

gangen — vilde være rigtigt at ansætte en egen Kasserer og nærmere at ordne Bogholderiet.

II. En af de svage Sider ved Retsfikkerheden med Hensyn til faste Eiendomme har i længere Tid været vel bekendt blandt dem, der staae disse Forhold nær, men er under Følgerne af den sidste Krisis saa ofte traadte frem, at det synes betænkeligt længer at udsætte Afhjælpningen. Jeg sigter til Besiddelse af faste Eiendomme efter Kjøbekontrakt. Det praktiske Liv kræver med Nødvendighed, at der i de allerfleste Tilfælde ikke meddeles Skjøde strax ved Afslutningen af en Handel, men at Kjøbekontrakt benyttes. Stempellovgivningen og Afgiftssystemet have i denne Henseende en overordentlig stor Indflydelse. Afgifterne ere saa store — saasom Stempelpapir til Skjøde $\frac{2}{3}$ pCt. af Kjøbesummen, do. til Panteobligationer igjen $\frac{2}{3}$ pCt. af deres Beløb, Stempelpapir til Udskiftelsesbegjæringer $\frac{2}{3}$ pCt. af Obligationernes Beløb, $\frac{1}{2}$ pCt. Afgift, $\frac{1}{4}$ pCt. Afgift, Tinglæsningsgebyrer med 1 pro mille af Kjøbesummen over 3,000 Rd., item $\frac{2}{3}$ pro mille af hver Obligation over 3,000 Rd., Taxationsforretninger $\frac{2}{3}$ pro mille af Burdesringssummen, Honorar for Dokumenternes Forsættelse, Skriverpenge eller Provision for Laan, Indstud i Kreditforeninger, Dngjæld paa disses eller andre Obligationer, Bevillingen til 5 à 6 pCt. o. s. v. — at Kjøberen i mange Tilfælde maa ønske nogen Genstand med Udredelsen af de store Beløb, der fordres. Under de hyppige Omsætninger af faste Eiendomme erhverves disse ofte med den Hensigt at sælge dem inden Udløbet af de 2 Aar, som, hvad Stempelpapiret angaaer, er fastsat til Skjodes Tagelse, for ved Mellemomsætningerne at undgaae alle de fornævnte store Udgifter, der i saa Fald ere forgyæves udgivne. Hvor Forholdene ikke ere aldeles simple, udfordres der ogsaa en Tid, hvori Skjøde ikke engang hensigtsmæssigt kunde tages, fordi Et og Andet med Hensyn til Eiendommens Overlevering eller Færdiggjørelse skal ordnes, successive Afdrag erlægges paa Kjøbesummen, Pantaveres eller andre Vedkommendes Samtykke erhverves, nye Prioritetslaan søges o. s. v.

Kjøbekontrakter ere saaledes i mange Tilfælde aldeles nødvendige og i mange Tilfælde særdeles anbefalelige, og dog viser det sig, at de yde meget ringe Sikkerhed for Kjøberen.

Det vil være unødvendigt at henvisse til Litteraturen om denne Gjenstand, da den vil være det høie Ministerium velbekendt; derimod maa det tillades mig at henpege paa den praktiske Opsfattelse af dette Forhold:

1. Det synes ikke i Praxis at være underkastet nogen Tvivl, at naar Sælgerens Bo, være sig Fallitbo eller Dødsbo, er insolvent, kan den ved Kjøbekontrakt solgte Eiendom sælges for Boets Regning, uagtet Kjøberen har opfyldt sine Forpligtelser, og Kjøbesummen gaar da ind i Boet, hvor Kjøberen kun har Erstatningskrav. Om Kontrakten er tinglæst eller ikke, om Kjøberen har Eiendommen i Besiddelse eller ei, synes ligeoverfor den ledende Tanke, at Kontrakten kun er et Løfte om Skjøde, ikke en afsluttet Retshandel, at være ganske ligegyldigt.

Jeg vil ikke kunne paapege trykte Domme, der afgjørende tale herfor, men det er mig af min egen og Andres Praxis tilfulde bekendt, at der handles efter det Foransførte; det er blevet mig sagt, at en ældre Høiesteretsdom skal stadfæste Rigtigheden af denne Praxis, men jeg er ikke i Stand til at opgive den nærmere; en Decission herom findes i Udtog anført i Utsings Bibliothek for dansk Lovkyndighed I. Pag. 11.

2. Kjøberen er, uagtet hans Kontrakt er tinglæst, udsat for, at andre Kreditorer ogsaa udenfor Fallittilfælde søge Fyldestgjørelse ved at sælge Eiendommen. Dette synes at være ubetinget antaget med Hensyn til Domme og Forlig, der ere ældre end Kjøbekontraktens Tinglæsning, selv om de ere utinglæste; og om det end ikke gælder om Forlig, der ere yngre end Kontraktens Tinglæsning (see Dom i Jur. Ugefr. 1852 Pag. 628), saa maa det efter Slutningerne i den nysciterede Dom gælde ogsaa om yngre Domme, og jeg veed ikke rettere, end at Pantekontoret i Kjøbenhavn gjør Noteringer om alle Forlig, enten de ere ældre eller yngre end Kjøbekontraktens Tinglæsning.