Td. Land til Lønning af det menneskelige Arbejde og til Fortjeneste. Løn til fremmed Hjælp anslaaes til 1300 Kr., og der bliver da, foruden Rente af den Del af Kapitalen, som Brugeren selv ejer, 2000 Kr. som Nettofortjeneste for ham og Familie (desuden Husly, der er betalt af Renterne).

Denne Beregning gælder, som før sagt, for mindre Ejendomme paa omkring 50 Tdr. Ld. For Gaarde af den Størrelse, som omfattes af de foran omtalte Salgsmeddelelser, maa man regne med en noget større Værdi for Jord og Bygninger (herskabelig Hovedbygning, Park, »Herlighed«), men til Gengæld med en noget lavere Værdi for Besætning og Inventar. Efter den officielle Salgsstatistik er Gennemsnitsprisen (indbefattet Besætning og Inventar) for Ejendomme med 2—12 Tdr. Hartkorn 7 à 8 % højere end for Ejendomme med over 12 Tdr. Hartkorn. Tages dette i Betragtning, vil det ses, at den Ejendomsværdi pr. Td. Land, som er lagt til Grund for Forstander Tuxens Rentabilitetsberegning, nærmest svarer til den Gennemsnitspris for større Ejendomme, som vi foran fandt for Tiden 1908—09, d. v. s. en Pris, der ligger 250 à 300 Kroner under den fundne Gennemsnits-Salgspris for 1912. Det er da ikke uberettiget at spørge: hvorledes vil Rentabiliteten stille sig, hvis man i Hr. Tuxens Eksempel forøger Ejendomsprisen (fast Ejendom og Løsøre) med 250 Kr. pr. Td. Land?

Regner man med $4\frac{1}{2}$ % Rente — hvad der i

denne Sammenhæng vist nok er lavt — betyder en Forøgelse af Ejendomsprisen med 250 Kr. pr. Td. Ld. et Tillæg til Renteudgiften af 562 Kr. for en Gaard paa 50 Tdr. Ld., d. v. s. at den beregnede Nettofortjeneste af 2000 Kr. formindskes med imellem en Fjerdedel og en Tredjedel.

Saa følelig en saadan Indtægtsformindskelse vil være for Gaardmanden med de 50 Tdr. Land, giver de sidst anførte Tal dog kun et ufuldstændigt Billede af den Kalamitet, det dyre Jordkøb kan medføre. Det maa erindres, at en forholdsvis stor Del af den beregnede Nettofortjeneste er Betaling for Brugerens og hans Families personlige Arbejde. Paa en større Ejendom bliver Nettofortjenesten forholdsvis langt mindre; Forstander Tuxen anslaaer den for en Proprietærgaard med 200 Tdr. Land til 4000 Kr. (foruden Bolig og Rente af egen Kapital). Formindsker man ogsaa her Fortjenesten med $4\frac{1}{2}\%$ Rente af 250 Kr. pr. Td. Land, bliver der af de 4000 Kr. kun 1750 Kr. tilbage, og efter en tilsvarende Beregning vil Ejeren af en Herregaard med 500 Tdr. Land faa sin Nettoindtægt reduceret fra 8000 til knap 2400 Kr.

I disse Regne-Eksempler er det naturligvis forudsat, at Bruttoudbyttet er forblevet uforandret, samtidig med at Købeprisen for Ejendomme er steget. Nu er Bruttoudbyttet at Landejendomme i Øjeblikket — saaledes som foran paapeget — utvivlsomt større end for et Par Aar siden, men vi har ogsaa set, at de nuværende Konjunkturer er af den Art, at de med temmelig stor Sikkerhed kan betegnes som ekstraordinært gunstige. Vor Beregning skulde altsaa illustrere, hvordan det synes at maatte gaa den, der køber til de

nuværende højt opskruede Priser, hvis Produktpriserne m. m. vender tilbage blot til det Niveau, der ligger til Grund for Forstander Tuxens Rentabilitetsberegning.

Man skal ikke male med mørkere Farver end nødvendigt. Og man skal vogte sig for at drage Slutninger fra det enkelte til det almindelige. Har de foranstaaende Tal og de dertil knyttede Beregninger og økonomiske Betragtninger bibragt os det Indtryk, at Jordpriserne i Øjeblikket er betænkelig høje, og at Ejendomshandelen i en enkelt Landsdel drives paa en Maade, der stærkt minder om Jobberi, saa maa vi dog ikke deraf lade os forlede til at overvurdere Faren herved. Det er jo kun en Brøkdel af Danmarks Landejendomme, der gennem Salg eller Arvefald skifter Ejer i Løbet af et Aar, og selv om den nuværende livlige Omsætning paa Ejendomsmarkedet skulde holde sig i den kommende Tid, vilde det dog vare længe, inden Størstedelen af Landets Jord kom paa nye Hænder.

Paa den anden Side nytter det jo ikke at lukke Øjnene til og lade som om der slet ingen Fare var til Stede. Der er utvivlsomt en Fare. Jeg tænker ikke specielt paa de mulige uheldige Konsekvenser for Landbrugets Kreditorer; hele Spørgsmaalet om Gælden og dens Forøgelse, sammenholdt med Ejendomspriserne og deres Stigning, er jeg overhovedet ikke kommen ind paa, fordi man paa dette Specialomraade ikke naar synderlig langt alene paa Grundlag af de Gennemsnitstal, der for Øjeblikket staar til Raadighed. *) Faren

*) En Prioritetsstatistik for Landbrugsejendomme er for Tiden under Udarbejdelse i Statens Statistiske Bureau.

truer i første Linje Landbrugerne selv. Hvis der ikke indtræder en Standsning i Ejendommenes Prisstigning, vil utvivlsomt mange Landmænd, som køber Jord i disse Tider, komme til at sidde haardt i det. Vor udmærkede Landbrugshistoriker Falbe-Hansen, som blandt andre gode Forfatter-Egenskaber besidder Evnen til at sige en simpel Ting paa en simpel Maade, bruger et Sted følgende Vendinger, som det synes mig betimeligt at fremdrage netop i Øjeblikket: »For Landmændene er Ejendommenes Værdistigen et tvivlsomt Gode; thi den har bevirket, at Fremgangen i Landbruget ... kun for en ringe Del eller slet ikke kommer den arbejdende Nutids-Landmand tilgode. Alle Forbedringerne, alle Fremskridtene, ere kort efter deres Gennemførelse blevne kapitaliserede, og al den Indtægtsforøgelse, de i Fremtiden kunde antages at ville give, blev straks omsat til en Kapital, og ofte en uforholdsmæssig Kapital, som fordredes forrentet af fremtidige Ejere. Nutids-Landmændene har derfor i deres Egenkab af Driftsherrer i Landbruget ingen Fordel af Fortidens Fremskridt og Reformer. Trods al den Dygtighed og Flid, de udfolder, bliver den Kapital, de har anbragt i deres Bedrift, ringere forrentet end Landbrugskapitalen blev før Stavnsbaandsløsningens Tid.«*)

Disse Sætninger blev skrevne for snart 25 Aar siden med Henblik paa den forudgaaende Tids højt opskruede Ejendomspriser. Siden da har Danmarks Landbrug gennemlevet først en Række trange Aar, hvor megen Overkapitalisering afdækkedes, og derefter

*) V. Falbe Hansen: »Stavnsbaands-Løsningen og Landbo-reformerne set fra Nationaløkonomiens Standpunkt«, 2den Del (Kbh., 1889) Side 77.

en Genrejsningsperiode fuld af Fremskridt og Udvikling. Nu staar Landbruget atter i en Højkonjunktur, men der er nationalt set noget forstemmende i Udsigten til den Mulighed, at Fremskridtets Frugter helt eller delvis skal forspildes for de Mænd, der nu tager fat, — fordi de glemmer det gamle kloge Raad: »Forsigtigt ind og forsigtigt ud«.
