

Salg af Landejendomme 1900—04.

Statens statistiske Bureau udsendte i Maj Maaned af »Statistiske Meddelelser« et Hefte, der behandler det i Overskriften angivne Emne*). Der skal her fremdrages enkelte Hovedpunkter til Belysning af dette betydningsfulde Thema, betydningsfuldt ikke blot for Landmanden, men for det hele Samfund. Svingninger i Landejendomspriserne give os jo en Antydning af, om der er Fremgang eller Tilbagegang i den vigtigste Del af vor Nationalformue, de mærkes gennem Omsætningen i alle Samfundsklasser, og en Opgang eller en Nedgang paavirker gennem Ejendommenes Overdragelse til andre ved Salg, Arv o. lign. mangfoldiges økonomiske Velfærd.

For et Tidsrum af 60 Aar har man nu gennem Bureauets Undersøgelser Oplysning om Salgsprisen pr. Td. Gaardhartkorn (Ejendomme med mindst 1 Td. Hartk.). Vil man sammenligne Nutidens Priser med Fortidens, maa man for at faa et nogenlunde ensartet Grundlag saa at sige regne med Bruttototal, regne med Gaardenes hele Købesum uden Hensyntagen til, om Besætning og Inventar medfulgte eller ej. Endvidere maa man udskyde Salgene paa Bornholm, »Familjesalg«, »Næringssalg« samt Salgene i Hovedstadens Nærhed. Gør man dette, faar man følgende Tal til Belysning af Salgsprisens Bevægelse:

*) Statistiske Meddelelser, IV. Række, XX. Binds 1. Hefte.

Femaarene	Gennemsn. Salgspris pr. Td. Gaardhartk.
1845—49	2268 Kr.
1860—64	4374 —
1865—69	4732 —
1870—74	5845 —
1875—79	7259 —
1880—84	7292 —
1885—89	6614 —
1890—94	6521 —
1895—99	6200 —
1900—04	6327 —

Der er altsaa Stigning til Midten af 1880'erne, da Salgsprisen naaede sit højeste (i 1884 med 7500 Kr.). Saa indtræder Tilbagegangens Aar, der vedvarede Aarhundredet ud, medens der i de sidste 5 Aar atter er — om end kun en lille — Fremgang.

De her angivne Priser vise Værdibevægelsens Retning og Styrke, men de kunne selvfølgelig kun med en vis Reservation tages som Maalestok for Landejendommenes hele Prisniveau til de forskellige Tider. Thi det er jo saaledes, at i opadgaaende Tider er Købernes Antal stort, Efterspørgselen efter Jord er stærk, og det forventede forøgede Udbytte bliver i større eller mindre Grad kapitaliseret ved Salgene — Salgspriserne blive med andre Ord højere, end Jordens virkelige Værdi berettiger til. I Nedgangsperioder er det omvendt, da er Sælgeres Antal stort, og Frygten for yderligere Nedgang vil bevæge dem til at sælge Ejendommene under disses virkelige Værdi. Forskellen i Salgspriserne i gode og daarlige Tider bliver derved i Virkeligheden større, end der begrundes ved Forskellen i Ejendommenes virkelige Overskudsudbytte, og de ovenanførte Tal kunne derfor næppe tages som et fuldgyldigt Udtryk for det samlede Hartkorns Værdi til de forskellige Tider.

Vil man sammenligne Salgspriserne i Femaaret 1900—04 alene med de nærmest forudgaaende Aar, kan man faa en Slags udrenset Materiale, idet baade Tvangsauktionerne og de Beløb, som udbetaltes for Besætning og

Inventar, naar de medfulgte i Salget, kunne udskydes. Man finder da, at for hele Landet under ét var den gennemsnitlige Salgspris pr. Td. Hartkorn uden Besætning og Inventar for:

Aar	Huse med $\frac{1}{4}$ —1 Td. Htk.	Gaarde med				Samtlige Gaarde (over 1 Td. Htk.)
		1—2 Tdr. Htk.	2—4 Tdr. Htk.	4—12 Tdr. Htk.	12 Tdr. Htk. og derover	
	Kr.	Kr.	Kr.	Kr.	Kr.	Kr.
1895	8150	6447	5432	4903	5863	5399
1896	8151	6329	5297	4973	4939	5289
1897	8030	6327	5306	4764	4895	5173
1898	8531	6423	5202	4706	4915	5147
1899	8588	6252	5285	4713	4779	5162
1900	8335	6255	5228	4585	4729	5054
1901	8401	6423	5193	4636	4363	5033
1902	8697	6549	5417	4646	4978	5214
1903	8671	6713	5458	4784	5226	5318
1904	8925	6739	5622	5012	5149	5466

Denne Tabel viser, at Prisbevægelsen nærmest har været nedadgaaende i den første Halvdel af Tiaaret og opadgaaende i den sidste Halvdel. Mindst har Prislefaldet og størst har Prisstigningen været for Husene og de smaa Gaarde, og Grundene hertil ere vel navnlig følgende 3: de have billigere Arbejdsomkostninger end de større Ejendomme, saaledes at de kun i ringe Grad eller slet ikke have baaret Trykket af den stigende Arbejds løn*); de have fortrinsvis haft Fordel af den forandrede Driftsform og dem er det, at Andelsbevægelsen særlig har været til Nytte; endelig ere de mere afhændelige end de større Ejendomme. Naar blandt disse Gaardene mellem 4—12 Tdr. Hartkorn ere betalte daarligst, tør man vel søge den væsentligste Aarsag hertil i, at de maa ty til fremmed Arbejds kraft uden dog at være store nok til helt at kunne

*) Jvnfr. Side 430—432.

udnytte den moderne Teknik. Et Moment, som vel ogsaa gør sin Indflydelse gældende, er, at Køberne af disse Gaarde kun sjældent ville findes blandt de velhavende eller rige Klasser; det er de store Ejendomme de velhavende Købere søge, og hvis Priser gennem deres Efterspørgsel holdes oppe.

Hvad Hartkornspriserne i Landets forskellige Egne angaar, staar paa Øerne Svendborg Amt højest med en Pris af 5600 Kr. (for Femaaret 1900—04), Odense Amt lavest med 4900 Kr. pr. Td. Hartkorn. I Jylland staar Aarhus Amt højest med 5800 Kr., Randers Amt lavest med 4600 Kr.

Hvad dernæst angaar de for Besætning [og Inventar] opførte Salgssummer, fremgaar det af disse, at Værdien heraf var pr. Td. Hartkorn:

	1895—99	1900—04
for Husene.....	2028 Kr.	2440 Kr.
— Gaardene	1287 —	1472 —

For alle Ejendomsgrupper er Besætningsværdien pr. Td. Hartkorn vokset — for Husenes Vedkommende med 20 pCt., for Gaardene under ét med 14 pCt. Dette er, hvad man kunde vente, thi Kreaturholdet er jo steget i Antal og vokset i Værdi i den sidste halve Snes Aar. Medens Lolland-Falster har den laveste Besætningsværdi pr. Td. Hartk. (1116 Kr.), har det sydvestlige Jylland den højeste (1783 Kr.). Dette Forhold forklares selvfølgelig derved, at i den sidste Landsdel beregnes der, uagtet Opdyrkningen og Jordforbedringen siden Matrikuleringen, forholdsvis langt mere Land til en Td. Hartkorn end paa de frugtbare Øer. Af Tallene fremgaar det iøvrigt, at jo større Gaardene ere, desto mindre er Besætningsværdien pr. Td. Hartkorn.

Af Oplysningerne om Behæftelserne fremgaar det, at af 100 solgte Ejendomme vare behæftede

	i 1895—99:	i 1900—05:
Huse.....	71.9	68.1
Gaarde	86.7	87.5

For Hussalgene er der altsaa en Nedgang i Hyppigheden af Behæftelser, medens Procenten nærmest har holdt sig uforandret for Gaardenes Vedkommende. Prioritetsgældens Størrelse i Forhold til Ejendomsværdien var:

	1895—99	1900—04
Huse med $\frac{1}{4}$ —1 Td. Hrtk.	38.6 pCt.	35.9 pCt.
Gaarde med 1— 2 Tdr. Hrtk.	45.7 pCt.	44.7 pCt.
— — 2— 4 — —	50.1 —	49.0 —
— — 4—12 — —	58.3 —	57.0 —
— — 12 Tdr. Hrtk. og derover	70.4 —	72.7 —
Samtlige Gaarde	55.0 pCt.	54.1 pCt.

Naar undtages de jyske Gaarde med 12 Tdr. Hartkorn og derover, for hvilke Prioriteterne ere stegne lidt, er Gældsprocenten ellers for alle Ejendomsgrupper og baade for Øerne og Jylland lidt lavere i sidste Femaar end i næstsidste.

I dette Faktum ligger der formentlig en Antydning af, at de store Kapitaler, der ere anvendte i Landbruget i det sidste Femaar, navnlig til Besætningernes Forøgelse og Forbedring, ikke ere skaffede til Veje ved Laan, men ved Landmændenes egne Kræfter. Thi var Hovedmængden af disse Kapitaler laant, maatte det have givet sig Udtryk i Prioritetsgældens Tilvækst. Naar nu Gælden endog er gaaet lidt tilbage, er det et Vidnesbyrd om, at Landmændene have kunnet forbedre deres Bedrifter ved egen Hjælp og endda have evnet at formindske Prioritetsgælden lidt.

Der har fundet følgende Tvangssalg Sted:

	i 1895—99	i 1900—04
af Huse	396	395
- Gaarde	594	592

Der har været Nedgang i Antallet af Tvangssalg paa Øerne, men Opgang i Jylland, hvilket gælder baade Gaarde og Huse. Forholdsvis set er imidlertid Tvangssalgernes Hyppighed for hele Landet under ét gaaet ned

fra det første Femaar til det sidste, for Husenes Vedkommende fra 2.6 pCt. til 2.1 pCt. af samtlige Salg og for Gaardenes fra 4.1 pCt. til 3.8 pCt.

Forøvrigt gælder den Regel, at Hyppigheden af Tvangssalg stiger med Ejendommenes Størrelse, og for de store Ejendommens Vedkommende naar deres Tal op til 16 pCt. af samtlige Salg.

Endelig skal endnu anføres, at der af Fæstegaarde er solgt 311 mod 413 i næstsidste Femaar. Da disse Gaarde stadig aftage i Tal, er det naturligt, at ogsaa Tallet af solgte Gaarde formindskes. Salgsprisen pr. Td. Hartkorn var 4130 Kr., altsaa betydelig lavere end for ikke bortfæstede og i fri Handel solgte Ejendomme. Men der er jo ogsaa flere Faktorer, der bevirke, at Fæsteejendommens Salgsforhold ere afvigende fra andre Ejendommens.

Det er kun enkelte af Hovedresultaterne i Bureauets interessante Redegørelse, der ere fremdragne her, og hvad Detaillerne angaar, maa der henvises til selve Heftet. Det tør sikkert siges, at de mange Tals endelige Facit vel tyder paa, at der er Fremgang i de paagældende Forhold inden for Landbruget, men at Fremgangen endnu kun har været ringe. Dette er jo saare naturligt, thi den nylig overstaede Landbrugskrisis Aar vare saa mange og trange, at deres Følger endnu mærkes i Landejendomspriser, Behæftelser, Tvangsauktioner o. s. v. Og Opgangens Aar ere endnu ikke mange. Der maa en længere Fremgangsperiode til, før Tallene give stærkere Udslag. Men uden at være sangvinsk tør man vel vente, at naar Statistisk Bureau atter om 5 Aar forelægger et nyt Hefte om »Salg af Landejendomme«, ville Opgørelserne i stærkere Grad end de nu foreliggende godtgøre, at der er Fremgang inden for Danmarks bærende Erhverv.

H. Hertel.
