

Salg af Landejendomme 1870—84.

Danmarks Statistik. Salg af Gaarde i Landdistrikterne i de 15 Aar 1870—84 efter Antal, Hartkorn og Pris. Udgivet af det statistiske Bureau. Kbhvn. 1888. (65 S.)

For Tidsrummet 1870—84 er der gennem samtlige Retsskrivere indhentet Oplysning om Salg af Selvejergaarde og Fæstegaarde; — nu, i 1888, har det statistiske Bureau udgivet Beretning herom. Vi skal i det Følgende meddele nogle af Hovedtallene.

I de 15 Aar 1870—84 er der i det egenlige Danmark — excl. Bornholm*) — i alt blevet solgt 18,626 Selvejergaarde (derunder Arvefæstegaarde med Ret til at sælge og pantsætte) med et samlet Tilliggende af 65,012 Tdr. Hartkorn og mod en samlet Købesum af 443 Mill. Kroner. Gennemsnitsprisen pr. Td. Hartkorn har saaledes for disse Gaardes Vedkommende været 6811 Kr.

I 1860—84 (om Hartkornspriserne fra 1860—69 offentliggjordes der i 1873 Oplysninger) har der været en næsten uafbrudt Stigning i Prisen pr. Td. Hartkorn: i Tresernes første Aar var Gennemsnitsprisen kun lidt over 4000 Kr., — i 1884 var den stegen til 7500 Kr. I et

*) Paa Bornholm solgtes 1870—84 ialt 327 Gaarde med 1488 Tdr. alm. Hartkorn for et samlet Beløb af lidt over 10 Mill. Kr., eller 7000 Kr. pr. Td. H.

Salg af Landejendomme 1870—84.

Danmarks Statistik. Salg af Gaarde i Landdistrikterne i de 15 Aar 1870—84 efter Antal, Hartkorn og Pris. Udgivet af det statistiske Bureau. Kbhvn. 1888. (65 S.)

For Tidsrummet 1870—84 er der gennem samtlige Retsskrivere indhentet Oplysning om Salg af Selvejergaarde og Fæstegaarde; — nu, i 1888, har det statistiske Bureau udgivet Beretning herom. Vi skal i det Følgende meddele nogle af Hovedtallene.

I de 15 Aar 1870—84 er der i det egenlige Danmark — excl. Bornholm*) — i alt blevet solgt 18,626 Selvejergaarde (derunder Arvefæstegaarde med Ret til at sælge og pantsætte) med et samlet Tilliggende af 65,012 Tdr. Hartkorn og mod en samlet Købesum af 443 Mill. Kroner. Gennemsnitsprisen pr. Td. Hartkorn har saaledes for disse Gaardes Vedkommende været 6811 Kr.

I 1860—84 (om Hartkornspriserne fra 1860—69 offentliggjordes der i 1873 Oplysninger) har der været en næsten uafbrudt Stigning i Prisen pr. Td. Hartkorn: i Tresernes første Aar var Gennemsnitsprisen kun lidt over 4000 Kr., — i 1884 var den stegen til 7500 Kr. I et

*) Paa Bornholm solgtes 1870—84 ialt 327 Gaarde med 1488 Tdr. alm. Hartkorn for et samlet Beløb af lidt over 10 Mill. Kr., eller 7000 Kr. pr. Td. H.

og andet Aar — 1864, 1865 og især 1877—79 — var der Tilbagegang i Prisen; men disse Afbrydelser i Stigningen staar kun som Undtagelser. Deler man Tidsrummet 1860—84 i fem Femaarsperioder, ses følgende stadige Fremgang: Gennemsnitsprisen pr. Td. Hartkorn for solgte Selvejergaarde var:

1860—64.. . . .	4374 Kr.
1865—69.....	4732 —
1870—74.....	5845 —
1875—79.....	7259 —
1880—84.....	7292 —

Efter Oplysninger fra 1845—49 var Prisen pr. Td. Hartk. dengang 2268 Kr. gennemsnitligt, — i 1880—84 derimod, som anført, 7292 Kr.: hvad man i det førstnævnte Femaar betalte med 100, betaltes i det sidstnævnte med 322.

Naar 6811 Kr. er angivet som Gennemsnitsprisen pr. Td. Hartkorn af solgte Selvejergaarde, saa er denne Pris altsaa den gennemsnitlige for de femten Aar 1870—84 under Et, den gennemsnitlige for alle Landsdelene, og den gennemsnitlige for alle solgte Selvejergaarde. Men ligesom vi har set, at der er stor Forskel mellem de enkelte Aar — Prisen var i 1870 kun 5049 Kr., men hævede sig Aar for Aar, bortset fra Tilbagefaldet i 1877—79, saa at den i 1884 sluttede med 7500 Kr. —, saaledes er der ogsaa stor Forskel baade mellem de enkelte Landsdele indbyrdes og mellem de forskellige Størrelses-Kategorier af Gaarde. Med Hensyn til Prisen pr. Td. Hartk. efter Gaardenes Størrelse var den saaledes gennemsnitligt i Tidsrummet 1870—84:

for Gaarde med 1—2 Tdr. Hartk.	7086 Kr.
- — — 2—4 — —	6506 —
- — — 4—8 — —	6611 —
- — — 8—12 — —	7153 —
- — — 12—20 — —	7400 —
- — — 20—30 — —	7320 —
- — — over 30 — —	7286 —

At Prisen paa de meget smaa Gaarde (1—2 Tdr. H.) er forholdsvis højere end Prisen paa de noget større Gaarde, er rimeligt nok: ved meget smaa Gaarde maa Bygningerne m. m. løfte Købesummen næsten lige saa meget op over den egenlige Værdi af Jorden som ved de lidt større Gaarde. Den for samtlige Gaarde under Et anførte Gennemsnitspris af 6811 Kr. pr. T. H., svarer i Virkeligheden kun til de Gaarde, hvis Størrelse er noget under eller noget over 8 Tdr. H. Medens der, som anført, betales en forholdsvis større Pris for de ganske smaa Gaarde med under 2 Tdr. Hartkorn, stiger Prisen atter, naar vi kommer op til Gaardene med over 8 Tdr. H. Dette kan ikke alene ligge i, at mange af dem ere forsynede med Luxusbygninger, men vel ogsaa deri, at deres Drift antages fordelagtigere end de middelstore Gaardes, idet det aarligge Driftsapparat i mange Punkter bliver det samme, men Udbyttet bliver større for de store Gaarde. For de største Gaardes Vedkommende viser Prisen sig vel atter at være noget vigende; men her kan tilfældige Indflydelser let gøre sig gældende. Den ovenfor paa pegede Pris-Stigning skyldes i en overvejende Grad de smaa og de middelstore Ejendomme (Bøndergaardene), hvor Dyrkningen vel ogsaa er gaat særligt stærkt frem i de omhandlede Aar, medens de vigtigere Driftsforbedringer i større Omfang allerede tidligere var komne de store Gaarde til gode.

I de enkelte Amter var Salgsprisen pr. Td. H. i 1870—84 gennemsnitligt:

Frederiksborg Amt.....	8838	Kr.
Københavns —	8527	—
Svendborg —	8043	—
Holbæk —	7948	—
Sorø —	7758	—
Odense —	7572	—
Vejle —	7550	—
Aarhus —	7491	—
Præstø —	7242	—
Maribo —	6485	—
Viborg —	6155	—

Thisted	Amt.....	5975	Kr.
Hjørring	—	5939	—
Randers	—	5809	—
Ribe	—	5753	—
Aalborg	—	5158	—
Ringkøbing	—	5003	—

Tages Øerne under Et og de jyske Amter under Et, bliver Gennemsnitsprisen paa Øerne 7682 Kr., i Jylland derimod kun 6173 Kr. pr. Td. H., altsaa et Forhold som 10:8. I Jylland er Priserne gennemgaaende højst i den sydøstlige, og lavest i den sydvestlige Del, medens den nordlige Del indtager en Mellemstilling. I det Hele er Priserne forholdsvis gaat stærkere i Vejret i Jylland end paa Øerne: i Jylland steg Priserne fra 100 til 346 i de 85 Aar fra Slutningen af Fyrrerne til Begyndelsen af Firserne, paa Øerne derimod fra 100 til 275.

Blandt Ø-Amterne vil man lægge Mærke til den forholdsvis lave Plads, Maribo Amt indtager i den ovenfor meddelte Rækkefølge. »Den forholdsvis lave Pris paa Lolland-Falsters Hartkorn kan maaske hidrøre derfra, at Hartkorns-Ansættelsen af denne frugtbare Landsdel fandt Sted, efter at Jorden allerede her var bragt i ganske god Kultur og altsaa ikke kunde forbedres saa meget som f. Ex. i Jylland, hvor ved den her omhandlede Perodes Begyndelse endnu store Strækninger henlaa aldeles eller tildeels uopdyrkede, som efterhaanden ere tagne i god Drift, og hvor Hartkornet derfor efter Kulturfremskridtet er forholdsvis lavt.«

Om Gaardenes Behæftelse før Salget gives ogsaa nogle Oplysninger, der dog næppe er udtømmende, og som vist kun tør betragtes som Minimums-Angivelser. Efter disse Oplysninger udgjorde Behæftelserne paa de i de femten Aar 1870—84 solgte Gaarde gennemsnitligt over 41 pCt. af Købesummen. Betragter man de enkelte Amter, viser de to fynske Amter sig at staa lavest, 31 à 32 pCt. I de øvrige Ø-Amter varierede Behæftelserne mellem 40 og 46 pCt. af Købesummen, altsaa ikke synderligt store Af-

vigelser i dette Forhold. Blandt alle Danmarks Amter havde Ribe Amt forholdsvis den største Behæftelse, li over 50 pCt. I de øvrige jyske Amter udgjorde Behæftelserne lidt under eller lidt over 40 pCt. I Jylland under Et udgjorde Behæftelserne knap 42 pCt., paa Øerne under Et næsten 41 pCt. Jylland og Øerne staa saaledes omtrent ens i dette Forhold. — Ved Ø-Amterne er imidlertid fra Meddelelserne om Behæftelserne ikke blot Bornholm men ogsaa Københavns Amts nordre Birk blevne udelukkede. Med disse Udelukkelser stillede Forholdet sig saaledes:

	Behæftelser for Salget	Salgs- summerne	Behæftelse i pCt. af Salgs- summen
	Mill. Kr.	Mill. Kr.	
Sjællandske Ø-Gruppe.	53. ₂	124. ₆	43
Lolland-Falster	16. ₆	38. ₁	44
Fynske Ø-Gruppe. . .	12. ₆	39. ₆	32
Sydøst-Jylland	47. ₄	112. ₆	42
Nord-Jylland	25. ₇	64. ₈	40
Sydvest-Jylland.....	23. ₅	54. ₇	43
Tils...	179. ₁	433. ₇	41

Af Fæstegaarde solgtes i 1870—84 ialt 4685 med et samlet Tilliggende af 23,551 Tdr. Hartk. og til en samlet Købesum af 93 Mill. Kr. eller 3964 Kr. pr. Td. H., nemlig:

	Antal Gaarde	Tdr. H.	Salgssum Mill. Kr.	Pris pr. Td. H. Kr.
til Selveje	2206	10164	37. ₈	3721
- Arvefæste m. R. t. a. s. o. p.	2479	13387	55. ₆	4149

»Salgssummen« for de til Arvefæste (med Ret osv.) solgte Fæstegaarde er fremkommen ved til den betalte Pris

at lægge Kapitalværdien af de aarlige Ydelser og Kapitalværdien af Rekognitioner ved Ejerskifte, men det er ikke urimeligt, om der ved denne Kapitalisering fremkommer et højere Beløb end det, Køberne skønner at forpligte sig og Efterfølgere til. Forøvrigt kan den højere Pris for de til Arvefæste solgte Fæstegaarde ogsaa forklares paa anden Maade.

Den langt overvejende Del af Fæstegaardene sælges nu som tidligere til Fæsterne selv eller disses nærmeste Paarørende (Børn, Svigerbørn, Stifbørn, Plejebørn): i 1845—49 solgtes til Fremmede kun 10 pCt., i 1860—69 kun 6 pCt. og i 1870—84 kun 5 pCt.
