

NEDLÆGNING AF LANDBRUGSEJENDOMME *

AF PETER GULDAGER**

Indledning.

Landbrugets strukturproblemer har indtaget en fremtrædende plads i den offentlige debat i de senere år. Det er fra flere sider blevet påpeget, at en stærk reduktion i antallet af landbrugsejendomme måtte blive nødvendig, såfremt generationsskifteproblemet skulle løses. Afvandringen fra landbruget har været så stor, at der fremover ikke vil være tilstrækkeligt mange unge landmænd til at overtage de bestående brug.

Selv om Danmark, i sammenligning med flere andre vesteuropæiske lande, har en relativ gunstig størrelsesfordeling for landbrugsejendomme, er en meget stor del af de mindre brug ikke længere i stand til at danne eksistensgrundlaget for en familie. I konsekvens heraf er der fra lovgivningsmagtens side åbnet visse muligheder for at nedlægge disse helt små ejendomme. Hidtil har der dog ikke foreligget noget talmæssigt udtryk for, i hvor stort omfang denne adgang til nedlægning er benyttet.

Imidlertid har man i matrikeldirektoratet under landbrugsministeriet ført en statistik siden 1954. Hver gang, der er givet tilladelse til nedlægning af en landbrugsejendom, har man på et kartotekskort anført årsagen til nedlægningen samt ejendommens beliggenhed, størrelse, hartkorn, matrikelnummer og grundværdi. Man har i matrikeldirektoratet ikke foretaget en bearbejdelse af materialet, der for perioden 1954-64 beløb sig til knap 8.500 nedlægninger.

Endvidere har man siden 1957 ført en statistik over afgang af landbrugsjord til ikke-landbrugsmæssige formål.

Det er dette materiale, der danner grundlaget for det følgende.

* Tildelt Zeuthen-prisen. Bedømmelsesudvalget bestod af Socialøkonomisk Samfunds formand, lektor, cand. polit. Niels Thygesen (formand), mag. art. fru Else Zeuthen, lektor, dr. polit. Knud Rasmussen og tidsskriftets redaktør.

** Amanuensis ved Handelshøjskolen i Århus, cand. polit.

Antal nedlægninger.

Denne artikel omfatter nedlægning af de landbrugsejendomme, der falder ind under landbrugsloven¹. Tilladelse til nedlægning af en landbrugsejendom kan gives:

- a. Når den pågældende ejendom sammenlægges med en eller flere landbrugsejendomme.
- b. Når den pågældende ejendoms jord skal anvendes til bymæssig bebyggelse eller industrigrunde.
- c. Når ejeren af ejendommen stiller et areal af mindst samme størrelse til rådighed enten til oprettelse af en ny landbrugsejendom eller til supplerende af mindre ejendomme.
- d. Når den pågældende ejendoms jord skal anvendes til offentlige formål (f.eks. offentlige veje).
- e. Når ejendommens jord bliver beplantet med fredskov.
- f. Når ejendommen skønnes uegnet til landbrugsdrift.

Den under f. anførte bestemmelse er først blevet indført i 1958. De øvrige bestemmelser har været gældende i hele den betragtede periode.

I perioden 1954-64 er der nedlagt 8.474 landbrugsejendomme; disse ejendomme fordeler sig på de ovenfor nævnte nedlægningsgrupper som anført i tabel 1. Som det fremgår af tabellen, har der fra og med 1960 været en stærk stigning i antallet af nedlægninger; de sidste 4 år tegner sig for ikke mindre end 65 % af samtlige nedlægninger i perioden.

Nedlægning til sammenlægning. Den tekniske udvikling i landbruget og de stærkt forbedrede beskæftigelsesmuligheder i byerhvervene i 60'erne har bevirket, at flere og flere landmænd på de mindre ejendomme tog arbejde på fabrikker o.l. i en nærliggende by. Ejere af sådanne ejendomme har ikke

1. Ifølge landbrugsministeriets bekendtgørelse nr. 388 af 25. sept. 1951 henregner man til landbrugsejendomme enhver ejendom, der er eller skulle være noteret i matriklen som landbrugsejendom, samt enhver ejendom, som har eller får et areal på mindst 1 ha, og som ansættes til en grundværdi på mindst 1.000 kr., når den anvendes landbrugsmæssigt og er forsynet med bygninger, hvorfra jorderne drives som selvstændigt brug af ejendommens beboere. Endvidere er der forbud mod at drive en landbrugsejendom sammen med en anden og et krav om, at en ejendom skal opretholdes som selvstændigt brug.

I samme lov er der dog åbnet adgang til, når ganske bestemte betingelser er opfyldt, at få nedlagt en landbrugsejendom. Uanset, hvad grunden til nedlægningen er, skal man søge landbrugsministeriet om tilladelse. Nedlægning indebærer, at landbrugspligten ophæves; ejendommen er følgelig ikke længere omfattet af landbrugsloven.

I 1958 ændrede man loven (Landbrugsministeriets bekendtgørelse nr. 259 af 8. august 1958) derhen, at den kun omfattede landbrugsejendomme med et jordtilliggende på mindst 1 ha og en grundværdi på mindst 2.000 kr. ved 10. alm. vurdering i 1950.

Tabel 1. Antallet af landbrugsejendomme, der er nedlagt i perioden 1954-64 fordelt efter formål.

Antal ejendomme	Sammen- lægning	Bymæssig bebyggel- se og indu- strigrunde	Veder- lags- areal	Offent- lige formål	Beplant- ning af fredskov	Uegnet til landbrug	Antal ned- lægninger i alt
1954	129	82	76	50	12		349
1955	163	103	65	36	4		371
1956	189	121	79	13	28		430
1957	183	113	62	32	14		404
1958	161	114	88	23	11		397
1959	165	133	77	34	10	16	435
1960	231	205	77	41	9	38	601
1961	382	304	66	45	9	31	837
1962	506	346	76	51	13	73	1065
1963	886	468	55	57	15	135	1616
1964	1203	430	65	101	31	139	1969
1954-64 i alt	4198	2419	786	483	156	432	8474

Kilde: Matrikeldirektoratets materiale.

uden videre kunnet frasælge eller udleje jorden og så benytte bygningerne til beboelse. At udleje jorden har stort set været forbudt helt til 1963, og med hensyn til sammenlægning gjaldt indtil midten af 1962 nogle ret snævre bestemmelser.

Landbrugsministeriet kunne således tillade, at en ejendom blev nedlagt og sammenlagt med en eller flere landbrugsejendomme, navnlig i de tilfælde, hvor bygningerne på de brug, der blev nedlagt, var dårlige, og ejendommenes jorder var heldigt beliggende for samlet drift. Der kunne dog højst sammenlægges tre ejendomme, og det samlede areal efter sammenlægningen måtte som regel ikke overstige

enten	7 ha og 19.000 kr. i grundbeløb
eller	10 » » 15.000 » » »
	» 12 » » 14.000 » » »
	» 14 » » 12.000 » » »

Der stilledes ikke noget særligt krav til størrelsen af den ejendom, der blev nedlagt, når blot ovennævnte grænser for arealet efter sammenlægningen blev iagttaget.

Med det formål at undersøge landbrugets strukturproblemer og derefter fremkomme med forslag til sådanne foranstaltninger, som fandtes hensigtsmæssige, nedsatte landbrugsministeriet i 1960 en kommission. Kommissionen afgav betænkning¹ i februar 1962, og et flertal anbefalede en lempelse i adgangen til sammenlægning. Forslaget blev i det store og hele fulgt og kom til udtryk i lov nr. 219 af 16. juni 1962.

1. Betænkning nr. 306, København 1962.

Denne lov indebar en betydelig lempelse i adgangen til sammenlægning af landbrugsejendomme. Det blev således muligt for ejere af ejendomme under 5 ha af bedste jord at nedlægge disse, såfremt jorden sammenlægges med en eller flere ejendomme, hvis areal ikke derved kommer op over 12 ha af bedste jord. For ejere af ejendomme med middelhøj jord er det tilladt at nedlægge ejendomme op til 7 ha, når det samlede areal efter sammenlægningen ikke overstiger ca. 17 ha. Ejendomme af den dårligste jord kan nedlægges op til ca. 9 ha, når det samlede areal efter sammenlægningen ikke overstiger ca. 21 ha.

Herudover gives der yderligere en lempelse, idet de grænser, der gælder efter sammenlægningen, (men ikke de grænser, der gælder for den ejendom, der nedlægges), når ikke særlige forhold taler derimod, kan udvides fra 12 til 15 ha for bedste jord, fra ca. 17 ha til ca. 21 ha for middelhøj jord og fra ca. 21 ha til 26 ha for dårligste jord.

Når anmodning om nedlægning af en landbrugsejendom, der opfylder de skitserede krav, fremsættes, skal landbrugsministeriet meddele tilladelse og kan kun nægte det, såfremt man finder, at ejendommene ikke vil være bekvemt beliggende for samlet drift. Denne regel bringes ret sjældent i anvendelse.

Endvidere kan landbrugsministeriet, efter at have indhentet erklæring fra vedkommende kommunalbestyrelse og statens jordlovsudvalg, give tilladelse til nedlægning af en landbrugsejendom, uanset dennes størrelse, når ejendommen, den sammenlægges med, efter sammenlægningen får et *grundbeløb, der ikke overstiger 65.000 kr.* ved 10. alm. vurdering 1950. For at belyse, hvad denne regel indebærer, kan det nævnes, at kun ca. 5 % af alle landbrugsejendomme ved 10. alm. vurdering havde et grundbeløb på over 65.000 kr. Ved afgørelsen af, om en sådan tilladelse skal gives, skal der særligt tages hensyn til, om der det pågældende sted er brug for tillægsgjord til mindre landbrugsejendomme. I så fald kan tilladelse gøres betinget af, at der afstås tillægsgjord til den på egnen gældende handelspris.

Denne dispensationsregel synes at rumme visse muligheder, idet der, når ellers reglen om de 65.000 kr. i grundværdi er iagttaget, ikke er nogen grænse for den nedlagte ejendoms størrelse. Ganske vist lægges der vægt på, om der er brug for tillægsgjord, men det er ikke en udtrykkelig betingelse for tilladelse, at der afstås noget sådant.

Ved at sammenligne grænserne for sammenlægning i den nye lov med de tilsvarende grænser i den tidligere lov kommer man groft taget til det resultat, at der er sket *en fordobling* af maksimumsstørrelsen for den samlede ejendoms tilliggende efter sammenlægningen, idet det tilladte areal er steget fra 7 ha til 15 ha for den bedste jord og fra 14 ha til 26 ha for den dårligste. Dog er der i den nye lov grænser for den nedlagte ejendoms størrelse. Udover nævnte fordobling af arealets størrelse efter sammenlægning fik man indført reglen med mulighed for dispensation til nedlægning og sammenlægning uanset arealets størrelse.

Antallet af landbrugsejendomme, der er nedlagt til sammenlægning med andre ejendomme, udgjorde 50 % af det totale antal nedlægninger i perioden 1954-64. Sammenlægning har haft stigende betydning som grund til nedlægning, idet gruppens andel er steget fra 37 % i 1954 til 61 % i 1964.

Stigningen i antallet af nedlægninger til sammenlægning fra 1963 til 1964, jvf. tabel 1, er så meget mere interessant, som man i 1963 gjorde samdrift¹ af to ejendomme i indtil 8 år tilladt uden forudgående godkendelse. Samdrift havde praktisk taget været forbudt indtil da. De nye regler for samdrift kunne ellers tænkes at udøve en svækkende virkning, så der blev tale om et fald i antallet af nedlægninger til sammenlægning. Dette ser altså ikke ud til at blive tilfældet, og en sådan udvikling ville også være uheldig, da reglerne for samdrift kun tilsigter en *midlertidig* og ikke, som loven for sammenlægning, en *endelig* løsning af landbrugets strukturproblemer.

I tabel 2 er belyst de nedlagte ejendommers fordeling på størrelsesgrupper og ændringer heri i den betragtede periode.

Tabel 2. Procentvis fordeling på tre størrelsesgrupper af de ejendomme, der i årene 1954-64 er nedlagt til sammenlægning.

Pct.	Størrelsesgruppe			I alt
	1-2,9 ha	3-4,9 ha	5-50 ha	
1954	62,0	18,6	19,4	100,0
1955	63,2	22,1	14,7	100,0
1956	59,2	24,4	16,4	100,0
1957	59,5	21,9	18,6	100,0
1958	56,5	29,8	13,7	100,0
1959	44,2	27,0	18,8	100,0
1960	54,1	28,6	17,3	100,0
1961	38,7	33,8	27,5	100,0
1962	34,0	37,3	28,7	100,0
1963	26,2	31,3	42,5	100,0
1964	23,9	31,3	44,8	100,0
1954-64	36,5	30,8	32,7	100,0

Kilde: Matrikeldirektoratets materiale.

Det fremgår af tabellen, at der er sket en betydelig forskydning fra den første gruppe mod de to andre. Denne forskydning medfører naturligvis, at gennemsnitsstørrelsen af de nedlagte ejendomme er steget. I 1954 og 55 var gennemsnittet 3,9 og 3,1 ha mod 5,5 og 5,6 i 1963 og 64.

1. I lov nr. 243 af 7. juni 1963 blev samdrift gjort betinget af, at ejendommene var bekvemt beliggende for samlet drift, og at ejendommens bygninger fortsat blev holdt forsvarligt vedlige og brandforsikret. Der var tale om en lempelse i forhold til den tidligere lovgivning, idet man ved samdrift frafaldt det hidtidige krav om, at en ejendoms jorder skulle drives som selvstændigt brug af ejendommens beboere, og at afgrøderne skulle indavles til ejendommen.

Samdrift adskiller sig fra sammenlægning derved, at bygningerne på de samdrevne ejendomme skal holdes vedlige og brandforsikret. Når en ejendom derimod er nedlagt til sammenlægning med en anden, eksisterer der efter sammenlægningen kun én ejendom, og bygningerne på det nedlagte brug kan evt. rives ned.

Skal man forsøge at forklare årsagerne til den betydelige stigning, jfr. tabel 1, må man være opmærksom på lovændringen i 1962, der som nævnt udvidede mulighederne for sammenlægning ganske væsentligt. Denne lovændring har også været af betydning for forskydningen ifølge tabel 2¹.

Der kan for den pågældende periode konstateres en ret stærk koncentration på ganske enkelte amter. De 5 amter, der har det største antal nedlægninger til sammenlægning, er alle beliggende på Øerne:

Amt:	Antal nedlægninger til sammenlægning i perioden 1954-64	I pct. af det totale antal nedlægninger til sammenlægning
Præstø	350	8,3
Svendborg	345	8,2
Maribo	335	8,0
Holbæk	333	7,9
Odense	275	6,6
De 5 amter ialt .	1638	39,0

Som det ses, er 39 % af nedlægningerne til sammenlægning sket i disse 5 amter, og dette medvirker til, at Øerne kan tegne sig for 49 % af det totale antal nedlægninger for perioden. Der har dog i løbet af årene kunnet konstateres en forskydning i retning af, at Jyllands andel er stigende. Således havde Jylland i 1956 kun 36 % af det samlede antal nedlægninger mod 58 % i 1964.

Af de nedlagte ejendomme på Øerne er ikke mindre end 67 % under 4 ha, og kun 6 % er over 7 ha. For Jylland er de tilsvarende tal 41 % og 25 %. I perioden er der i alt nedlagt 118 ejendomme over 15 ha, og heraf var de 98 beliggende i Jylland.

1. Den nye lov indeholdt som omtalt en dispensationsbestemmelse, og det er nu muligt at få et minimumstal for, i hvor mange tilfælde dispensation blev søgt og givet, uden at der blev stillet krav om tillægsjord, som landbrugsministeriet kan, såfremt der på stedet er brug for jord til supplerings af mindre ejendomme. Efter grænserne, der er afstukket i hovedreglen, følger det, at det ikke er muligt at nedlægge og sammenlægge en ejendom, der er over 9 ha (dårligste jord). De ejendomme over 9 ha, der er nedlagt i 1963 og 64, kan følgelig kun være nedlagt efter dispensationsbestemmelsen. Det drejer sig i 1963 om 102 ejendomme eller 11,5 % af antallet af nedlagte ejendomme til sammenlægning. For 1964 er tallet 137 ejendomme eller 11,4 %. (Det skal understreges, at ovennævnte tal er at betragte som minimumstal, idet der f.eks. ikke er medregnet de ejendomme mellem 5 og 9 ha af bedste jord, som jo også kun kan nedlægges efter dispensationsbestemmelsen). De ejendomme, der blev søgt nedlagt efter dispensationsbestemmelsen, men hvor man fra landbrugsministeriets side stillede det som en betingelse, at problemet om tillægsjord blev ordnet, vil blive behandlet senere under nedlægning mod afgivelse af vederlagsareal.

Denne forskel var også at vente, da loven netop tillader større ejendomme nedlagt på den dårligere jord, der jo navnlig findes i de nord- og vestjyske amter. Gennemsnitsstørrelsen for de nedlagte ejendomme er for perioden som helhed højest i Ribe og Ringkøbing amt med henholdsvis 7,3 og 6,9 ha og lavest i Svendborg og Præstø amt med 3,0 og 3,3 ha. For Øerne i alt er gennemsnittet for hele perioden 3,6 ha mod 5,7 ha for Jyllands vedkommende.

Det skal bemærkes, at selv om en landbrugsejendom nedlægges til sammenlægning, bortfalder landbrugspligten for jorden ikke. Ejendommens areal kommer ind under den sammenlagte ejendoms landbrugspligt.

I en ny betænkning afgivet af landbokommissionen¹ går et flertal af kommissionens medlemmer ind for en stærkt udvidet adgang til sammenlægning af landbrugsejendomme. Flertallet anbefaler en arealgrænse efter sammenlægningen på mellem 50 og 100 ha. Såfremt en grænse af denne størrelse bliver gældende i fremtiden, vil der sikkert ske en stærk stigning i antallet af nedlægninger.

I denne forbindelse bør nævnes, at det formentlig ikke er en god løsning på landbrugets strukturproblemer at lægge mindre ejendomme sammen. Det vil være mere optimalt at lægge de små ejendomme sammen med større brug, idet man ofte kan forøge disses areal, uden at der skal foretages yderligere investeringer i bygninger og maskiner.

Nedlægning til bymæssig bebyggelse eller industrigrunde. I perioden 1954-64 er der nedlagt 2.419 landbrugsejendomme som følge af, at jorden skulle anvendes til bymæssig bebyggelse eller industrigrunde. Denne gruppe tegner sig for 29 % af det totale antal nedlægninger i dette tidsrum.

I landbrugsloven er der opstillet generelle retningslinier for, hvor langt en landbrugsejendoms areal må bringes ned ved udstykning. Der er dog mulighed for at fravige disse grænser, således f.eks. når jord ønskes fraskilt til byggegrunde eller industriformål. Under en sådan udstykning er ejendommen stadig undergivet landbrugspligt, og hvis jordtilliggendet ved udstykning bringes ned under 1 ha, eller grundbeløbet kommer ned under 2.000 kr. (før 1958: 1.000 kr.), nedlægges ejendommen automatisk, og landbrugspligten bortfalder. Landbrugsministeriet kan tillade nedlægning af en landbrugsejendom uanset størrelse, når betingelserne for udstykning er til stede.

Ved gennemgangen af talmaterialet for denne nedlægningsgruppe viste det sig, at der var en betydelig koncentration på de helt små ejendomme. Ikke mindre end 1.488 eller 61 % af de nedlagte ejendomme havde et areal på under 4 ha. Der har dog været tale om en forskydning i løbet af perioden.

1. Betænkning nr. 403, København 1966.

Medens denne gruppe i 1954 og 55 udgjorde henholdsvis 74 % og 84 % af de nedlagte ejendomme, tegnede samme gruppe sig i 1963 og 64 kun for 46 % og 49 %. Omvendt udgjorde ejendommene på 10 ha og derover i perioden 1954-59 kun 8 % mod 15 % i perioden 1960-63. For 1964 ligger tallet på 21 %.

Som det fremgår af tabel 1, har der i periodens løb været en kraftig stigning i antallet af nedlagte ejendomme til bymæssig bebyggelse o.l. Da gennemsnitsstørrelsen er steget, har der været en endnu kraftigere stigning i de nedlagte ejendommers areal. Dette areal var for hele perioden 12.931 ha. Heraf tegner de sidste tre år sig for 63 %.

Det virker ikke overraskende, at forholdsvis få amter tegner sig for en stor del af de i perioden nedlagte ejendomme. København og Frederiksborg amts andel af det totale antal nedlægninger udgjorde 667 ejendomme, hvilket svarer til 28 %. De fem amter, der har det største antal nedlægninger, er, foruden de to førnævnte, Odense, Vejle og Holbæk amt, og de tegner sig tilsammen for 48 % af antallet af nedlagte ejendomme og for 46 % af det nedlagte areal.

De 12.931 ha, der i årene 1954-64 er nedlagt til anvendelse for bymæssig bebyggelse og industrigrunde, udgør kun en del af den landbrugsjord, der i den pågældende periode er anvendt til sådanne ikke-landbrugsmæssige formål, idet der også sker afgang af landbrugsjord som følge af, at der udstykes jord fra bestående landbrugsejendomme. Der vil senere blive gjort et forsøg på at klarlægge, hvor meget landbrugsjord, der i de senere år i alt er forsvundet fra landbruget.

Nedlægning mod afgivelse af vederlagsareal. I denne gruppe er der i perioden 1954-64 nedlagt 786 ejendomme, hvilket udgør 9 % af det samlede antal nedlægninger.

Indtil 1962 kunne landbrugsministeriet, når forholdene talte derfor, tillade nedlægning af en landbrugsejendom mod at der af andre jorder i ejerens besiddelse, *enten* oprettedes en ny landbrugsejendom *eller* blev afgivet arealer til supplerings af mindre ejendomme til en pris, der var godkendt af statens jordlovsudvalg, *eller* stilledes arealer til rådighed for jordfonden som regel til en pris, der svarede til arealets grundværdi. Som regel skulle vederlagsarealet ligge i samme eller en tilgrænsende kommune og være af mindst samme størrelse som arealet til den ejendom, der blev nedlagt. Under særlige forhold kunne landbrugsministeriet fravige disse betingelser.¹

1. Af det sidst anførte fremgår det, at ministeriet kunne tillade nedlægning, uden at der stilledes krav om vederlagsareal, og de særlige forhold, der kunne berettigede til en sådan lempelse, kunne f.eks. være sådanne, hvor den pågældende ejendom havde dårlige avlsbygninger eller et spredt jordtilliggende. Reglen har i begyndelsen af perioden ikke været benyttet i nævneværdigt omfang, og først efter 1958, hvor udtrykket »uegnet til

Som nævnt var det muligt at angive minimumstal for, i hvor høj grad der blev givet tilladelse til nedlægning og sammenlægning efter dispensationsbestemmelsen, uden der blev stillet krav om afståelse af tillægsjord. Det drejede sig om 102 ejendomme i 1963 og 137 ejendomme i 1964. Lægger man hertil de ejendomme, der er nedlagt mod afståelse af vederlagsareal i de to år, kommer man til det resultat, at *mindst* 157 ejendomme i 1963 og 202 ejendomme i 1964 er nedlagt efter dispensationsbestemmelsen. Herefter kan det fastslås, at *højest 33 % af de tilladelser, der i 1963 og 1964 blev givet til nedlægning og sammenlægning efter dispensationsbestemmelsen, er betinget af afståelse af tillægsjord.*

Det må formodes, at det især har været ejere af de lidt større ejendomme, der har benyttet sig af adgangen til nedlægning mod afgivelse af vederlagsareal, og slutresultatet har som regel været, at de efter processen har haft et jordtilliggende af samme størrelse som før, blot mere bekvemt beliggende. Reglen har således nærmest været en arronderingsregel.

De 786 ejendomme, der er nedlagt mod afgivelse af vederlagsareal i perioden 1954-64, fordeler sig med 442 i Jylland og 344 på Øerne. I Jylland er det navnlig de tre sønderjyske amter, der har et stort antal nedlægninger. Sønderjylland havde helt frem til 1925 friere regler på jordlovgivningens område end det øvrige land. Dette resulterede efterhånden i en u hensigtsmæssig jordfordeling visse steder, og det er hovedårsagen til, at man navnlig her har anvendt ovennævnte arronderingsregel. Disse tre amter tegner sig for 214 nedlægninger eller næsten halvdelen af Jyllands antal. På Øerne er det navnlig Præstø amt, der skiller sig ud med 86 nedlægninger.

Mange af de nedlagte ejendomme er ret små, og ikke mindre end 48 % er under 4 ha. For Øernes vedkommende findes 68 % i denne gruppe, mod kun 34 % for Jylland. Omvendt er Jylland bedre repræsenteret i gruppen 10 ha og derover, idet disse her udgør 31 % af de nedlagte ejendomme, mod kun 8 % på Øerne. Dette bevirker en betydelig forskel på gennemsnittet for de to områder, idet gennemsnitsstørrelsen for de nedlagte ejendomme på Øerne er 5,0 ha, mod 9,4 ha i Jylland.

Nedlægning til offentlige formål. Der er i denne gruppe i perioden 1954-64 nedlagt 483 ejendomme eller 6 % af det samlede antal nedlagte ejendomme.

Som eksempel på, hvilke formål disse ejendommers jord anvendes til, kan nævnes offentlige veje, militære anlæg, jernbaneanlæg, el-, gas- og vandværker, kirkebyggeri o.l.

opretholdelse» for første gang kom til at stå i lovens tekst, og hvor landbrugsministeriet ændrede kriteriet for nedlæggelse, kom denne undtagelsesbestemmelse til at få betydning. De landbrugsejendomme, der fra 1959 og fremefter er nedlagt, fordi de skønnedes uegnet til landbrugsdrift, vil blive behandlet senere.

Efter 1962 er reglen for nedlægning mod afståelse af vederlagsareal kædet sammen med dispensationsbestemmelsen for sammenlægning, som er omtalt ovenfor.

Reglen, efter hvilken landbrugsministeriet kan tillade nedlægning af en landbrugsejendom, når jord ønskes fraskilt til offentlige formål, er analog med den regel, der anvendes ved nedlægning til bymæssig bebyggelse. Ministeriets tilladelse er her blot i endnu højere grad en ren formsag, og opgaven består for det meste i en høring af visse offentlige myndigheder, f.eks. fredningsnævn, for at kontrollere, om der er overensstemmelse mellem de forskellige offentlige myndigheders ønsker i relation til den påtænkte anvendelse af den nedlagte ejendoms areal. Størstedelen af ejendommene erhverves ved ekspropriation.

Der kan noteres en betydelig koncentration på visse amter. I Ringkøbing amt er der således nedlagt 85 ejendomme. Herefter følger København, Frederiksborg, Hjørring og Thisted amt. De 5 anførte amter tegner sig tilsammen for 47 % af de nedlagte ejendomme og for 72 % af det nedlagte areal for perioden. Medvirkende til, at dette sidste tal bliver så stort, er det, at 53 af de 58 ejendomme, der er over 30 ha, ligger i ovennævnte 5 amter.

Ligesom ved de forrige nedlægningsgrupper noteres en betydelig del af de nedlagte ejendomme i gruppen under 4 ha. Ikke mindre end 40 % ligger i dette interval. Det må formodes, at en del af disse mindre brug ikke altid har været af denne størrelse, men har fået arealet reduceret ved tidligere udstykninger, vejanlæg o.l.

Nedlægning mod beplantning af fredskov. Denne gruppe udgør kun 156 ejendomme eller knap 2 % af de landbrugsejendomme, der er nedlagt i perioden 1954-64.

Ansøgning om tilladelse til nedlægning mod beplantning af fredskov indgives til landbrugsministeriet, som forelægger materialet i det såkaldte domænekontor, der efter at have foretaget en forespørgsel hos de stedlige skovmyndigheder afgør, om man kan anbefale, at den pågældende ejendom beplantes med fredskov. Ved denne afgørelse lægger man vægt på, at jorden er egnet til skovdrift, at ejendommens jorder ligger samlet, og at der ikke er tale om et ganske lille areal, da man ikke er interesseret i at få skove på 1-2 ha.

Overensstemmende med, at det fortrinsvis er den dårligere jord, der beplantes med fredskov, noteres en betydelig overvægt på de jyske amter. I Jylland er der nedlagt 120 ejendomme, hvilket svarer til 77 % af de nedlagte brug eller 94 % af det nedlagte areal. I et enkelt amt, Randers, er der nedlagt 36 ejendomme. Gennemsnitsstørrelsen for de nedlagte ejendomme på Øerne er 5,8 ha mod 27,3 ha i Jylland. Det største brug, der er nedlagt, ligger i Vejle amt og er på 285 ha.

Nedlægning af landbrugsejendomme, der er anset for uegnede til landbrugsdrift. Denne adgang til nedlægning har i sin nuværende form kun virket siden 1958. På dette tidspunkt indføjedes en bestemmelse om, at

»landbrugsministeriet efter indhentet erklæring fra statens jordlovsudvalg kan fravige kravene om vederlagsareal, når den landbrugsejendom, der nedlægges, er uegnet til opretholdelse som selvstændigt brug, eller når andre særlige forhold taler derfor«.

Ved afgørelsen af, om man kan tillade, at ejendommen nedlægges, lægger man navnlig vægt på jordens bonitet og beliggenhed. Også bygningernes tilstand tages i betragtning. Det skal understreges, at man langtfra efterkommer alle ansøgninger. I 1962 kom der en mindre, men ikke uvæsentlig ændring i loven. Herefter *behøver* landbrugsministeriet ikke længere at spørge jordlovsudvalget, før man nedlægger en landbrugsejendom, der skønnes uegnet til landbrugsdrift.

I perioden 1959-64 er der i denne gruppe ialt nedlagt 432 ejendomme med et samlet jordtilliggende på 3.282 ha. Af disse ejendomme var de 291 beliggende i Jylland, med Ringkøbing, Åbenrå, Sønderborg og Vejle amt som de stærkest repræsenterede. På Øerne havde Holbæk og Odense amt det største antal nedlægninger.

Knap 45 % af de nedlagte brug er under 4 ha. Omkring 22 % er over 10 ha, og af disse ligger langt den største del i Jylland. Dette medvirker til, at gennemsnitsstørrelsen for de nedlagte ejendomme på Øerne i hele perioden kun bliver 4,6 ha mod 9,0 ha for Jylland.

Der har i de sidste år været tale om en stigning i denne nedlægningsgruppe (jfr. tabel 1) – en stigning, som skyldes dels et større antal ansøgninger, dels en mere liberal indstilling til spørgsmålene vedrørende nedlægning fra landbrugsministeriets og jordlovsudvalgets side.

Det må formodes, at en del af de mindre ejendomme er købt af ikke-landmænd, som anvender bygningerne til beboelse. For størstedelen af jordens vedkommende kan man vist regne med, at den stadig dyrkes landbrugsmæssigt, f.eks. ved at den bortforpagtes til naboejendommene.

Afgang af landbrugsjord til ikke-landbrugsmæssige formål.

1. I den offentlige debat har man flere gange rejst spørgsmålet om omfanget af den landbrugsjord, der overgår til anden anvendelse, f.eks. bebyggelse. Nogle har været af den opfattelse, at der var tale om meget store arealer, helt op til 20.000 ha årligt; andre mente, at det var mere rimeligt at regne med en afgang på omkring 10.000 ha om året. Dette sidste tal var på tale allerede i midten af 1950'erne, og under hensyn til spørgsmålets almene interesse besluttedes det i matrikeldirektoratet, at man fra og med 1. januar 1957 skulle føre en statistik over de fra direktoratet afgåede sager og derfra udtage og registrere de arealer og de oplysninger, som måtte have interesse i den nævnte sammenhæng. Udstykningssagerne blev gennemgået og opdelt efter, om jorden forinden udstykningen blev eller måtte formodes at være

blevet benyttet til landbrugsmæssig drift eller ikke. Kun den første gruppe vil blive omtalt i det følgende.

Der knytter sig dog visse usikkerhedsmomenter til en sådan fremgangsmåde. I visse tilfælde kan det være vanskeligt at afgøre, hvorvidt de udstykkede parceller virkelig omfattede jorder, som hidtil har været udnyttet landbrugsmæssigt. Endvidere har man ikke oplysninger om arealafgangen i de tre sønderjyske amter, der i matrikulær henseende indtager en særstilling.

Et tredje problem er de såkaldte frie jorder. Ved fri jord forstås man landbrugsjord, hvorpå der ikke hviler opretholdelsespligt som selvstændig landbrugsejendom eller som en del af en sådan. Såfremt en parcel af fri jord sælges udelt, f.eks. til en industrivirksomhed, får matrikeldirektoratet ofte ikke kendskab hertil. Udstykkes derimod en sådan parcel af fri jord i flere parceller, kommer det til direktoratets kundskab.

2. Opgørelsen over afgang af landbrugsjord til ikke-landbrugsmæssige formål har i perioden 1957-64 givet følgende resultat (excl. Sønderjylland):

	1957	1958	1959	1960	1961	1962	1963	1964
Afgang af landbrugsjord til ikke-landbrugsmæssige formål, ha	3.587	2.440	3.454	4.552	5.192	8.985	7.913	12.711

Det fremgår, at der i periodens løb har været tale om en kraftig, omend ujævn stigning i afgang af landbrugsjord.

Betragter man tallene i de enkelte amter i perioden, noteres en betydelig afgang i Ringkøbing, Frederiksborg, København og Hjørring amt. Disse fire amter havde for de 8 år som helhed 43 % af den samlede arealafgang. Ringkøbing amt havde den største afgang med i alt 7.112 ha eller næsten 15 %. Det må formodes, at en stor del af dette areal er gået til fredningsformål, sommerhusgrunde samt beplantning. Det samme gælder vel for Hjørring og Frederiksborg amt, medens afgang for Københavns amt for størstedelen skyldes, at jorden skal anvendes til bebyggelse.

For året 1963 er det muligt at fordele afgang af landbrugsjord efter formål. De enkelte grupper andele varierer en del i de forskellige amter. Således har gruppen »Bymæssig bebyggelse« i Frederiksborg amt en andel på 76 % af amtets samlede arealafgang. Det bør endvidere nævnes, at afgang af landbrugsjord til militære formål svinger meget fra år til år. Til gruppen »Beplantning, jagt og fiskeri« hører også landbrugsjord, der bliver fredet og ikke længere må dyrkes.

En analyse af landbrugsjordens værdi ved udstykning.

Som nævnt kunne der for gruppen nedlægning til bymæssig bebyggelse o.l. konstateres en betydelig koncentration på visse amter. Da det ville være af

Tabel 3. Landbrugsjord overgået til ikke-landbrugsmæssig anvendelse i 1963 opdelt efter formål. (Hele landet excl. Sønderjylland).

	ha	%
Formål:		
Bymæssig bebyggelse	4.526	56,2
Private veje	332	4,1
Off. vejanlæg og jernbaner	312	3,9
Skole-, idræts- og ungdomsformål	343	4,3
Andre off. formål, el, gas o.l.	454	5,6
Handels- og industriformål	1.148	14,2
Militær, hjemmeværn, civilforsvar o.l.	16	0,2
Beplantning, jagt og fiskeri	838	10,4
Berigtigelser, bortskylning ved søer og hav	91	1,1
Ialt	8.060 ^{a)}	100,0

a) Grunden til forskellen mellem dette tal og det i ovenstående opstilling anførte er, at der samme år var en tilgang af landbrugsjord fra nedlagte veje, grusgrave o.l. på 147 ha.

Kilde: Matrikeldirektoratets materiale.

interesse at få undersøgt, hvilke priser der er blevet betalt for denne landbrugsjord ved anvendelse til førnævnte formål, foretoges en gennemgang af mulighederne for at lave en sådan analyse. Det viste sig, at der kun var een fremgangsmåde, der var praktisk gennemførlig. Det var rimeligt at antage, at mange af ejendommene omkring nedlægningstidspunktet havde været genstand for ejerskifte, og den eneste mulighed for at undersøge, til hvilken pris ejendommen var handlet, var på basis af ejendommens matrikelnummer at udtage oplysninger fra ejendomsbladet i tingbogen på tinglysningskontoret i den retskreds, hvor ejendommen var beliggende¹.

Det ville have været ønskeligt med en undersøgelse, der omfattede alle de landbrugsejendomme, der er nedlagt til bymæssig bebyggelse o.l. i perioden, men af praktiske grunde var det nødvendigt at begrænse analysen til nogle få amter. Det besluttedes at foretage en undersøgelse omfattende København, Frederiksborg, Odense, Vejle, Århus og Ålborg amt. I disse 6 amter var der til bymæssig bebyggelse o.l. i perioden 1954-63 nedlagt 1.025 ejendomme eller 52 % af det samlede antal nedlægninger for hele landet. De 6 amters andel af det nedlagte areal er 5.149 ha eller 53 %. Som en yderligere grund til at udtage disse amter kan nævnes, at det her måtte forventes, at landbrugsjordens værdi ved overgang til bymæssig bebyggelse o.l. var særlig stor.

1. I adkomstrubrikken på ejendomsbladet i tingbogen findes navnene på den nuværende og de tidligere skødehavere, samt angivelse af den pris, ejendommen er overdraget til ved ejerskifte. Ved at gennemgå rækken af adkomster var det således muligt at konstatere, om og i bekræftende fald til hvilken pris, ejendommen var handlet.

Undersøgelsens forudsætninger. Naturligvis har ikke alle de nedlagte ejendomme været genstand for ejerskifte i forbindelse med nedlægning. Endvidere har det i nogle tilfælde været nødvendigt at udskyde ejendomme, for hvilke der gjorde sig så specielle forhold gældende, at det ville være forkert at lade dem indgå i undersøgelsen.

Disse ejendomme, der således trods ejerskifte ikke er medtaget i undersøgelsen, kan opdeles i følgende hovedgrupper:

- a. Ejendomme, hvor kun en lille del af jorden har skiftet ejer, men hvor hovedejendommen endnu ikke er solgt eller udstykket.
- b. Ejendomme, for hvilke der hverken i tingbogen eller i aktmappen (skødet) var arealangivelse og derfor intet mål at sætte købesummen i forhold til.
- c. Ejendomme, hvor ejerskiftet er sket mellem nærtbeslægtede eller på grundlag af en arve- eller gavedisposition.
- d. Ejendomme, der er solgt til et konsortium, hvor sælgeren selv er hovedaktionær.
- e. Ejendomme, hvis besætning, maskiner, avl o.l. indgik i handelen, og hvor disse kategorier måtte formodes at udgøre en væsentlig del af købesummen.

Angående ejendommene under a. kan det nævnes, at hvis der fra en ejendom på f.eks. 10 ha er solgt to grunde på hver 1.000 m² til en eller anden pris, så er ejendommen ikke medtaget i undersøgelsen. Er der derimod tale om en ejendom på f.eks. 1,5 ha, og der til en eller anden pris er frasolgt 0,5 ha, så er denne ejendom medtaget. Kriteriet har været, at mindst en trediedel af ejendommen skulle være handlet, for at den kunne indgå i undersøgelsen.

Vedrørende b. kan det nævnes, at man kun enkelte steder er gået over til at angive arealets størrelse i tingbøgerne; selv for bygrunde anvender man det forældede hartkornsmål. Som regel er det muligt at indhente oplysninger om arealets størrelse fra skødet, men det kan altså hænde, at der heller ikke her findes nogen angivelse.

Antallet af ejendomme under c. er lille (ca. 10 ialt), og grunden til at udskyde dem er, at der for handeler mellem nærtbeslægtede ofte kan noteres exorbitant lave priser. For ejerskifte, der har en arve- eller gavedisposition som grundlag, mangler der i tingbøgerne helt angivelse af nogen overdragelsessum.

Antallet af ejendomme under d. er ligeledes lille (ca. 7). Om et tilfælde har man fra tinglysningskontoret oplyst, at ejendommen var handlet til en meget høj pris, fordi der var tale om, at et større landområde, hvor ejendommen lå, skulle fredes, og det ville da være en fordel at have en høj pris som udgangspunkt ved en eventuel erstatningssag!

Angående e. kan det nævnes, at besætning, avl, maskiner o.l. meget ofte helt er undtaget fra handelen. Der kan dog forekomme tilfælde, hvor der før nedlægningen på grunden var opført bygninger, der havde kostet så meget, at det ville være forkert at lade ejendommen indgå i undersøgelsen.

Af de nedlagte ejendomme i førnævnte amter er 656 eller 64 % under 4 ha. Der er altså her tale om ret små ejendomme, hvorfor det ikke kan virke overraskende, at hele ejendommens jordtilliggende oftest er handlet samlet. I visse tilfælde er ejendommen indenfor samme år solgt i flere parceller, og den samlede købesum er da stillet i forhold til det solgte areal, og ejendommen er medtaget i undersøgelsen. For den typiske ejendom i undersøgelsen

gælder, at den lige før eller efter nedlægningen er solgt til et byggekonsortium eller til kommunen. Er den handlet før nedlægningen, er handelen som regel gjort betinget af landbrugspligtens ophævelse.

For de ejendomme, hvor der er pålagt afgiftspligtig grundstigning, er denne inkluderet i købesummen. En eliminering af den afgiftspligtige grundstigning er ikke mulig, da den ikke findes særskilt anført i tingbøgerne.

Resultatet af undersøgelsen. Arbejdshypotesen var, at en stor del af ejendommene måtte være handlet i forbindelse med nedlægningen, og denne hypotese blev bekræftet. Af de 1.025 ejendomme, der er nedlagt til bymæssig bebyggelse i perioden 1954-63, har 675 eller 66 % været genstand for ejerskifte. Andelen varierer en del for de seks amter, men for dem alle gælder, at der kunne indhentes prisoplysninger om mellem halvdelen og ca. tre fjerdedele af de nedlagte ejendomme.

Et vejet gennemsnit for alle 6 amter for prisen for den landbrugsjord, der har været genstand for handel i årene 1954-63 giver følgende billede (årets priser):

Ar	Kr. pr. ha	Ar	Kr. pr. ha
1954	39.000	1959	63.800
1955	46.900	1960	66.000
1956	41.600	1961	58.300
1957	39.200	1962	73.200
1958	33.700	1963	110.900

Da der for visse amter i nogle af årene er tale om forholdsvis få observationer, og da ejendommenes beliggenhed kan variere fra år til år, udviser gennemsnitsprisen pr. ha ikke noget jævnt forløb gennem perioden. En af grundene til, at tallet for 1958 bliver så lavt, er, at en stor del af de ejendomme, der indgår i dette tal, var med i en handel, som Lyngby-Tårnbæk kommune afsluttede med Københavns kommune i 1958. Københavns kommune afstod ca. 350 ha for en samlet sum af 4.374.539 kr. eller 12.500 kr. pr. ha. (I øvrigt foretog Lyngby-Tårnbæk kommune i 1962 og 63 på en del af arealet udstykning til villabebyggelse til en pris af 67 kr. pr. m² eller 670.000 kr. pr. ha!).

I tabel 4 er der foretaget en opdeling på prisgrupper af de ejendomme, der er nedlagt til bymæssig bebyggelse o.l. i de 6 amter i 1963. Der er endvidere udregnet et vejet gennemsnit for prisen pr. ha med arealerne som vægte.

Som det fremgår af tabellen, kan der noteres en betydelig spredning på de 8 prisgrupper. For hele perioden 1954-63 er tendensen for København og Frederiksborg amts vedkommende gået i retning af, at flere og flere ejendomme er handlet til priser på 100.000 kr. og derover pr. ha. En lignende

Tabel 4. Antal landbrugsejendomme, der er nedlagt til bymæssig bebyggelse o.l. i København, Frederiksborg, Odense, Vejle, Århus og Ålborg amt i 1963, og som har været genstand for handel.

Antal ejendomme	Kobesum pr. ha 1000 kr.								Vejet gennemsn. kr. pr. ha.	Antal ejendom- me ialt
	0- 20	20- 40	40- 60	60- 80	80- 100	100- 200	200- 400	400 o.d.o.		
Amt:										
København ..	1	4	7	3	3	8	5	8	131.000	39
Frederiksborg	1	6	7	2	8	7	12	3	157.000	46
Odense	4	11	3		2	4	1		62.700	25
Vejle	1	3	4	1	3	4			75.100	16
Århus	1	4			1	3			63.000	9
Ålborg	6		4	1	1	3			67.500	15

tendens i retning af, at der er betalt større og større beløb for landbrugsjord, kan noteres for de øvrige 4 amter. Blot er der her næsten ingen handeler til 200.000 kr. og derover pr. ha.

Såfremt man gør en række forudsætninger, er det muligt at få et skøn over den samlede værdi af den landbrugsjord, der er overgået til anden anvendelse i 1963. For dette år kunne der indhentes prisoplysninger om 57 % af den jord, der er nedlagt til bymæssig bebyggelse o.l. i de seks amter. Gøres den forudsætning, at den gennemsnitspris, der fremgår af tabel 4, også kunne være opnået for den resterende del af arealet, får man som resultat, at de 1670 ha, der er nedlagt til bymæssig bebyggelse o.l. i de seks amter i 1963, havde en samlet værdi af 182 mill. kr.

Som nævnt udgør de 1670 ha kun en del af den landbrugsjord, der i 1963 er gået over til ikke-landbrugsmæssig anvendelse. Som tidligere anført har man i matrikeldirektoratet opgjort den samlede afgang i 1963 til 7.913 ha. Af dette areal er de 5.674 ha anvendt til bymæssig bebyggelse samt handels- og industriformål. Heraf tegner de seks amter sig for 2.612 ha.

Man kan her gøre den forudsætning, at de priser, der er beregnet og anført i tabel 4, også kunne være opnået for de 2.612 ha i de seks amter. Endvidere kan man forudsætte, at jorden i de øvrige amter kunne have opnået en gennemsnitspris på 75 % af den laveste pris i de seks amter (Odense amt). Man får da som resultat, at de 5.674 ha, der i 1963 er overgået til bymæssig bebyggelse samt handels- og industriformål (excl. Sønderjylland), havde en samlet værdi af 440 mill. kr.

Fra 1963 til 64 var der en stigning i arealafgangen på 61 %. Såfremt den relative fordeling på amter og anvendelser er opretholdt, vil man med de tidligere forudsætninger komme til et samlet beløb på 708 mill. kr. for 1964 (1963-priser). I denne sum er der i lighed med tidligere kun inkluderet arealafgangen til bymæssig bebyggelse samt handels- og industriformål, og areal-

afgangen i Sønderjylland er ikke medregnet. Tager man også hensyn til dette sidste, kommer man med de opstillede forudsætninger til det resultat, at den landbrugsjord, der i 1964 i alt er overgået til anden anvendelse, havde *en samlet værdi på mellem 750 og 1.000 mill. kr.* Hertil kommer, at priserne på jord også siden 1963 har haft en stigende tendens.

Afsluttende bemærkninger.

1. Sammenligner man antallet af nedlagte ejendomme i perioden 1954-64 med den nedgang i antallet, der konstateres i departementets officielle statistik, kommer man til afvigende resultater. I departementets opgørelse er antallet af landbrugsejendomme i denne periode faldet med 24.265 ejendomme, mens nærværende undersøgelse kun har registreret 8.474 ejendomme. Der er flere grunde til denne ret store forskel. For den første medregnes en række af de ejendomme, der bliver drevet sammen med andre, ikke som selvstændige enheder i departementets opgørelse. Har to ejendomme været sam-drevet i så stærk en grad, at ejeren eller brugeren kun har givet tal for de sam-drevne ejendomme under ét, så medregnes de sam-drevne ejendomme kun som én ejendom. Dette forhold dækker over en ret stor del af den konstaterede forskel.

For det andet kan nævnes, at departementet til landbrugsejendomme hen-regner alle brug med et landbrugsmæssigt benyttet areal på 0,55 ha og der-over. Der stilles ikke som i loven krav til grundværdiens størrelse. Det betyder, at statistikens definition af en landbrugsejendom bliver bredere end lovens. Det er sandsynligt, at der er nedlagt en stor del af ejendommene i gruppen 0,55-1 ha eller med et areal på over 1 ha, men med en grundværdi på mindre end 2.000 kr. (før 1958: 1.000 kr.), og dette påvirker departemen-tets statistik, men ikke den statistik, der danner grundlag for denne artikel.

2. Selv om den af matrikeldirektoratet førte statistik over afgang af land-brugsjord til ikke-landbrugsmæssige formål er behæftet med en vis usikker-hed, må man dog vist erkende, at man her har det hidtil mest fyldestgørende svar på spørgsmålet om, hvor meget landbrugsjord, der årligt overgår til anden anvendelse.

Man får det indtryk, at der i årene 1957-61 var en årlig arealafgang på betydeligt under 10.000 ha. For årene 1962 og 63 må man antage, at der har været en afgang på omkring 10.000 ha om året. Tallene for 1964 giver grund-lag for at konkludere, at arealafgangen dette år har været 13-14.000 ha.

3. For at nå frem til det ovenfor anførte skøn over værdien af den land-brugsjord, der i 1964 overgik til anden anvendelse (750-1.000 mill. kr.), var det nødvendigt at gøre nogle forudsætninger m.h.t. værdien af den jord, der ikke har været genstand for handel.

Forudsætningen om, at de priser, der blev konstateret for den jord, der havde været genstand for handel, også kunne gælde for den øvrige del af jorden i de seks amter, er formentlig ikke så urimelig. Naturligvis er en del af jorden ikke handlet, fordi prisen har været for lav set fra sælgerens side, men for en del af jorden gælder det sikkert, at de observerede priser kunne være opnået, men man undlod at sælge i forventning om endnu højere priser. Forudsætningen om priserne for jorden i de amter, hvor der ikke er indhentet prisoplysninger, indeholder naturligvis et betydeligt element af vilkårlighed. Derimod er forudsætningen om, at de observerede priser også kunne formodes at gælde for udstykning fra bestående landbrugsejendomme, næppe særlig urimelig.

Man har indtryk af, at en stor del af de landmænd, der har solgt deres jord til byggegrunde o.l., investerer pengene i landbrug igen. Da der ifølge sagens natur er tale om ret kapitalstærke købere, har dette en vis betydning for prisdannelsen for landbrugsejendomme.

Dette forhold skal fremhæves, fordi man i de senere år, og navnlig fra de unge landmænds side, har klaget over virkningerne af byfolks køb af landbrugsejendomme. De såkaldte »pengefolk« kommer undertiden fra landbrugets egne rækker.