

Principerne for Afskrivning.

Med særligt Hensyn til Bygningsforsikring.

Af

Jens Warming.

Den nøjagtige Bestemmelse af Værdien af en Bygning eller anden Ting, der ikke længere er ny, har paa mange Maader stor praktisk Betydning. Først og fremmest ved Køb og Salg af selve Tingen; det vilde her være meget nyttigt for den eventuelle Køber, om han med Sikkerhed kunde beregne, at han gjorde en nøjagtig lige god Forretning, enten han købte en ny Ejendom til fuld Værdi eller en halvgammel til f. Eks. 60 % deraf. Dernæst ved Statusopgørelser og de dertil knyttede Indtægtsberegninger, enten det er en Privatmand, der skal bestemme sit Forbrug og opgive sin Skatteindtægt, eller det er et Aktieselskab, der skal beregne sit Udbytte. Fremdeles for Stat og Kommune, der skal afskrive paa sine Ejendomme og indrette sin Skatteudskrivning, saa at ogsaa dette Beløb kan dækkes. Endvidere ved Vurderinger til Ejendomsskyld, til Værdistigningsskat (hvor meget af Grundens Stigning forsvinder ved Bygningens Værdifald?) og til Laaneefterretning, og endelig ved Assurance, hvor Værdiansættelsen dels har Betydning for Præmieberegningen, dels og navnlig ved Skadesregulering.

Der er selvfølgelig paa ethvert Tidspunkt en eller anden Værdi, der er den »virkelige«, men det maa paa Forhaand antages, at denne er ret svær at finde. Blot saadan et Forhold som, at et i Begyndelsen afskrevet Beløb letter Driften for Renter gennem mange Aar, og altsaa gør det lettere at faa noget til overs til Afskrivning i de senere Aar, gør det usandsynligt, at Værdiforringelsen skulde bevæge sig efter en eller anden nem og klar Regel. Saadanne Regler kan derfor være en Nødhjælp, naar der ikke staar udprægede Interesser imod hinanden, altsaa f. Eks. ved en Statusopgørelse, hvor det navnlig er en og samme Persons eller Institutions Nutid og Fremtid, der eventuelt kan komme hinanden i Vejen. Der er der ogsaa noget, der med Rette kan kaldes »den sikre Side«; man maa hellere afskrive for meget end for lidt, og indenfor visse Grænser kan en Nationaløkonom vel endog glæde sig over en saadan Forsynlighed og Sparsommelighed, selv om Skatteansættelsen skulde lide lidt derunder; i alt Fald maa dette gælde Aktieselskaber, hvor den tilbageholdte Fortjeneste virkelig er unddraget Aktionærernes Raadighed, medens den private Person, der har benyttet en forsigtig Statusopgørelse i Januar, naar Selvangivelseskemaet skal udfyldes, maaske senere indretter sit Forbrug efter en mere optimistisk Beregning. Men naar en Ejendom skal købes eller en brændt Ejendom skal erstattes, da staar Interesse mod Interesse med en saadan Styrke, at en virkelig motiveret Udredning af alle de Forhold, der bestemmer Værdien i et givet Øjeblik, maa siges at være paakrævet, og den eventuelle Køber af en Ejendom vil heller ikke lade sig nøje med en eller anden nem Afskrivnings-

formel. Da saadanne Formler imidlertid spiller en vis Rolle, skal jeg til Indledning omtale dem nærmere.

De Formler, der for Tiden anvendes i Praksis, falder i tre Grupper, idet de giver henholdsvis konstant, degressiv og progressiv Afskrivning. Efter de første er Værdien $\div$ Nedbrydningsværdien proportional med Antallet af Aar, Ejendommen endnu har tilbage, inden den maa nedrives (aritmetisk Progression). En degressiv Afskrivning fremkommer navnlig, naar der hvert Aar afskrives samme Procent af Restværdien, altsaa mindre og mindre (geometrisk Progression); dette kunde naturligvis ogsaa kaldes proportional Afskrivning, nemlig i Forhold til Restværdien, men der kan ogsaa være andre Former for Degression. Efter de progressive afskrives der mest i de sidste Aar; dette fremkommer, naar konstante Afskrivninger henlægges til et Fond, der yderligere forøges med sine egne Renter, eller naar en Kreditforenings-Debitor lader Amortisationen fungere som Afskrivning.

Paa Forhaand kan der ikke siges noget om, hvilken af disse Metoder der gives den bedste Overensstemmelse med den virkelige Værdiforringelse, men det kan straks siges, at hvis det gælder at være paa den sikre Side, er den degressive den bedste. Jeg gaar nemlig ud fra, at man for at bøde paa, at Afskrivningen efterhaanden formindskes, starter med en højere Procent end ved den konstante Metode. I Stedet for at tage 2 $\frac{0}{100}$, saaledes at 100 nedskrives til 98, 96, 94 osv., tager man 3 $\frac{0}{100}$, saaledes at 100 bliver til 97, 94,09, 91,27 osv. Metoden har ganske vist den Mangel, at man aldrig bliver færdig; med 2 $\frac{0}{100}$ konstant bliver man færdig om 50 Aar, men med 3 $\frac{0}{100}$ degres-

sivt er man om 50 Aar kun naaet ned til 22 $\frac{0}{100}$ af Start-Værdien, om andre 50 Aar til 5 $\frac{0}{100}$ osv. Men da de fleste Ting dog har en vis Materialværdi ved Afslutningen, er det heller ikke nødvendigt at naa ned til 0, og man kan jo vælge sin Procent saadan, at man ved Afslutningen netop rammer Materialværdien ($\div$ Nedbrydningsomkostningerne). I saa Fald vil man starte og slutte med samme Tal som den konstante Metode, men i alle mellemliggende Aar opføre en lavere Status-Værdi, hvilket er forsigtigt. (Det forudsættes, at den konstante Metode ogsaa tilstræber at slutte med Materialværdien).

Den degressive Metode har dernæst den Fordel at være nem at anvende, naar man i samme Status har en Række forskellige Ting af samme Art, men af forskellig Alder. Inventar f. Eks., der bestaar af 1000 forskellige Ting, kan man aarlig nedskrive med f. Eks. 10 $\frac{0}{100}$ af forrige Aars Restværdi + Værdien af Nyan-skaffelser $\div$ Værdien af udgaaede Ting (reduceret efter samme Formel), altsaa gammelt og nyt sammen, medens den konstante Metode maa opføre Regnestykket særskilt for hvert Nummer eller i alt Fald for Grupper af Numre af samme Alder. Med en Ting at som Regel saa underordnet Betydning som Inventar, og med en saa kraftig Nedskrivning som den nævnte, kan Metoden vist ogsaa være ganske forsvarlig, naar bare man passer paa, at de udgaaede Ting virkelig subtraheres og ikke i det uendelige tæller med, om end kun med et ringe Beløb. 10 $\frac{0}{100}$ aarlig giver efter 7 Aar en Restværdi af 48 $\frac{0}{100}$, efter 14 Aar 23 $\frac{0}{100}$, efter 21 Aar 11 $\frac{0}{100}$ osv., altsaa dog stadig væk noget. Derimod er det maaske nok at gøre sig det lidt for nemt,

naar denne Metode nu er optaget af Statsbanerne og de tilsvarende Statsvirksomheder. Statsbanerne anvender saaledes $2\frac{1}{2}\%$ for rullende Materiel, 1% for Bygninger, $0,6$ for Overbygning og $0,2$ for Banelegemet; dette sidste betyder, at man efter 100 Aar er nede paa ca. 82% , efter 1000 Aar paa ca. 13% , og mon der egentlig er nogen der tror, at netop det skulde passe? Men naar man ser, at Statsbanernes Anlægs-værdi aarlig forøges med en lang Række mindre Stationsudvidelser, Sikringsanlæg osv., er det naturligvis fristende at presse alt ind i én Form, fremfor at operere f. Eks. med etaarige Aldersgrupper, og man maa jo overhovedet være glad ved, at man omsider har faaet begyndt paa at afskrive. Saa kan man altid senere faa en anden Metode, og maaske disse Procenter kun er tænkt som en foreløbig Beregning fra Aar til Aar, medens man forbeholder sig nu og da at revidere det fundne Slut-Resultat ved en umiddelbar Vurdering. Saa er det blot Spørgsmaalet, efter hvilke Regler denne Revision skal foregaa; thi man kan ikke umiddelbart »se« paa en Ting, hvilken Værdi den i en længere fremtidig Periode kan forrente gennem Driften.

Den progressive Metode er behagelig; man vælter det meste over paa Fremtiden, og Kreditfor-eningsmetoden er derfor meget populær. Ligeledes ser det saa smukt og solidt ud, at Afskrivningerne endog beholder deres egne Renter; men denne Soliditet er Øjenforblændelse; man vil jo alligevel ikke afskrive mere end den samlede Værdi, og ikke være færdig, før Tingen er færdig, saa Rentetilskrivningen maa betyde, at den egentlige Afskrivning gøres saa meget des

mindre. Alligevel kan det godt være, at den progressive Metode er rigtig; praktiske Brandforsikringsfolk synes saaledes gennemgaaende at mene, at en Bygning i Begyndelsen falder langsommere i Værdi end senere, jfr. nedenfor. Men den Form, Metoden foran blev præsenteret i, er ulogisk. Naar en Mand ejer en Bygning til Værdi 100000 Kr. og ved kontante Henlæggelser har afskrevet 10000 Kr. derpaa, fordi den nu er sunket saa meget, saa ejer han to af hinanden ganske uafhængige Aktiver, en Bygning til Værdi 90000 Kr. og en kontant Kapital paa 10000 Kr. Den Rente-Indtægt paa f. Eks. 5000 Kr., han tidligere havde af Ejendommen alene, bør han nu have med 4500 af Ejendommen, 500 af Kapitalen, og det er ulogisk at forlange af Ejendommen, at den trods sin Værdiforringelse fremdeles skal yde de fulde 5000 til hans Aarsindtægt, medens det andet Aktivs Renter henlægges til et Fond. Forbindelsen mellem de 90000 og de 10000 hører Fortiden til, og Ejeren maa se paa sit Hus ganske som en Mand, der just har købt det for 90000 Kr. uden at købe Fondet med; Husets Drift maa balancere i sig selv. Hvis det er rigtigt, at Ejendommen fremtidig værdiforringes hurtigere end hidtil, da kan man vel forlange af den, at dens Driftsoverskud udover Renten kan præstere denne stigende Afskrivning; ellers var dens Værdi lavere end forudsat; men saa er det ogsaa dette Merbeløb, der betinger den progressive Afskrivning. Det er en Forveksling, hvis man kalder dette Merbeløb Aarsindtægt og Kapitalens Renter Afskrivning. Og det er i ganske særlig Grad Øjenforblændelse, hvis man i Status kun nedskriver Tingen med den »egentlige« Afskrivning og samtidig lader

Fondet vokse baade med disse Beløb og med Renterne. Denne »Statusforbedring« er enten kun paa Papiret, eller ogsaa er man udenfor Begrebet Afskrivning. — Hermed er det saa givet, at selv om den progressive Metode er den rette, saa skal den udtrykkes i en anden Formel end den, der angiver, at de afskrevne Beløb forhøjes med deres egne Renter.

Det vil let ses, at Kreditforeningsmetoden principielt set er nøjagtig det samme; at forhøje Afskrivningsfondet med sine Renter, og at forhøje Afdragene med Rentebesparelsen paa de tidligere Afdrag giver samme Resultat, ligesom Driften i begge Fald skal præstere den samme aarlige Ydelse trods Tingens Værdiforringelse. »Fondet« er i det ene Tilfælde positivt, i det andet bestaar det i, at Gælden falder; det er hele Forskellen.

Alligevel kan man ikke overføre Prædikamentet »ulogisk« til Kreditforeningsmetoden, thi Amortisationen har jo her ogsaa andre Formaal end at hjælpe Ejeren til at afbalancere sine Bygningers Værdiforringelse. Amortisationen skal bl. a. sikre Kreditor mod Pantets Værdiforringelse, ikke blot ved normalt Slid o. l., men ogsaa ved Skødesløshed og Svindel, og Faren herfor stiger utvivlsomt progressivt. (Paa den anden Side haves der ogsaa Pant i Grunden, hvis Værdi i Byerne som Regel er stigende, og paa Landet forholdsvis stor; kun ved Huse paa Landet hjælper Grunden for lidt med, og bl. a. derfor lider Husmandskreditforeningerne forholdsvis ofte Tab). Fra Debtors Synspunkt tilsigter Amortisationen mere end Afskrivning, nemlig ligefrem Opsparing, Forbedring af Status; den udløber jo ofte paa ca. 60 Aar, altsaa længe før en (ny) Bygning bliver

nedrivningsmoden. En ung energisk Landmand, der forbedrer sin Ejendom ved smaa Byggearbejder og andre Kapitalanvendelser samt ved intensiv Drift, bør ogsaa forskaanes for større Afdrag end højst nødvendigt fra Debtors Sikkerhedssynspunkt; de hæmmer jo hans Fremskridt, og omvendt øger hans Fremskridt Sikkerheden. Men 20—30 Aar efter, naar Afdragene begynder at blive store, har han Børnene fra Haanden, og netop i denne Alder plejer Opsparingen at være størst, ogsaa i andre Kredse; Arbejdsevnen er endnu god, de i hans Ungdom i Driften bundne Kapitaler gør for en stor Del endnu god Gavn, han føler derimod ikke mere samme Trang til yderligere kapitalkrævende Fremskridt, og Udgiften til Børnene er som sagt hørt op. Større Start-Afdrag end de nu almindelige vilde virke afskrækkende — de fleste interesserer sig jo mere for den aarlige Ydelse end for dens Varighed. Og man vilde alt for hurtigt komme saa langt ned med Gælden, at Folk vilde søge et nyt Laan i fuld Størrelse — med nye Provisioner og Omkostninger.

Da det nu i et regnskabsmæssigt Mellemværende, som ca. 200000 Grundejere skal gøre sig fortrolig med, gælder om en i formel Henseende klar og nem Betalingsregel — og da den i Amortisationen liggende Opsparing reelt bør være nem og behagelig, er Kreditforeningernes faste aarlige Ydelse særdeles hensigtsmæssig, selv om den fra et rent Afskrivnings-Synspunkt næppe træffer det rette.

Foruden disse tre Formler — af hvilke navnlig de to første jævnlig benyttes af vore Aktieselskaber — træffer man i udenlandsk Litteratur forskellige Skalaer, hvorefter Værdiforringelsen ikke gaar efter en enkel

matematisk Regel, men er mere bøjelig efter de konkrete praktiske Forhold. (I begge Fald har man en noget barnagtig Lyst til at dokumentere sin Viden-skabelighed ved at give sine Regler Udtryk i Formler med Bogstaver, Kvadratrødder og det øvrige Apparat; selv den mest ligefremme konstante Afskrivning udtrykker man med Bogstaver, som bare spilder Tiden). Af disse udenlandske Tabeller skal jeg nedenfor gøre et Par Uddrag. I Tyskland opereres der ofte med meget lange Varigheder, op til 400 Aar; der ansættes saaledes for

Særlig godt byggede, herskabelige Beboelseshuse...	300 Aar
Almindelige Beboelseshuse	200—250 —
— — af Bindingsværk.....	175—200 —
Stalde og Lader.....	150—175 —

Men i Amerika bygger man billigere (Klimaet; den høje Rentefod); og den rivende Udvikling medfører, at et Hus meget hurtigt bliver utidssvarende, saa at det nedrives, selv om det teknisk set endnu ret let kunde holdes paa Benene. I nedenstaaende Tabel er for Tysklands Vedkommende meddelt en Skala, der synes ret udbredt, idet jeg med ganske ubetydelige Nuancer har truffet den tre Steder, men med forskellig Kildeangivelse; Prange, Die Theorie des Versicherungswertes, II, 1, S. 52 henfører den saaledes til et østpreussisk Forsikringsselskab, men E. V. Møller i Assurandøren 1911 S. 177 til de hannoveranske Kasser. Den offentliggøres særskilt for de forskellige Levealdere, men dette er ret overflødigt, da der i alle Fald naas ned til 84 % efter en Fjerdedel af Varigheden, 62 % efter den halve Tid og 34 % efter

tre Fjerdedele, en Parallellisme, der ikke øger Tilliden til Skalaen, da Rentebesparelsen ved de først afskrevne Beløb maa virke ret forskelligt efter den forskellige absolute Varighed. — Medens disse tyske Skalaer ikke sonderer efter Vedligeholdelsen og følgelig maa forudsættes at gaa ud fra almindelig god Vedligeholdelse, er der i den kommunale Skattekommissions Betænkning (S. 224) i Tilknytning til Omtalen af den Somer'ske Grundvurdering gengivet en amerikansk Skala, hvor der tages afgørende Hensyn til Vedligeholdelsen, jfr. følgende Uddrag. Tabellen angiver overalt Restværdien i Procent af Begyndelsesværdien.

Efter følgende Antal Aar	Tysk Skala for Bygning, der kan vare 100 Aar	Amerikansk Skala			
		Grundmur med			Bindings- værk med daarlig Vedligeholdelse
		God Vedligeholdelse	Jævn god Vedligeholdelse	Daarlig Vedligeholdelse	
10	94	83	80	66	55
20	88	74	70	50	37
30	80	69	64	40	21
40	72	65	59	32	5
50	62	60	53	25	0
75	34	Uangivet.			
100	0				

Ingen af Tabellerne regner med Nedbrydningsværdien. I øvrigt vil det ses, at den tyske Tabel regner med progressiv Nedskrivning, idet der for hver 25 Aar fradrages 16, 22, 28 og 34 %, altsaa hver Gang 6 % mere. Den amerikanske Skala — der dog ikke synes saa anset som Somers Principer for Grundvurdering — er derimod stærkt degressiv i Begyndelsen,

men efter en Snæs Aars Forløb bliver Afskrivningen næsten konstant. Navnlig i de første 10 Aar er der en rivende Nedgang i de amerikanske Ejendommers Værdi, medens man i Europa næsten har mest Lyst til at betragte Værdien som konstant i Begyndelsen. Maaske dette foruden med den lettere Byggemaade hænger sammen med, at man i Amerika sætter mere Pris paa at have et nybygget Selvejerhus til én Familie; det er altsaa mere en merkantil end en teknisk Værdiforringelse, svarende til at et Møblements Handelsværdi er sunket stærkt efter en Maanedes Forløb, blot fordi det nu er »brugt«.

Skønt Prange har optaget den nævnte Skala, stiller han sig imidlertid meget skeptisk, saavel overfor den, som overfor enhver anden Skala. Han mener (S. 52), at de dels er værdiløse, dels farlige, idet de blot fremsættes paa Forfatterens Autoritet, uden nogen-
somhelst Motivering af, hvortil han støtter sit Skøn. Selv erklærer han sig for den konstante Metode (S. 49), men ogsaa dette er ganske uden specificeret Motivering.

Naar jeg nu vil forsøge at give en motiveret Beregning over Tings Værdiforringelse, gør jeg det med fuld Bevidsthed om, at der kun kan være Tale om at sætte ét Skøn i Stedet for et andet, men dog saaledes at Skønnet opløses i sine Bestanddele, eller at dets Omraade rykkes et Skridt tilbage i Tanke-
rækken. I Stedet for direkte at skønne over Værdiforringelsen, skal man nemlig skønne over saadanne Forhold som, hvor hurtigt Reparationsudgiften stiger med Alderen, og hvor hurtigt Huslejen falder, og selv om ogsaa dette Skøn er usikkert, har man dog betydelig fastere Grund under Fødderne, idet disse Forhold

kunde tænkes belyst ved Bearbejdelse af Ejendommenes Regnskabsbøger. Jeg er dernæst klar over, at der kun kan være Tale om at angive Opgavens principielle Løsning samt meddele nogle Eksempler, saaledes at de Praktikere, der eventuelt vil gøre Brug af denne Afhandling, selv maa gennemføre Beregningen ved Indsættelse af netop de Konstanter, som passer for deres særlige Forhold. Thi en Fabrik værdiforringes efter en helt anden Skala end en Beboelsesejendom, en By-Ejendom end en Land-Ejendom, en Villa end en Kaserne, en Stald end et Stuehus, en offentlig Bygning end en privat, en vel bygget og vel vedligeholdt Ejendom end en daarlig bygget osv. osv., og da alene det sidste omfatter en lang Række af forskellige Soliditeter, maa det stærkt fremhæves, at de i det følgende angivne Eksempler ikke maa benyttes raat, men kun maa tages efter en nøje Prøvelse af, om Forudsætningerne svarer til det konkrete Tilfælde. Naar Beregninger som disse ofte lider den Skæbne, at ingen retter sig efter dem, skyldes det netop, at man straks ser, at de ikke umiddelbart passer for ens Forhold, og saa ikke gør sig den Ulejlighed at foretage den fornødne Tillæmpning.

Særlig skal fremhæves, at ogsaa Grundens Værdi influerer paa Bygningens Holdbarhed. Det kan nemlig ikke afgøres rent teknisk, hvor længe en Bygning »kan holde«, men Spørgsmaalet er, hvor længe det kan betale sig at lade en Bygning staa. Og der vil det vise sig, hvad man ogsaa paa Forhaand maatte vente, at en dyr Grund kræver en god Bygning for at blive udnyttet, saa at en halvgammel Bygning, der »egentlig« godt kunde staa i mange Aar endnu, afgjort

er nedrivningsmoden allerede. Ligeledes influerer Rentefoden paa Holdbarheden, idet man under Kapitalknaphed udnytter de eksisterende Kapitalgenstande intensivere end under Overflod. (Noget andet er, at man under høj Rentefod bygger mindre solidt, saa at Bygningen alligevel tidligt er færdig). Ogsaa Konjunkturerne har Indflydelse, idet et gammelt Hus under Bolignød viser sig at kunne holde nogle Aar længere, end naar Overflod paa Lejligheder gør de ringeste Lejligheder næsten uafsættelige. Endelig kan nævnes, at en fast Skat som den københavnske Arealskat, 35 Ø. pr. m² Gulvflade, bidrager til at fremskynde Nedrivningen.

Det, der bevirker, at en Bygning maa rives ned, er, at Reparationen efterhaanden er bleven saa dyr og Lejeværdien saa lille, at det ikke kan betale sig at fortsætte. Men ligesom disse to Forhold er afgørende for Afslutningen af Bygningens Levnedsløb, er de ogsaa afgørende for Værdien paa ethvert mellemliggende Tidspunkt. I de følgende Eksempler har jeg søgt at vælge Forudsætningerne saaledes, at den fundne Varighed svarer til, hvad man plejer at regne med, men det er klart, at det ikke er ganske korrekt, naar man sædvanlig tager Varigheden til Udgangspunkt for sine Betragtninger over Værdiforringelsen, idet Varigheden og Værdiforringelsen begge er Resultater af samme Regnestykke.

Omstaaende Eksempel A omhandler en billig bygget By-Ejendom. Dens endelige Varighed, 72 Aar, er forhaabentlig ikke typisk for Nutidens Byggeri, men det er mere overskueligt at begynde med et Eksempel, der ikke fylder for meget, selv om alle Aarene

Aar	Bygnings- værdi	Faste Udgifter	Stigende Udgifter	Vigende Udgifter	Afskriv- ning	Husleje
	Kr.	Kr.	Kr.	Kr.	Kr.	Kr.
0	100000	2500	900	5250	762	9412
1	99238	2500	907	5210	794	9411
2	98444	2500	914	5168	827	9409
3	97617	2500	921	5125	857	9403
4	96760	2500	928	5080	889	9397
5	95871	2500	935	5033	920	9388
6	94951	2500	942	4985	951	9378
	94000	2500	949	4935	981	9365
8	93019	2500	956	4884	1011	9351
9	92008	2500	963	4830	1041	9334
10	90967	2500	970	4776	1071	9317
11	89896	2500	977	4720	1099	9296
12	88797	2500	984	4662	1128	9274
13	87669	2500	991	4603	1156	9250
14	86513	2500	998	4542	1185	9225
15	85328	2500	1005	4480	1211	9196
16	84117	2500	1012	4416	1238	9166
17	82879	2500	1019	4351	1265	9135
18	81614	2500	1026	4285	1290	9101
19	80324	2500	1033	4217	1315	9065
20	79009	2500	1040	4147	1341	9028
21	77668	2500	1047	4078	1364	8989
22	76304	2500	1054	4006	1387	8947
23	74917	2500	1061	3933	1410	8904
24	73507	2500	1068	3859	1432	8859
25	72075	2500	1075	3784	1453	8812
26	70622	2500	1082	3708	1473	8763
27	69149	2500	1089	3630	1493	8712
28	67656	2500	1096	3552	1511	8659
29	66145	2500	1103	3472	1529	8604
30	64616	2500	1110	3392	1546	8548
31	63070	2500	1117	3311	1561	8489
32	61509	2500	1124	3230	1575	8429
33	59934	2500	1131	3146	1589	8366
34	58345	2500	1138	3063	1601	8302
35	56744	2500	1145	2980	1611	8236
36	55133	2500	1152	2894	1622	8168

Anm. Udfor Aarstallet 0 staar Værdien ved Husets Opførelse og Regnskabs-
Forløb, Regnskabstallene for det 73de

Aar	Bygnings- værdi	Faste Udgifter	Stigende Udgifter	Vigende Udgifter	Afskriv- ning	Husleje	Nedbryd- ningsv.
	Kr.	Kr.	Kr.	Kr.	Kr.	Kr.	Kr.
37	53511	2500	1159	2810	1628	8097	—
38	51883	2500	1166	2723	1636	8025	—
39	50247	2500	1173	2638	1640	7951	—
40	48607	2500	1180	2552	1644	7876	—
41	46963	2500	1187	2466	1645	7798	—
42	45318	2500	1194	2379	1645	7718	—
43	43673	2500	1201	2293	1643	7637	—
44	42030	2500	1208	2207	1638	7553	—
45	40392	2500	1215	2121	1632	7468	—
46	38760	2500	1222	2035	1623	7380	—
47	37137	2500	1229	1950	1612	7291	—
48	35525	2500	1236	1865	1598	7199	—
49	33927	2500	1243	1781	1582	7106	—
50	32345	2500	1250	1698	1563	7011	—
51	30782	2500	1257	1616	1541	6914	—
52	29241	2500	1264	1535	1516	6815	—
53	27725	2500	1271	1456	1488	6715	—
54	26237	2500	1278	1377	1456	6611	—
55	24781	2500	1285	1301	1421	6507	—
56	23360	2500	1292	1226	1382	6400	—
57	21978	2500	1299	1154	1339	6292	—
58	20639	2500	1306	1084	1292	6182	—
59	19347	2500	1313	1016	1240	6069	—
60	18107	2500	1320	951	1184	5955	—
61	16923	2500	1327	888	1123	5838	—
62	15800	2500	1334	830	1057	5721	—
63	14743	2500	1341	774	985	5600	—
64	13758	2500	1348	722	908	5478	10400
65	12850	2500	1355	675	825	5355	10250
66	12025	2500	1362	631	735	5228	10100
67	11290	2500	1369	593	639	5101	9950
68	10651	2500	1376	559	536	4971	9800
69	10115	2500	1383	531	426	4840	9650
70	9589	2500	1390	509	307	4706	9500
71	9082	2500	1397	493	181	4571	9350
72	9201	2500	1404	483	46	4433	9200
73	9155	2500	1411	481	÷97	4295	9050

tallene for Aaret derefter osv. Udfor 72 staar altsaa Værdien efter 72 Aars
Aar og Nedbrydningsværdien ved 72 Aar.

Eksempel B. Billig bygget By-Ejendom. Grundværdi

Aar	Bygnings- værdi	Faste Udgifter	Stigende Udgifter	Vigende Udgifter	Afskriv- ning	Husleje
	Kr.	Kr.	Kr.	Kr.	Kr.	Kr.
0	100000	2500	900	5250	1486	10136
1	98514	2500	907	5172	1485	10064
2	97029	2500	914	5094	1484	9992
3	95545	2500	921	5016	1482	9919
4	94063	2500	928	4938	1481	9847
5	92582	2500	935	4861	1479	9775
6	91103	2500	942	4783	1477	9702
7	89626	2500	949	4705	1476	9630
8	88150	2500	956	4628	1473	9557
9	86677	2500	963	4551	1471	9485
10	85206	2500	970	4473	1469	9412
11	83737	2500	977	4396	1467	9340
12	82270	2500	984	4319	1464	9267
13	80806	2500	991	4242	1462	9195
14	79344	2500	998	4166	1459	9123
15	77885	2500	1005	4089	1456	9050
16	76429	2500	1012	4013	1453	8978
17	74976	2500	1019	3936	1450	8905
18	73526	2500	1026	3860	1447	8833
19	72079	2500	1033	3784	1444	8761
20	70635	2500	1040	3708	1440	8688
21	69195	2500	1047	3633	1436	8616
22	67759	2500	1054	3557	1432	8543
23	66327	2500	1061	3482	1428	8471
24	64899	2500	1068	3407	1424	8399
25	63475	2500	1075	3332	1419	8326
26	62056	2500	1082	3258	1414	8254
27	60642	2500	1089	3184	1408	8181
28	59234	2500	1096	3110	1403	8109
29	57831	2500	1103	3036	1398	8037
30	56433	2500	1110	2963	1391	7964
31	55042	2500	1117	2890	1385	7892
32	53657	2500	1124	2817	1378	7819
33	52279	2500	1131	2745	1371	7747
34	50908	2500	1138	2673	1364	7675
35	49544	2500	1145	2601	1356	7602
36	48188	2500	1152	2530	1348	7530
37	46840	2500	1159	2459	1339	7457
38	45501	2500	1166	2389	1330	7385
39	44171	2500	1173	2319	1321	7313

20000 Kr. Huslejens Faldhastighed konstant.

Aar	Bygnings- værdi	Faste Udgifter	Stigende Udgifter	Vigende Udgifter	Afskriv- ning	Husleje	Nedbryd- ningsv.
	Kr.	Kr.	Kr.	Kr.	Kr.	Kr.	Kr.
40	42850	2500	1180	2250	1310	7240	—
41	41540	2500	1187	2181	1300	7168	—
42	40240	2500	1194	2113	1288	7095	—
43	38952	2500	1201	2045	1277	7023	—
44	37675	2500	1208	1978	1265	6951	—
45	36410	2500	1215	1912	1251	6878	—
46	35159	2500	1222	1846	1238	6806	—
47	33921	2500	1229	1781	1223	6733	—
48	32698	2500	1236	1717	1208	6661	—
49	31490	2500	1243	1653	1193	6589	—
50	30297	2500	1250	1591	1175	6516	—
51	29122	2500	1257	1529	1158	6444	—
52	27964	2500	1264	1468	1139	6371	—
53	26825	2500	1271	1408	1120	6299	—
54	25705	2500	1278	1350	1099	6227	—
55	24606	2500	1285	1292	1077	6154	—
56	23529	2500	1292	1235	1055	6082	—
57	22474	2500	1299	1180	1030	6009	—
58	21444	2500	1306	1126	1005	5937	—
59	20439	2500	1313	1073	979	5865	—
60	19460	2500	1320	1022	950	5792	—
61	18510	2500	1327	972	921	5720	—
62	17589	2500	1334	923	890	5647	—
63	16699	2500	1341	877	857	5575	—
64	15842	2500	1348	832	823	5503	—
65	15019	2500	1355	788	787	5430	—
66	14232	2500	1362	747	749	5358	—
67	13483	2500	1369	708	708	5285	—
68	12775	2500	1376	671	666	5213	—
69	12109	2500	1383	636	622	5141	—
70	11487	2500	1390	603	575	5068	—
71	10912	2500	1397	573	526	4996	—
72	10386	2500	1404	545	474	4923	—
73	9912	2500	1411	520	420	4851	—
74	9492	2500	1418	498	362	4778	8900
75	9130	2500	1425	479	302	4706	8750
76	8828	2500	1432	463	239	4634	8600
77	8589	2500	1439	451	171	4561	8450
78	8418	2500	1446	442	101	4489	8300
79	8317	2500	1453	437	26	4416	8150

medtages. Der regnes med en Bygning, der har kostet 100000 Kr. at opføre og som staar paa en Grund til Værdi 20000 Kr. 1ste Kolonne angiver Bygningsværdien, saaledes som den efterhaanden nedskrives, idet man hvert Aar subtraherer de i Kol. 5 angivne Beløb. De 3 næste Kolonner angiver de løbende Udgifter, inkl. fuld Forrentning af Grund- og Bygningsværdi, som om Grunden var lejet og hele Kapitalen laant. Disse Udgifter er delt i de faste, de stigende og de vigende. De faste Udgifter er først Grundrenten, 5 % af 20000 Kr. = 1000 Kr. Dernæst visse Ejendomsskatter som den københavnske Arealskat, eller den til Grunden svarende Del af Ejendomsskylden (idet der foreløbig bortses fra eventuel Stigning i Grundværdien). Endvidere W. C. Afgift, Renovation, Skorstensfejer, Lys paa Trappen, Gaardmand, Vicevært osv.; alt dette samt Skatterne har jeg efter Samraad med Sagkyndige sat til 1500 Kr., hvilket dog maaske er lidt rigeligt, saaledes at det ogsaa inkluderer Ejerens »Overskud«, der snarere hørte hjemme under de vigende Udgifter. De stigende Udgifter er Reparation, Fornyelse, Modernisering o. l.; de er ansat til 900 Kr. i det første Aar, stigende med 7 Kr. aarlig, saa at de i det 72de Aar er naaet op til 1397 Kr. I de første Aar svarer dette omtrent til den ene Procent, som i Flg. Schou, Om Byggevirkksomheden i Danmark, skulde være det normale, men siden er det langt mere i Forhold til den nedskrevne Bygningsværdi, idet Hovedreparationer, Moderniseringer o. l. spiller en stor Rolle for gamle Ejendomme. Om denne Stigning er rigtig ansat, er jo et Hovedpunkt i Undersøgelsen, og enhver Praktiker maa der træffe sit eget Valg; jeg har valgt en aritmetisk

Stigning, men det skal maaske efterhaanden gaa stærkere, f. Eks. efter en geometrisk Progression (Rentereformlen) eller en Differensrække af anden Grad. I Praksis er denne Udgift selvfølgelig ganske diskontinuert — en mindre aarlig Udgift til den rent overfladiske Vedligeholdelse med Maling osv. + en større Istandsættelse med 10 eller 20 Aars Mellemlum. Men det vil ikke kunne have nogen væsentlig Betydning, at disse Udgifter her tænkes udjævnet over de tilgrænsende Aar (jfr. derimod Eksemplet om Skibe). De vigtigste Udgifter er Rente, Skat og Assurance af Bygningsværdien, saaledes som den efterhaanden nedskrives, her sat til $5\frac{1}{4}\%$ aarlig.

Den 5te Kolonne, Afskrivningen, fremkommer ved Subtraktion af disse tre egentlige Udgifter fra 6te Kolonne, den samlede Husleje. Dette er jo den søgte Størrelse, og den skal siden nærmere omtales.

For Huslejens Vedkommende maa der sondres mellem dens absolute Niveau, og den Regel, hvorefter den aftager fra Aar til Aar. Jeg har ment at maatte forudsætte, at den i Begyndelsen aftager langsomt, men efterhaanden stærkere og stærkere, og jeg har derfor ladet den aftage efter en Differensrække af anden Grad, d. v. s. saaledes at Differenserne danner en Differensrække, og med det Maal for Øje, at den paa ca. 70 Aar skulde være sunket til det halve. Dette er udtrykt i følgende Formel, hvor a er Huslejen i det 1ste Aar, og hvor n er det Antal Aar, der er gaaet, naar det paagældende Regnskabsaar slutter; n er altsaa 1 større end efter Forspalten i Eksemplet A. Huslejen i det

n 'te Aar er da: $a \div \frac{a}{9800} (n \div 1)^2$.

Det vil ses, at Huslejen i Tabel A er 32 Aar om at falde de første 1000 Kr., men de næste 1000 Kr. naas paa 13 Aar og de næste paa 10 Aar osv. Mellem de sagkyndige, jeg har raadført mig med, er der ikke Enighed om denne Forudsætning, og jeg har derfor i det følgende ogsaa et Par Eksempler med jævnt faldende Husleje (Differensrække af første Grad). Formentlig er der ogsaa her et Punkt, hvor Forholdene stiller sig forskelligt. Jeg kunde saaledes tænke mig, at Forudsætningen om den progressive Faldhastighed snarere gælder paa Landet end i Byerne, idet Landboere ikke lægger saa megen Vægt paa, om Stuehuset er splinternyt eller en Snes Aar gammel, men først for Alvor sætter deres Efterspørger-Pris ned, naar det bliver meget forfaldent og gammeldags. Endvidere passer Forudsætningen sikkert bedre paa Ejendomme med store Lejligheder end med smaa; thi den der har Raad til at leje en stor Lejlighed, har ogsaa Raad til en god og moderne Lejlighed, saaledes at Efterspørgselen helt vender sig bort fra de halvgamle. Naar de ikke længere passer for den Samfundsklasse, de er bygget for, vil de altsaa falde stærkt i Lejeværdi, og Tabet vil mærkes paa to Maader, lavere Lejesatser og større Ledighed. Men overfor Smaalejligheder er der en stor Klasse Efterspørgere, for hvem det især gælder at have Tag over Hovedet, men som ikke har Raad at tage væsentlig Hensyn til skæve Døre, Revner i Muren, Rottehuller, Rust, stejle Trapper, lavt til Loftet, daarlig Belysning osv. osv.; disse Efterspørgere træder til, naar den bedrestillede Arbejderklasse falder fra, og saadanne Ejendomme vil derfor — navnlig under Bolignød — bevare deres Værdi noget bedre.

De større Lejligheder kan ikke altid ved Omdannelse søge at faa Del i denne Fordel, idet baade tekniske Forhold og Hensynet til Kvarteret stiller sig i Vejen; snarere har de ældre herskabelige Lejligheder, f. Eks. i det indre København, fundet Redning i Omdannelse til Kontorer og andre Forretningslokaler, ligesom nogle bliver Pensionater. De direkte og til speciel Brug indrettede Forretningslokaler har vistnok baade en betydelig og en stærkt progressiv Faldhastighed, idet det for dem i særlig Grad gælder om at være tidssvarende¹⁾. — Det er forsaavidt beklageligt, at der paa dette Punkt ikke kan opereres med ensartede Forudsætninger, som Formlen for Huslejens Faldhastighed viser sig at have en meget stærk Indflydelse paa Formlen for Afskrivningen, jfr. nedenfor.

For den praktiske Bygherre er dernæst ogsaa Huslejens Niveau en udefra bestemt »Konstant« i Regnestykket, men ikke ved denne Undersøgelse, idet vi ikke kan tage Hensyn til, om Byggevirksomheden paa et givet Tidspunkt giver Overskud eller Tab (udover ordinært Mestersalær osv.). Her gælder det at finde den Husleje, som giver Dækning for alle Omkostninger, saaledes som de foran er belyst, og en Rest til Afskrivning, saaledes at Huset er fuldt ned-

¹⁾ Forældelse viser sig paa 2 Maader: En Butik er ikke indrettet, som en Butik nu forlanges — eller der er Butik, hvor det nu vilde passe at have noget andet. En Stald er ikke indrettet efter Tidens Krav — eller den er for lille, den er indrettet efter Malkekvæg, medens Fremtiden maaske kræver Kødkvæg. Beboelseslejligheder er umoderne — og der er smaa Lejligheder i et Kvarter, hvor der nu bør være store, Villaer hvor der bør være Kaserner osv. osv. Alt dette influerer paa Huslejens Faldhastighed og faar derigennem Indflydelse paa Husets Holdbarhed, ganske som det rent tekniske Forfald.

skrevet, naar den Dag kommer, da det ikke længer kan betale sig at lade det staa. Er Byggevirksomheden særligt rentabel eller urentabel, altsaa hvis der er et Misforhold mellem Byggeomkostninger og Husleje (resp. Prisen paa færdige Ejendomme), bliver denne Rest enten for stor eller for lille, men Differensen fra den normale Rest bør ikke benyttes til at forøge eller formindske Afskrivningen, thi derved vilde man fjerne sig fra Ejendommens virkelige Værdi; Differensen vedrører kun Ejerens private Aarsregnskab, eller kan højst betragtes som en midlertidig Differentialrente, der kun delvis kan kapitaliseres, indtil forøget eller formindsket Byggevirksomhed har gjort Forholdene normale. I denne Undersøgelse er Huslejens Niveau (eller Begyndelsesstørrelse) altsaa en af de søgte Størrelser, og det vi søger, er den normale Husleje, som kan paa-regnes i Fremtiden, naar Byggeriet har det Omfang, det bør have.

Matematisk set bliver Opgaven en Minimums-opgave, d. v. s. man skal finde den laveste Husleje, som muliggør fuld Afskrivning, inden Huset maa ned-rives (eller en Maksimumsopgave, d. v. s. den længst mulige Varighed af Bygningen). Enhver højere Husleje muliggør selvfølgelig fuld Afskrivning, men man naar da Maalet paa et Tidspunkt, hvor det meget godt kan betale sig at fortsætte. Set fra et Konkurrence-Synspunkt kan Opgaven ogsaa udtrykkes saaledes: Hvilken er den laveste Husleje, som nogen Konkurrent kan tilbyde, naar han skal have alle Omkostninger dækket og fuld Afskrivning i rette Tid. En saadan Minimumsopgave kan vanskelig løses ved direkte Sigte, men man maa prøve sig frem.

Endnu en Konstant maa opgives, inden Beregningerne kan begynde, nemlig Nedbrydningsværdien, idet denne i Forbindelse med Summen af Afskrivnings-Kolonnen skal være lig Bygningens fulde oprindelige Værdi. Det er klart, at en høj Nedbrydningsværdi vil fremskynde det Tidspunkt, da det kan betale sig at slutte af, og hjælpe til en lav Husleje. I Eksempel A er der ved den Tid, Nedbrydningen kan ventes at finde Sted, regnet med ca. 10000 Kr., men faldende med 150 Kr. aarlig; i nogle af de andre Eksempler er der regnet med konstant Værdi. Tallet 10000 Kr. er maaske lovlig højt, men til Gengæld vil den meget høje Reparationsudgift, som Formlerne regner med i de senere Aar, faktisk blive stærkt reduceret, naar man forudser en nærforestaaende Afslutning, og det saaledes sparede Beløb kan betragtes som et Supplement til Nedbrydningsværdien. Nedbrydningen vil dog ogsaa ofte komme saaledes, at man med forholdsvis kort Varsel bliver klar over, at der nu maa bekostes en saa stor Sum paa en Hovedstandsættelse, at det ikke kan betale sig at fortsætte.

Samtlige Beregninger er udførte af cand. mag. H. Cl. Nybølle, der ogsaa har ydet mig matematisk Bistand ved Valget af de forskellige Formler for Faldhastighed m. m. I Eksempel A er der regnet med Øre, om end de ikke er trykt, idet Ørenes Indflydelse i Aarenes Løb løber en Del op. I de øvrige Eksempler er der kun regnet med hele Kr., men dette har da ogsaa paa et Par Punkter givet lidt Skævhed i Resultatet.

Jeg gaar dernæst over til en nærmere Betragtning af Eksempel A. Det vil ses, at hvert enkelt Aar har

Balance i sig selv. Det begynder med en Bygningsværdi, som Aarets Husleje kan forrente, saaledes at der, efter at de øvrige Udgifter er afholdte, bliver et Beløb til overs, som muliggør en netop saa stor Nedskrivning af Bygningsværdien, at det næste Aar har Balance paa samme Maade. Endvidere vil det ses, at i Begyndelsen svarer Forholdet mellem den samlede Ejendomsværdi (Grund + Bygning), 120000 Kr., og Huslejen, 9400 Kr., særdeles godt til den ofte brugte Regel for Vurdering, hvorefter en Ejendoms Værdi skal være 13 Gange Huslejen; men senere synker Værdien langt stærkere end Huslejen, saaledes at den ved Afslutningen kun er 6,3 Gange denne (29000 mod 4600).

Nedrivningen sker efter 72 Aars Forløb, idet Bygningsværdien og Nedbrydningsværdien da er lige store, 9200 Kr. Vilde man fortsætte et Aar længere, vilde Driften nok give et Overskud paa 46 Kr., men Nedbrydningsværdien vilde yderligere synke 150 Kr., altsaa mere. Endnu et Aar længere vilde Driften give Underskud, hvilket baade de matematiske Formler og det sædvanlige Bogholderi vilde debitere Bygningsværdien, men denne kan selvfølgelig ikke stige igen. Kendetegnet paa, at Afslutningen er naaet, er altsaa, at Afskrivningen er blevet mindre end den aarlige Formindskelse af Nedrivningsværdien, eller — naar denne som i nogle af de følgende Eksempler regnes for konstant — at Afskrivningen bliver negativ.

Afskrivnings-Kolonnen viser et meget overraskende Resultat, nemlig at Afskrivningen skal være størst i Midten, progressiv i 41 Aar, derefter degressiv, navnlig i de allersidste Aar. Den samme Bølgeform frem-

kommer i alle de følgende Eksempler med stigende Faldhastighed for Huslejen, medens Eksemplerne med konstant Faldhastighed viser en meget svag Degression i Begyndelsen (næsten konstant Afskrivning), men efterhaanden en stærkere Degression. Herom kan navnlig henvises til Eksempel B, der har de samme Konstanter som A, kun med jævnt faldende Husleje, ca. 72 Kr. aarlig. At fastslaa disse to Typer for Afskrivning som almindelig Regel under disse to Forudsætninger, vilde dog maaske være for tidligt, navnlig da en forandret Formel for Reparationsudgiften sikkert kunde skabe en lignende Forskel. At de valgte Konstanter — uden at det er tilsigtet — fører til denne Koncentration paa Midteraarene af Afskrivningen, er givet, og skulde man populært søge at forklare Sammenhængen, kunde man maaske udtrykke sig saaledes: I Begyndelsen er Nedbrydningen endnu saa fjern, at der kun behøver at tages mindre Hensyn til den, navnlig da et i Begyndelsen afskrevet Beløb letter Driften for Renter m. m. i alle de følgende Aar, og derfor forslaar mere end et Beløb i Slutningen; Rentebesparelsen muliggør jo en forøget Afskrivning i Fremtiden. I Midten er Nedbrydningen rykket nærmere, saa at der maa tages Hensyn til den; Evnen til at afskrive er fremdeles stor, idet Huslejen kun er faldet langsomt i Begyndelsen, og disse Aar gælder det altsaa at benytte til en stærk Nedskrivning; thi i de sidste Aar er Huslejen langt nede og Reparationen dyr, saa at der næsten intet bliver til overs. Til allersidst tenderer Afskrivningen stærkt mod 0, i Overensstemmelse med den gamle Regel: *natura non facit saltum*; man springer ikke lige fra en voldsom Afskrivning over til Un-

derskudsdrift. Med den konstante Faldhastighed er Huslejen derimod allerede reduceret en Del i Midten, idet der forudsættes at være omtrent samme Total-Fald i Løbet af ca. 70 Aar. Huslejen maa derfor ventes at være højere først og sidst, men lavere i Midten, idet det — bortset fra Renteforskydningen — er den samme Sum af Omkostninger og Afskrivning, som Huslejen skal forslaa til i Aarenes Løb. Men ved en saadan Husleje er det klart, at der kan afskrives mere i Begyndelsen, mindre i Midten. I øvrigt giver den ændrede Konstant ved B sig ogsaa det Udtryk, at Huset kan holde 6 Aar længere, idet Huslejen ved 72 Aar som nævnt endnu ikke er sunket tilstrækkeligt til at umuliggøre Fortsættelse.

Som et Par Varianter af Eksempel A skal endvidere hidsættes hosstaaende Eksempler C og D, hvor Grundværdien er henholdsvis 2000 og 100000 Kr., saaledes at Grundrenten i Stedet for 1000 Kr. er sat til 100 og 5000 Kr. og de faste Udgifter altsaa til 1600 og 6500 Kr., idet samtlige øvrige Konstanter er de samme som i Eksempel A, ogsaa Formlen for Huslejens Faldhastighed¹⁾. Tabellen meddeler kun nogle udvalgte Aar. (Se omstaaende Tabel).

Det vil ses, at Levealderen paa den billige Grund bliver 75 Aar, paa den dyre 61 Aar, idet den dyre Grund som før nævnt kræver en god Bygning, for at dens Værdi kan blive fuldt udnyttet. Grundrenten gaar jo forlods fra, og naar den høje Husleje forringes efter

¹⁾ Strengt taget burde de øvrige faste Udgifter ogsaa forandres lidt, nemlig af Hensyn til Skatter paa Grundværdien, ligesom en central Ejendom sikkert kræver finere Vedligeholdelse med Maling o. l.

Eksempel C og D. Grundværdi 2000 og 100000 Kr.
Iøvrigt som A.

Aar	Bygnings- værdi	Faste Udgifter	Stigende Udgifter	Vigende Udgifter	Afskriv- ning	Husleje	Nedbryd- ningsv.
	Kr.	Kr.	Kr.	Kr.	Kr.	Kr.	Kr.
C.							
0	100000	1600	900	5250	709	8459	—
29	68513	1600	1103	3597	1433	7733	—
74	8990	1600	1418	472	242	3732	8900
75	8748	1600	1425	459	119	3603	8750
D.							
0	100000	6500	900	5250	977	13627	—
29	57039	6500	1103	2995	1860	12458	—
60	11064	6500	1320	581	221	8622	11000
61	10843	6500	1327	569	57	8453	10850

den samme relative Formel som før, altsaa absolut set stærkere, vil der tidligere blive for lidt til overs til de øvrige Udgifter. Maaske man i Praksis vil kunne finde Eksempler paa, at en centralt beliggende Ejendom under Forudsætninger som de her angivne er bleven nedrevet mere end 14 Aar tidligere, end man under andre Forhold maatte have ventet, saaledes at Formlerne her tilsyneladende endog giver for ringe Mod-sætning mellem de to Ejendomme; men det drejer sig da sikkert om udprægede Forretningsejendomme, hvor Huslejens Faldhastighed som nævnt er særlig stor, eller om Grunde som ikke blot har høj, men ogsaa stigende Værdi, jfr. Side 349.

Til den kortere Levealder i Eksempel D svarer selvfølgelig en hurtigere Afskrivning, saaledes i det første Aar 268 Kr. mere end i Eksempel C, i det 30te

Aar 427 Kr. mere. Heraf følger, at Huslejen paa den dyre Grund ikke blot forhøjes med Forskellen i Grundrente, men ogsaa med denne Differens, hvilket man maaske fra en vis Side vilde betragte som Udtryk for særlig Forslughed fra Grundejernes Side. I Virkeligheden skal man lige modsat sige, at den højere Husleje, den gode Grund betinger, ikke fuldt kan kapitaliseres ved Salg af Ejendommen, da en Del medgaar til hurtigere Afskrivning. Og denne beror atter paa to Forhold: Den samlede Afskrivning skal fordeles paa en kortere Aarrække; og den maa tages tidligt, da det af den dyre Grund betingede Tillæg til Huslejen antagelig reduceres med samme Hastighed som den oprindelige Husleje. Afskrivningen i det 1ste Aar er jo 38 % større i D end i C (977 mod 709 Kr.), men den gennemsnitlige Afskrivning bliver kun 20 % større (1461 mod 1217 Kr.). — I øvrigt vil det ses, at Afskrivningen ogsaa her er bølgeformet, samt at Forholdet mellem Ejendommenes samlede Værdi og Huslejen afviger en Del fra de sædvanlige 13:1. I Procent af Ejendomsværdien (102000 og 200000 Kr.) er Huslejen i Eksemplerne C og D nemlig 8,3 og 6,8, og selv om en Del af Forskellen kan forklares ved de i Noten paa næstforrige Side nævnte Forhold, er det dog alligevel sikkert, at den nævnte Vurderingsregel er alt for summarisk. 13:1 svarer til 7,7 %, altsaa 2—3 % over normal Rente; dette Beløb skulde medgaa til de øvrige Omkostninger, men da Grundens Værdi ikke skal vedligeholdes, assureres og afskrives, er det klart, at man paa dyre Grunde kan nøjes med et mindre Tillæg end paa billige.

Som en yderligere Variant af Eksempel A kunde

man tænke sig et Eksempel med stigende Grundværdi, hvilken Forudsætning jo er ret nærliggende i Byerne. Man kunde da tænke sig Grundværdien forhøjet med f. Eks. 500 Kr. pr. Aar, saa at de 20000 efter Eksempel A paa 70 Aar naaede op til 55000 Kr. Huslejen i Eksempel A skulde da aarlig forhøjes med 25 Kr. (5 % af 500; d. v. s. i det første Aar med 25 Kr., i det næste med 50 osv.) + den forøgede Afskrivning, som en dyr Grund kræver, ÷ den samme Reduktion efter Faldhastigheds-Formlen, som den oprindelige Husleje — altsaa et meget indviklet Regnestykke. Det er dog næppe Umagen værd at foretage dette, da Grundværdiens Stigning er ganske uberegnelig, og det heller ikke er heldigt at stimulere Folks Forventninger om Værdistigning udover, hvad de i Forvejen er skruet op til; mange undlader vel ganske Afskrivning i Tillid til, at denne Værdistigning nok redder Situationen.

Det korrekte vil sikkert være, at man periodisk fastslaar, hvor meget Grunden er steget, og saa som Reduktion i dette Stigningsbeløb beregner, hvor meget Bygningen netop derfor er sunket i Værdi. Tænker man sig saaledes, at Grunden efter Eksempel C paa 29 Aar stiger fra 2000 Kr. til enten 20000 eller 100000 Kr., vil man af Eksempel A og D se, at medens C's Bygningsværdi ved normal Afskrivning vil være sunket til 68513 Kr., er den nu — skønt teknisk den samme — ekstraordinært sunket til 66145 eller 57039, saaledes at den direkte Grundværdistigning maa reduceres med henholdsvis 2368 eller 11474 Kr. I Virkeligheden vil det ofte være nødvendigt at afskrive endnu mere af Gevinsten paa Grunden som Tab paa Bygningen, fordi

den hastige Overgang til en anden Grundværdi betyder en Forrykkelse af de Forudsætninger, hvorunder Huset er bygget, saaledes at det ikke mere passer til Tiden og Omgivelserne; Huslejens Faldhastighed vil altsaa faa et ekstra Skub, som vilde være undgaaet, hvis Grunden fra først af havde haft den høje Værdi.

Beslægtet med dette Spørgsmaal er Spørgsmaalet om stigende Byggeomkostninger, og dette interesserer baade m. H. t. Reparationsudgiften og m. H. t. de konkurrerende nybyggede Ejendomme. Hvis det nu kun er det almindelige Prisniveau, der er steget (resp. faldet), er Sagen af mindre Interesse; naar Overgangsperioden er gaaet, regner man i alle Forhold med andre Tal (Varepriser, Arbejds løn, Husleje), og naar Stigningen er procentvis den samme, er det hele uden reel Betydning; kun vil Grundejeren qua Debitor nyde en Fordel paa Kreditors Bekostning, fordi Gælden bliver staaende paa det gamle Tal. Er det derimod en speciel Stigning for Byggeomkostninger, og denne er ens for Nybygning og Reparation, vil Grundejeren faa en Gevinst, fordi hans Hus er bygget i den billige Tid, medens Huslejen vil blive bestemt ved de nye Omkostninger; Byggevirksomheden vil nemlig blive holdt tilbage, indtil Huslejen er steget op til det Niveau, der dækker de nye Omkostninger, og de gamle Huse vil altsaa faa en Konjunkturavance. Selve Afskrivningsbudgettet vil ikke trænge til nogen Forandring, bortset fra at en uforandret Grundværdi betyder en relativt lavere Grundværdi o. l. Smaating. Men hvis Reparationsomkostningerne stiger, medens Nybygningsomkostningerne staar stille eller falder, stiller Sagen sig væsentlig anderledes; og dette er ikke noget usandsynligt

Tilfælde, thi Arbejdslønnen spiller en forholdsvis stor Rolle ved Reparationer, medens eventuelle tekniske Fremskridt med nye Materialier, mekanisk Betonblanding og Ophejsning, Muremaskiner osv. navnlig kommer Nybygningerne til Gode. Hvis altsaa Arbejdslønnen stiger og Tekniken gaar frem, vil det ikke kunne betale sig at vedligeholde Huse saa længe som før, og Afskrivningen maa da forøges. Dette gælder ogsaa de helt nybyggede Huse, medens de gamle endvidere, hvis Tekniken er gaaet saa stærkt frem, at Huslejen falder, lider et Kapitaltab en Gang for alle paa Bygningsværdien. Den foran omtalte hurtige Værdiforringelse i Amerika staar sikkert i Forbindelse med den høje Arbejdsløn, ligesom denne jo ogsaa ved forskellige Slags Løsøre har gjort Reparation mindre rentabel end i Europa.

Skal man nu ved Fastsættelsen af Afskrivningsbudgettet for en Ejendom tage Hensyn til nogen af alle disse fremtidige Muligheder, før de bliver til Virkelighed? Som Helhed tror jeg, at man skal holde Begreberne ude fra hinanden, Afskrivning for sig udfra de nugældende Konstanter, og usikre Muligheder for sig. Kun bør man maaske for at være paa den sikre Side tage lidt Hensyn til Faren for fordyrede Reparationsomkostninger, og altsaa afskrive lidt hurtigere, end man ellers vilde.

Det kunde dernæst være af Interesse at udregne Varianter af A med en anden Rentefod, eller med progressivt stigende Reparationsudgift, men Afhandlingen er allerede bleven temmelig lang, og det synes da mere paakrævet at betragte nogle Eksempler med større Livsvarighed for Ejendommen. Omstaaende

Eksempel E. Velbygget By-Ejendom. Huslejens Fald-
hastighed stigende.

Aar	Bygnings- værdi	Faste + Stigende Udgifter	Vigende Udgifter	Afskriv- ning.	Husleje
	Kr.	Kr.	Kr.	Kr.	Kr.
0	100000	2560	5250	289	8099
1	99711	2567	5235	296	8098
2	99415	2574	5219	305	8098
3	99110	2581	5203	313	8097
4	98797	2588	5187	320	8095
5	98477	2595	5170	328	8093
6	98149	2602	5153	336	8091
7	97813	2609	5135	344	8088
8	97469	2616	5117	352	8085
9	97117	2623	5099	360	8082
10	96757	2630	5080	368	8078
20	92737	2700	4869	446	8015
30	87928	2770	4616	524	7910
40	82348	2840	4323	600	7763
50	76013	2910	3991	674	7575
60	68953	2980	3620	744	7344
70	61218	3050	3214	808	7072
80	52889	3120	2777	860	6757
90	44103	3190	2315	896	6401
100	35088	3260	1842	901	6003
110	26225	3330	1377	856	5563
120	18148	3400	953	728	5081
130	11917	3470	626	461	4557
135	10007	3505	525	249	4279
136	9758	3512	512	198	4222
137	9560	3519	502	144	4165
138	9416	3526	494	87	4107
139	9329	3533	490	26	4049
140	9303	3540	489	÷38	3991

Eksempel F. Velbygget By-Ejendom. Huslejens Fald-
hastighed konstant.

Aar	Bygnings- værdi	Faste + stigende Udgifter	Vigende Udgifter	Afskriv- ning	Husleje
	Kr.	Kr.	Kr.	Kr.	Kr.
0	100000	3074	5250	755	9079
1	99245	3081	5210	755	9046
2	98490	3088	5170	755	9013
3	97735	3095	5131	754	8980
4	96981	3102	5092	754	8948
5	96227	3109	5052	754	8915
6	95473	3116	5012	755	8883
7	94718	3123	4973	754	8850
8	93964	3130	4933	754	8817
9	93210	3137	4894	754	8785
10	92456	3144	4854	754	8752
20	84913	3214	4458	754	8426
30	77381	3284	4063	752	8099
40	69863	3354	3668	750	7772
50	62368	3424	3274	747	7445
60	54914	3494	2883	742	7119
70	47525	3564	2495	734	6793
80	40247	3634	2113	719	6466
90	33153	3704	1741	694	6139
100	26365	3774	1384	655	5813
110	20090	3844	1055	587	5486
120	14669	3914	770	476	5160
130	10673	3984	560	289	4833
135	9486	4019	498	153	4670
136	9333	4026	490	121	4637
137	9212	4033	484	88	4605
138	9124	4040	479	53	4572
139	9071	4047	476	16	4539
140	9055	4054	475	÷ 22	4507

Eksempler E og F skulde omtrent passe til en almindelig velbygget By-Ejendom, der kan holde ca. 140 Aar; teknisk set kan der sikkert let bygges med endnu længere Holdbarhed, men der skal jo ogsaa tages Hensyn til Forældelse o. l. I Eksempel E er Huslejens Faldhastighed progressiv, idet Huslejen i det n 'te Aar er

$$a \div \frac{a}{38642} (n \div 1)^2$$

medens den i Eksempel F er jævn (Kr. 32,66 aarlig). I begge Fald er Huslejen efter 140 Aars Forløb omtrent det halve af oprindelig. Kun i Begyndelsen og Slutningen er alle Enkeltaarene trykt, men ellers hvert 10de Aar. De faste og stigende Udgifter er slaaet sammen, da de stigende jo i Virkeligheden bestaar af et fast Begyndelsesbeløb + Stigningsbeløbet, og Fordelingen mellem de to faste Begyndelsesbeløb indbyrdes er uden Betydning; som Helhed svarer de til en noget lavere Grundværdi end efter A, idet Summen af de faste og stigende Udgifter i det 1ste Aar efter E er 2560 Kr., efter F 3074 og efter A 3400. Stigningen med 7 Kr. aarlig er fortsat gennem hele Perioden, skønt Reparationen derved kommer meget højt op; men skal en saa gammel Bygning kunne udlejes med Fordel, maa der ogsaa bekostes meget paa Moderniseringer og Fornyelser. Nedbrydningsværdien er betragtet som konstant, nemlig efter E 9300 Kr., efter F 9000 Kr.

Det vil ses, at Eksempel E med den progressivt faldende Husleje har bølgeformet Afskrivning, begyndende med ca. 300 Kr. og derefter langsomt stigende, saa at den kort før 100 Aar naar det tredobbelte, godt 900 Kr; derefter falder Afskrivningen ret stærkt, saa

at den paa 40 Aar er naaet ned til 0. Efter Eksempel F, hvor Huslejen falder jævnt, er Afskrivningen næsten konstant i ca. 50 Aar, derefter svagt degressiv i andre 50 Aar og endelig stærkt degressiv i de sidste 40 Aar. Med konstant Afskrivning skulde Beløbet være $\frac{1}{140}$ af $(100000 \div 9000) = 650$ Kr. I Stedet begyndes med 755 Kr., og dette Tal bliver staaende i 3 Aar; hvis det nu virkelig var det samme Tal, kunde det heller ikke senere synke, men faktisk er der en lille Forskel i Ørene. Huslejen synker jo med Kr. 32,66 aarlig og endvidere forringes Regnskabet aarlig med de 7 Kr.; Reparationen stiger, tilsammen altsaa Kr. 39,66; heroverfor staar der en Driftsbesparelse (i den vigende Udgift) paa $5\frac{1}{4}\%$ af de afskrevne 755 Kr., altsaa Kr. 39,64 (eller maaske et Par Øre mindre, hvis de 755 er forhøjet fra $754\frac{1}{2}$). Disse 2 (eller 4) Øres Forringelse er det, som i Aarenes Løb med Rente og Rentes Rente løber saaledes op, at der bliver væsentligt mindre til overs til Afskrivningen.

Det vil endvidere ogsaa her ses, at den progressivt faldende Husleje giver den laveste Begyndelses-Husleje, 8099 mod 9079 Kr., af hvilken Forskel dog Halvdelen hidrører fra, at de to Eksempler ikke har ganske de samme Konstanter, navnlig ikke samme Grundværdi. De øvrige ca. 500 Kr. er Udtryk for, at det er til Fordel for Lejerne, hvis en Nybygning længe bevarer omtrent sin oprindelige Lejeværdi; denne Fordel for Værten gør det ham nemlig muligt at betjene Lejerne paa et billigere Niveau, end hvis Lejen snart sank. Det vilde forsaavidt være til øjeblikkelig Fordel for Lejerne, hvis man kunde gøre Regning paa, at Fremtidens Krav til en »moderne herskabelig Lejlighed«

ikke vilde stige saa mægtigt som i den sidste Snes Aar, idet Frygten for snart at blive umoderne bør føre til en saa høj Husleje, at der kan afskrives hurtigt. Men nogle af disse Krav betegner dog virkelige Frémsskridt, og desuden interesserer Flertallet af Husværter sig alligevel ikke for Afskrivning. Det legitime Plus, Huslejen burde have af denne Grund, erstattes desuden af et illegitimt Plus, fordi Grundspekulantens »kapitaliserede Haab« ofte straks forrentes gennem Huslejen; den Overpris over øjeblikkelig Forrentning, som betales af Hensyn til fremtidig Grundrente-Stigning, burde jo være Lejeren uvedkommende; men naar den store Grund-Spekulant, der har Tid til at vente, medens Renterne løber paa, sælger til den mindre kapitalstærke Bygherre, maa denne straks have ogsaa denne Kapital forrentet gennem aarlige Indtægter, og Byggeriet vil derfor — saaledes som Kapitalforholdene nu en Gang er i en tilstrækkelig stor Del af de byggende Kredse — ikke komme i Gang, medmindre Huslejen er høj nok dertil.

Eksempel G omhandler en Landejendom med en Livsvarighed af 101 Aar; det vil nærmest passe til Stalde og Lader, medens Stuehuset antages at kunne holde noget længere. De faste Udgifter er her kun sat til 100 Kr., da Byggegrundens Værdi er lille. De stigende Udgifter er sat ret lavt i Begyndelsen, kun 500 Kr., da den løbende Overflade-Reparation (Maling, Tapet osv.) er langt mindre end ved Beboelsesejendomme; men den aarlige Stigning er sat til 10 Kr., mod hidtil 7 Kr., idet der kommer ret betydelige Fornyelser af Træværket samt ret betydelige Moderniseringer, naar forandrede Markedsforhold kræver en ny

Eksempel G. Landejendom. Huslejens Faldhastighed stigende.

Aar	Bygnings- værdi	Faste Udgifter	Stigende Udgifter	Vigende Udgifter	Afskriv- ning	Brugs- værdi	Nedbryd- ningsv.
	Kr.	Kr.	Kr.	Kr.	Kr.	Kr.	Kr.
0	100000	100	500	5500	477	6577	—
1	99523	100	510	5474	492	6576	—
2	99031	100	520	5447	508	6575	—
3	98523	100	530	5419	524	6573	—
4	97999	100	540	5390	540	6570	—
5	97459	100	550	5360	556	6566	—
6	96903	100	560	5330	571	6561	—
7	96332	100	570	5298	587	6555	—
8	95745	100	580	5266	602	6548	—
9	95143	100	590	5233	618	6541	—
10	94525	100	600	5199	633	6532	—
15	91205	100	650	5016	710	6476	—
20	87504	100	700	4813	785	6398	—
25	83432	100	750	4589	858	6297	—
30	78998	100	800	4345	929	6174	—
35	74214	100	850	4082	997	6029	—
40	69100	100	900	3800	1061	5861	—
45	63676	100	950	3502	1119	5671	—
50	57978	100	1000	3189	1169	5458	—
55	52044	100	1050	2862	1211	5223	—
60	45926	100	1100	2526	1240	4966	—
65	39692	100	1150	2183	1254	4687	—
70	33429	100	1200	1839	1246	4385	—
75	27257	100	1250	1499	1211	4060	—
80	21327	100	1300	1173	1140	3713	—
85	15839	100	1350	871	1023	3344	—
90	11052	100	1400	608	845	2953	—
95	7305	100	1450	402	587	2539	5750
96	6718	100	1460	369	525	2454	5600
97	6193	100	1470	341	456	2367	5450
98	5737	100	1480	316	384	2280	5300
99	5353	100	1490	294	308	2192	5150
100	5045	100	1500	277	226	2103	5000
101	4819	100	1510	265	138	2013	4850
102	4681	100	1520	257	45	1922	4700
103	4636	100	1530	255	÷ 55	1830	4550

Kurs for Produktionen. (En Tid Kornsalg, en anden Tid Mejeridrift med store Ko- og Svinestalde i senere maa-ske Fedekvæg med Plads til meget Ungkvæg. Endvidere forandret Fodersammensætning, saa at Beliggenhed og Størrelse af Lager- og Tilberedningsrum ikke mere passer. Eller nye maskinelle Indretninger). De vigende Udgifter er sat til 5,5 % mod før 5,25, idet Assurancen og Ejendomsskylden er højere. Brugsværdiens (Huslejens) Faldhastighed er forudsat progressiv, idet den for det n 'te Aar er sat til

$$a \div \frac{a}{14700} (n - 1)^2$$

Herved falder den paa ca. 86 Aar til det halve, og derefter meget stærkt, saa at den allerede efter 99 Aar kun er en Tredjedel. Det er bleven udtalt, at en Ejendom, hvis praktiske Brugbarhed var sunket til under Halvdelen af den oprindelige Værdi, overhovedet ikke vilde blive bevaret; men da det ogsaa her gælder, at *natura non facit saltum*, synes Formlen mig netop at udtrykke den rigtige Tanke heri, naar den siger, at efter at dette Punkt er naaet, bliver det for hvert Aar mere og mere generende at fortsætte i den gamle Bygning, saaledes at Brugsværdiens Fald nu er meget stærk. I øvrigt maa den progressive Faldhastighed motiveres ved de samme Forhold, som der pegedes paa ved Omtalen af den stærkt stigende Fornyelsesudgift, idet man ved Moderniseringer og Tilbygninger alligevel ikke opnaar noget saa praktisk som ved en helt ny Bygning. Det stemmer ogsaa med det foran hævdede, at en Forretningsejendom i højere Grad maa være tidsmæssig end en Beboelsesejendom — ikke fordi Kreaturer og Maskiner stiller større Krav

til Livet end Menneskene, men fordi vi forlanger af Kreaturerne, at de altid skal være i nøje Overensstemmelse med Konjunkturerne; det gælder deres Antal og det gælder deres Foder: et Aar Roer, et andet Hø; et Aar Byg, et andet Mais — medens vi selv kun forandrer vor Kostosammensætning grumme lidt efter Aarets eller Tidsalderens Prisforhold. Vi er mere konservative, saaledes at den Bygning, der passede vore Oldefædre, ogsaa er ret god til os; og vi kan (i Byerne) bedre flytte til den Lejligheds-Størrelse, der passer os, medens Kreaturerne har »Embedsbolig«; har man en Stald til 10 Køer, men ønsker 20, kan det ikke nytte, at der paa en anden Gaard kan faas en saadan. — Nedbrydningsværdien ved Nedbrydningstiden er sat til ca. 5000 Kr., aarlig faldende med 150 Kr.

Det vil ses, at Afskrivningen er bølgeformet ligesom i de andre Eksempler med stigende Faldhastighed for Brugsværdien. Der begyndes med 477 Kr., altsaa $\frac{1}{2}\%$ af Bygningsværdien; derefter stiger Afskrivningen fra Aar til Aar med ca. 15 Kr., men efterhaanden langsommere, saaledes at den i Nærheden af Kulminationspunktet, 66 Aar, er omtrent konstant med 1254 Kr. Herfra finder Degressionen Sted paa tilsvarende Maade, blot meget stærkere, da der kun er 35 Aar tilbage; først med 1 Kr. om Aaret, saa med 2 Kr. osv., indtil der umiddelbart før Nedrivningen aarlig afskrives 70—80 Kr. mindre end det foregaaende Aar. I det 101'ste Aar afskrives der 226 Kr., men i det 102'det 138, altsaa mindre end Nedbrydningsværdiens Aftagen, 150 Kr.; 101 Aar er altsaa den mest fordelagtige Alder for Nedrivning.

Som Slutning paa Gennemgangen af de forskellige

Eksempler for Bygninger skal meddeles følgende Sammenstilling over Restværdien, naar $\frac{1}{4}$, $\frac{1}{2}$, $\frac{3}{4}$ og $\frac{4}{4}$ af Tiden er gaaet.

	Tysk Skala	Billig Bygning		Bedre By-Ejendom		Land- ejendom
		A	B	E	F	G
0	100	100	100	100	100	100
$\frac{1}{4}$	84	82	71	85	74	83
$\frac{1}{2}$	62	55	44	61	48	57
$\frac{3}{4}$	34	26	21	31	23	26
$\frac{4}{4}$	0	9	8	9	9	5

Det vil ses, at alle Eksemplerne giver en hurtigere Nedskrivning end den tyske Skala, og dette til Trods for, at denne ikke tager Hensyn til Nedbrydningsværdien. Navnlig gælder dette B og F, hvor Huslejens Faldhastighed er jævn, d. v. s. ret stor i Begyndelsen. Af de tre Eksempler med progressiv Faldhastighed, A, E og G er der dog ét, nemlig E, hvor Afskrivningen lige i Begyndelsen er lidt langsommere end den tyske, og i det hele holder den sig ret nær ved denne. Dette staar maaske i Forbindelse med, at E har den længste Levetid, 140 Aar, medens G og A har 101 og 72 Aar. Tages de 3 Eksempler i denne Orden, E, G og A, finder man efter $\frac{1}{4}$ af Tiden 85, 83 og 82, efter $\frac{1}{2}$ 61, 57 og 55, og efter $\frac{3}{4}$ 31, 26 og 26; den korteste Levetid synes altsaa at kræve den hurtigste Afskrivning, ogsaa naar man som her maaler med Andele af Levetiden, og dette kan vel antages at være en Virkning af Renten. (At G og A begge har 26 efter $\frac{3}{4}$ Levetid, skyldes det i denne Sammenhæng ganske vilkaarlige Forhold, at der regnes med henholdsvis 5 og 9 % Nedbrydningsværdi). Ogsaa For-

skellen mellem B og F viser hurtigst Afskrivning for det kortvarende Hus.

Af andre Ting end Ejendomme skal jeg endelig omtale en Maskine og et Skib. Maskiner er sikkert endnu mere forskellige indbyrdes end Bygninger; der er f. Eks. Skrive- og Regnemaskiner, der ved stadig Brug slides op paa 3—4 Aar; der er Mejemaskiner, der heller ikke holder mere end nogle faa Aar, og der er andre Maskiner, som kan bruges i 30—40 Aar. Arbejdsmaskiner af 100 forskellige Arter, Dampmaskiner, Petroleumsmotorer, elektriske Motorer osv. osv. spænder sikkert over de mest forskellige Varigheder. F. Morel, Die Taxation maschineller Anlagen, Berlin 1909, angiver saaledes S. 30, at Maskiner, der ikke er udsat for skadelige kemiske Indflydelser, gennemsnitlig holder i 20 Aar, Transmissioner i 15 Aar, Dampkedler i 10—15 Aar, Pumper og Rørledninger i 10 Aar (og han gaar derefter ud fra, at Afskrivningen skal være jævnt fordelt over hele Perioden). Den i Eksempel H angivne Maskine er derfor i ganske særlig Forstand kun et Eksempel, men paa den anden Side vil der sikkert let i Praksis kunne findes en eller anden Maskine, der netop svarer dertil.

Anskaffelsesværdien er som før sat til 100000 Kr. De faste Udgifter, d. v. s. Husleje af den Plads, Maskinen optager, til 100 Kr. Reparationsudgiften er sat til 5000 Kr., stigende med 500 Kr. aarlig. De vigende Udgifter er som i flere af de foregaaende Tilfælde sat til $5\frac{1}{4}\%$. Nedbrydningsværdien er der set bort fra. Endelig er Netto-Brugsværdien, d. v. s. Værdien af det Arbejde, Maskinen udfører, $\div$ Udgiften til Kul, Olie, Pasning o. l., regnet at synke aritmetisk med 3% aarlig (ca.

Eksempel H. En Maskine.

Aar	Bygnings- værdi	Faste Udgifter	Stigende Udgifter	Vigende Udgifter	Afskriv- ning	Aarlig Brugs- værdi (netto)
	Kr.	Kr.	Kr.	Kr.	Kr.	Kr.
0	100000	100	5000	5250	11553	21903
1	88447	100	5500	4643	11002	21245
2	77445	100	6000	4066	10423	20589
3	67022	100	6500	3519	9813	19932
4	57209	100	7000	3003	9172	19275
5	48037	100	7500	2522	8495	18617
6	39542	100	8000	2075	7785	17960
7	31757	100	8500	1667	7036	17303
8	24721	100	9000	1298	6248	16646
9	18473	100	9500	970	5419	15989
10	13054	100	10000	685	4547	15332
11	8507	100	10500	417	3628	14675
12	4879	100	11000	256	2662	14018
13	2217	100	11500	116	1645	13361
14	572	100	12000	30	574	12704
15	0	»	»	»	»	»

657 Kr. viser det sig at blive). Denne Aftagen af Brugsværdien skyldes forskellige Forhold: En gammel Maskine arbejder tungere og gør ikke saa fint Arbejde; der er hyppigere lange Afbrydelser paa Grund af Reparation; og Maskinen skal konkurrere med nyere Patenter, som arbejder billigere og bedre. Maaske der gives Tilfælde, hvor der bør opereres med progressiv Faldhastighed for Brugsværdien, men der er sikkert ogsaa dem, der passer med de her angivne Forudsætninger. — Det vil ses, at denne Maskine kan holde i 15 Aar, og at Afskrivningen skal være degressiv, men ikke saa stærkt degressiv som efter den paa S. 323 omtalte Metode, hvorefter der afskrives samme Procent

af Restværdien; Afskrivningen bliver her faldende i de absolute Tal, men stigende i Forhold til Restværdien. Konstant Afskrivning vilde betyde $\frac{1}{15}$ af 100000 Kr., altsaa 6667 Kr., medens der her begyndes med 11553 eller henimod det dobbelte.

For Skibes Vedkommende er Stigningen i Reparationsudgiften saa diskontinuert, at jeg har ment det rigtigst at tage Hensyn dertil ved Udregningerne. Der er som bekendt af Hensyn til Assurancen fastsat ganske bestemte Regler, hvorefter der hvert 4de Aar finder et Eftersyn Sted (survey), og hvert 12te Aar er dette særlig grundigt. Med sagkyndig Vejledning har jeg da i Eksempel I for en Fragtdamper af Værdi 500000 Kr. ansat en aarlig Udgift til Overflade-Vedligeholdelse paa 5000 Kr. og en Survey-Udgift hvert 4de Aar, der stiger indenfor hver 12-Aars Periode, og derefter begynder forfra med et lavt Beløb, men dog højere end i den forrige 12-Aars Periode. Faste Udgifter i den tidligere Forstand findes næppe (det skulde da være Konsulatsafgiften). De vigende Udgifter er sat til 11 %, nemlig 6 % Rente og 5 % Assurance; Skibe arbejder jo med dyrere Kapital end Ejendomme. Ophugnings-Værdien er sat til 36000 Kr. Netto-Fragtenes Faldhastighed er afpasset saaledes, at det ikke kan betale sig at bekoste de store Survey-Udgifter efter 36 Aars Forløb; baade de ordinære 5000 og de ekstraordinære 120000 bortfalder altsaa i dette Aar, og Aaret skal da slutte med Værdien 36000 Kr. Der var først regnet med en aritmetisk Faldhastighed paa 1,2 %, men det viste sig da, at Fragten efter de 36 Aars Forløb endnu var saa høj, at den godt kunde forrente og amortisere den nye Startkapital paa 36000 + 5000

Eksempel I. Et Skib.

Aar	Bygnings- værdi	Faste + stigende Udgifter	Vigende Udgifter	Afskriv- ning	Netto- Fragt
	Kr.	Kr.	Kr.	Kr.	Kr.
0	500000	5000	55000	20429	80429
1	479571	5000	52753	20821	78574
2	458750	5000	50463	21256	76719
3	437494	9000	48124	17740	74864
4	419754	5000	46173	21836	73009
5	397918	5000	43771	22383	71154
6	375535	5000	41309	22989	69298
7	352546	13000	38780	15663	67443
8	336883	5000	37057	23531	65588
9	313352	5000	34469	24264	63733
10	289088	5000	31800	25078	61878
11	264010	65000	29041	÷34018	60023
12	298028	5000	32783	20385	58163
13	277643	5000	30541	20772	56313
14	256871	5000	28256	21202	54458
15	235669	12000	25924	14678	52602
16	220991	5000	24309	21438	50747
17	199553	5000	21951	21951	48902
18	177602	5000	19536	22501	47037
19	155101	21000	17061	7121	45182
20	147980	5000	16278	22048	43326
21	125932	5000	13853	22619	41472
22	103313	5000	11364	23253	39617
23	80060	95000	8807	÷66016	37761
24	146106	5000	16072	14834	35906
25	131272	5000	14440	14611	34051
26	116661	5000	12833	14363	32196
27	102298	14000	11252	5089	30341
28	97209	5000	10703	12783	28486
29	84426	5000	9287	12344	26631
30	72082	5000	7929	11847	24776
31	60235	25000	6626	÷8706	22920
32	68941	5000	7584	8482	21066
33	60459	5000	6650	7560	19210
34	52899	5000	5818	6537	17355
35	46362	0	5100	10400	15500
36	35962	—	—	—	—

+ 120000 Kr., der vilde fremkomme ved at føre Eftersynet igennem, og efter sagkyndige Udtalelser er det det almindelige, at man efter 36 Aars Forløb enten ophugger Skibet eller sælger det til oversøiske Lande med andre Kapitalforhold m. m. Først med en Faldhastighed paa $2,3\%$ viste det sig umuligt at overleve det 36te Aar, og herefter er Eksemplet altsaa afpasset. Det, der fører til den faldende Netto-Fragt, er sikkert navnlig Konkurrencen med nybyggede Skibe, der paa Grund af mindre Kulforbrug og større Bæreevne kan sejle billigere, ligesom de paa Grund af større Luger og bedre Laste- og Losse-Maskineri foretrækkes af Befragterne; de vil ogsaa være bedre afpasset efter de Varer, Fremtiden især skal have transporteret, og efter de Havne, der skal besejles, medens det rent tekniske Forfald vistnok influerer mindre paa Indtægterne. Da Konkurrenternes Fremskridt maa forudsættes at fordele sig jævnt over Aarene, har jeg regnet med aritmetisk Faldhastighed, og til Forstaaelse af, at denne kan være saa stærk som $2,3\%$ aarlig, maa det erindres, at det er Netto-Fragten, der er Tale om. Naar denne som i Eksemplet falder fra 80000 til 16000 Kr., vil dette, hvis man med et rundt Tal sætter Udgifterne til Kul, Hyre o. l. til andre 80000 Kr., og betragter dette som et konstant Beløb, betyde, at Brutto-Fragten synker fra 160000 til 96000 Kr. eller $1,15\%$ aarlig (det halve af Netto-Fragten), og dette overgaas langt af Virkeligheden, idet Hvede-Fragten fra New-York til Liverpool i pence pr. bushel var 7,34 i 1866—75 og 2,22 i 1896—1905. Det er vel nok tvivlsomt, om der kan ventes saa stærke tekniske Fremskridt i de næste 30 Aar, og i saa Fald er der altsaa en Mulighed for,

at det fremtidig kan betale sig at lade Skibe leve udover de 36 Aar.

Afskrivningen viser sig at blive diskontinuert, saaledes at den i Survey-Aarene er væsentlig mindre end ellers, ja i de store Survey-Aar endog negativ; dette betyder, at i de Aar, hvor der bekostes saa meget paa Fornyelse, stiger Skibets Værdi. De øvrige Aar viser nærmest konstant Afskrivning i de første 24 Aar, et Par og tyve Tusind Kr. i de 3 af 4-Aars Periodens Aar; men ved 24 Aars Alderen forøges Skibsværdien med 66000 Kr. og de vigende Udgifter altsaa med 7000 Kr., og herved beslaglægges der saa meget af Fragten, at der nu kun bliver 15000 Kr. til overs til Afskrivning, og for hvert nyt Survey noget mindre. Det 36te Aar ender som det skal med en Skibsværdi paa 36000 Kr.; vilde man fortsætte, skulde det 37te Aar starte med 161000 Kr., saaledes at der alene til vigende Udgifter skulde medgaa over 17000 Kr., og da Fragten vilde blive 13645 Kr., er Fortsættelsen altsaa umulig. Netto-Fragten i det første Aar bliver 80000 Kr. eller 16% af Skibets Værdi, hvilket vistnok omtrent svarer til, hvad der kan ventes i et normalt Aar; senere bliver Fragten forholdsvis større, idet den ikke falder saa stærkt som Skibets Værdi.

Den efter de foran udviklede Principer beregnede Værdi skulde altsaa være den »virkelige« Værdi, som bør lægges til Grund ved Køb og Salg, ved Statusopgørelse, ved Vurdering til Skat eller Laan osv. Kun ved Brandforsikring kunde jeg tænke mig, at det undertiden kunde være rigtigt at regne med en anden Værdi, navnlig højere. Forsikringsliteraturen er rig paa

mærkelige Eksempler paa, at en Tings virkelige Værdi afviger fra en eller anden anden Værdi, og om der end med Rette advares mod at tage for meget Hensyn til subjektive Forhold, idet Faren for Svig bliver større, jo mere man hæver sig over den objektivt konstaterlige Værdi, saa synes det mig dog, at de subjektive Forhold kan være saa vel motiverede, og kan være saa nær ved at være objektive, at det vilde være urigtigt at se bort fra dem.

For en Landejendoms Vedkommende kan først nævnes, at den, der bebor et gammelt Stuehus, efter en Brand er nødt til at bo i et nyt (og for at bevare Ejendommens Afsættelighed er han endda nødt til at bygge det med en vis Hensyntagen til Tidens Krav om Størrelse og Udstyr). Men hans Indtægtsforhold er maaske slet ikke dertil; hvis han som en Bybo kunde vælge sin Lejlighed frit, vilde det ikke falde ham ind at leje en saa god Lejlighed, men nu har han »obligatorisk Embedsbolig«, og maa altsaa forrente og afdrage det, Huset koster udover Assurancen.

Dernæst er det et Spørgsmaal, om Landmanden overhovedet kan skaffe Kapitalen (der tænkes nu ikke paa Stuehuset alene). Er hans Ejendom i Forvejen prioriteret saa højt som forsvarligt, vil han ved at laane det fornødne komme op paa en højere Gældsprocent end forsvarligt; og nu kan man jo nok sige, at han kan lade være at købe saa stor en Ejendom, men da der ogsaa er vægtige socialøkonomiske Grunde, der taler for, at den dygtige ikke af Mangel paa Kapital skal hindres i at udfolde sine Evner, saa bør man nøjes med at forlange, at den startende Landmand skal kunne taale saadanne løbende Tab, som Høsten, Priserne

og Uheld med Kreaturer til Stadighed medfører, selv om han skulde faa mere end normalt; men Totalbrande hjemsøger kun den enkelte Ejendom med gennemsnitlig flere Hundrede Aars Mellemlum, og derfor bør man have Lov til at indrette sin Bedriftsstørrelse uden Hensyn dertil, og bør saa vidt muligt kunne sikre sig ved Assurance. Et forhøjet Laan vil under saadanne Omstændigheder i alt Fald blive dyrt, og maaske umuligt at faa, hvilket for en Landmand vil være langt mere skæbnesvangert end for en By-Grundejer, knyttet til sin Ejendom med hele sin Person og Arbejdskraft, som han er.

Er Kapitalen saa skaffet, da er den mere bundet, end man sætter Pris paa; det er, som om man er bleven tvunget til at sætte en Kapital i Sparekassen, som man ad Aare faar igen med Rente og Rentes Rente, men som man foreløbig ikke har megen Glæde af. En Hovedfordel ved den nye Bygning er nemlig, at naar den gamle om f. Eks. 50 Aar vilde være nedbrydningsmoden, har den nye endnu mange Aars Funktion tilbage. Men man vilde hellere have sin Kapital (eller sin ubenyttede Panteværdi) til fri Raadighed til Bedriftsudvidelser, som Tidsforholdene maatte kræve, eller til Arv og Skifte, eller til helt andre Formaal.

Fremdeles vil Landmanden efter Branden have en større Risiko, thi han har faaet en ny fast Udgift til Renter, Afdrag, Skatter og Assurance, men den dertil svarende nye Indtægt er ikke fast. Den nye Udgift opvejes nemlig af: ¹⁾ Den fjerne fremtidige Fordel, at Bygningen er brugbar, hvor den ellers vilde være udlevet, ²⁾ Billigere Vedligeholdelse, hvilket er en fast

Besparelse, og ³⁾ Større Brugsværd., hvilket er en variabel Størrelse. Hvad nytter det, at Laderne er større, at Høsten nemmere kan køres ind, tærskes og fordeles i de øvrige Bygninger, naar Tørke har gjort den saa lille, at man alligevel let kunde overkomme det hele? Et rummeligt, sundt og praktisk Svinehus giver heller ikke meget i Kassen, naar Konjunkturerne staar paa indskrænket Svinehold. Kun Risikoen for Sygdom blandt Kreaturerne er vel noget mindre, naar Staldene er vel indrettede, men som Helhed er Drifts-Risikoen sikkert forøget, hvilket harmonerer med det paa forrige Side udviklede om den forøgede Kapital-Risiko.

Endelig vil Ejendommens Værdi i Handel og Vandel ikke stige med den forøgede Byggesum. Alle de nævnte Forhold, der generer den Ejer, som fortsætter efter Branden, vil ogsaa genere en normal Køber og sætte hans Efterspørgerpris ned. Det er et kendt Forhold, at en højt prioriteret Ejendom er lettest at sælge og betaler højest, fordi man da trods sin begrænsede Udbetaling kan faa en stor Bedrift; en Ejendoms Drifts-Værdi, d. v. s. den Indtægt, den kan skaffe, er altsaa ikke enebestemmende for dens Omsætnings-Værdi, og saaledes vil Køberen ogsaa her være tilbøjelig til at binde sin Kapital i noget, som maaske nok giver Valuta, men ikke i den Form og med den Likviditet, som han sætter Pris paa. Der er intet Marked, ingen Liebhave-re til Landejendomme med lutter nye Bygninger, og det er derfor et Held, at saadanne kun sjældent fremkommer. De fleste Landejendomme har jo Længer af forskellig Alder og Holdbarhed, saaledes at Fornyelse kan finde Sted efterhaanden, noget som netop passer den normale Køber

godt. Helt nye Bygninger fremkommer derfor navnlig i følgende tre Tilfælde: ¹⁾ Naar Tiden kræver Udstykning (eller Sammenlægning), idet en bestemt Størrelsesgruppe af Ejendomme er særlig efterspurgt og skruet op i et Prisniveau, som gør det muligt at »producere« saadanne Ejendomme af Jord fra andre Ejendomme + helt nye Bygninger (jfr. mit Foredrag om Jordspørgsmaalet i Beretning fra det sjællandske Landbodelegeretmøde i Novbr. 1913). ²⁾ Naar Ejeren er en ung velhavende Landmand, efter hvis subjektive Forhold en ny Bolig og en efter alle Tidens Krav indrettet Stald eller Lade har en forholdsvis høj Grænse nytte; Pengene har mindre Værdi for ham, saa at han har Raad til at betale for Glæden ved disse Ting. Og ³⁾ naar en Ejendom brænder helt. I de to første Tilfælde findes der jo Midler rede til at betale de nye Bygninger, nemlig Overprisen for vedkommende specielle Ejendomsgruppe (Udstykningspræmien) og den private Formue, men ikke i Ildebrandstilfældet, og det synes derfor berettiget at sondre mellem den Værdi, Bygningens Brugsværdi kan forrente og amortisere ved normal Drift og Afvikling, og den Sum, der kan holde Ejeren skadesløs; dette er naturligvis ikke den fulde Nybygningsværdi, thi noget af det nye har effektiv Brugs- og Salgsværdi, men dog en Del over den Normal-Værdi, som de foregaaende Tabeller skildrer.

Hermed stemmer en Udtalelse af L. V. Birck i Ejendomsskatter og Ejendomspriser S. 66: »En ny opført Gaard forøger ikke Ejendommens Værdi med Byggeomkostningerne; det synes, som om en Del af Byggeudgifterne straks maa nedskrives, saaledes at Prisforskellen mellem 20 Td. Ld. ubebygget Land og 20 Tdr. med Bygninger er mindre end Byggeomkostningerne«. Man

skulde mene, at en saadan Tilstand maatte være absurd, thi saa vilde det jo være dumt at bygge, naar ikke Udstykningspræmie eller privat Formue gjorde Forholdene særlige. Forklaringen kan ikke søges direkte i selve det Forhold, at Landboen ikke lægger særlig Vægt paa nye Bygninger, thi dette kan ikke udløses i lavere Værdi for dem (end Produktionsomkostningen), men i højere Værdi for halvgamle Bygninger, altsaa i Begyndelsen ringe Faldhastighed for Brugsværdien og ringe Afskrivning. Det bliver vist nødvendigt at indrømme, at det virkelig i visse Tilfælde er dumt at forsyne sin Ejendom med nye Bygninger, nemlig naar man tænker paa at sælge. I Praksis vil dette vistnok sikkert blive erkendt m. H. t. delvise Fornyerelser. En Landmand, der var begyndt at forhandle om at sælge sin Gaard, fortalte mig en Gang om alt det, han havde bekostet paa den, og tilføjede saa: Men det faar man ikke betalt. Da det nu var særdeles fornuftige Ting, han havde bygget og indrettet, saaledes at Driften sikkert kunde forrente og amortisere Udgiften, kan jeg ikke tænke mig anden Forklaring, end at den Gaardefterspørgende Landmand betragter sligt som noget, man altid kan faa efterhaanden. Det, det gælder om, er at faa saa megen Jord, som hans Udbetaling magter, saa bredt et Grundlag for hans Livsgerning som muligt; saa kan det være det samme med nyt Svinehus, overdækket Mødding, Ajlegrube, Hjelm, elektrisk Maskineri, rene og gødningskraftige Marker osv. osv., selv om man vil komme til at betale betydeligt mere for det, naar man efterhaanden anskaffer det enkeltvis (hvilket i sig selv er en Glæde). Jeg kunde tænke mig, at den Slags Udgifter vel forhøjer en Ejendoms Værdi, men kun med f. Eks. det halve Beløb, navnlig hvis det er en nyere Opfindelse, der endnu ikke betragtes som uundværlig, og det er altsaa ikke klogt at bekoste sligt, naar man snart vil afhænde Gaarden. Overføres Tanken saa fra delvise Fornyerelser til samtlige Bygninger, vil den lyde: jo ældre Bygninger, des mere Jord kan man faa for sin Kapital; til eget Brug gennem en længere Aarrække kunde Nybygning i og for sig nok betale sig — der maa jo være en Mulighed for at faa ledig Jord anvendt — men da enhver kan blive nødt til at sælge (f. Eks. ved Dødsfald) risikerer man alligevel et Tab. (Det er ogsaa Kapitalsynspunktet, der — i Forening med Embedsbolig-Forholdet — medfører, at Landboen lægger saa lidt Vægt paa en ny Lejlighed;

for en Bybo er det et Indtægtsspørgsmaal -- det bliver Værtens Sag at skaffe Kapitalen -- for en Landbo et Kapitalspørgsmaal, og han vil hellere bruge sin Kapital til at faa megen Jord og en stor Bedrift).

Ogsaa fra et andet Synspunkt kan man forklare, at selv den, der vil beholde Ejendommen, kan lide et Tab paa at bygge den op, nemlig naar Tiden kræver Udstykning, saaledes at en eller flere Ejendomsgrupper har Overpris (Udstykningspræmie), medens visse andre har et Minus i Jordværdien. Hvis der da ved en Brand fremkommer ledig Jord i en af de sidstnævnte Grupper, er det nationaløkonomisk set urigtigt ikke at udnytte denne Chance for Udstykning, og paa Grund af den Harmoni, der dog ofte er mellem Individets og Samfundets Interesser, er dette samtidig privatøkonomisk tabbringende. Der er altsaa en anden Anvendelse af Jorden, der er bestemmende for dens Værdi, og hvis nogen af personlige eller Familiehensyn fastholder den hidtidige Anvendelse og bygger Gaarden op, maa han tage Tabet. Imidlertid er en Opgivelse af den Bedrift, man er sammen vokset med, i sig selv et nationaløkonomisk Tab, ligesom de personlige Hensyn ogsaa har deres Berettigelse, og derfor bør det -- selv om en vis lavere Assurancesum nok muliggjorde det at købe en anden Gaard med Bygninger som den gamle før Branden -- sikkert være tilladt at assurere saa højt, at dette Bygge- resp. Flyttetab kan undgaas.

Betingelsen for, at der kan opstaa en Udstykningspræmie (med tilsvarende Minus i andre Størrelsesgrupper), er dernæst, at Længerne normalt er ulige gamle. I modsat Fald vilde der komme saa megen ledig Jord paa Markedet, at selv en meget stærk Udstyknings-Efterspørgsel ikke kunde aftage den, og den, der gerne vilde genopbygge sin forfaldne Gaard, kunde gøre det uden Tab af denne Grund. Der fremkommer for Tiden i Danmark aarlig ca. 1300 ny-udstykkede Huse med Jord eller smaa Gaarde (og her betaler Nybygning sig sikkert), medens der, hvis Bygnings-Holdbarheden paa vore 180000 Landejendomme (over 1 Tdr. Ld.) var f. Eks. 150 Aar, vilde blive 12000 Ejendomme til Raadighed hvert Aar, og deraf mange langt større end de nye 1300. -- Men nogle Tilfælde fremkommer der selvfølgelig, hvor det hele skal rives ned, navnlig ved mindre Ejendomme, hvor der kun er faa Længer, eller hvis en gammel Mand dør efter i

længere Tid at have forhalet Nedrivningen af de ældste Længer. I saadanne forudsete Tilfælde vil Trangen til at genopbygge en Gaard, som nationaløkonomisk set burde udstykkedes, dog været betydelig mindre, end naar en Ildebrand afbryder en yngre Mand midt i sin Livsgerning, og Byggetabet vil derfor her snarere kunne undgaas. Men ofte vil det dog gaa saaledes, at en Ejendom vil falde stærkt i Værdi, naar man ser den absolute Nedrivnings-Nødvendighed nærme sig, stærkere end efter Tabellerne, fordi der er for faa, hvis Kapital tillader dem at binde an med den Opgave, der forestaar.

Derfor vil den Omstændighed delvis kunne værne en Ejendomsgruppe mod Udstykning, at der i den findes nogle Velhavere, som har Lyst til at genopbygge en gammel eller nedbrændt Gaard og indrette sig efter alle Tidens Krav. Vel er det dybere liggende agrariske Forhold, der har Hovedindflydelsen paa Forskydningerne mellem Ejendomsgrupperne, se mit nævnte Foredrag om Jordspørgsmaalet; men Eksistensen af saadanne Velhavere vil dog hjælpe lidt mere end af andre Efterspørgere til at afstive Gruppen, idet de ligesom »sidder Byggetabet af«, indtil Ejendommens Værdi er sunket ned til de normale Køberes Rækkeevne (en af de mange Veje, ad hvilke der bødes lidt paa den økonomiske Ulighed, jfr. min Afhandling i dette Tidsskrift 1907 S. 414—17). Udstykningen maa da hente sit Materiale fra en anden Størrelsesgruppe, og maaske skyldes det stærke Svind, Statistiken viser i Antallet af Gaarde paa 8—12 Tdr. Hartkorn og antagelig lidt derover, netop bl. a. Mangel paa saadanne Velhavere, idet de hellere vil bruge deres Kapital til at faa en rigtig stor Gaard. At blive en stor Bonde er ikke længere Grænsen for Bøndernes Higen, og den nævnte Velhaver-Indflydelse virker derfor mest højt oppe. Desuden er en Totalbrand vel hyppigere for en middelstor Gaard end for en stor med de mange spredte Længer.

En anden herhenhørende Udtalelse af L. V. Birck findes paa samme Side: »Det gælder her som ved mange andre Værdiansættelser, at de kun er rigtige under Betingelse af, at Tingen ikke skal sælgges. (Her er al Jordvurderings Achilleshæl)«. Efter Sammenhængen sigtes der til Byggegrunde, men Tanken har en videre Anvendelse. Ved den første Ejendomsskyld-Vurdering var der saaledes en Godsejer, der selv havde nybygget en pragtfuld Hoved-

bygning, men alligevel protesterede mod at faa den vurderet efter, hvad den havde kostet ham, idet han hævdede, at han ikke kunde sælge den til den Pris. Men selv om Præmissen er rigtig, er Konklusionen det ikke, thi Præmissen siger kun, at der ikke er to Købere, men der er en, nemlig ham selv. Er der 7 Ting paa Markedet og 7 Købere, da er Markedsprisen ikke den Pris, hvortil Tingen kunde sælges, hvis en af disse Købere faldt fra, men den, der svarer til alle 7 Købere. At Prisen maaske staar paa svage Fødder, er en Sag for sig, og er nogle af de 7 Købere Spekulanter, løber de en stor Risiko; men man maa alligevel bygge Vurderingen paa de Købere (eller ikke-udbydende Besiddere), som der faktisk findes. Hvis hint Gods var paa Markedet fra anden Side, og Godsejeren stod med sin Formue og med sin Lyst til saadan et Gods, vilde han jo være ligesaa villig til at købe det til fuld Pris som i sin Tid til at bygge det. Skulde Manden derimod dø uden at efterlade en enkelt tilstrækkelig rig Arving, ja saa er Situationen forandret; saa er der indtraadt ikke blot en subjektiv, men en objektiv Forandring paa det følsomme Marked for store Godser; saa har Godset maaske kun Spekulationsværdi, indtil man efter et eller flere Aars Drifts- og Lejetab finder en Liebhaber. — En helt anden Sag bliver det, om en Skatte-Vurdering, der skal gælde i 5 eller 10 Aar, bør tage Hensyn til saadan Uro, eller søge et Gennemsnitsudtryk; men holder man sig til Lovens Udtryk: »Værdien i Handel og Vandel... Som Vejledning... opnaaede Salgspriser«; da er Sagen klar, thi Handel og Vandel er Uro.

Inden jeg slutter denne Afstikker ud i alt det sælsomme og tilsyneladende fornuftstridige, der dukker frem i »Landejendommenes Værdilære«, skal bemærkes, at de i det foregaaende opstillede Tabeller kun delvis (nemlig gennem Brugsværdiens Faldhastighed) har taget Hensyn til disse subjektive og merkantile Forhold. Den forholdsvis klare, overvejende tekniske Vurdering maa altsaa korrigeres noget, men paa en saa uberegnelig Maade, at jeg ikke skal gaa nærmere ind derpaa, men kun fremhæve, at Korrektionen navnlig maa gaa ud paa at holde Bygningernes Værdi nogenlunde konstant i deres første 20—30 Aar, i visse Tilfælde efter en resolut Nedskrivning af Byggeomkostningerne.

Den ufuldstændige Forsikring er jo altid den sikreste fra Selskabets Side; naar den forsikrede selv maa bære en lille Del af Tabet, er man mere sikret mod Svig og Uforsigtighed eller blot en Smule Sendrægtighed med at faa sine Slukningsredskaber o. l. i Orden. Men dette gælder ogsaa de mest objektive Forsikringer, og er ikke til Hinder for, at der faktisk paa talrige Omraader tegnes Forsikringer udover den faktiske Genstands-Værdi, f. Eks. mod Lejetab ved Ildebrand. Naar der kan gives gode Grunde for, at man trænger til saadan Forsikring, og naar der gøres en klar Aftale og betales særlig Præmie, synes dette ogsaa ganske i sin Orden; men der maa naturligvis øves et Skøn, om hvor Grænsen bør drages, saa at Faren for Misbrug kan beherskes.

Det forekommer mig, at de i det foregaaende angivne Grunde for, at en Landmand i Ildebrandstilfælde bør have noget mere end den Værdi, Bygningerne kunde forrente og afdrage paa normal Maade, er saa vægtige, at de ikke kan afvises. Og hvis de Planer, der er oppe, om at nedskrive Assurance-Værdierne, ikke vil tillade dette, vil de blive meget vanskelige at gennemføre. Et er at fjerne de soleklare Misbrug, der finder Sted med at assurere nye Bygninger over Byggeomkostningerne, et andet at forlange de gamle Bygninger sat for langt ned derunder.

Men overfor et Tab, der ikke er et rigtigt Tab, vilde det være ønskeligt at yde en Erstatning, som ikke er nogen rigtig Erstatning, og dette kunde ske ved at udbetale en Del af Forsikringssummen som et rentefrit Laan. Jeg tror, at de nævnte Planer om at reducere Forsikringssummerne vilde blive betydelig

lettere at gennemføre, hvis man ikke uden videre satte Tallet ned, men tilbød Folk at beholde den fulde Sum paa den Maade, at en vis Del var almindelig Forsikring, det øvrige et rentefrit Laan, der skulde tilbagebetales med f. Eks. 5 % aarlig i 20 Aar. Den store Vanskelighed for den brandlidte er at faa Raadighed over den fornødne Byggesum; i saa Henseende vilde han endda være glad, hvis han havde Ret til som almindeligt Laan mod Rente at faa en Sum udbetalt af Selskabet udover Forsikringssummen. Men dernæst gælder det om, at han ikke bliver for haardt spændt for med at forrente og afdrage den forøgede Byggesum, og i begge disse Henseender synes det rentefri Laan mig at løse Problemet uden dog at gøre Branden til en Fordel.

Den egentlige Forsikrings Størrelse skulde vel bestemmes efter de foran udviklede Principer. Laanets Størrelse efter Policen maatte naturligvis højst være den fulde Byggesum for en Bygning som den gamle ÷ den egentlige Forsikring, saaledes at eventuelle Udgifter til Udvidelser var Selskabet uvedkommende; det bliver saa en Skønssag, hvor nær Selskabet tør gaa til dette Maksimum; selve det, at Laanet skal tilbagebetales, saaledes at kun ca. $\frac{1}{3}$ deraf er at betragte som gratis, jfr. nedenfor, yder en vis Sikkerhed mod Misbrug, men maaske ikke nok, i alt Fald ikke naar Bygningen er gammel, saaledes at den effektive Fordel ved at faa en god ny i Stedet er ret betydelig. Laanets Pante-Sikkerhed bør normalt være efter de andre Prioriteter, men i Overensstemmelse med Bodmeri-Tankegangen var det sikkert ønskeligt, om Prioriteter ud over en vis Grænse var forpligtede til at vige.

Afdragene kan naturligvis ordnes paa mange andre Maader end de foreslaaede 5 %; der kunde f. Eks. ogsaa være Tale om Rentefrihed i 10 Aar, derefter den samme aarlige Ydelse, men saaledes at en Del nu var Rente. De foreslaaede 5 % i 20 Aar har efter Annuitets-Formlen og med 4 % Rente en kapitaliseret Begyndelsesværdi af 68 %; Præmien for Tillægslaant skulde forsaavidt være 32 % af Præmien for egentlig Forsikring, men den bør sikkert gøres betydelig større, dels for ikke at friste til Misbrug, dels fordi Risikoen for Svig og Uforsigtighed maa befrygtes at være noget større end normalt. Det er en Selvfølge, at den, der ikke har Brug for dette Tillægslaant eller finder det for dyrt, kan nøjes med at tegne en almindelig Forsikring.

Disse senere Betragtninger har overvejende sigtet paa Landejendomme, men en Del af dem kan dog ogsaa anvendes i andre Tilfælde. En Landhaandværker, der har Værksted og Bolig i samme Bygning, maa saaledes efter en Brand bebo en ny god Lejlighed, som maaske slet ikke svarer til hans økonomiske Evne. Fra de store Byers gamle Kvarterer kan følgende Eksempel nævnes: Den fremtidige Værdi af en gammel elendig Kaserne beror paa, at den om 10—20 Aar kan raseres sammen med Naboerne for at give sammenlagte og regulerede Byggegrunde til et nyt Kvarter med store Ejendomme. Hvad skal man nu gøre, hvis denne enkelte Ejendom brænder? At bygge den op med en holdbar Bygning vil umuliggøre Sammenlægningsplanerne, og at bygge noget midlertidigt vil i alt Fald ikke give samme Udbytte som den gamle Ejendom, baade fordi Omkostningerne er for store, og fordi nogle faa pæne

Lejligheder i et Proletar-Kvarter ikke har fuld Værdi. Den gamle Bygning var maaske kun 10000 Kr. værd overfor en Grund paa 20000 Kr., men de 10000 var Betingelsen for, at de 20000 kunde blive forrentet i de nærmeste Aar, og derfor maa man ogsaa her sondre mellem den Værdi, Bygningen kan forrente og afdrage, hvis alt afvikles normalt, og som derfor bestemmer dens Handelsværdi, og saa den Værdi, som kan holde Ejeren skadesløs ved en Brand; det er som om Grunden brænder med. Tilfældet svarer ganske til en partiel Brand; man har kun ringe Fordel af, at en Del af Ejendommen er fornyet, og isoleret kunde holde længe, naar man alligevel maa rive det hele ned om en kortere Aarrække.