

Om Værdie=Ansættelse af Landeiendomme og af Præstationer, som hvile paa disse.*)

Denne Gjenstand er allerede ofte bleven omhandlet, baade i national- og land-øconomiske Skrifter, men Erkjendelsen af dens egentlige Væsen synes saa hyppigt at være forfeilet, at der i Almindelighed ikke hersker noget rigtigt Begreb om samme. Det vil derfor ikke være overflødigt her paany at bringe denne Sag paa Bane, da Renten af Landeiendomme, som og andre Renter, ere Gjenstande af betydelig Vigtighed i Nationalhusholdningen, og det er nødvendigt at have et rigtigt Begreb om saadanne Ting, især i vore Dage, da Nationernes Interesser omhandles i deres raadgivende Forsamlinger og Resultatet af disse Forhandlinger bliver Norm for Lovgivningen.

Renten af Land- eller Jordeiendomme støtter sig umiddelbart paa det raa Udbytte af den til landøkonomisk Brug bestemte Jord, være sig nu Have, Ager, Eng, Græsland eller Skov, og middelbart paa den dertil hørende Besætning, efter at

*) Meddeelt efter det af Dr. C. Sprengel redigerede: „Land- und Forstwirtschaftliche Zeitschrift für Braunschweig, Hannover und die angrenzenden Länder; 1 B. 1 H.

Produktionsomkostningerne og Renten af Driftskapitalen ere fradragne.

Denne Deel af det raa Udbytte kaldte man ellers ogsaa det rene Udbytte, og den i nyere Tid opkomne Benævnelse Jordrente var ikke almindelig bekjendt og antagen i Nordtydskland. Thær gjør imidlertid i sin Ledetraad til almindelig landøkonomisk Driftslære (Berlin, 1815), S. 6. 7., Forskjel mellem reent Udbytte og Jordrente, i det han anfører, at en Jordeiendoms Værdie ikke lader sig bestemme direkte af det rene Udbytte, da den større eller mindre Driftskapital, den større eller mindre Indsigt og Flid ofte kan have den vigtigste Andeel deri; deraf den store Vildfarelse, som denne Fremgangsmaade, hvis Rigtighed er meget tvetydig, har foranlediget. Han siger fremdeles, S. 68: den paa den ene eller paa den anden Maade udfundne rene Indtægt maa bestemme Kapitalværdien af en Jordlod eller et Gods, naar man beregner den efter den laveste gangbare Rentefod. Han forlanger da endnu ogsaa, S. 75: at man for Brugen af Driftskapitalen ikke maa beregne sædvanlige Renter, men Driftsrenter, o: den Fordeel (s. Ex. 10 pEt.), som man i andre Næringsbrug sædvanlig kunde have af Kapitalen. Da her nu tales om det rene Udbytte og om Jordrenten, af hvilken sidste Kapitalværdien skal beregnes, og der endnu S. 67. tilsvies: at det rene Udbytte sikrere udfindes efter de Begreber, som man, af den store Masse af Erfaringer over

Gjennemsnits: Productionen, har dannet sig om Værdien af fysisk bestemte Jordarter under visse Omstændigheder og Forhold, saa viser det følgende Foredrag, S. 104. 105., upaatvivlelig kun den Bestræbelse, ved Udfindelsen af Kapitalværdien at forebygge: at man tager Hensyn til Anvendelsen af høiere Indsigt og større Kapital og Virkningen heraf, men derimod kun gaaer tilbage til den blandt Folket eksisterende Grad af Dannelse for Haandteringen, eller videnskabelig Erhvervskraft, og dens tekniske Anvendelse, og til de fysisk bestemte Jordarter. *)

Begreberne om reent Udbytte og om Jordrente falde følgelig sammen, og den Adskillelse, som Thaer egentlig havde til Hensigt, vilde kun existere paa Calculens Gebeet.

At den udødelige Thaer kun havde denne her fremstillede Idee, som stemmer overeens med hans fremherskende Anskuelse, at større Indsigt er istand til betydeligen at forhøje Jordens Productivkraft, det bliver tilstrækkeligt indlysende af hans tidligere Uttringer, af hvilke vi kun vilde udhæve følgende af hans Indledning til Kundskab om det engelske

*) Foreløbigen bemærk vi, at en Taxations = Methode, som meget nærmer sig disse Anskuelser, er fremstillet i: „Anleitung zur Verfertigung der Grund-Anschläge von Ertrag gebenden Grundstücken und ganzen Landgütern, von Klebe, Leipzig bei Baumgärtner, 1828;“ med Hensyn til det Ovenanførte sammenligne man deri S. 8, 9, 16.

Landvæsen, 2 Bind 2 Afdeling. Nyt Dplag 1801.
S. 60—61:

”Naar en Godseier (i England) selv driver sin Eiendom eller en Deel deraf, saa anseer han sig i denne Henseende som Forpagter og kalder sig saaledes; han beregner altid Forpagtningsafgiften som Udgift, og skjelner ganske imellem de Indkomster, han har som Eier og dem, som det landoekonomiske Næringsbrug kaster af sig. — Denne Methode har meget godt ved sig og forebygger mange Misforstaaelser og Feiltagelser; det rene Udbytte, hvorom de franske Deconomer talte saameget, eller Grundens og Jordens egentlige Værdie, fremlyser herved af sig selv, og adskiller sig fra de Indtægter, som Landmandens Slid, Duelighed og Lykke er istand til at uddrage deraf. Ved Kjøb og Forpagtning kan Bedragerie ikke saa let finde Sted. Man slutter ikke Handelen efter det større eller mindre Udbytte, som Godset har givet under en bedre eller slettere Bestyrelse — thi det er en Sag for sig — men efter Grundens og Jordens egentlige Værdie, eller efter det, som de franske Deconomer kaldte *Produit net*.”

Dette er tilstrækkeligt, for at vise Thærs i Begyndelsen dunkle Mening, og vi troe ikke at vi her videre behøve oekonomisk at forfølge Sagen, i det vi haabe, at det Anførte vil være tilstrækkeligt til at afgive et Grundlag for det Følgende og gjøre dette mere forstaaeligt.

Ideen om Land- og Grund-Rente stammer oprindelig fra det engelske Forpagtningsvæsen, og er ved franske og engelske Skribenter kommet til os. Adam Smith, som lagde Grunden til Læren om Nationalrigdom, dens Aarsager og Natur, taler i Kapitlerne om Landrente (1 B. 11 Kap. S. 235. Breslau und Leipzig bei Korn 1810), som om en almindelig bekjendt Sag, især med Hensyn til Godsforpagtningen, uden egentligen at angive dens Oprindelse anderledes end ved Overskuddet af det raee Udbytte, efter Afdrag af Lønninger, Renter og andre Omkostninger, S. 240, og S. 238 opstiller han den almindelige Grundsætning: "høi Arbejdsløn og stor Gevinst ere Aarsager til dyre Varepriser, høie Renter ere Virkningerne af samme."

Denne Grundsætning er imidlertid dog kun anvendelig paa de tekniske Producter, som i Reglen regnes til Kjobmandsvare, ikke paa Producterne af Avlsbruget; thi dette adskiller sig fra alle andre Manufacturer derved, at det ved Jordens Bearbejdning gjenerstatter Driftskapitalen med Renter, og desuden giver et af Jordens Kraft fremkommet reent Udbytte til Overskud, som er bundet til et vist Maal, hvorimod ethvert andet Manufactur kun gaaer ud paa at give det forarbejdende Materiale en vis Form, hvorved blot erstattes Materialets Værdie, Renter og Lønninger, tilligemed en af Torveprisen afhængig Gevinst. Af Avlsbrugets Natur følger, at Jorden altid giver et reent, om just ikke altid høit Ud-

bytte over den anvendte Driftskapital, og bestandigen beholder Materialet, Jorden, tilbage, hvorimod alle andre Kunstfrembringelser ofte give en meget stor, men ogsaa ofte slet ingen, eller dog kun en meget ringe Gevinst over den anvendte Kapital med Renter, og tilmed fortære Materialet.

Hjinn Jordens Kraft, som oprindeligen er givet den af Naturen, fremtræder i den raa Urjord under Skikkelse af vegetabilsk Humus eller Madjord, hvorvel dette Legeme ikke egentlig er nogen Jord, men et eget sammensat Stof, og efter Wartsundersørgs Erfaring beroer Agerdyrkningens Operationer paa den Grundfætning: ved Høsten ikke blot at gjenerstatte hvad man har brugt og borttaget af dette Stof, men endogsaa at forsøge det baade med Hensyn til Qvantiteten og Qvaliteten; dette skeer ved adskillige Producters Anvendelse til Qvægfoeding, hvorved der avles Gjødning, som igjen tilbagegives Ageren, og denne Gjødning bliver nu vegetabilskdyrsk Humus, den er derfor Hovedbestanddelen af al Agerjord, Engbund, Græsland og Skovgrund, og paa en Maade disses faste Inventarium, uden hvilket al landoeconomisk Production maatte falde bort.

Denne særegne Beskaffenhed af den til Agerdyrkning anvendte Jordbunds Natur er allerede i og for sig tilstrækkelig til at erklære hjinn almindelige Grundfætning af Smith for uanvendelig med Hensyn til Udvækslen; thi Landmanden faaer ikke høie Renter ved høi Arbeidsløn, tværtimod faaer han

overhovedet kun en hoi Indtægt som Virkning af hans Fremgangsmaade, ved omhyggeligt at bearbejde Jorden, ved saameget som mueligt at spare Pengeudgift, og Besparelser af denne Art kunne kun gjøres paa Grund af mange Erfaringer i Landvæsenet, hvorved der endelig danner sig en Kunst, som imidlertid, i Modsætning til næsten alle øvrige Kunster og Haandværker, bestandig maae udsøves under Atmosfærens Indflydelse paa enhver Aarstid; hvorfor Kunstneren ikke ubetinget alene kan bevirke at hans Produkt lykkes, men maa undersøge sig Indvirkningerne af ydre, uafvendelige Omstændigheder. Herved maa man bemærke, at N. Smith, ved Antagelsen af hiin forhen angivne Grundsætning, rimeligviis blot taler om Oprindelsen til Renter, overhovedet i den Betydning som Engländerne tog det, saaledes som Renter i Almindelighed dannede sig paa hans Tid, nemlig i Agerdyrkingens og Manufacturernes stigende Progression i England; man kan altsaa ikke heraf udlede noget almeengjeldende Princip. Men i andet Bind af sit Værk, hvor han i det femte Kapitel affhandler de forskjellige Maader at anvende en Kapital paa, erklærer han sig, S. 142, rigtignok paa ægte engelsk Maneer, i Overensstemmelse med vor ovenanførte Mening angaaende Landrentens Udspring af Jordens Naturkraft.

I det altsaa det productive Stof i Agerjorden sættes i Virksomhed ved Landmandens Arbeide, ud

kommes det dog ikke ved een eneste Høst, ligesom enhver enkelt Afgrødes Dyrkning og Høst ikke medfører lige store Beføstninger; derimod er ogsaa Gevinsten eller det raa Udbytte i ethvert Aar og af enhver Afgrøde afvekslende og forskjelligt efter Aar-gangene og Veirliget i disse. Af Gjennemsnittet for en Række Aar maa altsaa det raa Udbytte, Udgifterne og endelig det rene Udbytte, Landrenten, beregnes.

Man indseer heraf, at Jorden altid maa yde en reen Indtægt, thi var dette ikke Tilfældet, saa vilde man ikke anvende Beføstninger og Arbeide paa den, men maastee benytte den til Græsgang eller Skovanlæg. Men Græsgang og Enge give ogsaa en reen Indtægt, og sidste ofte en meget stor, naar de ere humusrige og sølgelig, med de øvrige dertil nødvendige Egenstaber, meget givtige, hvilket tildeels kommer deraf, at deres Afgrøde er en raa Naturfrembringelse, som i Almindelighed ikke medfører andre Beføstninger end de, som ere nødvendige ved Indhøstningen.

Alligevel kan Jordrenten af lige god Jord paa forskjellige Steder ogsaa være meget forskjellig af et givet Areal, hvilket deels kan have sin Grund i Landmandens Mangel paa Indsigt, deels i locale Forhold og deels ogsaa i Landmandens Armod, især paa Steder, hvor den særskilte Eiendom har meget Ugerland uden Enge og Fædrift; thi om man end hist og her staaer paa et lavt Trin af landoefnos-

mist Uddannelse, saa veed man dog overalt, at Enge og Græsgange ere naturlige Kulturmidler for Algerlandet.

Et rigtigt Begreb om Landrentens Udspring er i vore Dage ikke uden practisk Nytte, har allerede fra dette Aarhundredes Begyndelse været nødvendigt og Gjenstand for mange Uindviedes Ønsker; og da man i offentlige Skrifter finder mange Slags Forsøg paa at tilfredsstille saadanne Ønsker, saa have vi ikke holdt det for overflødigt, at gjøre de forestaaende Antydninger, nu da hiin Nødvendighed vist først indtræder i mange Egne, — for at modvirke Misgreb, som aabenbart udgaae fra falske Præmisses. Vi have allerede ovenfor anført Smiths almindelige Grundsætning og dennes Uanvendelighed paa denne Gjenstand; vi kunne endnu anføre en anden, som i og for sig er træffende, men dog maa forstaaes og anvendes med nogen Indskrænkning. Han paastaar nemlig adskillige Gange i sit Værk, at Landrenten forhoies ved den forbedrede Jordkultur, og det maa man naturligviis indrømme; men han paastaar ogsaa i anden Afdeling angaaende Landrenten, S. 285, "at Værdien af Jordens Frembringelser og den deraf udbundne Rentes Størrelse retter sig efter Jordens Frugtbarhed;" dette kan idetmindste ikke i alle Tilfælde antages for rigtigt, da ikke enhver frugtbar Jord just bærer de Afgrøder, som have meest Værd, men disse meget mere i Reglen kun trives paa de for

dem især stikkede Jorder, som naturligtvis da ogsaa maa indeholde Frugtbarhed; let Sandjord er ofte meget frugtbar, men alligevel vilde man neppe med Fordeel dyrke Hvede derpaa. Man kan derfor kun lade denne Grundsætning af Smith sigte til den ved Frugtbarheden forøgede Mængde af Afgrøden, saaledes at Frugternes Qvantitet erstatter deres Qvalitet og Indtægten paa denne Maade forhøies.

Thaer opstiller en lignende Idee, idet han siger: ved forøget Anvendelse af Arbeide og Kapital, ledet af dybere Indsigt, tiltager Jordens Givtighed, saa at det rene Udbytte, som endnu er tilovers efter at den høiere Udgift er betalt, bliver større. Saadanne enkelte mulige Tilfælde ere dog kun Undtagelser fra Reglen, thi denne er, idet den aabenbarer sig ved konstante Resultater, bundet til Naturløve, og en Hovednaturlov er den, at Maalet af Frugtbarheden i Jorden er bestemt, og at folgelig al menneskelig Kunst i Almindelighed ikke fortløbende kan forøge dette Maal i det Uendelige; at tvertimod, om ogsaa nu og da gjøres Beføstninger, som skulle foranledige en saadan Stigen, saa vilde de dog, ifølge Erfaring, vise sig skadelige istedetfor nyttige, saasnart de overskride et vist Maal; en for stærkt gjødet Ager bærer deels slet ingen, deels ubrugelige Afgrøder. Ved Agerdyrkningen arbeider Mennesket i Forening med Naturen og han bør ikke fornægte denne Medhjælper, men meget mere

høre paa dens Stemme, som altid kalder ham til Orden.

Af de mange Slags Begrebsforvirringer, som, undertiden paa en meget ustyldig Maade, fornemmelig formedelft Mangel paa videnskabelig Indsigt, have indsneget sig angaaende foransførte Gjenstande, som jo hellerikke kunde feile, betydelige Vildfarelser opstaaede angaaende det rene Udbytte af Jorden, eller Landrenten, da det Indviklede i Landvæsenet forhindrede den Uindviende i, med Klarhed at skue ind i Sagen.

Saaledes finder man f. Ex. i det historisk-politiske Tidsskrift af Leopold Ranke, 1 Bind, 1832. S. 775, en Afhandling over Jorden, Arbeide og Afgrøde (Resultater af praktiske Jagttagelser?). Ved Læsningen deraf er det just ikke saa ganske let at udfinde Forfatterens sande Hensigt, og hvad han egentlig vil undersøge; han antager rigtignok vor her angivne Mening angaaende Jordrentens Udspring af Jordens Naturkraft, men tilføier, S. 778, at Jorden vel giver rigelig Frugt, men ikke nok for Mennesket, der i sin Slægts Formerelse iler forud for Jordens Afgrøde; derfor den bestandig onhyggeligere Bearbeidning af Jorden, deraf to modsatte Progressioner; jo mere cultideret et Land er, desto større maa altsaa den Sum af Arbeide være, som anvendes paa en ligestor og ligeartet (?) Strækning for at vinde Jordrenten; idet saaledes paa den ene Side Jordens Gavnildhed lidt efter

lidt synes at aftage, anspores og forstærkes paa den anden Side Menneskets Driftighed bestandig mere og mere, Jordrenten bliver staaende eller gaaer tilbage, medens det, som er Betingelsen for dens Stigen, Arbeidsomhed, Driftskapital o. s. v., er i Tilvæxt! Dette Sidste indeholder aabenbar Modsigelse; thi dette skeer intet Sted i Almindelighed; man anvender ikke Kapitaler, naar man er eller bliver overtydet om at de intet indbringe, og hvorefter var man da blevet overtydet herom?

I Tydskland er en saadan Belæring slet ikke nødvendig, da dette allerede er skeet ved lang Erfaring; hvorfra veed Forfatteren, at Jordrenten bliver staaende, eller gaaer tilbage eller endog tager af? — Han vedbliver: "ved Landets Overbefolkning, det almindeligt følelige Misforhold imellem Jordrente og Arbeide, fortrænges Overmaalet af Beboerne" o. s. v. Uddrage vi nu af disse Ytringer et Resultat for vor Opgave (?), saa finde vi følgende Sætning, som slutter sig til den foran, S. 778, opstillede Paastand: "i Summen af de Ting, Fornødenheder, Forbrug og Nydelser, i hvis Totalitet et Folks Velstand og Rigdom viser sig, stiger den ved Arbeide skabte Værdies Forhold til det af Naturen Givne (Jordrenten) i samme Grad som Culturen gaaer fremad."

Med denne sidste Sætning er der ikke sagt noget Nyt og man kan kun forundre sig over hvorledes den kunde fremgaae af Forsætningerne; thi

gaaer Landrenten, formedelst Udtømmelse af Jordens Naturkraft, tilbage, saa kan Culturen, nemlig Jordkulturen, umuligt gaae fremad; men ved sidste har sandsynligviis Forfatteren været bekymret for den stigende Folkemængde, som ved det betegnede Misforhold mellem Jordrente og Arbeide trænges ud af Landet o. s. v.; men ogsaa dette er en Feilslutning; thi Jordrenten kan ikke erholdes uden Arbeide, følgelig ikke uden Fortjeneste (Arbeids-
 løn), men den, som modtager Jordrenten, er ingen Arbeidsmand, men Kapitalist, og Folket i Almindelighed lever ikke af Jordrenten eller det rene Udbytte af Jorden, men af sammes raå Udbytte, der ved alle Slags Frugter uddeles blandt Folkemassen, og hvor Culturen stiger er der sædvanligviis aldrig for mange Arbeidere, altsaa er der ogsaa Fortjeneste, hvor der er Arbeide. — Skulde denne Forfatter maaskee ved Udvandringen være kommet paa den Slutning, at Agerdyrkningen i Tydskland nu i Almindelighed gaaer tilbage eller aftager, da er han i Vildfarelse, thi dette Land kan endnu ernære mange Millioner Mennesker mere end det nu har; de Udvandrede's Antal er dog kun ubetydeligt; men Grunden ligger deri, at de nuværende Beboere tildeels staae sig flet eller ere i Armod, og at Agerdyrkningens Fremskridt, tildeels derved, standses; at raade Bod herpaa, dertil sigte sande Patrioters Bestræbelser!*)

*) Frederik Wilhelm den Tredies Ord i det under 14de Septbr. 1811 udkomne Edict, §. 59.

Lader os nu vende os bort fra disse, uden Tvivl for største Delen forveilede Resultater af, som det hedder, praktiske Jagttagelser, for i praktisk Anvendelse af de her foredragne Grundsætninger over Jordrenten at gaae over til en anden dermed beslægtet Gjenstand.

Omsætningen af Naturalindkomsterne af Grund: eiendomme i Pengeindtægt, og atter dennes Omsætning i en Pengekapital, har ikke sjældent, og ikke uden Grund, foruroliget Modtagerne af saadanne Indkomster, fordi de bestandigen frygte for at lide Tab ved denne Omsætning. Angaaende dette Punct har Professor Nau i sin Afhandling "om Omsætningen af Præsternes Indtægt af Grundeieendomme" *) sagt Følgende, hvilket vi her ordret ville anføre:

"II. Forandringer i Grundrenten: Det er en fast begrundet Sætning, at den rene Indtægt, som Grundstykker, især de, der benyttes til Avlsbrug, yde deres Eiere, d. e. Land: eller Grundrenten, bestandig bliver større ved Tiltagelsen af Folkemængde, Vindskibelighed og Rigdom i et Land, saa at f. Ex. Besidderen af en Morgen Agerland eller Eng lidt efter lidt faaer en stedse betydeligere Mængde Producter til sin aarlige Andeel af den hele Eiendoms Frembringelser. Dette er overhovedet stemmende med Erfaring og indsees tydeligt af de stigende Priser paa Landeieendomme, hvori man

*) I Pölig's Aarbog for Historie og Statsøconomie, Decemberheftet 1833, S. 304.

i det hele ufeilbarligen maa see et Tegn paa selve Jordens tiltagende indre Værdie. Udsigten til en saadan Renteforhøielse, især naar man seer Leilighed til betydelige Forbedringer i Jordegodssets Beskaffenhed og Maaden at benytte det paa, forener sig med den større Sikkerhed ved Grundbesiddelsen i retslig og oekonomisk Henseende, for at skaffe Jord eller Grund:Renten et Fortrin for andre Grene af Indkomster, hvorfor man da ogsaa ofte kjober hiin med det 30te til 33te Aars Indtægt, medens man ved at anbringe bevægelig Formue forlanger en Rente af 4—4½ Procent. Vi kunne sikkert antage, at en lignende Betragtning, tydeligt erkjendt eller kun halvt anet, virker med til Utilbøieligheden for en Penges indtægt, der skulde erstatte Grundrenten. Saaledes opstaaer da en Bekymring af sammensat Art; man frygter for at Pengebeløbet kunde synke ned under sin nuværende Værdie, og selv om dette ikke skete, saa maatte man miste den Fordeel, som muligen kunde drages af den stigende Pengerente. — Grundrenten kan fra et Tidrum til et andet forhoies.

- 1) uden al Medvirkning af Eieren og Brugeren, blot ifølge Prisens Forhøielse paa Jordens Frembringelser;
- 2) ved Forbedringer. — ”

Den her i Begyndelsen anførte Sætning kan naturligviis ikke bestrides, og er, som vi tildeels ovenfor have bemærket, allerede antaget af Smith og Chaer, men der kunde dog endnu, ved enhver

Omsætning af Grundrenten i en faststaaende, altsaa uforanderlig, Pengeindtægt, være meget, som først maatte overveies og som vilde tjene til bedre at belyse Sagen, naar man vil mode Bedkommendes Betænkkeligheder ved en saadan Operation. Først maa man bemærke, at, naar Talen her er om Præsteindtægten af Grundeiendomme, man da uden Tvivl derunder forstaaer et Indbegreb af Uger, Eng og Græsland, eller istedetfor sidste, en bestemt Andeel i Stedets fælles Græsgang; Omsætningen af Indkomsterne deraf kan dog kun skee, enten ved Arvefæste, eller ved Forpagtning paa visse Aar, da fuldkommen Afhændelse i de fleste Lande er ulovmæssig; men Forpagtningen paa visse Aar kan ikke falde indenfor Grændserne af vor Bedømmelse, og folgelig kan Talen her kun være om Arveforpagtning, da en anden Omsætningsmaade ikke med Grund er tænkelig.

Forudsat altsaa at en saadan Arveforpagtning af dette Slags Grundeiendomme eller ogsaa af et hvilket andet Slags, indgaaes med Eieren, saa kommer Alt derved an paa, rigtigt at udfinde den rene Jord eller Grundrente, hvilken Operation maa gaae forud, for at give et Støttepunct for Forpagtnings- Accorden; ved denne Udfindelse maa naturligviis de mulige og uden alt for store Omkostninger virkelig udførlige Forbedringer, med Hensyn til deres Folger, altsaa til deres fremtidige mulige rene Udbytte, komme med i Beregning, men da igjen Renter af

den Kapital, som sættes i disse Forbedringer, ligesaa vel beregnes til Afdrag, som da sædvanligviis fordeles paa de nærmeste aarlige Terminer for Forpagtningsafgiften, efter fuldendt Forbedring, naar ellers en saadan Overenskomst kan bringes istand og Arveforpagteren overhovedet skal udføre Forbedringen.

Men i Henseende til Arveforpagtningen selv maa man have Indsigt i Forpagtningsforholdets Væsen og dermed forbinde det rigtige Begreb, for hverken at blive sig selv eller Arveforpagteren for nærgaaende.

I de ovenanførte Taxations-Grundsætninger af Kleebe defineres, S. 5, Forpagtningsforholdet overhovedet saaledes:

„Ved Forpagtningen beroer Forholdet imellem Eieren og Forpagteren derpaa: at den Sidste deler den rene Grundrente med den Første i visse aftalte Forhold, og derved gjør sig betalt for sin Umage, at fritage Eieren for videre Uleilighed. Desuden kan Forpagteren ogsaa ved Besparelse af Drifts-omkostninger og ved heldige Aaringer endnu have en lovlig Gevinst; er Forpagtningsforholdet ikke støttet paa saadanne Grundsætninger, saa pleier det almindeligviis ikke at have nogen Barighed.”

Naar nu Taxationen er steet med Kyndighed, saa vil man ogsaa nøiagtigen kunne foreslaae Forpagtningsafgiften, hvorved da den Bemærkning paatrænger sig, at Forpagteren maa overtage det hele Udsættelse paa sin egen Bekostning, folgelig ogsaa

maa heelt betale den muligt dermed følgende Besætning og Sæd, Redskaber, Driftsomkostninger ved de besaaede Marker, og beregne sig Renter af denne Driftskapital, hvilke da, saavel som selve Driftsomkostningerne, igjen maae erstattes ham af den aarlige Indtægt. Betinges Forudbetalingen af en Arvbesæters Recognition, som tildeels er en Kjøbesum, saa beregner han sig ogsaa af denne de sædvanlige Renter, saavel som Reparationsomkostninger ved Bygningerne o. s. v., hvorhos imidlertid Leien af den Bolig han har, atter regnes til Uddrag. Nisico og commniale Byrder, forsaavidt nemlig disse angaae Agerbruget, falde ligeledes paa Forpagteren. Disse Præstationer, ansatte i Penge, vil en Forpagter gjøre gjældende imod den af Eieren forlangte Forpagtningsafgift, og det kommer da an paa i hvad Forhold de komme til at staae til Forpagtningsoverslaget og fornemmelig til den rene Indtægt. Herefter og især med Hensyn til Overslagsresultatet, som dog altid maa rette sig efter Gjennemsnittet af Afgrøden og Sædepriserne, vil da Overenskomsten være at træffe. Eieren faaer paa sin Side en vis Deel af den rene Indtægt som Forpagtningsafgift og Renterne af den disponible Arvbesæters Recognitionssum.

Idet folgelig Alt nærmest kommer an paa et rigtigt foregaaende Overslag over Afgrøden, for at kunne udfinde den rene Grundrente og Driftskapitalen med Renter, for saaledes at opnaae et nødvendigt Støttepunkt, saa bliver det heraf indlysende,

at Grundrenten nødvendigviis maa blive deelt imellem Contrahenterne i visse Forhold; thi at indlade sig i en Forpagtning er aabenbart ikke andet end at sætte en Kapital paa Rente i en leiet Grund og Jord, i den Hensigt, ikke blot at drage de sædvanlige Renter af denne Kapital, men desforuden for sit Arbeide endnu ogsaa en Erhvervsrente, som nogenlunde bliver liig den, man kan have af andre Næringsbrug; Skulde nu Forpagteren, strengt regnet, kun have Renterne af sin i Forpagtningen anvendte Kapital tilligemed de aarlige Driftsomkostninger tilbage, men udbetale Eieren alt hvad der endnu er tilovers af Totalindtægten saa vilde han i ti Tilfælde vistnok tabe de syv Gange, i det han i det høieste fik Renterne, men ikke tillige en passende Gevinst, og dette Udfald maatte nødvendigviis opvække den Betragtning, at den i Forpagtningen anvendte Kapital bedre kunde anvendes i andre Næringsbrug, som medføre mindre Risiko og Arbeide, og give et sikkrere Udbytte.

Af disse Grunde, og da man desuden i Landsvæsenet aldrig saa noie forud kan beregne Summen af Omkostningerne og af de heldige, middelmaadige og flette Aaringer under en Forpagtningsperiode, kan Forpagtnings-Afgiften, næst Hensyn til Grundrenten, endelig kun bestemmes efter Billighedens Regler. N. Smith siger egentlig noget lignende, kjøndt paa mere engelsk Maneer, naar han S. 273 udtrykker sig saaledes: "Grundrenten altsaa,

betragtet som en Eieren tilkommende Godtgjorelse for Brugen af hans Grund og Jord, er naturligtviis en Priis, sat af en Monopolist; den er ikke svarende til det, som Eieren har anvendt paa sit Gudses Cultur, eller til det, som han efter Sagens Natur med Billighed kunde fordre, men den er det, som Forpagteren muligen kan tilveiebringe" —, og herom maa man søge at komme tilrette og oversee Begges Interesse.

Thaer giver i sine Grundsætninger for det rationelle Agerbrug, 1 Bind S. 80, just ikke nogen gunstig Skildring af Forpagningsvæsenet, og endnu mindre af Forpagternes Character, idet han siger om Sidste: Gaarden er Eierens elskede Hustru, men Forpagterens Maitresse, som han igjen vil skille sig fra; Forpagteren forholder sig til Eieren, som en Kjøbmand, der handler med en laant Kapital, forholder sig til den, der driver sit Erhverv med egen Formue. Denne Skribent taler paa dette Sted intet om Forpagningsens egentlige Væsen, og hvorledes det, ifølge Lovene for Nationaløkonomien, kunde og maatte være; man seer kun hans Modbydelighed for Forpagtninger; dog tilføier han længere hen, at ikke alle Forpagtere ere af samme Suurdeig, og det maae vi ogsaa her anføre for Godseierne. Smidlertid seer man af S. 128 l. c., hvor Talen er om Arveforpagtning, at han tiltræder vores Mening, at nemlig den rene Grundrente herved nødvendigen maa komme til Deling.

Overbeie vi nu fremdeles Prof. Klaus oven-
 anførte Betyndringer af sammensat Art, saa maae
 vi først gjentage, at Landrenten ikke, selv naar Folkes-
 mængde, Vindskibelighed og Nigdom tiltager, gaaer
 fremad i en stigende Progression, hvorved dens Vær-
 die saavel som dens Quantum forøges, men at dette
 Product af Jorden, endog ved meget høit stigende
 Jordkultur, har sine naturlige Grændser; men nu
 kan man naturligtviis, ved at udfinde Grundrenten,
 ikke tage Fremtiden og dens Begivenheder med i
 Beregning, meget mere maa man blive indenfor en
 fornuftig og flittig Dyrkningsmethodes Grændser,
 og regne derefter, og give slip paa alle saadanne
 sangvinske Forhaabninger, som uberinget skulle vente
 deres Opfyldelse af hoiere Indsigt, Anvendelse af
 større Driftskapital og af et Agerbrug, indrettet paa
 en anden, mere geometrisk Maade end hidtil. Lige-
 ledes maa den, der ved at sætte sit Jordegods paa
 Rente, vil fritage sig selv for Bestyrelsen, enten selv
 gjøre de maastee mulige Forbedringer, førend han
 krider til en Forandring, eller træffe den ovenfor
 antydede Overeenskomst med Arveforpagteren.

Landrenten kan altsaa, som der anføres, for-
 øies:

- a) ved bedre Cultur og større Beføstninger, ind-
 til en vis Grad, altsaa forøges med en
 vis Deel af Product:Quantummet *in natura*.
- b) ved en hoiere stadig Torvepriis paa disse
 Producter.

Om a. have vi allerede anført det Nødvendige, og om b. bemærke vi, at en Forhøielse i Prisen paa Jordens Producter (Næringsmidler) kun kan see med Liden, og vilde forudsætte en Synken af Solvets Værdie; at sidste vil indtræffe, kan imidlertid ifølge Tidssforholdenes Stilling neppe ventes, om man endog vilde see ud i en meget fjern Fremtid. Desuden vilde herved dog altid kun Producternes og Grundeiendommens Nominalpriis stige, men ikke deres Realpriis eller rettere Realværdie; thi naar Prisen paa Jordproducterne stiger, faa maae nødvendigviis ogsaa alle øvrige Fornødenheder og Producter, men især Arbejdslønnen, forholdsmæssig stige i deres Nominalpriis, og altsaa Realværdien tilsidst i det hele taget altid blive den samme, med mindre trykkende Love og Indretninger i et Land tildeels for en Tid modvirkede saadant paa en eller anden Maade. Hvad der vilde blive Folgen af en Synken i de ædle Metaller's Værdie, kunne vi vel her ikke videre udvikle, men ere overbeviste om, at den vilde medføre en Stigen i Productpriserne, og tillade os i denne Henseende at gjøre Læseren opmærksom paa en i 16 Bind af möglinste Annaler for Landvæsenet optaget Afhandling, med den Overskrift: "Ueber das Steigen und Fallen der Productenpreise, mit Rücksicht auf den Sachwerth der edlen Metalle und der künstigen Getreidepreise."

For det anførte Tilfælde vilde en Rentebesidder, Wortforpagter o. s. v. bedst befrie sig for al Betyng-

ring, naar han anvendte det i hiin Afhandling opstillede Middel, nemlig at beregne den rene Pengeindtægt af et Quantum Rug, efter omtrent 30 Aars Gjennemsnitspriser paa denne Sædart, og hvert Aar at lade sig dette Quantum godtgjøre i Penge efter Gjennemsnittet af de sidste 10 Aars gængse Priser, saaledes at man for hvert følgende Decennium tog Gjennemsnitsprisen af det nærmest foregaaende, da man saaledes altid bliver paa lige Fod med Solvets sande Værdie; en Fremgangsmaade, som allerede for over 20 Aar siden er bleven lovsformelig anordnet i Preussen og overalt befundet hensigtsvarende.

Gaae vi nu over til Landrentens Omsetting til Kapital, saa finder man derved en ganske egen, ved Sædvane saa at sige lovliggjort Fremgangsmaade, som vel anbefaler sig ved den største Simpeltthed, men ikke ved den største Rigtighed; man forvandler nemlig Landrenten til Kapital efter visse Procent, som ere tagne fra den gangbare Rentefod ved Ublaas, altsaa 4 eller 5 Procent. For en saadan Fremgangsmaade finde vi intet Sted nogen retmæssig Grund, hvilket vi ville bestræbe os for at vise; thi først maa man i denne Henseende vel opkaste det Spørgsmaal: om Rentefodens Størrelse er den sande Maalestof for Værdien af en Landrente, eller meget mere om Landrenter og Kapitalrenter under alle Omstændigheder skulle ansees for lige? For rigtig at besvare dette Spørgsmaal maae vi

først overveie og fastsætte Begrebet om Kapitalrenters og Landrentens Væsen.

Kapitalrenter blive, ved Udlaan, af Skyldneren betalte til Eiermanden for Brugen af den udlaante Kapital; deres Beløb retter sig efter den Mængde af Kapitaler iblandt Nationen, som falbydes til Udlaan. Men Lovene have næsten overalt anseet det for nødvendigt, at bestemme Rentefoden, og saaledes er denne da i de fleste tydske Stater bleven fastsat til 5 Procent for Udlaan i Almindelighed, og for den handlende Verden, for Kjøbmænd, Banquiers og Jøder, til 6 Procent, som det Høieste, man ad Rættens Vej kan fordra. Men denne Lov har endnu aldrig i Almindelighed opfyldt sin Bestemmelse, nemlig at forebygge Uager, og det saameget desto mindre som Pengemændene alt for længe siden meget godt have opfattet den nationaløkonomiske Sætning, at nemlig Penge ogsaa kun er en Vare, som man har Ret til at sælge eller benytte med saamegen Fordeel som muligt; derved bortfalder da Begrebet om Uager; thi vilde man ved Lovbud bestemme Maal og Tid for alle de Handlinger, som staae under den frie Handels og Vandels Forum, hvilket desuden i det Hele taget er umuligt, saa maatte al Frihed falde bort. At den nyligt anførte Grundfætning er antaget og fremherskende hos Pengemændene, det kan overalt tydeligt nok sees af Statslaanene; der taler man ikke om Uager, men der kommer kun Klogskaben og den politiske Nødvendighed i Betragt

ning; den første pleier især at være paa Udlaanerens Side.

Der gives fremdeles noget, som uegentligen kaldes Renter, uden at være det; saasom: de til en vis Størrelse fastsatte Pengeafgifter, som af Grundeieendomme betales til Privatfolk eller til Staten; bestemte eller foranderlige Naturalpræstationer af frie og ufrie Bøndergaarde, til Herlighedseieren eller Regjeringen; endvidere Naturaltienden til Geistligheden, Arveskæteafgifter, som og Afgifter ifølge emphyteutiske og Livrentefordrag, snart i Penge, snart i Korn eller andre Præstationer, og endelig Landskilde, som fra gammel Tid endnu ofte pleier at ydes af adskillige Grundeieendomme, sædvanligt i Korn.

At Begrebet om Renter for Udlaan (Kapitalsrenter) og om Indkomster af Grundeieendomme (Landrente) paa ingen Maade kan falde sammen, følger saaledes af sig selv; dog er det de egentlige ovenomtalte Landrenter, som nu meest komme til Omsætning i Kapital, men man overtyder sig let om, at de ifølge deres Oprindelse og Natur slet ikke have andet tilfælles med Kapitalrenterne, end at begge pleie ved Overenskomst at være bestemte i Art og Qvantitet.

Da alle de Ting i Statssamfundet, som ere frugtbringende, have en vis for sin Tid anerkjendt Værdie, som retter sig efter Falholdelse og Efterspørgsel, saa have ogsaa Kapital- og Landrenter deres gængse Værdie i en given Tid, de første dog

med den Forskjel, at deres Værdie er mindre vedvarende end Landrenternes, fordi de ophøre ved Opfigelse og Kapitalens Tilbagebetaling, imedens sidste med Hensyn til deres Qvantitet og Qvalitet sædvanlig ere fast bestemte, vedvarende og uforanderlige. Derimod kan den reale Værdie af Naturalrenten lide en Forandring, naar s. Ex. Pengene steg i deres Værdie, d. v. s. naar den i Verden nuværende Masse deraf formindskedes og Bjergværkerne ikke mere gave noget Udbytte, Jord- og Kunstproducterne derimod bestandigt forøgedes, saa at de bleve meget godt Kjøb, medens Pengerenten blev i det gamle Forhold, og al Gjæld maatte afdrages nominelt, uden Hensyn til, at der for den paa Contracten eller Obligationen anførte Sum muligens under senere indtraadte Conjunctioner kunde kjøbes ti Gange saameget som forhen, netop fordi Pengenes Værdie var steget.

Men en Stigen af de ædle Metaller og de deraf gjorte Penges Værdie, en Forandring, som desuden altid behøver et langt Tidsrum til sin Udvikling, er ligesaa usandsynlig som en Synken af samme, ja endnu langt usandsynligere end sidste, og i det vi ogsaa i denne Henseende henholde os til den ovenfor citerede Afhandling i de mogleste Annaler, nære vi den Overbeviisning, at Godtkjopsjammeren ikke igjen vil indtræde. Af denne Grund kan ogsaa Kapitaliseringen af Pengeafgifter med Sikkerhed foretages efter den nominelle Værdie. Iuuldertid kan

dog i et Land frembringes en temporair Stigen af Pengenes Værdie derved, at Kapitalerne ved store Foretagender og politiske Begivenheder ledes hen til en fremmed Stat, men ogsaa dette mulige Tilfælde vil i vore Tider ved Handelsstandens store Hjælpe-midler vel forebygges eller gøres uskadeligt og i det Høieste kunde deraf opstaae en temporair Rente-forhøielse.

Den i Begyndelsen anførte Grundsætning af Thæer, at hæve den rene Grundrente efter laveste Rentefod til Kapital, og at ansee denne som Grundens eller den hele Landeiendoms sande Værdie, berører aldeles paa Vilkaarlighed og paa Efterlignelse af Englænderne og Franskmændene*); men hvad har Rentefoden af en Gjæld tilfælles med Værdien af Grundrente og overhovedet af Landeiendom? Kapitalsrenter vare i ældre Tider 10 og 12, i nyere Tider 8, 6, 5, 4 og $3\frac{1}{2}$ Procent, og Grundsætningen staaer efter sine Følger netop i omvendt Forhold til Tingens Værdie, thi

		gjør paa 100 Rdlr.		
en Rente à $3\frac{1}{2}$ Proc. forhoies		Rente, Kapital	Gange	2857 $\frac{1}{7}$ Rdlr.
- — 4 — —	25	—	2500	—
- — $4\frac{1}{2}$ — —	22 $\frac{2}{7}$	—	2222 $\frac{2}{7}$	—
- — 5 — —	20	—	2000	—
- — 6 — —	16 $\frac{2}{3}$	—	1666 $\frac{2}{3}$	—

Grundrenterne og overhovedet alle lignende Ind-

*) Man sammenligne hermed A. Smith, 2 B. S. 135.

komster i Penge og Naturalier maae have lige Værdie med Kapitalerne, fordi de selv maae ansees som Kapitaler, om de end ikke belobe sig til nogen stor Sum; thi ingen vil vel nægte, at 25, 50 eller 100 Rdlr. aarlig sikker Rente allerede igjen udgjor en lille Kapital; jo sikkrere nu Renteyderen er, desto mindre behøver han at frigjøre sig, bliver i al Fald desto sjeldnere foranlediget dertil af Modtageren. Landrenter, især Naturalrenter, staae altsaa paa det første Trin af mulig Sikkerhed i Nationalomsætningen, idet de sædvanligt hæfte paa Grundeiendomme; hvorfor skulde de nu ved at indløses og forvandles til Kapital netop gjøres slettere end de i og for sig ere, saaledes at den, der kapitaliserer 100 Rdlr. Rente à 4 Procent, maa betale 500 Rdlr., altsaa netop $\frac{1}{4}$ —1 mere, end den, der kapitaliserer en lignende Rente til 5 Procent. Endnu maa man tage i Betragtning, at den, paa hvem Ydelsen hviler, absolut maa blive forurettet, naar Burderinger af Jordegods, for at udfinde det rene Udbytte eller Grundrenten, samt Omsætningen af Pengeafgifter til en Gjennemsnits-Kornværdie, ikke foretages med den strængeste Noiagtighed og Upartisthed; men i alle Tilfælde gjor Kapitaliseringen af Landrenten — naar denne ikke kapitaliseres efter den sædvanlige lovlige Rentefod à 5 Procent, men efter en lavere à 4 Procent — ethvert Gods $\frac{1}{4}$ dyrere, og ved en saadan Fremgangsmaade maatte nødvendigviis Godsernes Priser og Værdie blive illusorisk.

Men skal nu engang Rentefoden for Udlaan antages og anvendes ved denne Forretning, saa vilde det dog i det mindste være consequent, at lægge den i Landet brugelige Rentefod, som for det meste beløber sig til 5 Procent, til Grund; hvilket ogsaa endnu bruges hist og her ved mange Gods: Taxationer.

Nu paastaar man imidlertid, at Kapitaler for Tiden kun bære 4 til $4\frac{1}{2}$ Procent Renter, og at Salen altsaa ikke kan være om den gangbare Rentefod; men dette træffer i det Høieste kun Statsgjeldsobligationerne, ved hvis oprindelige Udstedelse og indtil de ere stegne til det fulde Beløb, hvorfor de ere udstedte, hiint formindskede Rentebeløb vel kunde finde Sted; desuden gjelde Statsgjeldsobligationer i Betalinger ikke lige med Metalpenge; men de sidste udlaaentes vel sjeldent under 5 Procent.

Penge og Naturalydelse af Grundeiendomme staae i Reglen paa første Prioritet pantmæssigt forsikrede i saadanne, og staae altsaa endnu sikkrere end Kapitaler paa anden og tredie Prioritet; hvo, som altsaa for en ham tilhørende Rente à 4 Procent faaer 2500 Rdlr., kan dermed indløse en lignende Kapital, som stod i hans Eiendom til 5 Procent, og spare Renterne deraf. Denne Fordeel har sin Oprindelse af Renten, og paa begge Sider er det dog sikkert staaende Penge, som gjør denne Operation mulig, kun at Renten gjøres $\frac{1}{5}$ ringere, og derved den deraf opstaaede Kapital $\frac{1}{5}$ større, naaget der med

den kunde gjøres den samme Gevinst, som med enhver anden Pengekapital.

At nu Kapitalerne i vore Dage skulde være saa sammendyngede, at de formedelst det hyppige Falhold kun bære 4, i det Høieste $4\frac{1}{2}$ Procent Renter i Gjennemsnit, derfor gives slet ingen tilstrækkelige Beviser; Nationernes største Pengerigdom repræsenteres nu ved Statsgjelden; hvo, som forlanger rede Penge imod antagelig Sikkerhed, faaer disse kun til den halve Pengeværdie af det Pant, han stiller, og med alle Omkostninger har han sikkert betydeligt over 5 Procent at svare, da dette er den ringeste Rentefod, som Udlaaneren (i Tydskland) pleier at indlade sig paa.

Allerede Børsdisconto, Kjøbmandsprovission og Udlaan mod Underpant i Vare og andre vorlige Gjenstande, forhøie Kapitalsrenten paa store Handelspladse over det Sædvanlige, og unddrage Grundeieendommene mangen en Kapital, hvilket ofte gjør den Formuende utilboielig til at sætte sine Penge i de sidste; ved den første Anvendelse er Kapitalen igjen disponibel efter kort Tids Forløb, da derimod dens Anbringelse i faste Eiendomme gjør den for længere Tid udisponibel, og ofte medfører stor Forslegenhed og Tab.

Hvad Rentefod Udlaaneren indlader sig paa, retter sig i Reglen efter den Gevinst, som han ifølge Erfaring kan have af Udlaan, og derefter pleier Overeenskomsten at blive sluttet; men der gives dog

imidlertid ogsaa store Kapitalister, som hellere sætte deres Kapitaler fast for længere Tid og mindre Rente, naar disse blot staae fuldkomment sikke; dog synes disse rigtignok i vore Tider at være en Undtagelse fra Reglen.

For endnu engang at komme tilbage til Landrenten og Jordegods, optage vi den Bemærkning af N. Smith, l. c. S. 134 og 35 i 2det Bind, hvor han anfører, at Prisen paa Jordegods overalt retter sig efter Rentefoden. Man maa forundre sig over at en saa kundskabrig og skarpsindig Mand kunde paastaae dette. Han siger fremdeles: "Da Rentefoden var 10 af Hundrede, bleve Godserne solgte for det Ti og Tolvdobbelte af deres aarlige Udbytte (Grundrente); nu (det vil sige 1772, da han skrev dette) da Kapitalrenten er gaaet ned til fem, halvfemte og fire af Hundrede, sælges Godserne for det Tyve, Femogtyve og Tredivedobbelte. I Frankrig er Rentefoden høiere og Godspriserne lavere end i England, hist sælges Godserne for det Tyvedobbelte af deres aarlige Indtægter, her for det Tredivedobbelte."

Skulde det ikke være Tilfældet, at N. Smith, der som Lærd vel neppe har havt meget at gjøre med Landmænd, er feil underrettet om denne Gjensstand, saa maa man antage, at Englænderne forhen, ligesom Tydskerne nu, have kapitaliseret Landrenten efter Kapitalrentefoden (om just ikke regelmæssigt efter den laveste); vi ere imidlertid berettigede til at

give en anden Forklaring, som hæver Smiths Paas-
stand; i andet Bind nemlig af Thaers "Anleitung
zur Kenntniß der englischen Landwirthschaft, neue
Ausflage 1801," anfører Forfatteren, S. 62, en
Talemaade angaaende Godsforpagtning, som de en-
gelske Landmænd sædvanligen betjene sig af ved
Kjøb af Landgodser; de sige nemlig ikke som vi, jeg
har kjøbt til 3, 4, 5 Procent, men jeg har kjøbt
paa 33, 25, 20 Aars purchase, det vil sige: i saa-
mange Aar faaer jeg min Kapital tilbage i Forpagt-
ningsafgiften af Eiendommen.

Om nu en saadan Gjenerstatning af Kapitalen
tilfældigviis stemmer overeens med den temporaire
Rentefod, lader sig ikke bedømme, naar man ikke
kjenner Beløbet af Landrenten af det kjøbte Gods;
efter ovennævnte Antal af Aarene var det imidlertid
ikke umuligt, at Landrenten undertiden kunde udgjøre
imellem 3, 4 og 5 Procent af Kjøbesummen, hvil-
ket imidlertid dog ikke vilde begrunde noget Princip,
idetmindste have Englænderne sandsynligviis ikke et
saadant.

Naar man, som Englænderne især pleie, ved
Kjøbet af et Jordegods regner rigtigt, saa vil
man altid finde, at Kjøbesummen bærer visse Ren-
ter, og den rene Grundrente bestaaer for sig; begge
Slags Indkomster afgive Grundlaget for Beregnin-
gen over: i hvor mange Aar, naar ellers ikke over-
ordentlige Uheld tilstøde, Kjøbekapitalen kan gjener-

stattes ved Eiendommens Besiddelse og Drift*). Den gangbare Kapitalkrentefod bliver altsaa denne Sag ganske uvedkommende.

Efter det, som her er udviklet, troe vi at kunne gjøre den Mening gjældende:

At den laveste Kapitalkrente ikke maa tages til Maalestof ved Kapitaliseringen af Land, Natural- og Pengerenter, som og af saadanne, der fra personlige Præstationer først ere forvandlede til Pengeydelse; at derimod Omsætningen af Rente til Kapital bør skee ved at lægge en paa en given Tid lige Værdi af Rente og Kapital til Grund. Der maatte altsaa idetmindste antages en saadan Formel, som udtaler det hele gangbare Udbytte af Kapitalers Brug, hvorved altsaa den gangbare Rentefod kunde, som et Minimum, tages med i Beregningen. En saadan Formel maatte ligeledes anvendes ved Kapitaliseringen af det rene Udbytte af Jordegods, for, paa en retfærdig Maade, at bestemme sammes Værdi.

*) En saadan Beregning findes i det ovenfor citerede Skrift af Clebe: "Anleitung zur Vorfertigung der Grundanschläge etc."