

Nationaløkonomisk Forening.

Foreningen afholdt Møde Fredagen d. 27. Februar. Inden der skredes til Behandling af det paa Dagsordenen opførte Spørgsmaal om Hypothek-Forsikring, udtalte Bestyrelsens Formand, Elatsraad Nationalbankdirektor **Levy**, sig for Forsamlingen om Planen for Foreningens fremtidige Virksomhed. Ifølge Formandens Meddelelse agter Foreningen ogsaa fremtidigt at holde Møder, der, ligesom hidtil, ville kunne refereres i Bladene; men foruden disse Møder paatænker Foreningen at arrangere Sammenkomster, hvis Forhandlinger ikke ville blive refererede i Bladene. Om Moderne skulle have den mere private Karakter, vil væsenligt bero dels paa Indledernes personlige Ønske dels paa Emnernes Beskaffenhed. Paa de private Møder vil der kunne gives mindre Meddelelser, ligesom her vil kunne blive forhandlet om videnskabelige og overvejende theoretiske Spørgsmaal og om Spørgsmaal, der af den ene eller den anden Grund ikke menes at egne sig saa godt for den offentlige Diskussion. — Formanden opfordrede sluttelig de ærede Medlemmer, der maatte ønske Spørgsmaal gjorte til Gjenstand for Forhandling i Foreningen, om derom at henvende sig til Bestyrelsen.

Professor Dr. **W. Scharling** indledede derefter en Forhandling om

Hypothek-Forsikring.

Indlederen sluttede sit Foredrag, der findes trykt foran S. 181, med at udtale sin Beklagelse af, at et Aftenmøde i Rigsdagen,

hvor han maatte være tilstede, vilde forhindre ham i at overvære Forhandlingerne til deres Slutning og i at deltage i Diskussionen.

Til Indledningsforedraget knyttede der sig følgende Diskussion:

Overretssagfører **Wulff** begjærede nærmest Ordet, for at takke Professor Scharling for hans overbevisende og udtømmende Foredrag om Hensigtsmæssigheden af at etablere et Hypothekforsikringsinstitut. For ham, der var en varm Ven af Sagen og betragtede Hypothekforsikringen som et naturligt Led i den Række af Institutioner, som den moderne økonomiske Opfattelse havde affødt til Befæstelse og Lettelse af Realkreditten, var der ikke Meget at sige efter det udtømmende Foredrag, som nys blev afsluttet. Uden at prætere, at fremkomme med noget Nyt, vilde han derfor indskrænke sig til nogle supplerende Bemærkninger. — For ham laa Hypothekforsikringens største Betydning deri, at et sligt Institut organiserede Udlaanet mod sekundært Pant i faste Ejendomme paa en mere normal Maade end det nu fandt Sted. For Tiden var Tilbud af Kapital til sekundære Prioriteter langt ringere end Efterspørgselen derefter. Det kom deraf, at Bankerne, Kreditforeningerne og Overformynderiet kun udlaante mod første Prioritet og indenfor en snæver Grænse af Ejendommens Vurderingssum. Udlaanet var derfor udelukkende i Hænderne paa det private Publikum. Men af dette betragtede Størstedelen en sekundær Prioritet for ensbetydende med en usikker Prioritet; det kom deraf, at Publikum manglede Sagkundskab til at skjælne mellem solid og usolid Sikkerhed, naar denne ophørte at være af første Klasse. En stor Del af de Private, som havde den onspurgte Sagkundskab, tog i Betænkning at anbringe deres Kapitaler mod sekundær Sikkerhed, fordi de ikke vilde udsætte sig for at blive nødsagede til at drive Ejeren fra hans Ejendom, naar han ikke betalte Renter eller Kapital i rette Tid. Der blev altsaa kun et ringe privat Publikum tilbage som Udlaanere, en Kreds, som udmærkede sig mere ved

et fortrinligt Kjendskab til Prioritetsforretninger end ved Finfølelse. Disse Folk benyttede sig af deres ringe Antal til at lade sig betale Afsavnet af deres Kapitaler godt, — ja i de fleste Tilfælde altfor godt. Det at der blev oprettet et Institut, som sikrede Kreditorerne Renter og Kapital til Forfaldstid og tillige var udrustet med tilstrækkelig stor Sagkundskab til at sprede den Ængstelse for sekundære Prioriteter, som herskede blandt mange Privatfolk, vilde forandre de bestaaende Forhold totalt. Kapitalen vilde strømme til Udlaanet, hvorved Vilkaarene for Udlaanet vilde blive lettere. — Ogsaa med Hensyn til Vurderingen af faste Ejendomme vilde Hypothekforsikringen udrette megen Gavn. De nuværende Vurderinger tog næsten udelukkende Hensyn til Ejendommens øjeblikkelige Indtægter, skjønt der var mange andre Hensyn, som burde tages. Han skulde blot anføre, hvilken Rolle Ejendommens Beliggenhed og dens hele Indretning spillede. En Ejendom i Kjøbenhavn, som benyttedes til Beboelse, indeholdt en langt sikrere Værdi, end om den benyttedes til Fabriksbrug. Lejlighedernes Indretning havde ogsaa stor Indflydelse paa Værdien. Man kunde saaledes sige at Lejligheder paa ét Værelse og Kjøkken vare farlige og usikre, fordi Lejerne vare daarlige Betalere og ikke besad de fornødne Exekutionsobjekter under en Retsforfølgning. Et Assuranceinstitut vilde formentlig ligesom Livsforsikrings-selskaberne forlange Vurderingerne foretagne efter Schemata, hvori der rettedes Spørgsmaal til Vurderingsmændene, som disse burde besvare. For den nuværende Vurdering fandtes ingen fast Regel om Fremgangsmaaden. Han skulde gjøre opmærksom paa, at der havde indsneget sig en sørgelig Sædvane hos Grundejerne, hvorefter disse producerede *pro forma*-Lejekontrakter, for at opnaa højere Vurdering. Den Private optraadte sjælden kraftigt mod denne Art af Bedrageri, han var tilfreds med at skadesløsholdes ved Erstatning. Et Assuranceinstitut vilde formentlig skaanselsløst statuere Exempler ved at angive Bedrageriet for Politiet, og derved bidrage til dets Udryddelse. En større Redelighed vilde efterhaanden gjøre sig gjældende i Ejerens Oplysninger om hans Ejendom, hvorved vandtes et heldigt Grundlag for Vurderingens Paalidelighed. Det vigtige

Spørgsmaal om en Hypothekforsikrings Rentabilitet var det vanskeligt at føre noget Bevis for. Institutionen var jo hidtil ukjendt herhjemme og selv i Udlandet var den af ny Dato. Han selv nærede Overbevisningen om at Hypothekforsikringen, ledet med Forsigtighed, Hæderlighed og Dygtighed hurtig vilde vinde Indgang og betale sig. Han henviste til, at et andet Institut paa Forsikringsvæsenets Omraade var dannet under sørgelige Spaadomme og tiltrods for at det konkurrerede med et bestaaende fortrinligt ledet Statsinstitut, havde vist frodig Livskraft. Han sigtede hermed til Selskabet «Hafnia».

Ingeniørkaptajn **Sommerfeldt** mente, at 70 pCt. maatte være den Grænse, hvortil en Anstalt, som den paatænkte maatte gaa; han skulde iøvrigt gjøre opmærksom paa det Ønskelige i at gaa saa højt, at al den fornødne Prioritetskapital kunde forsikres; thi lykkedes dette ikke, vilde den tilsigtede Nytte for Laantageren neppe naas. Af denne Grund var det vist, at man i de anførte fremmede Selskaber som absolut Maximum havde sat 75 og 80 pCt. af Værdien. Man kunde vist ogsaa med Billighed forlange, at en Husejer skulde eje mindst $\frac{1}{4}$ — $\frac{1}{5}$ af den Kapital, som Bygningen virkelig repræsenterede; om dette imidlertid var Tilfældet med den overvejende Del af de københavnske Ejendomme betvivlede Taleren. — Det var stærkt fremhævet fra Professor Scharlings Side, at Sagen i en væsentlig Grad maatte søge sin Støtte i en solid Vurdering, og Taleren kunde ganske slutte sig hertil og kunde ogsaa slutte sig fuldt til al den Mistillid, der næredes mod den nuværende Vurderingsmaade; vi vare inde paa en Skraaplan i denne Retning, der stærkt nærmede sig til at gjøre Vurderingsforretningerne aldeles betydningsløse. Han vilde saaledes udtale som sin Anskuelse, at naar Kreditanstalterne som nu almindeligt kun gave 40—50 pCt. af Vurderingssummen i første Prioritet, saa vare de dog efter hans Anskuelse i Regelen meget nær ved de statutmæssige 60 pCt. af Værdien; man behøvede blot at sammenligne med de opnaaede Salgspriser og vilde sikkert da finde dette bekræftet. — En Vurdering, der saa nær som muligt gav den virkelige Værdi under de stedfindende For-

hold, var absolut nødvendig, for at en Forsikringsanstalt som den paatænkte kunde have en solid Basis, den havde sine Vanskeligheder, men var dog ikke uoverkommelig. Først og fremmest maatte man da forlade det nuværende System at lægge Huslejekontrakter, der med Vurderingen for Øje, dels vare opskruede dels maaske urigtige, til Grund for Værdibestemmelsen. Man maatte skjelne mellem selve Bygningen og Grunden; den første var ofte lige dyr hvad enten den byggedes paa Østergade eller i et fjernt Brokvarter og for en kyndig og samvittighedsfuld Fagmand vilde det ikke være vanskeligt at angive den virkelige Bygningsværdi med en tilstrækkelig Nøjagtighed, og heri vilde man da finde den mest fornuftige Basis for Brandforsikringssummen, der hos os var i høj Grad opskruet. Den anden Del af Værdien, Grunden, kunde dels bestemmes gennem Salgsprisen dels gennem Lejeindtægten; der krævedes hertil en Del Erfaring, men Taleren troede dog heller ikke, at det her vilde være saa vanskeligt at komme tilbunds i Sagen, naar man efterhaanden samlede sig tilstrækkelig mange Objekter, der omtrent vare stillede under samme Forhold. — Professor Scharling havde gjort opmærksom paa, at der i Virkeligheden næsten altid betaltes en Forsikringspræmie for sekundære Prioriteter; dette stod ogsaa klart for Taleren; hvor stor den var, kunde man ikke let komme paa det Rene med, da Obligationer i Reglen hos os lode paa 5 pCt. og Præmien tilvejebragtes ad skjulte Veje. Taleren kunde imidlertid oplyse, at Renten af Prioriteter i Berlin ifølge en Børsberetning af 23de Januar den nævnte Dag havde stillet sig saaledes:

- 1ste Prioritetslaan, bedste Kvarter, indenfor $\frac{2}{3}$ Brandforsikring $4\frac{1}{2}$ — $4\frac{3}{4}$ pCt.
- 1ste Prioritetslaan, mellemgode Kvarter, indenfor $\frac{3}{4}$ Brandforsikring 5 pCt.
- 1ste Prioritetslaan, bedste Kvarter, til fuld Brandforsikring 5 pCt.
- 1ste Prioritetslaan, fjernere Kvarter $5\frac{1}{2}$ —6 pCt.
- 2den Prioritetslaan, gode Kvarter, til $\frac{3}{4}$ Brandforsikring 5— $5\frac{1}{2}$ pCt.
- 2den Prioritetslaan, gode Kvarter, til fuld Brandforsikring 6 pCt.
- 2den Prioritetslaan, gode Kvarter, efter fuld Brandforsikring $6\frac{1}{2}$ —7 pCt.

Præmien, der ligefrem kunde udledes af disse Tal, vexlede selvfølgelig med Pengemarkedet og var ofte højere. — Han skulde iøvrigt ogsaa slutte sig til den Anskuelse, at en Anstalt, som den paatænkte, kunde udøve anden Virksomhed, særlig forekom det ham, at Ordningen af de foreløbige Byggelaan og et dermed forbundet Tilsyn med Bygningen vilde have sin Interesse for den Anstalt, der senere skulde forsikre Prioriteterne.

Overretssagfører **C. A. Olsen** kunde i Principet være enig i, at der hos os var Plads for et Forsikringsinstitut, som det omhandlede, naar man kunde overvinde de Vanskeligheder, som vare forbundne med at finde de rette Former og Normer for dets Virksomhed, og han maatte antage, at Forsikringen vilde fremme Omsætteligheden af Prioritetsobligationer, der nu ofte mangle Kjøbere, fordi Publikum ikke kan bedømme Panternes Værdi, et Moment der formentlig ogsaa førtjente at bemærkes. Hvad Vurderingsforretninger angik, ansaa han det for umuligt for Byernes Vedkommende at faa paalidelige Resultater af den af det Offentlige foranstaltede Vurdering, saalænge der til Vurderingsmænd ikkun beskikkedes Murmestre og Tømmermestre, da disse vel kunde bedømme Bygningsværdierne, men ofte manglede den til en Fastsættelse af Ejendomsværdierne fornødne Indsigt; men paa den anden Side saa Taleren ikke, hvilke Midler et Forsikringsselskab kunde have fremfor andre Instituter til at vurdere rigtigt. Hvad endelig angik Forstrækning til Byggeforetagender, antog Taleren, at der ikke paa dette Omraade var noget Særligt for et Forsikringsinstitut at gjøre, idet det allerede nu var let nok at rejse Interimslaan paa Bygninger, der vare komne saavidt, at de gave fornøden Pantesikkerhed, og det paa den anden Side næppe vilde være gjort for et Institut som det omhandlede at øve den Kontrol med Entrepriser, som vilde være nødvendig, naar der skulde være Tale om at give Forstrækninger imod Pant i vordende Bygninger.

Aleksis Petersen henviste til Forhandlinger om Hypothek-

forsikrings-Spørgsmaalet, der var blevne førte i Halvfjerdserne, og til en Artikel, i hvilken J. Michaelsen for nogle Aar siden havde berørt Spørgsmaalet.

Dr. **Wilkens** mente, at det kunde være Tvivl underkastet, hvorvidt Hypothekforsikringsanstalter vare lige saa praktisk levedygtige, som Tanken var theoretisk fortræffelig. Erfaringen, som dog her var af særlig Betydning, talte ikke i høje Toner. I Tyskland var der saaledes kun tre Instituter: det sachsiske i Dresden, oprettet 1858, det preussiske i Berlin, oprettet 1862 og den Nordtyske Grundkreditbank og Hypothekforsikringselskab i Berlin, grundlagt 1868*). Det første havde maattet likvidere, det andet og vigtigste havde i 12 Aar kun drevet det til 632 Policer med en Forsikringssum af 15 Mill. Thaler, hvad jo dog egentlig ikke var meget, og Exemplet var jo kun i ringe Grad blevet fulgt. Erfaringen paaviste os altsaa kun her en Spire, der udviklede sig særdeles langsomt. — Efter Prof. Scharlings Oplysninger kunde det ikke betvivles, at et saadant Selskab ogsaa vilde faa gode Panter, der jo dog atter gav mindre i Forsikringspræmie. Derimod troede Dr. W. ikke, som Prof. Scharling i «Dagbladet», at et saadant Institut vilde kunne holde sig i akute Kriser; det vilde næppe kunne overtage Panterne. Og naar Prof. S. samme Steds havde antydet, at det jo i Almindelighed tillige vilde være et Bankinstitut, der i de indsatte disponible Kapitaler vilde have Midler til at holde Panterne, saa syntes den Tanke ikke ret vel at kunne stemme med den Omsigt og den Forsigtighed, hvormed Indlederen havde talt. Det kunde nemlig let medføre farlige Konsekvenser, kunde let i vanskelige Tider blive en Spekulation med Andres Kapitaler, og saaledes medføre, at Andre end Garanterne og de forsikrede Panter droges med i Tabet. Han havde derfor særlig gjerne villet høre Prof. Scharlings Udtalelse om dette Punkt, og beklagede hans Fraværelse.

*) Dertil kan for Fuldstændigheds Skyld tilføjes Selskabet i Stockholm og Selskabet «Windebona» i Wien.

Professor Falbe Hansen var overbevist om, at en Hypothek-Forsikrings-Anstalt i Principet maatte betragtes som en god og gavnlig Institution. Men man burde vogte sig for at nære for sangvinske Forestillinger, og man burde gaa frem med Forsigtighed. At sætte Grænsen ved 70 pCt. vilde saaledes være for højt; den burde neppe sættes højere end til 50 à 60 pCt. Et Spillerum paa 30 pCt. vilde neppe være tilstrækkeligt stort: Erfaringen viste jo, at Ejendomme — og ikke blot enkelte Ejendomme, men hele Grupper af Ejendomme — i Løbet af nogle faa Aar let kunde falde mere end 30 pCt. i Værdien. Der burde ogsaa skjælnes mellem de forskellige Egne af Landet: i de ufrugtbare Egne var Svingningerne stærkere, og dér burde man derfor være særligt forsigtig.

Paa Mødet optoges til Medlemmer af Foreningen:

- Hr. Kancelliraad Overregnskabsfører Buchheister,
 - Grosserer Jac. Cohn,
 - Etatsraad, Driftsbestyrer af Statsbanerne, Holst,
 - cand. theol. P. L. Ipsen,
 - Grosserer J. A. Neiiendam,
 - cand. mag. & polit. H. Westergaard.
-