

af en Bygning. Bortset fra Undtagelsestilfælde vil denne Skat derfor, til Trods for al det Blaar, der puttes i Øjnene, regelmæssig falde paa Lejerne.

Men naar Sælgeren beregner den Købepris, som han fordrer, saaledes at han medberegner Skattens Beløb, uagtet denne ikke hører til Udgifterne, saa er det udelukkende et Spørgsmaal, om man er i Stand til at gennemføre dette Ekstrakrav, uagtet enhver reflekterende ved, at det efter Sagens Natur er fuldstændig uretfærdigt og i Grunden ikke er andet end et dristigt Tiggeri. Naar han virkelig faar denne højere Sum betalt, er dette netop kun et Bevis for, at Magtforholdene i Intereskekampen imellem Sælgere og Købere for disse stille sig saa ugunstige, at de af *denne Grund — og kun af denne Grund* — maa betale mere. Men dette Plus vilde da ikke være nogen Erstatning for Tilvækstskatten, men maatte ogsaa betales, selv om der slet ikke eksisterende nogen Tilvækstskat. Thi dets Aarsag ligger i *Magtforholdene*, altsaa muligvis i det indskrænkede Antal af de til Disposition værende Grundstykker, følgelig i det indskrænkede Tilbud, eller i den af særlige Grunde overdrevent forstærkede Efterspørgsel. Saaledes blev det for et Aar siden bekendt, at Priserne paa Grundstykker samt Leje i Byen Altenstein, den Gang da Efterretningen naaede derhen om, at den skulde være et Regeringssæde, paa een Gang drev Priserne enormt opad. Noget lignende passerer jo stadig, naar Garnisonen skal forlægges, Skoler skulle etableres og ved lignende Anledninger. Kommer der her pludselig en Strøm af Efterspørgsler i Forhold til et ikke saa hurtigt forøget Tilbud af Grundstykker og Boliger, saa ville Sælgere og Husejere naturligvis udnytte dette af alle Kræfter og med Held bringe Priserne til at stige.

Naar der nu paa et saadant Sted eksisterer en Tilvækstskat, og naar Pristigningen endogsaa naar eller overstiger sammes Beløb, vil Sælgeren udmale sig dette Forretningsresultat saaledes, som om han har væltet Skatten over paa Køberen. Hvad angaar denne Illusion har han Ret, men naar Skatten ikke eksisterede, vilde han have fortjent netop ligesaa meget — hverken mere eller mindre. Og det er det, som det til syvende og sidst alene kommer an paa. Det kommer an paa Kendsgerningerne og ikke paa Illusionerne. Lad os antage, at en Sælger har brækket sin Fod og derfor har maattet betale en meget høj Lægeregning. Han lægger disse Omkostninger paa den fortrede Købesum og vil ogsaa blive af med Huset. Han har da, fra sit Standpunkt set, væltet Regningen over paa Køberen. Men kun i sine egne Tanker og ikke i Virkeligheden. Egentlig har han opnaaet en saa høj Købepris, som det var muligt at opnaa efter Forholdenes Beskaffenhed og specielt efter de økonomiske Magtforhold. Hvori han anbringer sin Gevinst, eller hvorledes han opgør samme, er et indre Anliggende, som umuligt kan have tilbagevirkende Indflydelse paa Købesummens Størrelse.

Den Omstændighed, at Sælgeren fordrer mere af den købelystne, end han maaske oprindelig havde paatænkt, er overhovedet endnu ingen Grund, som maatte eller kunde bestemme Køberen til at underkaste sig den til ham stillede Fordring, ellers behøvede Sælgeren jo kun ganske simpelt at *dikttere* Prisen, omtrent som en sejrrig Feltherre dikterer det underkuede Folk sine Fredsbetingelser. Men saaledes forholder Sagen sig dog ikke. Om Prisen bliver der *forhandlet*, selv om Sælgeren foreslaar Prisen, og Køberen kalkulerer selv, hvor langt hans Interesse, hans nødvendige Behov samt fremfor alt hans Betalingssevne strækker sig. Her findes Grænserne, de ægte, sande og eneste Grænser for Sælgerens Fordringslyst. Køberen vil strække sig saa langt, som han formaar indenfor disse Grænser, og det vil være ham fuldstændig ligegyldigt, af hvilke Elementer Sælgeren sammensætter sin Fordring, og navnlig hvorledes han motiverer den.

Sagen forholder sig altsaa paa lignende Maade, som naar en Ejer af Byggebord vil rejse en stor Lejekaserne herpaa, som skal indbringe ham saa megen Leje som muligt, men ved en ny Anordning af Bygepolitiet bliver tvungen til at indskrænke sig til 2 Etager. Vil han nu som Følge af den ham undslupne Gevinst alligevel tjene Penge paa det, idet han fordrer en tilsvarende højere Leje for de 2 Etager, vil Resultatet dog ikke blive større eller mindre, end om han fra Begyndelsen af havde haft til Hensigt kun at opføre en 2-Etages Bygning. Han vil forgæves deklamere for den lejesøgende, at og hvorfor han maa kræve en saa meget større Leje, end han ellers vilde have fordret. Denne vil svare ham: Kære Mand, Deres Grunde ere mig ligegyldige, for mig kommer det an paa, *hvor meget* De fordrer, og ikke, hvorfor De gør det. Naar Sagen da stiller sig saaledes, at Ejeren af hvilke som helst *faktiske*