

SÆSONBEVÆGELSEN I LANDEJENDOMSPRISERNE

AF K. J. KRISTENSEN

DA man i 1903 fastsatte de nærmere Regler for Vurderingen til Ejendomsskyld, forudsatte man, at en Landejendom ikke kunde have samme Værdi paa alle Aarstider, fordi Driftstilstanden er forskellig, men man satte det som Maal for Vurderingen at ramme »den for hele Aaret gennemsnitlige Værdi«, og denne mente man at finde ved at se hen til Ejendommens Værdi paa den Tid af Foraaret, da Jorderne er tilsaaet, Kreaturerne kan sættes paa Græs og forrige Aars Avl i det væsentlige er opbrugt.

Ud fra denne Betragtning maatte der altsaa tages Hensyn til Aarstiden, naar Salg paa andre Tider af Aaret benyttedes til Vejledning ved Vurderingen, og dette Hensyn mente man bedst at kunne tage ved at lægge en vis Del af Værdien af medfulgt Avl og Afgrøde til Købesummen for den faste Ejendom. »Sælges Ejendommen lige efter Høsten, maa man altsaa se hen til det Beløb, som faas, naar man kun fradrager i Købesummen saa meget af den medfølgende Avl og Afgrøde, som ikke er fornøden til at holde Ejendommen i dens Driftstilstand til det forannævnte Tidspunkt om Foraaret«, hedder det i Vejledningen.

Dette Synspunkt har medført, at der i de Salgsindberetninger, der indsendes til Overskyldraadet, og i de salgsstatistiske Opgørelser, som foretages paa Grundlag af disse, gives særskilt Oplysning om de medfulgte Beholdningers Værdi. Nogen nærmere Undersøgelse af, hvor meget denne Sæsonbevægelse i Ejendomsværdien betød, og om Værdien i Foraarstiden netop svarede til Gennemsnitsværdien for hele Aaret, er der ikke foretaget. Nu foreligger der imidlertid for de fire Aar 1932 til 1935 maanedlige Opgørelser af Salgspriserne, som gør det muligt at belyse dette Spørgsmaal, der formentlig ogsaa kan have en vis almen Interesse i en Tid, hvor man følger Ejendomspriserne fra Kvartal til Kvartal for at se, hvilke Udslag Landbrugets skiftende Arbejdsvilkaar giver sig i Prisen for Arbejdspladsen. Opgørelsen er sket efter Tinglysningstidspunktet,

der i Almindelighed maa antages at falde nogenlunde sammen med Overtagelsestidspunktet. Den Omstændighed, at der i enkelte Tilfælde kan hengaa længere Tid efter Overtagelsen, før Tinglysning finder Sted, kan vel tilsløre Sæsonbevægelsen lidt, men kan ikke øve nogen nævneværdig Indflydelse.

I de fire Aar har Priserne for Landbrugsejendomme ligget ret stille, for saa vidt man holder sig til den faste Ejendom alene, saaledes at et Gennemsnit for de fire Aar til Belysning af Sæsonbevægelsen Aaret igennem, ikke kan antages at være trukket skævt af en almindelig Prisbevægelse i hele Perioden. Det samme gælder derimod ikke hverken for Avl og Afgrøde eller for Besætning og Inventar. Her maa der tages Hensyn til den temmelig betydelige Prisstigning, der har fundet Sted.

Man plejer ved Undersøgelse af Bevægelsen i Ejendomspriserne at benytte Gennemsnitsprisen pr. Tønne Hartkorn som Sammenligningsgrundlag. Naar man arbejder med et ringe Antal Salg, er man imidlertid udsat for, at Forskel i Ejendomsstørrelsen kan paavirke Resultatet for stærkt. Det maa erindres, at selv ringe Forskydninger i Ejendomsstørrelsen giver sig temmelig stærke Udslag i Gennemsnitsprisen pr. Tønne Hartkorn, et Forhold, der undertiden øver en kendelig Indflydelse paa de Gennemsnitspriser, der for hvert Kvartal meddeles af Det statistiske Departement.

Denne forstyrrende Faktor kan man imidlertid skyde ud ved at stille Salgsprisen i Forhold til Ejendomsskyldværdien for selve de solgte Ejendomme. Da Vurderingen ikke er ændret i de fire Aar uden i de forholdsvis faa Tilfælde, hvor Udstykning eller større Bygningsforandring har fundet Sted, ligger dette Udgangspunkt fast ligesom Hartkornansættelsen, og den Forskel, der er i Vurderingsniveauet efter Ejendomsstørrelsen, er for de Forskeligheder, der her er Tale om, ganske uden Betydning.

En Opgørelse foretaget paa dette Grundlag giver omstaaende Maanedsgennemsnit for de fire Aar 1932 til 1935 for den faste Ejendom alene. I Opgørelsen er indgaaet ca. 6500 Gaarde og godt 13000 Huse, for hvilke der forelaa Oplysning om Vurderingen.

Der synes herefter, som ved Vurderingsarbejdet forudsat, at være en vis Sæsonbevægelse i Salgsprisen for den faste Ejendom. Den højeste Værdi har den faste Ejendom i Maj-Juni og den laveste Værdi i Slutningen af Aaret. Stærkest er Bevægelsen, som man maatte vente det, for Gaardene. Forskellen mellem højeste og laveste Værdi er ganske vist kun 3—4 pCt., men saa tungt be-

Købesum i Procent af Vurderingssummen.

	Gaarde 1—12 Tdr. Hartkorn	Landbrugs- huse
Januar	108.5	120.6
Februar	110.2	118.3
Marts	109.6	119.3
April	110.3	120.8
Maj	111.7	119.4
Juni	111.3	120.8
Juli	110.8	118.6
August	107.7	118.7
September	108.4	118.0
Oktober	108.2	118.5
November	108.7	118.8
December	107.9	118.0
Hele Aaret....	109.4	119.2

vægelige, Ejendomspriserne er, vil dette dog være nok til, at man ikke bør drage Slutninger fra Gennemsnitspriser for kortere Perioder end et Aar med Hensyn til Stigning eller Fald i Ejendomspriserne uden at tage Hensyn hertil.

Medens der ikke i disse fire Aar har været nogen nævneværdig almindelig Prisbevægelse for den faste Ejendom, har der som nævnt været en betydelig Stigning i Priserne for Besætning og Inventar og navnlig for Avl og Afgrøde, mulig ledsaget af nogen Ændring i Størrelsen af Besætning og Beholdninger.

Dette fremgaar af nedenstaaende Oversigt:

Købesum i Procent af Vurderingssummen til
Ejendomsskyld.

Gaarde 1—12 Tdr. Hartkorn:

	Fast Ejendom	Besætning og Inventar	Avl og Afgrøde
1932.....	108.3	26.3	5.2
1933.....	107.4	27.9	6.4
1934.....	110.2	31.5	7.8
1935.....	111.6	35.8	8.3
Huse:			
1932.....	118.3	25.8	5.8
1933.....	118.1	26.4	6.7
1934.....	120.0	29.3	7.8
1935.....	119.9	32.8	7.9

Denne Stigning maa medføre, at Maanedsgennemsnit ikke giver noget korrekt Udtryk for Sæsonbevægelsen. Forudsætter man, at Prisstigningen er foregaaet jævnt over Aarets Maaneder, hvad der næppe kommer langt fra det rigtige, vil den Skævhed, som den almindelige Prisbevægelse medfører, svare til den gennemsnitlige Stigning i et Aar fordelt jævnt over Aarets Maaneder, og man kan da let korrigere Maanedsgennemsnittene. De ovenanførte Aarsgennemsnit angiver kun Stigningen i Løbet af tre Aar, men da Priserne i Aaret 1932 ikke synes at være steget, men snarere faldet, tør man næppe regne med større Stigning i Løbet af de fire Aar Opgørelsen omfatter. Herefter skulde der regnes med en maanedlig Stigning for Besætning og Inventar og for Beholdninger paa henholdsvis 0.75 pCt. og 1.25 pCt. for Gaarde og 0.56 pCt. og 0.75 pCt. for Huse. (Naar Stigningen er mindre for Huse end for Gaarde, hænger dette antagelig sammen med, at Besætningerne er formindsket mest paa de smaa Ejendomme). Med denne Korrektion faar man for de fire Aar følgende Maanedsgennemsnit, der nogenlunde skulde give Udtryk for Sæsonbevægelsen i Værdien af det medfulgte Løbsøre:

Købesum i Procent af Vurderingssummen til
Ejendomsskyld.

	Gaarde		Huse	
	Besætning og Inventar	Avl og Afgroede	Besætning og Inventar	Avl og Afgroede
Januar	26.5	7.4	25.3	7.8
Februar	26.2	6.4	26.9	7.1
Marts	27.5	5.4	28.3	5.9
April	30.8	4.7	28.2	4.8
Maj	28.8	3.7	26.9	2.9
Juni	31.0	3.1	27.5	2.4
Juli	29.7	2.5	26.2	2.3
August	28.8	5.2	26.1	5.2
September	28.7	9.1	28.2	9.2
Oktober	29.4	9.7	29.0	10.7
November	27.8	10.2	27.9	10.5
December	29.1	8.7	27.5	9.7
Gennemsnit....	28.7	6.3	27.3	6.5

Værdien af Besætning og Inventar synes ikke at være undergivet Sæsonsvingninger. Naar Januar og Februar Maaneder har lavere Tal end de øvrige, kan dette muligvis staa i Forbindelse med, at der i disse Maaneder kommer forholdsvis mange »af-

klædte« Ejendomme frem. Derimod er der, som man kunde vente, en udpræget Sæsonbevægelse i Værdien af medfulgt Avl og Afgrøde. Denne Sæsonbevægelse paavirker den samlede Løseværdi saa stærkt, at det er ganske nødvendigt at tage Hensyn hertil, hvis man af Gennemsnitstal for kortere Perioder end Aaret vil drage Slutninger med Hensyn til den almindelige Prisbevægelse, og dette gælder ogsaa i nogen Grad med Hensyn til Prisen for den samlede Ejendom med Besætning og Inventar, idet Sæsonbevægelsen i Beholdningernes Værdi betydeligt overstiger den modgaacnde Bevægelse i den faste Ejendoms Værdi.

I de anførte Tal er der ikke taget Hensyn til, at en Del Ejendomme sælges uden Løseværdi. Det drejer sig iøvrigt kun om ca. 3—4 pCt. af Gaardene, hvorimod ca. 15 pCt. af Husene er solgt uden Løseværdi. For Ejendomme, hvor Løseværdi medfølger, ligger Værdien altsaa noget højere i Forhold til Værdien af den faste Ejendom, end disse Tal giver Udtryk for.
