

## Salg af Landejendomme under stigende Konjunkturer.

Af Kjeld Bjerke.

I den senere Tid har der fra forskellige Sider været raabt „Vagt i Gevær“ over for den ikke ubetydelige Stigning, der er sket i Landejendomspriserne og i Omsætningen af Landejendomme.

For Omsætningen af bebyggede Landejendomme ses Udviklingen fra 1937 til 1940 af nedenstaaende Opgørelse, der viser, at den samlede Omsætning er steget ca. 20 pCt. i denne Periode, medens Omsætningen specielt for Ejendomme solgt i fri Handel viser en Stigning paa næsten 40 pCt.

### *Antal Salg af bebyggede Landejendomme.*

	Salg i alm. fri Handel		Familie- salg		Andre Salg		Tilsammen	
	abs. Tal	pCt.	abs. Tal	pCt.	abs. Tal	pCt.	abs. Tal	pCt.
1937	4960	100,0	2544	100,0	1171	100,0	8675	100,0
1938	5255	105,9	2797	109,9	1622	138,5	9674	111,5
1939	5588	112,7	2605	102,4	1485	126,8	9678	111,6
1940	6874	138,6	2338	91,9	1296	110,7	10508	121,1

I Modsætning hertil er Stigningen i Familiesalg paa det nærmeste forblevet uændredet, endog med en Tendens til Nedgang i 1940.

Samtidig med at Omsætningen er steget saa stærkt for de frie Salg, udviser Priserne ogsaa en betydelig Forøgelse. I den følgende Oversigt er anført Købesummen (inclusive Besætning og Inventar) pr. Td. Hartkorn for Ejendomme solgt i almindelig fri Handel. Det ses heraf, at Priserne saavel for Huse som for Gaarde er steget med godt 20 pCt., hvilket i første Række skyldes Stigningen i Besætning og Inventar.

## Købesum pr. Td. Htk.

	Huse		Gaarde	
	1/4-1 Td. Htk.		1 Td. Htk. og derover	
	abs. Tal	pCt.	abs. Tal	pCt.
1937 .....	29 179	100,0	14 632	100,0
1938 .....	30 039	102,9	14 819	101,3
1939 .....	31 405	107,6	15 430	105,5
1940 .....	35 504	121,7	17 881	122,2

Det, der bestemmer Ejendomspriserne i et givet Øjeblik, er Efterspørgsels- og Udbudsforholdene. Man kan derfor tænke sig opstillet henholdsvis en Udbuds- og Efterspørgselskurve paa vanlig Maade. Saavel paa Efterspørgsels- som paa Udbudssiden indgaar forskellige Vurderingselementer til Bestemmelse af Udbuds- og Efterspørgselskurvernes Beliggenhed. Disse Vurderingselementer kan have større eller mindre Vægt, alt efter Tidspunktet, paa hvilket man betragter Prisudviklingen. De forskellige Vurderingselementer er for saavel Køber som Sælger følgende:

a) *Ejendommens Afkastningsevne:*

Det er indlysende, at særlig over en længere Periode maa Landbrugets bedre eller daarligere økonomiske Forhold influere paa Ejendomsprisernes Størrelse. Man har dog sikkert ofte været tilbøjelig til at overvurdere Afkastningsevnen's Indflydelse paa Prisbevægelserne, idet Afkastningsevnen's Variationer maaske i nok saa høj Grad giver sig Udtryk i Ændringer i Omsætningen. Under forrige Krig saa man, hvorledes Prisstigningen blev ledsaget af en stærkt stigende Omsætning, og under Landbrugskrisen i 30'erne gav de daarlige økonomiske Forhold i Landbruget sig i første Række Udtryk i en formindsket Omsætning, men i mindre Grad i et Prissald.

Foruden selve Afkastningsevnen spiller ogsaa

b) *Forventning om Afkastningsevnen* en Rolle for Vurderingerne. Dette kom tydeligt frem under Krigen 1914—18, hvor særlig Købers Vurderinger og dermed Salgspriserne steg meget betydeligt, bl. a. under Hensyn til, at man gik ud fra, at man kunde vente gode Aar inden for Landbruget i den Inflationsperiode, som man kom ind i i disse Aar. — Ogsaa

c) *Rentefoden* har Indflydelse paa Prishøjden, idet en lav Rentefod — saaledes som i Øjeblikket — giver en stor Kapitalisationsfaktor og følgelig en relativt høj Pris, medens omvendt en høj Rentefod giver en lav Pris.

Man maa dog erindre, at da danske Landejendomme gennemgaaende er behæftet med høje Prioriteter, for hvilke Rentefoden ikke er paavirket af den øjeblikkelige Markedsrente, vil Ændringerne i Rentefoden faa mindre Betydning for Prisdannelsen. En almindelig Konvertering vil imidlertid kunne ændre dette Forhold.

Der er desuden forskellige andre Elementer, der spiller en Rolle ved Prisfastsættelsen. Her skal nævnes

d) *Bygninger og Inventars Reproduktionsomkostninger.*

Paa længere Sigt maa man regne med, at Reproduktionsomkostningerne vil øve Indflydelse paa Prisdannelsen, idet man vil være villig til for allerede opførte Bygninger at give en tilsvarende Pris som for Nyopførelser, dog saaledes at Hensyn ogsaa maa tages til den opførte Bygnings Alder m. v.

e) *Købers Formueforhold* spiller ogsaa ind ved Prisfastsættelsen; f. Eks. kan nævnes, at Folk med store Formuer under forrige Krig var villige til at gaa meget højt op i Pris. Omvendt kan man tænke sig, at Køber kun raader over en ringe Formue, saaledes at der ved Købet maa indestaa ret store Sælgerprioriteter, hvilket ogsaa kan paavirke Prisen i opadgaaende Retning.

f) I det hele taget har Spørgsmaalet om *Landbrugets Gældsstiftelse* en afgørende Betydning for Prisernes Højde. Hvis der saaledes som her i Landet er let Adgang til Gældsstiftelse, vil dette paavirke Priserne i opadgaaende Retning. Ligesom omvendt Prisforøgelsen vil trække Gældsstiftelsen efter sig.

g) *Muligheden for Kapitalanbringelse i andre Erhverv.*

Særlig naar Formuen kan placeres gunstigt inden for de andre Erhverv, vil det paavirke Købsprisen i nedadgaaende Retning.

h) Foruden Kapitalen spiller ogsaa *Mulighederne for Arbejdsfortjeneste eller Driftsherregæst i andre Erhverv* ind ved

Bestemmelsen af den Pris, der vil blive fastsat. For Arbejdsfortjenesten vil dette navnlig faa Betydning ved Køb af Husmandsbrug. Under en Depressionsperiode i Landbruget vil Priserne paa Husmandsbrug være afhængige af, om der samtidig er Depression inden for de andre Erhverv eller ej. Hvis Arbejdsvilkaarene er taalelige inden for andre Erhverv, paavirkes Prisen paa Husmandsbrug i nedadgaaende Retning. -- Her spiller ogsaa Problemet om

i) *offentlig Understøttelse* ind. Hvis f. Eks. Køber kan faa Arbejdsløshedsunderstøttelse, saaledes at han derigennem har en Substitutionspris, vil dette kunne medføre, at han ikke vil betale slet saa meget for Ejendommen, som han ellers vilde.

Alle disse forskellige Vurderingselementer gælder som nævnt baade for Køber og Sælger. For Sælger har i Aarene før den nuværende Krig særlig to Momenter været af Betydning. I de Aar, hvor der har været Depression i Landbruget, samtidig med at de andre Erhverv ogsaa har haft daarlige økonomiske Forhold, vil Sælger i mindre Grad være tilbøjelig til at sælge, end hvis Forholdene i de andre Erhverv ligger godt.

Størrelsen af den Formueindtægt, Sælgeren ved Salget kan opnaa, har ogsaa haft Betydning i denne Periode. Her kan særlig fremhæves, at hvis en Ejendom er meget højt forgældet, kan en Indtægtsnedgang i Landbruget medføre Opgivelse af Bedriften, selv om der maa sælges meget billigt. Iøvrigt ligger Forholdet paa tilsvarende Maade, hvis Ejendommen overhovedet ikke er prioriteret. Den højt forgældede bliver simpelthen tvunget til at opgive, medens den lavt forgældede vil ræsonnere som følger: „Selv om jeg ikke faar den fulde Pris for min Ejendom, bliver den Renteindtægt, jeg kan opnaa, alligevel saa stor, at jeg ved at trække mig tilbage kan leve taaleligt“.

I de følgende Betragtninger har man stillet sig den Opgave nærmere at analysere den Situation, vi i Øjeblikket staar overfor, og i denne Forbindelse kan det utvivlsomt have Interesse at se paa Forholdene under forrige Krig, idet disse i nogen Grad ligner de Forhold, vi er stillet overfor nu.

I en Redegørelse i Nationaløkonomisk Tidsskrift 1939, 6. Hæfte, er disse Forhold gjort til Genstand for nærmere Analyse\*).

Det fremhæves her, at Ændringerne i de forskellige Vurderingselementers Indflydelse paavirker henholdsvis Købers og Sælgers Vurderinger og derigennem henholdsvis Udbuds- og Efterspørgsels-Kurvernes Beliggenhed i Forhold til hinanden. Man har i nævnte Afhandling sat sig den Opgave i Perioden 1913—1937 nærmere at undersøge, i hvilket Omfang saadanne Ændringer i Udbuds- og Efterspørgselskurverne har fundet Sted. Undersøgelsen er gennemført for henholdsvis Huse, (Landejendomme paa  $\frac{1}{4}$ —1 Td. Hartk.) og for Gaarde paa 4—12 Tdr. Hartk. solgt i almindelig fri Handel, idet man har ment, at det var ønskeligt at paavise, om der findes nogen Forskel i de stedfundne Forskydninger i Udbuds- og Efterspørgselskurverne for henholdsvis Husmandsbrug og større Gaarde. Man maatte nemlig forvente, at f. Eks. Formueforholdene vilde spille en større Rolle ved Prisdannelsen for de større Brug, medens derimod Mulighederne for Arbejdsløshedsunderstøttelse under en Depressionsperiode særlig maatte faa Betydning for Efterspørgerne af mindre Ejendomme. Med Hensyn til den nærmere Fremgangsmaade skal man iøvrigt hen- vise til nævnte Afhandling.

Fra Afhandlingen har man i omstaaende grafiske Oversigt anført dels den faktiske Prisudvikling i Aarene 1913—37 for henholdsvis Huse og Gaarde, dels Forløbet af Købers og Sælgers Vurderinger (Forskydninger i Købers og Sælgers Efterspørgsels(Udbuds)kurver.)

Det fremgaar heraf, at i Perioden 1913—1920, som vi specielt er interesseret i i denne Forbindelse, forskydes saavel for Huse som for Gaarde Købers Vurderinger stærkere i opad- gaende Retning end Sælgers. Forskellen er iøvrigt nogen- lunde den samme for begge Ejendomsgruppers Vedkommende og skyldes vel først og fremmest, at Byerhvervenes højere

---

\*) „Ejendomssalg og Ejendomspriser“ af *Kjeld Bjerke* og *Peter Døssing*.

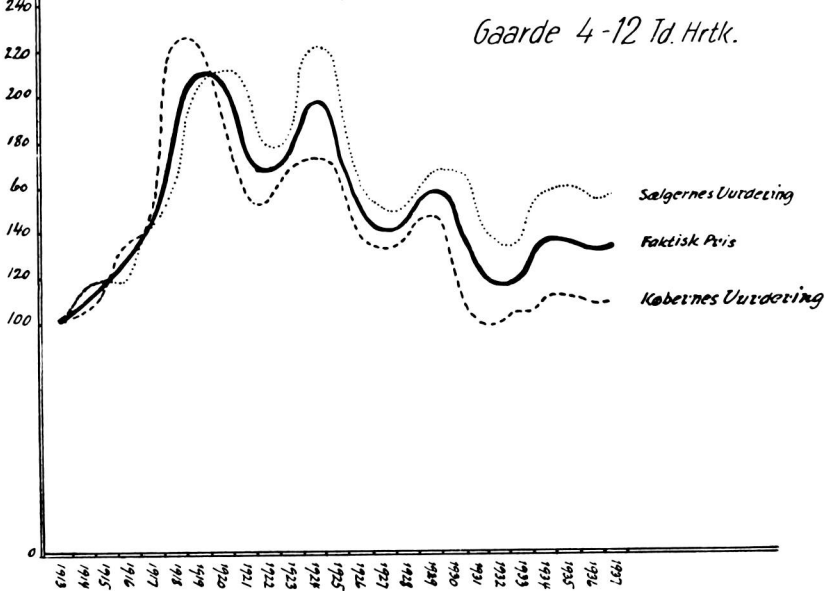
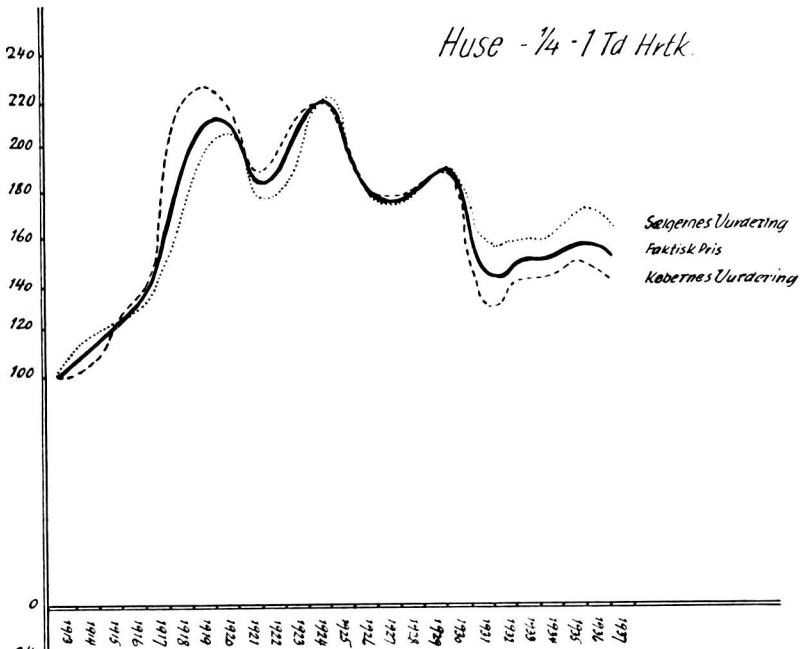


Fig. 1.

Krigskonjunkturer havde skabt ret betydelige Formuer, som kunde finde Anvendelse i Landbruget, hvor Konjunkturerne ogsaa var gode. Et andet Moment, der sikkert ogsaa har spillet en Rolle, er, at mange Unge lige efter Krigen 1914—1918 indgik Ægteskab og derfor ønskede at sætte Bo.

Konsekvensen af denne Udvikling under den forrige Krig var bl. a., at man fik en gennem Salgene stærkt forøget Gældsstiftelse. I Perioden 1909—26 steg den samlede Gældsstiftelse med 2,3 Milliarder Kr. Heraf kan man regne med, at 1,4 Milliarder er optaget i Forbindelse med Ejendomssalg.

Den betydelige Gældsstiftelse, der finder Sted ved Ejendomssalgene under opadgaaende Konjunkturer, gør derfor Problemet om en Hindring af Prisstigningen aktuel, hvis man ikke paa anden Maade har effektive Midler til at hindre Gældsstiftelsen. Thi naar Konjunkturerne vender, og de økonomiske Forhold i Landbruget bliver daarligere, medfører den forøgede Gældsstiftelse, som var relativ let at bære under de stigende Konjunkturer, at Prioritetsbyrden, som ikke gaar ned, fordi de økonomiske Forhold bliver forværret, kommer til at hvile saa meget haardere paa Landmændene.

For at forhindre særlig en Overprioritering uden at foretage direkte Indgreb i Prisdannelsen blev det ved Lov af 2. August 1940 om midlertidig Begrænsning af Adgangen til at tinglyse Gæld paa fast Ejendom bestemt, at Tinglysning af Gæld paa fast Ejendom — herunder Tinglysning af Rykningspaategninger — efter Lovens Ikrafttræden ikke skal kunne finde Sted, for saa vidt og i det Omfang Gælden med Tillæg af foranstaaende Hæftelsers tinglyste Retsgæld derved kommer til at overstige Ejendommens Laanegrænse.

Ved Laanegrænsen forstaaes for Landejendomme normalt Ejendomsskyldværdien med Tillæg af den ved Skatteansættelsen for Skatteaaret 1940/41 ansatte Værdi af Ejendommens Besætning og Inventar.

Hensigten med denne Lov var som anført at forhindre egentlig Overprioritering, saaledes som det fandt Sted under forrige Krig, derimod vil Loven ikke kunne forhindre en Stig-

ning i Gældsbyrden indenfor Laanegrænsen, bl. a. fremkaldt af de stigende Salgspriser.

Loven af 2. August 1940 var dog affattet saaledes, at den ikke fandt Anvendelse paa betingede Skøder, hvilket naturligvis har været en væsentlig Mangel ved Loven. Dette er iøvrigt ikke ændret ved Lov af 30. Juni i Aar, der afløser den tidligere Lov. Man vil altsaa stadig ikke have Sikkerhed for, at den egentlige Overprioritering ikke vil finde Sted. Man kan heller ikke gardere sig over for en Stigning i Gældsbyrden inden for Laanegrænsen, ligesom løs Gæld i Forbindelse med Ejendomssalget ikke kan forhindres. Endelig medfører denne specielle Form for Indgreb i nogen Grad, at dygtige men kapitalfattige ikke kan erhverve sig Landejendomme. Problemet bliver derfor, om man ved Siden af denne Lovgivning kan gennemføre Foranstaltninger, der kan forhindre Stigningen i Salgspriserne og derved hæmme Forøgelsen i saavel den faste som den løse Gæld.

I Øjeblikket staar man nemlig i Realiteten over for den samme Situation som i Begyndelsen af den forrige Verdenskrig; tilmed kan man sige, at Situationen er blevet værre derved, at Gældsbyrden nu er betydelig større, end den var før Krigens Udbrud i 1914. En yderligere Gældsstiftelse fremkaldt ved de stigende Ejendomssalgspriser, vil derfor kunne faa endnu mere katastrofale Virkninger, end hvad vi har set inden for den foregaaende Periode.

At Situationen virkelig er noget lignende som under den forrige Verdenskrig fremgaar af de nedenauførte Beregninger over Forskydninger i Købers og Sælgers Vurderinger fra 1937 til nu. Beregningerne er foretaget paa tilsvarende Maade som anført i den foran omtalte Betragtning i Nationaløkonomisk Tidsskrift, hvortil kan henvises.

Som det vil ses, er Købers Vurderinger atter steget betydeligt stærkere end Sælgers.

Til Belysning af i hvilket Omfang specielt Byerhvervene bl. a. under Hensyn til Pengerigeligheden har været interesseret i Køb af Landejendomme kan anføres, at Statens Ligningsdirektorat har foretaget en Opgørelse af Antal Salg af Land-



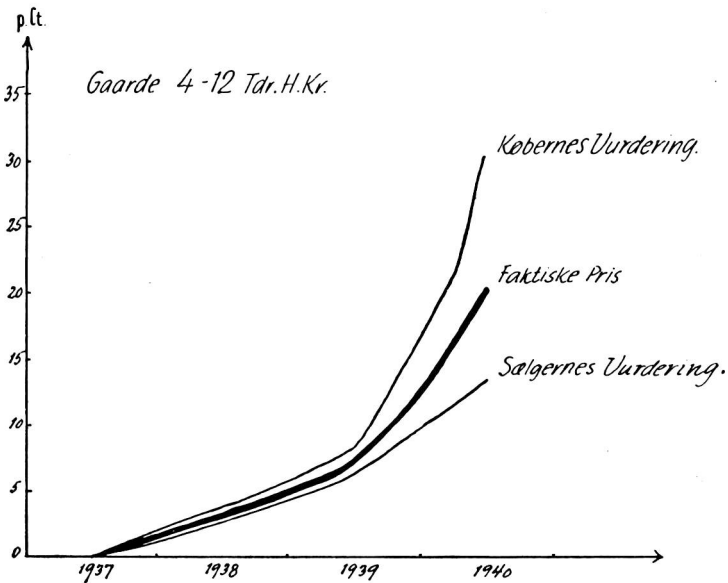
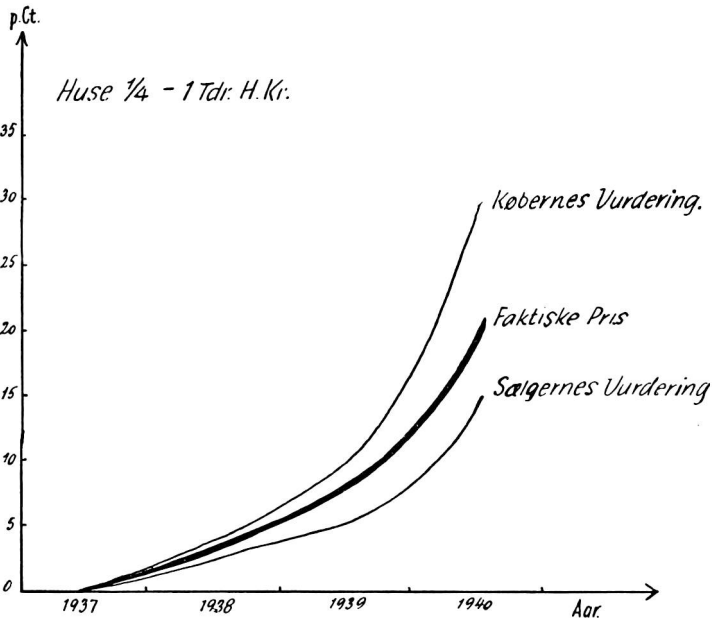


Fig. 2.

ejendomme til Landmænd og til Ikke-Landmænd for 1940. Til Sammenligning foretoges samtidig en tilsvarende Undersøgelse for 1938. Resultatet viste, at af de undersøgte Ejendomme i 1940 var 17 pCt. solgt til Ikke-Landmænd og i 1938 13 pCt. For Gaarde over 12 Tdr. Hartkorn var den tilsvarende Andel forøget fra 30 til 50 pCt. og for Gaarde paa 1—12 Tdr. Hartkorn fra 7 til 18 pCt., medens den for Huse i begge de undersøgte Aar var 16 pCt.

Yderligere kan det oplyses, at ved Salg til Ikke-Landmænd i 1940 er Købesummen i Forhold til Vurderingssummen en Ubetdelighed højere end ved Salg til Landmænd, ligesom den kontant udbetalte Del af Købesummen er lidt større ved Salg til Ikke-Landmænd.

Hvis man ikke ad direkte Vej kan hindre Stigning i Gældsbyrden, kan man derfor, som nævnt, rejse det Spørgsmaal: Er det muligt at forhindre den anførte Prisstigning og derigennem forhindre en forøget Gældsstiftelse? I denne Forbindelse var det nærliggende at tænke sig, at man lagde en særlig Afgift (Skat) paa Landejendomme. For ikke at ramme Erhvervet som saadant, vilde det maaske være naturligt at lade denne Afgift indgaa i en Pulje, saaledes at Beløbene efter nærmere angivne Regler kunde komme Landbrugserhvervet til gode.

Den foran omtalte stærke Stigning i Landejendomspriserne skyldes utvivlsomt de relativt gode økonomiske Forhold i Landbruget, men man kan heller ikke se helt bort fra, at *Forventningen* om gode økonomiske Forhold i Landbruget ogsaa har spillet ind. I de Betragtninger, der behandles i det følgende med Hensyn til at lægge en Afgift paa Ejendomspriserne, vil man først undersøge Spørgsmaalet ud fra det Synspunkt, at det er de faktisk indtrufne økonomiske Forhold, der har paavirket Salgspriserne, og dernæst vil man indføre den Forudsætning, at Forventningen om gode økonomiske Forhold ogsaa har spillet en Rolle.

Man kunde, som nævnt, tænke sig at lægge en Afgift paa Salgsprisen, enten som en Omsætningsskat eller som en Tilvækstskat, eller ogsaa kunde man tænke sig for Landbrugserhvervet som saadant at indføre en særlig Udbyttestignings-

skat, „Jordrenteskat“, uanset om Ejendommene omsættes eller ej.

Ser vi først paa en Omsætningskat lagt paa Salgene fra et nærmere fastsat Tidspunkt med et eller andet betragteligt Beløb paa 5, 10, 15 eller 20 pCt. af Salgsprisen, vil dette bevirke, at de enkelte Sælgeres subjektive Priser vil forøges, medens de enkelte Køberes subjektive Priser vil falde. Forøgelsen vil dog ikke svare til Skattens fulde Beløb. Hvis der nemlig finder Salg Sted, ønsker Sælger ikke at blive stillet daarligere, end saafremt han ikke sælger.

I sidstnævnte Tilfælde vil Skatten, som han skal erlægge en Gang i Fremtiden, ved hans Vurdering af Salgsprisen Højde paa Grund af Tidselementets Indflydelse indgaa med en mindre Vægt, end hvis han straks solgte, d. v. s. skulde betale Skatten med det samme. Disse Overvejelser influerer derfor paa hans Vurdering af Skattens Indflydelse paa Salgsprisen Højde. Lignende Betragtninger kan anføres for Køber.

Forskydningerne i henholdsvis Sælgers Udbudskurve og Købers Efterspørgselskurve fremgaar af nedenstaaende Diagram.

Herefter kan man altsaa stort set regne med, at de stedfundne Forskydninger i Efterspørgsels- og Udbudskurverne bli-

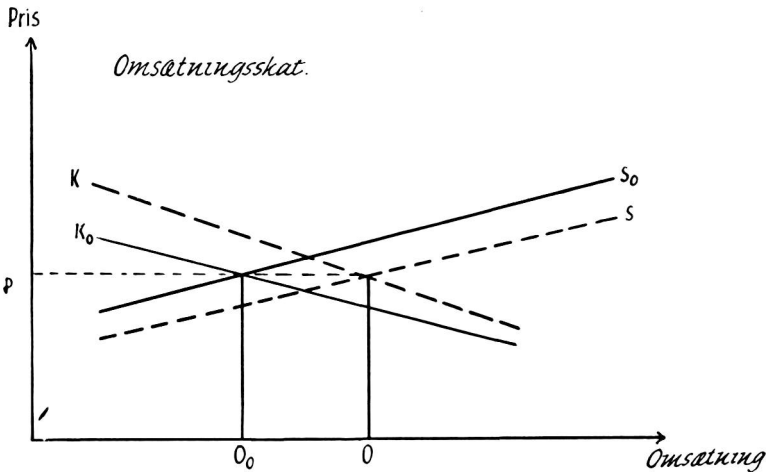


Fig. 3.

ver af en saadan Karakter, at Prisen paa det nærmeste bliver uforandret, men at Omsætningen vil falde stærkt. Omsætnings-skatten vil altsaa først og fremmest blive baaret af Sælgeren, idet Prisen ikke stiger. (I det anførte Diagram betyder S Udbudskurven før Skattens Paalæggelse,  $S_0$  Udbudskurven efter Skattens Paalæggelse, K Efterspørgselskurven før og  $K_0$  Efterspørgselskurven efter Skattepaalæggelsen.)

Ser vi paa Virkningerne af en Tilvækstskat, d. v. s. en Skat svarende til Stigningen i Ejendomspriserne, f. Eks. fra før Kri-gen (1939) til Salgstidspunktet, og som udredes ved Salget, vil de enkelte Sælgeres subjektive Priser forøges, men af de samme Grunde som foran anført ikke med Skattens fulde Beløb. Derimod vil Købers subjektive Pris stort set blive uændret; thi naar Tilvæksten bliver taget ved Salget, er der altsaa ingen Værdistigning mere og altsaa intet Beskatningsgrundlag.

Den nye Prissituation vil fremgaa af nedenstaaende Over-sigt.

Man ser altsaa heraf, at Prisen vil stige, og Omsætningen gaa noget ned. Omsætningens Nedgang vil dog normalt være mindre i dette Tilfælde end i det forrige, og Skatten vil delvis blive overvæltet paa Køber paa Grund af Prisstigningen.

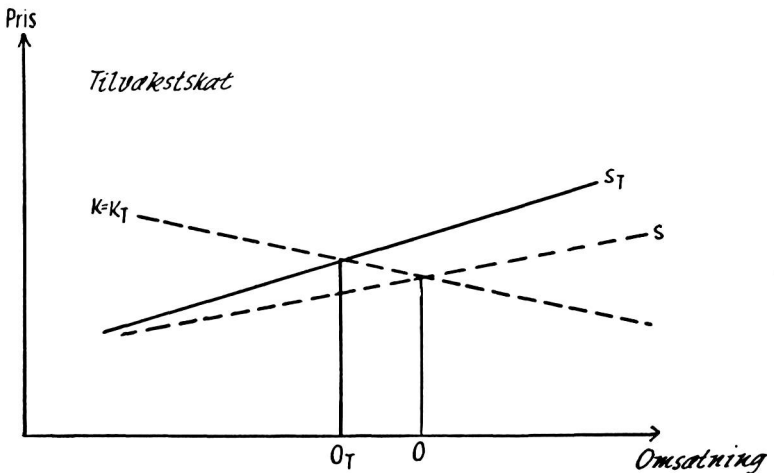


Fig. 4.

Ser vi endelig paa en Skat, der lægges paa det aarlige Merudbytte, vil denne nærmest blive en Skat paa den Del af Jordrenten, der dannes efter Indførelsen af Skatten. Skatten vil nedsætte Sælgers subjektive Pris med et Beløb svarende til Skattens Størrelse, idet Sælger i Modsætning til de forrige Tilfælde er ens stillet, hvad enten han sælger eller beholder Ejendommen; han skal i alle Tilfælde betale Skat.

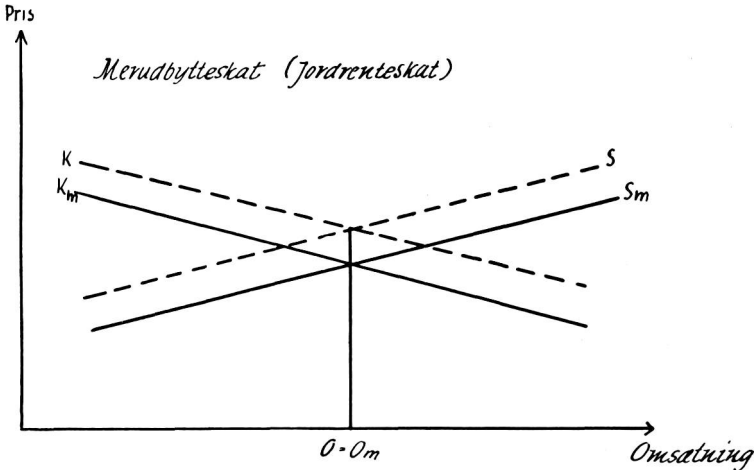


Fig 5.

Prisen vil altsaa falde, og Omsætningen bliver uforandret. Man maa regne med, at Skatten vil nedsætte Jordrenten og forhindre dens Vækst.

Tager man Hensyn til, at det forventes, at Landbrugets Forhold ogsaa bliver gode i den nærmeste Fremtid, maa dette hæve saavel Sælgers som Købers subjektive Priser, hvorved den foran omtalte Prisligevægt før Skattepaalæget (de stiplede Kurver) maa tænkes at komme til at ligge i et højere Niveau.

Den specielle Indflydelse, som Indførelsen af det spekulative Moment vil faa paa de foran omtalte Betragtninger angaaende Skattepaalægets Virkninger, maa, naar man iøvrigt tænker sig at have taget sit Udgangspunkt i det forhøjede Prisligevægtpunkt, formentlig være følgende: For Om-

sætningsskattens Vedkommende kan man regne med, at det spekulative Moment vil paavirke Købers subjektive Priser i nedadgaaende Retning, fordi man i sine Kalkulationer anteciperer en fremtidig Prisstigning, man skal betale Skat af, saaledes at Salgsprisen ikke bliver helt uforandret, men vil falde lidt. Ved Tilvækstskatten kan man ligesom ved Omsætningskatten regne med, at det spekulative Moment vil medføre nogen Nedgang i Købers subjektive Priser, saaledes at den foran omtalte Stigning i Prisen vil blive noget hemmet.

Ser vi endelig paa Forholdene ved Merudbytteskatten, kan vi ligesom i de foregaaende Eksempler regne med, at det alene er Købers Vurderinger, der vil blive paavirket. Køber vil nemlig reducere sine subjektive Priser noget mere, end hvis det spekulative Moment ikke var til Stede. Resultatet bliver derfor en Nedgang i Prisen, der er noget større end Skattebeløbet.

Da det formentlig først og fremmest er det spekulative Moments Indflydelse paa Prisudviklingen, man ønsker hæmmet, maa man efter det anførte anse Merudbytteskatten for at være den mest effektive.

Hertil kommer, at da Skatten nedfældes i Grundværdien, der først og fremmest skyldes Samfundsudviklingen, kommer Ejeren fortrinsvis til at bære Risikoen for Værdisvingningerne i Bygninger, Besætning og Inventar: en Risiko han naturligt maa bære i sin Egenskab af Kapitalbesidder.

De anførte Betragtninger over de forskellige Skatters Indvirkning maa kun opfattes som en forenklet Opstilling af, hvad der faktisk maa antages at ville ske, men vil dog formentlig paa den anden Side i store Træk afspejle de sandsynlige Virkninger.

I Stedet for at gennemføre en Skat, kunde man tænke sig at gaa andre Veje.

Man kunde f. Eks. ved Salgene lade Sælgerprioriteten forrente med en Rentefod, der svingede med Konjunkturerne, saaledes at naar Forholdene var daarlige i Landbruget, skulde Sælgerprioriteten forrentes med en lav Rente og omvendt, naar de økonomiske Forhold var gode. En saadan Ordning maa

indebære en Tendens til Prisudjævning, hvilket altsaa netop er det, man ønskede opnaaet.

Det er dog et Spørgsmaal, om ikke Priserne som Helhed vilde komme til at ligge i et noget højere Niveau. Sælger vil antagelig forlange en højere Pris svarende til en Forøgelse i Sælgerprioriteten til Dækning af den lavere Forrentning i daarlige Tider. Han vil nemlig formentlig tillægge den lave Forrentning i daarlige Tider større Vægt end den høje Forrentning i de gode Aar.

Man kunde ogsaa tænke sig en Maksimalprisordning for Landejendomme i Forbindelse med, at Staten stod som Mellemmand mellem Køber og Sælger. Da man som bekendt paa en Gang ikke kan beherske baade Omsætning og Pris, vil en saadan Ordning formentlig kun have teoretisk Interesse, hvorfor man ikke skal komme nærmere ind herpaa.

Endelig vilde en Nedsættelse af Landbrugets Salgspriser, f. Eks. paa Hjemmemarkedet, hvorved Nettoudbyttet vilde gaa ned, naturligvis hæmme Prisstigningen. Denne Form for Indgreb er dog paa nærværende Tidspunkt formentlig i mindst lige saa høj Grad en Abstraktion som den foran omtalte Maksimalprisordning.

---