

Prisen paa Jord i Danmark i de sidste 10 Aar.

Foredrag i det Kgl. Danske Landh. Selskab d. 15. Januar 1896.

Af Marcus Rubin,
Direktør for Statens Statistiske Bureau.

Mine Herrer!

Spørgsmaalet om Prisen paa Jord er af stor Interesse for den theoretiske Statistik, fordi det udgjør et vigtigt Led af Undersøgelserne om Varepriserne til de forskjellige Tider og i de forskjellige Lande og derved ogsaa om Pengenes vxlende Værdi. Det er dernæst af betydelig nationaløkonomisk Interesse, til Belysning af det store Problem om Jordrentes Tilstedeværelse og Omfang. Hermed staar atter Spørgsmaalets sociale Side i Forbindelse, Rigdommenes, Produkternes, Kulturgoderne Fordeling. Det er et Spørgsmaal, som ingen Historiker, der giver sig af med Folkeslagernes Liv og Virksomhed igjennem Tiderne, kan lægge til Side, som ingen Politiker kan lade uænsat. Det er endelig af stor praktisk Betydning, indirekte for alle Lande og alle Dele af Befolkningerne, direkte navnlig for de Lande, hvor Jordbruget spiller en vigtig Rolle, og her atter mest umiddelbart for Landboerne.

Men saa stor en Rækkevidde Spørgsmaalet har, saa vanskeligt er det at tumle, og Vanskeligheden voxer, jo større Krav der stilles til exakte Oplysninger, og jo mindre man vil nøjes med almindelige summariske Angivelser, der kunne være brugelige til Angivelse af Bevælgelsens Retning, men ikke af dens Styrke. Der

foreligger derfor ikke megen og især ikke megen god Statistik om dette Spørgsmaal, og Manglen er ikke blot tilstede med Hensyn til Opgivelser vedrørende de fjærne Tider, hvor Materialet desværre i en saa væsentlig Grad svigter, men findes ogsaa helt ned til Nutiden, saaledes at forstaa, at de Fordringer, man stiller til Nutidsstatistik kun i ringe Grad ere skete Fyldest eller have kunnet ske Fyldest ved Besvarelsen af den foreliggende Opgave.

En Godtgjørelse heraf er det ikke her Stedet at komme ind paa¹⁾. Lige saa lidt er der her Lejlighed til at fordybe sig i de historisk-statistiske Data vedrørende Priser paa Jord. Endelig heller ikke i en Fremstilling af Priser i andre Lande eller Verdensdele. Vi skulle nøjes med det mere beskedne, at fortælle noget om Priserne i den seneste Tid og her i Landet, og De ville faa at se, at her ere Vanskeligheder nok at komme over for at faa et brugeligt Resultat.

Paa Grundlag af den nye Matrikel af 1844 optoges der første Gang i 1850 egentlige Fortegnelser over Salg af Gaarde, med Opgivelser af de solgte Gaardes Hartkorn, af Købesummerne og af forskjellige Detailler, alt for Femaaret 1845—49. De indsamlede Oplysninger bearbejdedes af A. F. Bergsøe, den første Chef for det i 1850 oprettede statistiske Bureau. Spredte Oplysninger foreligge derefter for Femaaret 1855—59, dernæst atter udførlige for Tiaaret 1860—69, og endelig omfattede de sidste Oplysninger, der indsamledes, de 15 Aar 1870—84.

Det nu foreliggende Materiale er fremkommet paa Grundlag af Skemaer, der i Henhold til justitsministerielt Cirkulære indkom til Statistisk Bureau for et Aar siden, i Januar 1895, og det omhandler Salg af Gaarde i Tiaaret 1885—94. Der tilstilledes Retsskriverne til Udfyldning to Skemaer, et vedrørende Salg af Selvejergaarde

¹⁾ Jfr. Kollmann: Ueber die Statistik der Bodenpreise etc. (Mayer: Allgem. statist. Archiv. Tübingen 1895).

og Arvefæstegaarde med Ret til at sælge og pantsætte, forsaavidt Salget have fundet Sted til Andre end Sælgerens nærmeste Slægt, et andet vedrørende Salg af Fæstegaarde til Selvejendom eller Arvefæste med Ret til at sælge og pantsætte.

Det er Oplysningerne paa det første, vi her væsentlig skulle beskæftige os med, og jeg skal derfor anføre, at Skemaets Hovedrubriker omfattede Aaret, i hvilket Salget havde fundet Sted, Sogn og By, hvor Gaarden laa, Hartkornets Størrelse, Spørgsmaal om, hvorvidt Besætning og Inventarium var fulgt med i Salget og da Værdien deraf, Spørgsmaal om den hele Kjøbesum, om Behæftelsens Størrelse, om hvorvidt Salget havde fundet Sted frivillig eller ved Tvangsauktion, og enkelte andre Data. Skemaet var i det væsentlige ensartet med det, som var benyttet ved Opgørelsen for 1870—84, medens der var noget større Forskjel fra de ved tidligere Opgjørelser benyttede Skemaer, hvad der allerede gjør en Detailsammenligning mindre tilladelig. Men fraregnet de Vanskeligheder, herved maatte fremkaldes, frembyder ogsaa Benyttelsen af selve det nu indsamlede Materiale adskillige Betæneligheder.

Forinden jeg imidlertid kortelig fremhæver disse, skal jeg endnu blot meddele, at Materialet er blevet bearbejdet i Tabeller, der fremstilledes og tryktes i Sommeren 1895, og der siden ere blevne supplerede med et Tabelbilag, der formentlig yderligere vil belyse det foreliggende Spørgsmaal, samt at jeg paa Grundlag af Tabellerne har udarbejdet en Redegjørelse for de indvundne Resultater. Tabeller og Text ville udkomme i disse Dage som det første Hæfte af 16de Bind af de statistiske Meddelelser, der udgaa fra Statistisk Bureau. — Hvad jeg her har den Ære at forelægge Dem, er altsaa et Resumé af dette Hæftes Indhold, saaledes at jeg med Hensyn til den videre Behandling af Æmnet og navnlig til den udførlige talmæssige Fremstilling maa henvise til selve Hæftet.

Gjennem det indkomne Materiale faa vi altsaa at vide, hvormeget der aarlig er betalt for de solgte Selvejergaarde m. v. (foruden for solgte Fæstegaarde). Naar man nu imidlertid vil benytte disse Oplysninger som Grundlag for en Prisstistik, møder her ikke blot det Spørgsmaal, der fremtræder ved enhver Prisstistik, om Betydningen af Pengenes vxlende Værdi, men den Enhed, Varen er angivet i, Tønne Hartkorn, har været underkastet store Forandringer i det halve Aarhundrede, der er hengaaet siden Matriklens Ikrafttræden. Naar der angives, at en Tønne Hartkorn paa ét Tidspunkt koster dobbelt saa meget som paa et andet, behøver dette ikke at betyde, at et Stykke Land af samme Omfang og samme Godhed nu koster det dobbelte af tidligere, men kan betyde, at et Stykke Land af samme Omfang og den dobbelte Godhed koster det dobbelte af før. Thi da Hartkornsansættelsen er bleven uforandret, haves der ingen Kundskab om den forandrede Bonitet. Omvendt tør man, paa Grund af de mange andre Momenter, der indvirke paa Prisen, ikke heller slutte direkte fra Prisforandringer til Bonitetsforandringer.

Det maa endvidere huskes, at Priserne angive de forskellige Aaringers Salgspriser. Men dels er der i Tiaaret 1885—94 gennemsnitlig aarlig kun solgt af Selvejergaarde og Arvefæstegaarde med Ret til at sælge og pantsætte 4846 Tdr. Hartkorn, eller knapt 2 pCt. af disse Ejendommes samlede Hartkorn, dels og navnlig er der den Mislighed ved at benytte Salg af faste Ejendomme som Maalestok for disses hele Prisniveau, at i gode Aar er Kjøbelysten stor, og Prisen vil blive den øjeblikkelige Værdi, forøget ved Haabet om den fremtidige, i slette Aar er Salgslysten stor, og Prisen vil blive den øjeblikkelige Værdi, formindsket ved Frygten for den fremtidige. I Opgangsperioder give derfor Salgspriserne for høje Tal, i Nedgangsperioder for lave, og sammenlignes de to Perioder, bliver altsaa Kløften større, end den i Virkeligheden er for det overvejende Flertal

af Besiddere, der blive paa deres Gaarde, og for hvem Værdiforskjellen kun er den reelle mellem Overskudsudbyttet før og nu. Dog tør det ikke nægtes, at dette Moment noget kan modvirkes af, at mange blive »hængende« ved deres Gaarde saalænge som muligt, selv om disse ikke betale sig, saaledes at der altsaa i de solgte Gaarde indgaa saadanne, man af en eller anden Grund har kunnet faa godt betalt og derfor har afhændet, i de ikke solgte saadanne, der maaske ikke vilde have kunnet opnaa Gjennemsnitsprisen, men som man i Haab om bedre Tider dog saavidt muligt søger at bevare for sig og Slægten. Som Hovedregel kan man dog sikkert gaa ud fra, at i nedadgaaende Tider angive Salgspriserne et Gjennemsnitsbeløb, der snarere er under end over den virkelige Værdi.

Man har ogsaa ved den her omhandlede Prisopgjørelse som ved alle tidligere medtaget ikke blot de frivillige Salg, men ogsaa Tvangsauktionernes. Herved vil i særlig Grad Priserne blive paavirkede i nedadgaaende Retning, ja Tallene kunne her blive rent fiktive, nemlig i de Tilfælde, hvor Prioritetshaveren faar sig Ejendommen udlagt, saasnart Budene ere naaede noget ind paa hans Prioritet.

Naar man endelig føjer til, at de Ejendomme, her er Tale om, ere med eller uden Besætning og Inventar, med større eller mindre Bygninger og Bygningskomplekser, med eller uden Fabriksdrift eller særlige Attributer, med eller uden Fæstegods og Tiender — saaledes at Afgifterne vel ere kapitaliserede, men dog skabe uensartede Forhold —, at de ere snart Enkeltmands hele Ejendom, snart Dele af større Herligheder, saa vil det ses, at Materialet indeholder en ikke ringe Rigidom paa Fejlmuligheder.

Naar alligevel Undersøgelsens Hovedresultater kunne sammenlignes med tidligere fundne Resultater, beror det paa, at enkelte Aarsager til Prisforandring i Tiden siden 40erne have virket med en saadan Kraft, at de have

faaet en dominerende Indflydelse paa Tallene, saa at de forstyrrende Momenter ere blevne underordnede; dette fremgaar af de meget betydelige Forskjelligheder i Tallene fra Femaar til Femaar, Forskjelligheder saa udprægede og pegende i en saa bestemt Retning, at der maa ligge reelle Aarsager til Grund, hvilke man jo ogsaa ad anden Vej tilfulde véd have været tilstede.

Paa Grundlag af de Oplysninger, der foreligge i tidligere Redegjørelser, og af de Resultater, der ere uddragne af nærværende Materiale, faaes følgende Oversigt over Priserne pr. Td. Hartkorn:

Tabel I.

1845—49	gjennemsnitlig	2268	Kr.
1865—69	—	4732	—
1870—74	—	5845	—
1875—79	—	7259	—
1880—84	—	7292	—
1885—89	—	6614	—
1890—94	—	6521	—

Fra anden Halvdel af 40erne til anden Halvdel af 60erne steg Prisen pr. Td. Hartkorn saaledes til noget over det dobbelte. Denne Stigning fortsatte sig derefter fra Femaar til Femaar og kulminerede i Midten af 80erne, hvis højeste Pris er 7500 Kr. pr. Td. Hartkorn i Aaret 1884. Med Hensyn til en Stigning i Pris fra noget over et Par Tusind Kroner til halvottende Tusind gjælder det nys sagte, at her maa have virket Aarsager af alt overvejende Indflydelse. Til Bekræftelse paa, at dette ogsaa har været Tilfældet, kan man nøjes med at anføre det ene Faktum, at Danmarks (det egentlige Danmarks) Overskudsudførsel af Landbrugsprodukter i Tiden henad 1840 kan anslaaes til c. 20 Mill. Kr., men i Slutningen af 80erne udgjorde c. 100 Mill. Kr., samtidig med at Forøgelsen af Befolkningens eget Forbrug frem-

gaar af en Tilvæxt i Folketallet fra 1845 til 1885 af halvtreds Procent, nemlig fra 1,400000 i førstnævnte til 2,100000 i sidstnævnte Aar.

Medens Prisen pr. Td. Hartkorn i Aaret 1884 som sagt udgjorde 7500 Kr., udgjorde den i Aaret 1885: 7419 Kr. og var i hele det følgende Decennium lavere end nævnte Tal, i 1894: 6421 Kr., d. e. knapt $\frac{1}{7}$ under Kulminationen ti Aar tidligere.

Priserne for Aaret 1884 og 1885 ere, som man ser, hinanden saa nær — den hele Nedgang fra 1884 til 1885 er én Procent, en i denne Sammenhæng ligegyldig Forskjel —, at man vel kan forsvare at betragte 1885 som Højdepunktet af Opgangsbevægelsen og altsaa herudfra beregne Nedgangens Styrke.

Medens vi imidlertid hidtil, for at kunne foretage Sammenligning med Fortiden, saa at sige have regnet med Bruttototal, ville vi nu, naar vi gaa over til en Behandling af selve Decenniet 1885—94, udelade til den ene Side Tvangsauktionerne, til den anden Side de betalte Beløb for Besætning og Inventar, hvor disse medfulgte i Salget. Vi faa saaledes en Art udrenset Materiale, og da tilmed indenfor et Tiaar Forskydningen i Jordkultiveringen spiller en forholdsvis underordnet Rolle, saa at Hartkornsmaalestocken her bliver mere brugelig, tør man regne paa i det Følgende ogsaa i Enkeltheder at komme til nogenlunde paalidelige Resultater. Vi meddele foreløbig, at ved denne Udrensning faa vi en Pris pr. Td. Hartkorn i 1885, ikke af 7419, men af 6628 Kr.

I Tiaaret 1885—94 solgtes der i det egenlige Danmark, undt. Bornholm, ialt 12846 Selvejergaarde og Arvefæstegaarde med Ret til at sælge og pantsætte med et samlet Tilliggende af 48458 Tdr. Hartk. og for en samlet Købesum af 318,259941 Kr. Fradrager man heri Beløbene ved Tvangsauktionssalgene og for Besætning

og Inventar ved de frie Salg, faar man tilbage 11723 solgte Gaarde med et Tilliggende af 43375 Tdr. Hartk. og en Købesum af 249,549722 Kr.

Disse Salg fordelte sig i de forskjellige Landsdele og indenfor de forskjellige Størrelser af Gaarde paa følgende Maade:

Tabel 2. 1885—94.	1-2 Tdr. Hrtk.		2-4 Tdr. Hrtk.		4-12 Tdr. Hrtk.		12 Tdr. Hrtk. og derover.		Samtlige Gaarde.	
	Antal Gaardsalg.	pCt. af Gaardenes Antal $\frac{1}{1}$, 1885.	Antal Gaardsalg.	pCt. af Gaardenes Antal $\frac{1}{1}$, 1885.	Antal Gaardsalg.	pCt. af Gaardenes Antal $\frac{1}{1}$, 1885.	Antal Gaardsalg.	pCt. af Gaardenes Antal $\frac{1}{1}$, 1885.	Antal Gaardsalg.	pCt. af Gaardenes Antal $\frac{1}{1}$, 1885.
Sjælland, Møen og Samsø....	539	15.8	817	21.3	1020	12.5	95	14.8	2471	15.4
Lolland - Falster	94	11.6	212	24.1	371	15.5	41	23.6	718	16.9
Fyen, Langeland og Ætø.....	292	14.7	389	15.0	325	9.0	28	9.7	1034	12.2
Det sydøstlige Jylland ¹⁾	1008	23.9	1000	20.6	767	15.4	71	17.2	2846	19.7
Det nordlige Jylland ¹⁾	1044	25.4	822	18.8	374	14.3	33	13.8	2273	20.0
Det sydvestlige Jylland ¹⁾	1136	21.9	894	15.9	325	12.5	26	15.8	2381	17.5
Kongeriget uden Bornholm ...	4113	20.9	4134	18.6	3182	13.0	294	15.3	11723	17.2

¹⁾ Ved det sydøstlige, nordlige og sydvestlige Jylland forstaaes her og i det følgende henholdsvis Vejle, Aarhus og Randers Amter, Aalborg, Hjørring og Thisted Amter, Viborg, Ringkjøbing og Ribe Amter.

Tabel 3. 1885—94.	1-2 Tdr. Hrtk.		2-4 Tdr. Hrtk.		4-12 Tdr. Hrtk.		12 Tdr. Hrtk. og derover.		Samtlige Gaarde.	
	Solgt Hartkorn.	Pris pr. Tdr. Hrtk.	Solgt Hartkorn.	Pris pr. Tdr. Hrtk.	Solgt Hartkorn.	Pris pr. Tdr. Hrtk.	Solgt Hartkorn.	Pris pr. Tdr. Hrtk.	Solgt Hartkorn.	Pris pr. Tdr. Hrtk.
	Tdr.	Kr.	Tdr.	Kr.	Tdr.	Kr.	Tdr.	Kr.	Tdr.	Kr.
Sjælland, Møen og Samsø....	771	8575	2362	7046	6458	5944	2068	6402	11660	6423
Lolland - Falster	133	7137	621	5607	2322	4924	1133	5473	4209	5242
Fyen, Langeland og Ærø.....	426	7697	1099	6521	1946	5457	681	6989	4152	6220
Det sydøstlige Jylland.....	1446	7091	2807	5783	4542	5238	1455	5914	10250	5744
Det nordlige Jylland.....	1496	5841	2262	5015	2182	4615	695	4680	6634	5035
Det sydvestlige Jylland.....	1623	5957	2468	4982	1880	5245	498	5339	6470	5330
Kongeriget uden Bornholm....	5895	6700	11619	5781	19330	5389	6530	5929	43375	5753

Man vil i de detaillerede Tabeller finde Materiale til en adskillig udførligere Deling end den, her er foretaget. Men da det var ønskeligt at anvende samme Deling i nærværende Oversigter som i de efterfølgende over Prisbevægelsen paa Grundlag af Salgspriserne i ethvert af Decenniets Aar, blev det nødvendigt, for at faa et brugeligt Materiale for hvert enkelt Aar, at nøjes med en Gruppering i sex Landsdele (istedetfor f. Ex. efter Amter) og i fire Hovedklasser af Gaarde. I sidstnævnte Henseende kan det nævnes, at der den 1ste

Januar 1885 fandtes her i Landet (undt. Bornholm) af Selvejergaarde og Arvefæstegaarde med Pantsætnings- og Salgsret: 19720 paa 1—2 Tdr. Hrtk., 22167 paa 2—4 Tdr. Hrtk., 24388 paa 4—12 Tdr. Hrtk. og 1921 paa 12 Tdr. Hrtk. og derover. (Heri er dog indbefattet Fideikommisejendomme, som ikke kunne være Gjenstand for Salg). De tre første Grupper ere numerisk ikke meget forskellige, den sidste danner den traditionelle Gruppe af Landejendomme, der regnes ud over de egentlige Bøndergaarde; den er numerisk saa lille, at den ikke egnede sig til yderligere Deling, thi allerede nu har man i denne Gruppe, som det ses af Tabel 2, paa Fyen og i det nordlige og sydvestlige Jylland kun 2 à 3 Salg om Aaret.

Det fremgaar af Tabellerne, at godt $\frac{1}{6}$ af Gaardene er bleven solgt i Tiaaret 1885—94 — det vil mindes, at her stadig er bortset fra Tvangssalg — eller godt halvanden Procent aarlig. Salget har været størst i Jylland med 18—20 pCt., imod 12—17 pCt. paa Øerne, men denne Overvægt skyldes udelukkende det overordentlig store Salg af Smaagaarde (1—2 Tdr. Hrtk.) i Jylland, hvor man i det nordlige Jylland endog er naaet op til et Salg af over hver fjerde Gaard. Det mindste Salg findes gennemgaaende paa Fyen, hvor der endog kun er solgt 9 pCt. af Gaarde paa 4—12 Tdr. Hrtk., den Gruppe, hvor Salget ogsaa som Helhed var mindst.

Nogen Forbindelse mellem Salgshyppigheden og Prisen kommer ikke tilsyne. Ganske vist ere Ejendomme paa 1—2 Tdr. Hrtk. de hyppigst omsatte og til de højeste Priser, Ejendomme paa 4—12 Tdr. Hrtk. de sjældnest omsatte og til de laveste Priser. Men selv om man vilde gaa ud fra, at høje Priser gav »Liv i Forretningen«, vilde dette tvivlsomt nok lade sig overføre paa den Art Salg, her er Tale om, og fremfor alt dække høje Priser og stor Omsætning langt fra hinanden, naar man gaar til Tabellernes Enkeltheder, paa mange Punkter kan endog lige det modsatte paavises, baade

hvor der er Spørgsmaal om Antal af solgte Ejendomme og om Mængden af solgt Hartkorn.

At rede ud fra hinanden de Aarsager, der bestemme Priserne for de enkelte Arter af Gaarde i de forskjellige Landsdele, er imidlertid saare vanskeligt, og meget maa henstilles som Formodninger. I Gjennemsnit er en Td. Hrtk. — uden Besætning, men med Bygninger og tilhørende Drift ogsaa udenfor det egentlige Landbrug — solgt for 5753 Kr. Nu skulde jo egentlig Idealet være, at en Td. Hrtk. Landet over var et og det samme, salgbar til samme Pris — thi dette er den theoretiske Forudsætning for den hele Jordbeskatning —, men i Virkeligheden finde vi, at i det nordlige Jylland er en mellemstor Gaard (4—12 Tdr., gjennemsnitlig 5.8 Tdr.) solgt for gjennemsnitlig 4600 Kr. pr. Td. Hrtk., paa Sjælland en lille Gaard (1—2 Tdr., gnsst. 1.4 Tdr.) solgt for gjennemsnitlig 8600 Kr. pr. Td. Hrtk. Det er i begge Tilfælde saa stort et Antal Salg, der er Tale om, og Forskjellen er saa overordentlig, at alle tilfældige Uensartetheder maa faa en højst underordnet Betydning, og da Tallene ere Gjennemsnitstal, er man saare langt baade fra Maximums- og Minimumsgrænsen, som først vilde vise sig, naar man havde de enkelte Salg for sig. Man kan derfor uden Overdrivelse sige, at en lille Gaard paa Sjælland har gjennemsnitlig pr. Td. Hrtk. henved den dobbelte Salgspris af en mellemstor Gaard i Nordjylland.

Som Helhed finde vi, at de smaa Gaarde have den højeste Salgspris, dernæst de meget store, medens de mellemstore have den laveste Pris. Dette viser sig ikke alene ved Hovedgjennemsnittene, men ogsaa for de enkelte Landsdele.

Den Virkning, Industridriften udøver paa Prisen, afhænger af, hvorledes Kroer, Møller, Teglværker etc. ere fordelte paa de forskjellige Grupper af Ejendomme, og lader sig derfor vanskeligt bestemme, og med Hensyn til Bygninger maa vel de kostbare Bygninger i og

for sig gjøre de større Ejendommers Pris højere, men paa den anden Side vil jo Bygningsprisen, under lige Forhold, spille en des mindre Rolle, jo større Jordtilliggendet er. Se vi derfor bort fra disse Momenter, maa det antages, at de smaa Gaardes høje Pris staar i Forbindelse med Muligheden af intensiv Drift fra Ejerens egen og hans Families Side og med den gennemgaaende større Afhændelighed af smaa end af store Ejendomme. De helt store Gaardes Pris bestemmes blandt andet ved, at de ere i Stand til fuldt at udnytte hele den moderne Agerbrugsteknik. Mellemgaaende derimod kunne paa den ene Side ikke drives i stor Stil og maa paa den anden Side ty til den dyrt lønnede Medhjælp, og de have heller ikke som de store deres Kjøbere i Rigmandsklassen. Iøvrigt ere jo gennemgaaende Priserne paa Mellemgaaendene nærmere ved Priserne paa Storgaardene end disses Priser ere ved Smaagaardenes. Til Smaagaardenes langt højere Pris end alle andre Gaardes bidrager imidlertid ikke blot, foruden det nyligt anførte, det Realitetsforhold, at de mindre Lodder have arbejdet en større Afstand op fra den oprindelige Skyldsætning end de større Lodder — hvad der ogsaa i de seneste Aar har kunnet lykkes dem saameget bedre, som de ved Fællesmejerierne etc. have faaet en Afsætning paa deres Produkter, som tidligere vare de større Gaarde ene forbeholdt — men ogsaa et Forhold, der hidrører fra, at det er Salgspriser, vi operere med. De smaa Gaardes Salg have nemlig vistnok gennemgaaende været frivillige Salg, medens der maaske er en Del af de større, hvor Prisen har været en Art Nødpris, selv om der ikke har fundet egentlig Tvangsauktion Sted. Et Fingerpeg i denne Retning faaes gennem det Faktum, at af samtlige Salg af Ejendomme paa 1—2 Tdr. og paa 2—4 Tdr. Hrtk. udgjorde de egentlige Tvangsauktionssalg $7\frac{1}{2}$ pCt., men af Gaarde paa 4—12 Tdr. Hrtk. 11.3 pCt. og af Storgaardene endog 15.5 pCt.

Som Regel har Sjællands Jorder de højeste Priser,

Fyens de næsthøjeste, derefter følge de andre Landsdele, saaledes at det nordlige Jylland gennemgaaende har de laveste Priser. At den gunstige Beliggenhed — som der intet Hensyn er taget til ved Hartkornsansættelsen — er af afgjørende Betydning for de høje Priser paa Sjælland, ligger klart for Dagen. De relativt lave Priser i det nordlige Jylland skyldes, at Jorderne her trods de store Fremskridt endnu for en Del ere helt udelukkede fra Dyrkning, og at saaledes en Part af Landet ikke har kunnet tage proportionel Del i Kulturfremskridtet og dermed i Prisstigningen. Omvendt maa Aarsagen til Lolland-Falsters lave Priser sikkert søges i disse Øers særdeles høje Skyldsætning — Maribo Amt er det iblandt samtlige Amter her i Landet, som har det mindste Antal Tdr. Land pr. Td. Hrtk. ($8\frac{1}{4}$ Tdr.) —, idet Fremskridtene her have havt et mindre Antal Tdr. Land indenfor hver Td. Hrtk. at virke paa, hvorfor Værdien pr. Td. Hrtk. ikke heller har kunnet stige saa meget som andetsteds. Naar Lolland-Falster imidlertid endog i Hovedsummen staar med den næstlaveste Pris pr. Td. Hrtk., da hænger dette ogsaa sammen med, at Størstedelen af de her stedfundne Salg er af Gaarde paa 4—12 Tdr. Hrtk., der, som vi saa, i og for sig vare solgte til lavere Priser end de andre Gaarde.

Fra den hidtidige Betragtning af Tiaaret 1885—94 som Helhed, gaa vi imidlertid nu over til en Belysning af Prisfluktuationen indenfor selve Tiaaret fra Aar til Aar. Der er hertil udarbejdet en Tabel — som dog er noget for udførlig til her at fremsættes —, hvor den gennemsnitlige Salgspris for hver af de 4 nysnævnte Arter af Gaarde i hver af de 6 Dele, vi delte Landet i, er beregnet for hvert Aar, altsaa 24 Salgspriser for hvert Aar, d. e. ialt 240 Priser. Sætter man nu hver af de 24 Priser for Aaret 1885 = 100 og beregner hver Pris i hvert af de følgende Aar i Forhold hertil, vil man faa

en samlet Oversigt over Prisfluktuationen pr. Aar, pr. Landsdel, pr. Gaardstørrelse.

Vi vælge til Exempel det sydøstlige Jylland, hvor Pris-Nedgangen fra Decenniets Begyndelse til dets Slutning har været stærkest, og sammenstille hermed Sjælland. Sætte vi nu hvert af de absolute Tal for Aaret 1885 = 100, faa vi som et Gjennemsnit af Procenttallene for Decenniets to sidste Aar, 1893 og 1894, følgende Tal:

	Ejendomme paa:			
	1893—94. 1-2 Tdr. Hrtk.	2-4 Tdr. Hrtk.	4-12 Tdr. Hrtk.	12 T.H.o.d.
Sjælland . .	88.2	83.7	81.5	76.7
Sydøstl.Jyll.	83.1	80.7	76.2	55.7

Her finde vi for det første i begge Rækker, at Nedgangen er des større, jo større Ejendommen er. Men dernæst, at Nedgangen for én Gruppe paa Sjælland stedse svarer til den nærmest lavere i det sydøstlige Jylland: Procenttallet er det samme for 2—4 Tdr. hist og 1—2 Tdr. her, for 4—12 Tdr. hist og 2—4 Tdr. her, for over 12 Tdr. hist og 4—12 Tdr. her.

Hvor meget nu Forskjellen med Hensyn til Ejendommenes Størrelse og med Hensyn til Landsdelene vejer, naar Spørgsmaalet er om Forskjellen i Prisfluktuationerne, fremgaar af, at ifølge Opgjørelsen pr. 1. Januar 1885, Tiaarets Begyndelse, udgjorde Antallet og Størrelsen af samtlige Gaarde i:

	Ejendomme paa:			
	1-2 Tdr. Hrtk		2-4 Tdr. Hrtk.	
	Antal.	Saml.Tdr.Hrtk.	Antal.	Saml.Tdr.Hrtk.
Sjælland . .	3877	5525	4116	12294
Sydøstl.Jyll.	4281	6189	4958	14460
	4-12 Tdr. Hrtk.		12 Tdr. Hrtk. og dero.	
	Antal.	Saml.Tdr.Hrtk.	Antal.	Saml.Tdr.Hrtk.
Sjælland . .	2360	62793	662	20874
Sydøstl.Jyll.	1196	31281	415	9979

Lægger man, socialt set, Hovedvægten paa Antallet af Ejendomme eller af Ejere, bliver altsaa den større Nedgang for de større Gaarde af forholdsvis ringe Betydning, thi paa Sjælland udgjøre Gaardene over 12 Tdr. Hrtk. kun 6.0 pCt., i det sydøstlige Jylland endog kun 3.8 pCt. af samtlige Gaarde. Lægges derimod Vægten paa Arealerne, finde vi, at Ejendommene paa over 12 Tdr. Hartkorn rumme henholdsvis 20.6 og 16.1 pCt. af samtlige Arealer, hvad der giver et væsentlig andet Billede. Selvfølgelig maa man imidlertid ved en Bedømmelse af et Prisfalds Betydning tage begge Hensyn i Betragtning, thi trøster man sig til den ene Side med, at det er Hovedparten af Ejerne, der har lidt mindst ved Prisfaldet, kan det paa den anden Side ikke nægtes, at Faldet i de store Ejendommers Pris, der er ligt med et Fald i Prisen paa en væsentlig Del af Arealet, ved Siden af de øvrige Momenter, der som Aarsager eller Virkninger komme i Betragtning, desuden peger hen paa, at jo mere Agerbruget er et Handels- og Industrierhverv, d. v. s. jo mere det producerer udover, hvad der medgaar til eget Forbrug, des mere er Prisen paa Ejendommen gaaet ned, og dette Forhold virker dybt og vidt for Samfundet som Helhed.

De to foreliggende Rækker Tal vise imidlertid tillige, at det store Prisfald for store Ejendomme i det sydøstlige Jylland svækkes i Betydning, naar man tager Sjælland og det sydøstlige Jylland under et, thi paa Sjælland er Tallet paa store Ejendomme over en halv Gang større og med et over dobbelt saa stort Areal som i det sydøstlige Jylland, medens Prisfaldet var langt mindre. Omvendt er Antallet af Smaaejere en Del større i det sydøstlige Jylland end paa Sjælland, og samtidig har Priset for hine været større end for disse.

Det vil af dette Exempel tydelig fremgaa, at der kan være Opgang i et Lands Agerbrug og dog samtidig Stagnation hos mangfoldige Smaaejere, f. Ex. fordi de ikke have de Salgsprodukter, der stige i Pris; omvendt

kan der være en Nedgang, som mange Ejere, af tilsvarende Grunde, kun i ringe Grad mærke. Paa samme Maade forholder det sig med Landsdel overfor Landsdel, navnlig jo mere forskjellig Landsdelenes Kultur er. Hyppigst vil imidlertid, baade af sociale og af andre Aarsager, den Differentiering, der erkjendes af Tallene, for en stor Del være sløjftet i Udtrykket for den almindelige Samfundsmening.

Gaa vi nu over til at spørge om samlede Udtryk for Prisfluktuationen fra Aar til Aar, da vil man, naar Aarene tages enkeltvis, ikke finde nogen tydelig udtrykt Skala. Der synes at have været en noget stærkere Depression henad Slutningen af 80'erne, som atter fulgtes af en Opgang med en paa ny derefter følgende Nedgang i Priserne. Lettere Overblik faar man ved at tage de 9 Aar efter 1885 i tre Treaar. Opgjør man saaledes, paa Grundlag af den samlede Salgssum for samtlige solgte Arealer (altsaa uden Hensyn til Landsdele), Gjennemsnitsprisen for hver Art af Landbrug i hvert af Aarene, finder man for Aaret 1885 en Pris for Ejendomme paa 1—2, 2—4, 4—12 og over 12 Tdr. Hrtk. af henholdsvis: 7394, 6595, 6272 og 6958 Kr. Sættes hvert af disse Tal = 100, og beregnes i Forhold hertil Procenttallene for hvert af de følgende Aar, vil et Gjennemsnit af disse Procenttal, tre og tre tagne sammen, give følgende Resultat:

Tabel 6.

Ejendomme paa	1885	1886-88	1889-91	1892-94
1—2 Tdr. Hrtk. . . .	100	92.4	88.6	87.8
2—4 — — . . .	100	88.5	85.4	85.1
4—12 — — . . .	100	86.1	84.5	82.7
12 Tdr. Hrtk. o. dero.	100	85.7	87.6	74.4

Saaledes vil man, med en enkelt Undtagelse, finde en jævn Nedgang i Pris fra Treaar til Treaar, og de større Gaarde stadig med noget større Prisfald end de mindre. Tages Landet som Helhed for hvert Aar, og

divideres Aarets samtlige solgte Arealer med det derfor betalte Totalbeløb, faaes følgende Gjennemsnitspriser:

Tabel 7.

		Pris i Kr. pr. Td. Hrtk.	
1885	6628		= 100.0
1886	5985	}	5787 = 87.3
1887	5834		
1888	5542	}	5700 = 86.0
1889	5727		
1890	5769	}	5492 = 82.9
1891	5605		
1892	5564	}	5492 = 82.9
1893	5505		
1894	5406		

Prisfaldet er saaledes utvivlsomt, hvordan vi end operere med Tallene. Forholdstallet for det sidste Aar, 1894, var 81.6, for det sidste Treaar 82.9, og der viser sig saaledes en fortsat Nedgang i Priserne, der ender med et Nedslag af godt $\frac{1}{6}$. Naar der før nævntes en Nedgang i Forhold til Prisen ved Begyndelsen af Decenniet af $\frac{1}{7}$, staar dette bl. a. i Forbindelse med, at Besætningernes Pris jo da var medtagen i Salgssummen, hvad der formindsker Nedgangen i Løbet af Decenniet (jvfr. nedenfor).

Vi have nogle Gange i det foregaaende for Nemheds Skyld taget Gjennemsnittet af et Par Procenttal i Stedet for af de absolute Tal, hvad der i de paagjældende Tilfælde ikke fremkaldte nogen Forskjel af Betydning. I Almindelighed kan man som bekjendt ikke tage Gjennemsnittet af Procenttal, og da gaa ud fra, at dette arithmetiske Gjennemsnit vilde give samme Procent som den, der fremkommer ved at lægge de absolute Tal sammen og derefter beregne Procenten af disses Gjennemsnit, thi de absolute Tal ville, naar de have væsentlig forskjellig Størrelse, selvfølgelig paavirke Resultatet

anderledes, end om de alle vare lige store. Dog behøver Forskjellen ikke at blive synderlig stor, naar de fleste af Procenttallene gruppere sig om Gjennemsnittet, og naar Afvigelserne ikke repræsenterer store absolute Mængder i Forhold til Helheden, eller naar de opveje hinanden. Dette viser sig i Virkeligheden at være Tilfældet her. Tages det arithmetiske Gjennemsnit af hvert Aars Procenttal, bliver det ikke væsentlig forskjelligt fra de Procenttal, der fremkomme paa Grundlag af de nysanførte Gjennemsnitspriser ifølge Salgsmængderne og Kjøbesummerne for Landet som Helhed. Dette ligger altsaa i, at trods mangfoldige Afvigelser i det enkelte samle de fleste Procenttal sig om Gjennemsnittet, medens de betydeligere Afvigelser enten, absolut set, ikke spille nogen dominerende Rolle, eller nogenlunde opveje hinanden. Den Interesse knytter der sig til at foretage en saadan arithmetisk Gjennemsnitsberegning af Procenterne, at vi ved at gjøre hvert Tal til en Enhed, lige stort med hvert af de andre, ogsaa betragte hver Ejendomsart indenfor hver Landsdel som en Enhed, lige stor med enhver anden. Det Fællesudtryk, man faar f. Ex. for Aaret 1886 — hvor det arithmetiske Gjennemsnit giver 90.8 pCt., medens Procentallet paa Grundlag af den absolute Gjennemsnitspris (5985 Kr.) er 90.3 — bliver altsaa det, man vilde faa ved en Afstemning angaaende Prisfluktuationen af 24 Ejere, repræsenterende hver sin Gruppe, og alle med lige stor individuel og Afstemningsret. De enkelte Vota vilde falde højst forskjellig ud — være saa forskjellige som de enkelte Procenttal —, men Flertallet vilde dog samle sig om en Nedgang fra 1885 af noget over eller under $\frac{1}{10}$, og med Hensyn til de til hver Side mest afvigende vilde en nøjere Undersøgelse godtgjøre, at de repræsenterede et i Forhold til Helheden lidet betydelig solgt Areal (af samtlige solgte 3781 Tdr. Hrtk. henholdsvis 33 og 22 Tdr.). Et saadant arithmetisk Gjennemsnit giver, naar Aaret 1885 sættes = 100, for hver af de følgende

Treaar gjennemsnitlig 89.6, 87.0 og 83.9 pCt., altsaa lidet forskjelligt fra de før udfundne Tal.

Der kunde imidlertid endelig endnu være Spørgsmaal om, hvorvidt man tør sammenstille Salgene i det ene Aar med Salgene i det andet, thi det var jo muligt, at Prisfluktuationen skyldtes, at der i et Aar var solgt væsentlig gode Jorder, i et andet væsentlig slette eller omvendt, og en betydelig Prisforskjel blev da højst naturlig. At ogsaa dette Moment i det enkelte spiller sin Rolle, er der ingensomhelst Tvivl om og kan med Lethed paavises; for Landet som Helhed viser det sig imidlertid at være uden Betydning; taget over en Bank er der solgt i forholdsvis samme Mængde hvert Aar af de forskjellige Grupper af Landbrug og i de forskjellige Landssdele. Hvis man nemlig multiplicerer for hvert Aar Prisen pr. solgt Td. Hrtk. indenfor hver af de 24 Delinger med den hele Hartkornsmængde, der ifølge Hartkornsopgjørelsen af 1. Januar 1885 fandtes i hver af disse Delinger, det vil altsaa sige beregner hele Hartkornsmængdens aarlige Værdi paa Grundlag af Salgspriserne indenfor hver Deling, vil der jo ingen Forskydning kunne finde Sted fra det ene Aar til det andet paa Grund af de solgte Mængder; disse blive de samme, kun Prisen er forskjellig. Hovedresultatet for hele Landet bliver da:

Tabel 8.

1885 . . . 6613	=	100.0
1886 . . . 5965	}	5818 = 87.9
1887 . . . 5957		
1888 . . . 5533	}	5692 = 86.1
1889 . . . 5711		
1890 . . . 5736	}	5425 = 82.0
1891 . . . 5628		
1892 . . . 5525	}	5403 = 81.0
1893 . . . 5348		
1894 . . . 5403		

Som man ser, er der vel ved Gjennemsnitstallene nogen Forskjel fra de tidligere anførte, hvor selve de aarlige absolute Salgsmængder vare lagte til Grund, men ingen, der forandrer Retningen af Bevægelsen. Fællesresultatet af de tre Beregningsmaader giver en Nedgang i det første Treaar til c. 88, i det andet til c. 86, og i det tredie til c. 83 pCt. — For hele Tiaaret bliver Prisen efter den sidst opstillede Række 5742 Kr. pr. Td. Hrtk., mod 5753 Kr. med selve de solgte Hartkornsmængder som Grundlag. Herefter vil altsaa Salgsprisen pr. Td. Gaardhartkorn, paa Basis af de her givne Oplysninger og Beregninger, kunne sættes til c. 5750 Kr. for Tiaaret 1885—94.

Ved den nys foretagne Beregning gjorde vi den gjennemsnitlige Salgspris pr. Td. Hrtk. indenfor hver af de 24 Delinger til Værdimaal for alt Landets Hartkorn i hver Deling. Lægger man de udfundne 24 Beløb sammen, finder man altsaa den samlede »Værdi« af Landets Gaardhartkorn.

Denne udgjorde herefter i Aaret 1885: 2,143,544000 Kr., i Aaret 1894: 1,751,475000 Kr. — Selvfølgelig maa imidlertid disse Tal opfattes med Varsomhed. Det Areal, hvis Værdi er beregnet, er 324154 Tdr. Hrtk. (o: Gaardhartkornet, føjes hertil Kjøbstadhartkornet, Husenes Hartkorn m. m., faaes Landets samlede Hartkorn, udenfor Bornholm, den 1. Januar 1885 med 376825 Tdr.). Men de Salgsmængder, vi ere gaaede ud fra, udgjøre kun mellem fire og halvfemte Tusind Tdr. Hrtk. aarlig. Vil man imidlertid i det Hele tillægge selve Salgspriserne nogen Værd som Værdimaaler, er den Maade, der her er anvendt til Beregning af hele Arealets Værdi, ret betryggende, idet Beregningerne jo ere foretagne for hver enkelt af 24 repræsentative Grupper, og idet vi have set, at Hovedresultaterne svarede til sideordnede Beregninger. Danske Gaardes Jord, uden Besætning, skulde da i Løbet af det sidste Decennium være gaaet c. 400 Million Kroner ned i Pris. Det bør

dog tilføjes, at et saadant Tal altid klinger stærkt og vilde være ti Gange saa stort, hvis Landet var ti Gange saa stort; det maa derfor kun betragtes som en Illustration til det førnævnte Faktum, at Salgspriserne for Gaarde uden Besætning vise en gennemsnitlig Nedgang fra Begyndelsen til Slutningen af Decenniet 1885—94 af godt $\frac{1}{6}$.

Vi have hidtil kun omhandlet Salget af Jord (med Bygninger) uden Besætning, og gaa nu over til en Undersøgelse om de for Besætningerne angivne Salgssummer. Dette Spørgsmaal har dog en statistisk ringere Interesse end det foregaaende. Thi man mangler for Tiden Hjælpemidler til at erfare noget om Jordens Værdi uden gennem Salgssummerne, hvis man da ikke vil søge til de Vurderingsforretninger, som Pantsætninger m. v. fra Tid til anden medføre.¹⁾ Saadanne Hjælpemidler kræves imidlertid ikke til Bestemmelse af Besætningernes Værdi, eftersom her er Tale om en almindelig Handelsvare, Heste, Køer, Svin etc., der have en Dagspris, man vil kunne benytte, og paa hvis Grundlag Landets Husdyrbestand kan evalueres, da man gennem Kreaturtællingerne kjender Mængden af de forskellige Husdyr i alle Dele af Landet.

Imidlertid er det i denne Sammenhæng af Betydning at lære Salgspriserne for Besætningerne at kjende, fordi de danne et nødvendigt Supplement til Fremstillingen af Prisfluktuationerne for Jord, og fordi man ligeledes maa kjende dem overfor Spørgsmaalet om de solgte Ejendommers Behæftelser.

Af de i Tiaaret 1885—94 opførte 11,723 Salg (sta-

¹⁾ Bidrag til en Prisstatistik for Landejendomme paa Grundlag af Pantevurderinger er fornylig givet af Bankdirektør H. E. Berner i »Norsk statsøkonomisk Tidsskrift«, Kristiania 1895, men paa Grund af disse Vurderingers paaviselig store Unøjagtighed naaer Forf. væsentligst kun et negativt Resultat.

dig fraregnet Tvangsauktioner) have, ifølge Tabellerne, 8811 fundet Sted inkl. Besætning, 2455 uden Besætning, medens Oplysningerne herom ere tvivlsomme for 457 Salgs Vedkommende. Disse 457 Tilfælde — knapt 4 pCt. af samtlige Salg —, maa rettest henføres til Salg, hvor Besætningerne ikke ere medfulgte, hvad man har kunnet skjønne af de meddelte Oplysninger om Salgsummerne, om end selve Forespørgslen er bleven uklart besvaret, og vi faa da tilbage, at Besætningerne ere medfulgte ved 75.2 pCt. af de stedfundne Salg. Men disse tre Fjerdedele ere højst forskjellig fordelte i de forskjellige Ejendomsgrupper. Det viser sig nemlig, at Besætningerne medfulgte i Salget for Ejendomme paa 1—2 Tdr. Hrtk. i 66.1 pCt. af Salgene, for 2—4 Tdr. Hrtk. i 75.6 pCt., for 4—12 Tdr. Hrtk. og over 12 Tdr. Hrtk. i henholdsvis 84.7 og 94.5 pCt.

Jo større Ejendommene ere, og dermed jo større Besætningerne, des sjældnere bliver det altsaa, at Ejendommene sælges uden Besætning. Ved Ejendomme paa 30 Tdr. Hrtk. og derover fandt Salgene uden Undtagelse Sted inkl. Besætning. Ved Smaaejendomme, paa 1—2 Tdr. Hrtk., fulgte Besætningerne imidlertid ikke med i $\frac{1}{3}$ af Tilfældene, men indenfor selve denne Gruppe viser det sig paany, at det stadig er de mindre Ejendomme med de mindre Besætninger, hvor disse ikke medfølge ved Salget. Dette ses bl. a. ved en Sammenligning af Forholdene paa Sjælland med Forholdene i det sydvestlige Jylland, hvilke to Landsdele i flere Henseender danne en udpræget Modsætning til hinanden. (Naar vi før benyttede det sydøstlige Jylland til Sammenligning med Sjælland, skyldtes dette bl. a., at, hvor Talen er om faa Aars Salg, ere de absolute Tal i det sydvestlige Jylland vel smaa til at støtte en noget mere indgaaende Beregning paa.)

Af 539 Salg af Smaaejendomme paa Sjælland medfulgte Besætningen kun i 55.3 pCt. af Salgene, men af 1136 saadanne Salg i det sydvestlige Jylland i 73.7 pCt.,

og paa Sjælland fandtes der ifølge Kreaturtællingen den 15. Juli 1893 en samlet Kreaturstyrke (o: efter de forskellige Dyrs Reduktion til et Fællesmaal) af 595 Stkr. pr. 100 Tdr. Hrtk., i det sydvestlige Jylland af 1033 Stkr. Paa den enkelte Gaard var Besætningen altsaa gennemsnitlig større her end hist, hvad der atter bl. a. hænger sammen med det langt større Areal pr. Td. Hrtk. i det sydvestlige Jylland end i Sjælland ($37\frac{1}{2}$ mod $9\frac{1}{2}$ Tdr. Land).

Selve denne Betragtning af Besætningernes forskellige Størrelse fører over til en Paavisning af den forskellige Pris, der er givet pr. Besætning i de forskellige Dele af Landet og i de forskellige Ejendomsgrupper. Prisen pr. Besætning var i:

Tabel 9.

1885—94.	Ejendomme paa:			
	1-2Tdr.Hrtk.	2-4Tdr.Hrtk.	4-12Tdr.Hrtk.	12Tdr. Hrtk. og derover.
	Kr.	Kr.	Kr.	Kr.
Sjælland	1992	3199	6716	24209
Det sydvestl. Jyll.	2342	3980	7301	25354

Saaledes var Prisen selvfølgelig stigende fra Ejendomsgruppe til Ejendomsgruppe, men ligeledes stigende indenfor hver Gruppe fra den ene Landsdel til den anden.

Det er dernæst af Interesse at undersøge Priserne pr. Besætning i Forhold til Priserne paa Jord, og dette atter paa forskellige Tidspunkter af Decenniet. I Forbindelse hermed have vi imidlertid beregnet den samlede Besætningspris for samtlige solgte Ejendomme, altsaa med et proportionelt Tilslag for de Ejendomme, hvor Besætningerne ikke fulgte med i Salget.

Til Belysning af Resultaterne vælge vi atter her Forholdene paa Sjælland og i det sydvestlige Jylland, og Tabel 10 angiver derefter Prisen pr. Td. Hrtk. for hver Ejendomsgruppe indenfor hver af disse Landsdele og i hvert af de to Halvdecennier 1885—89 og 1890—94,

dels for samtlige Ejendomme uden Besætning, dels for samtlige (beregne) Besætninger for disse Ejendomme.

Tabel 10.

	Ejendomme uden Besætning		Beregnet Besætning	
	pr. Td. Hrtk.		pr. Td. Hrtk.	
	1885—89.	1890—94.	1885—89.	1890—94.
	Kr.	Kr.	Kr.	Kr.
1-2 Tdr.Hrtk. } Sjølland . . .	8514	8607	1228	1517
	Sydvestl.Jyll. 5898	6001	1536	1721
2-4 Tdr.Hrtk. } Sjølland . . .	7251	6841	992	1213
	Sydvestl.Jyll. 5024	4940	1352	1525
4-12Tdr.Hrtk. } Sjølland . . .	6068	5825	971	1141
	Sydvestl.Jyll. 5320	5185	1155	1372
12 Tdr.Hrtk. } Sjølland . . .	6662	6088	1080	1149
	og derover } Sydvestl.Jyll. 5132	5682	1243	1888
Ialt. . . .	6143	5921	1125	1314

At Forskjellen mellem Prisen paa Jord i de to Halvdecennier ikke er nær saa udpræget som ved de før nævnte Differencer mellem Tiaarets Begyndelse og Slutning, følger af sig selv. Der viser sig jo endog i Tabellen en ringe Stigning i Smaaiejendommernes Pris og i de jyske Storejendommernes. Men det er heller ikke hertil Interessen knytter sig i denne Oversigt. Hvad der derimod er af Betydning, er, at samtidig med at Priserne paa Jord have været omtrent stabile eller viggende, og Gjennemsnittet viser en Nedgang af 4.3 pCt., ere Priserne paa Besætningerne overalt stegne, og det endog i ret betydeligt Omfang. Stigningen er i Gjennemsnit 16.8 pCt. eller godt $\frac{1}{6}$, og som Følge deraf udgjorde Besætningens Værdi pr. Td. Hrtk. i Forhold til Ejendommens (uden Besætning) 1885—89: 18.3 pCt., men 1890—94: 22.2 pCt.

Saaavel for Sjølland som for det sydvestlige Jylland vil man overalt finde denne Forhøjelse i Besætningspriserne samtidig med en delvis Nedgang af Ejendomspriserne, men iøvrigt er der den meget betydelige Forskel mellem de to Landsdele, at paa Sjølland er Prisen

paa Jord i enhver af Ejendomsgrupperne kjendelig højere end i det sydvestlige Jylland, medens samtidig i dette sidste Priserne paa Besætning pr. Td. Hrtk. er betydelig højere end i hint. De to Forhold staa jo i nøje Forbindelse med hinanden og med det alt foran anførte Moment — det langt større Kreaturantal pr. Td. Hrtk. i det sydvestlige Jylland end paa Sjælland —, jo mere Land der kræves til en Td. Hrtk., des mindre er denne værd, men des større vil ogsaa som Regel Besætningen være og dermed ogsaa i saameget højere Pris. Ved en Omgruppering af de Tal, der ligge til Grund for Tabellen, faar man som Resultat, at i Sjælland Besætningens Værdi pr. Td. Hrtk. udgjorde 14.6 pCt. af den hele Ejendoms Værdi (inkl. Besætningen), i det sydvestlige Jylland 21.3 pCt., d. e. omtrent en halv Gang saameget.

Endelig fremgaar det ogsaa af Oversigten, at medens selvfølgelig, som det ovenfor vistes, Besætningens Pris stiger med Ejendommens Størrelse, saa at en Ejendom paa over 12 Tdr. Hrtk. har en Besætning, hvis Pris gjennemsnitlig udgjorde over ti Gange saameget som Besætningen paa en Smaaejendom, saa er Besætningsprisen pr. Td. Hrtk. større i den lille end i den store Ejendom. Med en eneste Undtagelse var Besætningsprisen pr. Td. Hrtk. i Ejendomme paa 1—2 Tdr. større end i nogen af de øvrige Ejendomsgrupper, og dette gjælder for begge Femaar og saavel for Sjælland som for det sydvestlige Jylland. Udover disse Ejendomme synes ingen fast Regel at gjøre sig gjældende, om man end har Indtryk af, at ogsaa i de øvrige Ejendomsgrupper er det hyppigst de mindre Ejendomme, der have den største Besætningspris pr. Td. Hrtk.

Fra dette særlige Exempel — Sjælland sammenholdt med det sydvestlige Jylland — hvor vi have faaet Lejlighed til at belyse Æmnets Hovedmomenter, gaa vi over til at fremhæve et Par Data vedrørende Forholdene i hele Landet. Den »beregnete Besætning« for alle solgte Ejendomme udgjorde i Tiaaret 1885—94 gjen-

nemsnitlig aarlig 5,212732 Kr. eller 20.9 pCt. af den samlede Kjøbesum uden Besætning. Se vi hen til Decenniets Begyndelse og Slutning, finde vi, at den »bereg-nede Besætning« i 1885 androg 5,006519 Kr. eller 1171 Kr. pr. Td. Hrtk., i 1894: 5,726348 Kr. eller 1283 Kr. pr. Td. Hrtk., d. v. s. at Besætningspriserne udgjorde af Salgsprisen for Jord uden Besætning henholdsvis 17.7 og 23.7 pCt. ved Decenniets Begyndelse og Slutning. Føjes Besætningsprisen til den øvrige Ejendomspris, bli-ver Resultatet, at medens vi uden Besætning fik Ejen-domspriserne i 1885 og 1894 i Forhold til hinanden som 100 til 81.6, bliver Forholdet med Besætning 100 til 85.8. Herved naa vi altsaa, som alt før omtalt, til en Nedgang i Salgspriserne for samtlige Ejendomme inkl. Besætning fra 1885 til 1894 af omtrent $\frac{1}{7}$. I For-bindelse hermed bør det anføres, at naar der før op-stilledes den Kalkule, paa Grundlag af samtlige meddelte Salgsdata, at den samlede Værdi af Landejendommene her i Landet paa 1 Td. Hrtk. og derover (fraregnet Bornholm) skulde uden Besætninger udgjøre 2144 Mill. Kr. i 1885, 1751 Mill. Kr. i 1894, saa at Nedgangen var henved 400 Mill. Kr., faa vi naturligvis Nedgangen for-mindsket, naar vi tilføje de kalkulatoriske Besætnings-værdier. Landejendommenes Pris, inkl. Besætninger, blive da 2523 Mill. Kr. i 1885, 2167 Mill. Kr. i 1894, af hvilke Besætningernes Andel udgjør henholdsvis godt 15 og godt 19 pCt., og den førnævnte Nedgang paa henved 400 Mill. Kr. vil ved Besætningernes Prisstigning blive formindsket med henved 40 Mill. Kr., saa at den sam-lede Nedgang bliver 356 Millioner eller, som tidligere nævnt, knapt $\frac{1}{7}$. — De Tal, vi saaledes faa ud, stemme ikke ilde med, hvad man efter Kreaturtællingerne kan anslaa Gaardbesætningernes Værdi til, men selvfølgelig kan en saadan Sammenstilling kun være helt omtrentlig, og det saameget mere, som der jo ved de her opgivne Beløb foruden Besætning ogsaa er Tale om »Inventar«. Hvad selve Tilvæxtbeløbet for Besætningerne angaar,

synes dette, ifølge Kreaturopgjørelserne, snarest at være en Del for ringe, hvad der dog bliver af liden Betydning for Forholdstallene.

Det gennemsnitlig aarlige Behæftelsesbeløb for Salgene 1885—94 udgjorde 16,258582 Kr. Det aarlige Gjennemsnittsbeløb for samtlige Salg, inkl. det hele beregnede Beløb for Besætning og Inventar, udgjorde 30,167704 Kr. Gjennemsnittsbehæftelsen var saaledes 53.9 pCt. For de 15 Aar 1870—84 fandt man, ved Undersøgelsen for hin Periode, en gennemsnitlig Behæftelse af 41.3 pCt., og om end Behandlingens Uensartethed i flere Henseender gjør en Sammenligning mindre tilladelig, er Forskjellen mellem de to nævnte Procentangivelser dog saa stor, at der utvivlsomt maa ligge en reel, betydelig Aarsagsforskjel til Grund.

Indenfor Tiaaret 1885—94 fremgaar Behæftelsens Andel af Salgssummen, inkl. Besætning, af følgende

Tabel 11.

	Salgssum Tusind Kr.	Behæftelse Tusind Kr.	∅: pCt.
1885	33354	16757	50.2
1886	26986	13694	50.7
1887	30711	17021	55.4
1888	28883	17264	59.8
1889	30508	16273	53.3
1890	34119	18151	53.2
1891	30160	15899	52.7
1892	30921	15681	50.7
1893	26170	14290	54.6
1894	29865	17557	58.8

Nogen regelmæssig Skala i disse Tal er ikke at finde, Behæftelsesprocenterne ere overalt over 50 og under 60

uden nogen jævn Stigen eller Falden. Tager man 1885 som Udgangspunkt, finder man vel nogen Tilvæxt, thi medens dette Aars Behæftelsesprocent var 50.2, var den gjennemsnillige Procent i hvert af de følgende Treaar henholdsvis 55.3, 53.1 og 54.7, men nogen Regelmæssighed i Bevægelsen findes altsaa heller ikke paa denne Maade.

Vilde man nu imidlertid overføre de her fundne Tal paa de i forrige Afsnit kalkulatorisk ansatte Tal for hele Gaardhartkornets Værdi paa forskellige Tidspunkter, nemlig for 1885: 2523 Million Kr. og for 1894: 2167 Million Kr. (begge Gange inkl. Besætning), vilde man som samlet Hæftelsesbeløb for disse to Aar faa henholdsvis c. 1266.5 og 1274.2 Million Kr., en Stigning fra Decenniets Begyndelse til dets Slutning paa c. $7\frac{1}{2}$ Million Kr.

Herefter skulde Behæftelsesmængden absolut set kun være steget i ringe Grad, hvad der endnu tydeligere lader sig udtrykke ved, at det i 1885 solgte Hartkorn var behæftet med 3918 Kr. pr. Td., det i 1894 med 3932 Kr. pr. Td. Den absolute Stigning er altsaa saare ringe, selv om den bliver følelig nok, fordi Prisen pr. Td. Hrtk., inkl. Besætning, samtidig er gaaet ned med $\frac{1}{7}$. Erindres bør det imidlertid tillige, at i indeværende Decennium — hvad der ogsaa maa tages i Betragtning ved Sammenligningen med den foregaaende Periode — er Rentebyrden i hvert Fald for solide Prioriteter bleven formindsket. Dette kan endog i og for sig have fremkaldt nogen Forøgelse af Prioritetsmængden. Ved usolide Prioriteter er det tvivlsommere, om den officielle Rentenedsættelse har spillet nogen Rolle af Betydning, og en uforholdsmæssig Forøgelse af sekundære Prioriteter vil ogsaa af den Grund mærkes særlig haardt.

Deler man som før Landejendommene i fire Grupper, faar man for Tiaaret 1885—94 Behæftelsesandelen i hver Gruppes Salgsbeløb udtrykt paa følgende Maade:

Tabel 12.

1885—94. Ejendomme paa:	Salgssummer inkl. Besætning Tusind Kr.	Behæftelses- beløb Tusind Kr.	o: pCt.
1—2 Tdr. Hrtk. . .	48575	22041	45.4
2—4 — — . .	81550	38855	47.6
4—12 — — . .	124645	68278	54.8
12 Tdr. og derover . .	46906	33411	71.2

Behæftelsesprocenten er saaledes i Stigning fra Gruppe til Gruppe, men ganske vist med et ængsteligt Spring op til de store Ejendomme, hvor den er overmaade betydelig.

Hvis en Behæftelse af c. $\frac{7}{10}$ skulde være et Udtryk for Forholdene i Landets Storgrundbesiddelse som Gjennemsnit, giver dette unægtelig en gyldig Forklaring paa den herskende Landbrugsopinion om de nærværende Tidsforhold. Men rigtignok ere Spørgsmaalene da ogsaa to højst forskellige for de smaa og de store Jordbesiddere. Det bør erindres, at her, som tidligere nævnt, er Tale om 294 i Tiaaret 1885—94 solgte Ejendomme paa 12 Tdr. Hrtk. og derover (à c. 22 Tdr. Hrtk. pr. Stk.), medens samtlige saadanne Ejendomme her i Landet (udenfor Bornholm) 1. Januar 1885 udgjorde 1954. De tilsvarende Tal for Ejendomme paa 1—12 Tdr. Hrtk. vare: 11429 Salg af ialt 71678 Ejendomme.

Til Spørgsmaalet om Behæftelsesmængdens Størrelse maa endnu føjes, at hvis man for det sidste Decennium vil opgjøre Forskjellen mellem indtegnede og udslettede Prioriteter i Landdistrikterne, ifølge Retsbetjentenes Lister, kommer man ikke som her til det Resultat, at den absolute Prioritetsmængde er væsentlig uforandret, men at der tværtimod er en overordentlig Stigning, nemlig af c. 1000 Kr. pr. Td. Hrtk. (samtidig med at jo Prisen er faldet c. 1000 Kr. pr. Td. Hrtk.). Da imidlertid Udligningen af Prioriteter faktisk er langt højere end Listerne paavise, og da den Prioritetsforøgelse, der endda bliver tilbage, utvivlsomt væsentlig vedrører enten

Handelspladser som Frederiksberg, eller Byer som Esbjerg, Herning o. s. v., der dog alle vedblivende administrativt henregnes til Landdistrikterne, eller endelig store Fabriksanlæg o. lign., der i Virkeligheden ikke heller komme ind under denne Undersøgelse, saa er hele dette Materiale lidet anvendeligt for os. For det egentlige Landbrugs Vedkommende turde de i nærværende Sammenstilling nævnte Opgivelser, trods al Mangelfuldhed, langt mere træffe det rette. Men noget positivt Bevis for, at vi fuldt ud have ramt de virkelige Forhold, vil jo først kunne opnaaes ved en egentlig Prioritetsstatistik for Landet som Helhed.

Vi have hidtil holdt Tvangsauktionerne udenfor Omtale og skulle derfor endnu anføre et Par Data disse vedrørende. Antallet af Tvangsauktioner udgjorde i Tiaaret 1885—94: 1123 eller 8.8 pCt. af samtlige Salg. Som alt tidligere nævnt, stiger Auktionernes Antal ved Ejendommenes Størrelse, udgjorde 7.4 pCt. af Salgene af Ejendomme paa 1—2 Tdr. Hrtk. og 15.5 pCt. af Salgene af Ejendomme paa 12 Tdr. Hrtk. og derover. Retningen er stadig den samme: med Ejendommenes Størrelse voxer Prisreduktionen, Prioritetsgjælden og Tallet paa Tvangsauktioner.

Den gennemsnitlige Pris (fraregnet Besætning etc.) pr. Td. Hrtk. ved Tvangsauktioner var 5045 Kr., d. v. s., at den almindelige Salgspris (5753 Kr.) var $\frac{1}{7}$ over Tvangsauktionernes. Det Antal Tilfælde, hvor Besætningen medfulgte, var langt ringere ved Tvangsauktionerne end ved frie Salg og Besætningsprisernes Andel af den hele Kjøbesum langt lavere. Endelig finde vi, at Behæftelsesbeløbene, i hvert Fald nominelt, have oversteget Salgsbeløbene, gennemsnitlig endog med $\frac{1}{5}$.

Antallet af Tvangsauktioner har iøvrigt været i Tilbagegang i Løbet af Decenniet, thi det udgjorde 57 i

Aaret 1885, steg til gennemsnitlig 150 om Aaret i Aarene 1886—90, men sank atter til gennemsnitlig 79 i Aarene 1891—94.

Endnu kun et Par Bemærkninger om de to Omraader, vi ligeledes have ladet ude af Betragtning i det foregaaende: Fæstegaardene og Bornholm. For de i Løbet af Decenniet solgte 841 Fæstegaarde — til Selveje eller til Arvefæste med Ret til at sælge og pantsætte — var Prisen, fra regnet Besætning o. s. v., 4597 Kr. pr. Td. Hrtk., medens Prisen for almindelige Gaarde jo var 5753 Kr. I 1845—49 solgtes Selvejergaarde til den dobbelte Pris af Fæstegaarde, i 1880—84 til $\frac{1}{3}$ højere Pris, i 1885—94 kun til $\frac{1}{4}$ højere Pris end Fæstegaarde. Aarsagen hertil maa vistnok søges, foruden i rent konkrete Forhold, dels i det stigende Antal Salg til Andre end Fæsteren og hans Nærmeste — af de Fæstegaarde, der afhændedes til Selveje, solgtes i sidste Decennium $\frac{1}{6}$ til Fremmede —, men dels maaske ogsaa i en Tidsopinion, hvorefter man baade fra Kjøbers og Sælgers Side har mere Grund end tidligere til at lægge almindelige Normer til Grund ved Salg af Fæstejord.

Vi komme endelig til Bornholm, der behandles særligt, fordi, som bekjendt, Skyldsætningen her er en anden end i det øvrige Kongerige, idet 45 Tdr. bornh. Hrtk. er = 31 Tdr. alm. Hrtk. Prisen pr. Td. Hrtk. var paa Bornholm som i det øvrige Land i Nedgang i Løbet af Decenniet. For hele Tiaaret var Prisen pr. Td. bornh. Hrtk. 4593 Kr., hvad der vilde svare til en Pris pr. Td. alm. Hrtk. af 6861 Kr. Dette er ikke blot adskilligt mere end den almindelige Pris i Landet som Helhed, men ogsaa mere end Gennemsnitsprisen f. Ex. for Gaarde paa 1—12 Tdr. Hrtk. paa Sjælland med omliggende Øer, hvormed de bornholmske Ejendomme nærmest kunne sammenstilles. For de nævnte sjællandske Ejendomme finde vi en gennemsnitlig Salgspris (fra regnet Besætning etc.) i Tiaaret 1885—94 af 6052 Kr.