

salg af faste Eiendomme ofte lade Meget tilbage at ønske i Henseende til Fuldstændighed og Klarhed, og heri maa vi først en af Hovedgrundene søges til, at Ewangsauktioner saa ofte faae et daarligt Udfald. De sekundære Panthavere, hvis Rettigheder ved Ewangsauktionen kunne blive tilintetgjorte, ville ikke paa Grund af saadanne Mangler ved Vilkaarene kunne faae Auktionen annulleret. Vel kunne de, naar de møde paa Auktionen, i Reglen bevirke, at Vilkaarene affattes fuldstændigere og tydeligere, men da de ikke indfalder til at erklære sig over Vilkaarene, bliver det helt tilfældigt, og hører vist ogsaa i det praktiske Liv til Sjældenhederne, at de paa Auktionen fremkomme med saadanne Paastande; til at afholde dem herfra bidrager vel ogsaa den Betragtning, at Kjøberne let blive betænkelige og forstemte, naar der under selve Auktionen opstaar Tvistigheder eller endog blot foretages Forandringer i Vilkaarene. Særlig ubelidt er det, at der ikke i Auktionsvilkaarene behøver at optages nogen Bestemmelse om, til hvem den Del af Kjøbesummen skal udbetales, som ikke medgaar til Dækning af Kælvirentens Fordring, og at det ikke bestemt kan opgives, hvor stor en Andel der tilkommer de enkelte Interesserede i Auktionsbeløbet. Kjøberen vil altid ønske en bestemt Tilfjendegivelse om, til hvem han kan betale Kjøbesummen med den Virkning, at han derved frigjøres for sin Forpligtelse, og en Uklarhed angaaende dette Punkt vil kunne indvirke meget uheldigt paa Auktionens Gang, især hvis Prioritetsfordringerne ere indviklede, og det altsaa er vanskeligt for Kjøberen at bedømme, hvem der er berettiget til Andel i Kjøbesummen, og hvormed Enhver især skal have Noget, hvorefter der mellem Bedkommende ofte vil være Strid. En ikke ringe Fare for de øvrige Interesserede kan fremdeles opstaa deraf, at disse ikke kunne forde, at det paalægges Kjøberen at stille Sikkerhed for den Del af Kjøbesummen, som tilkommer dem. Frd. Al. Sept. 1833 omtaler kun, at Kælvirenten kan forlange Sikkerhed for en Del af sin egen Fordring, og hvis denne udgjør et Forhold til Eiendommens Værdi ringe Beløb, i. Ex. naar Eiendommen realiseres for Statteestancer, vil en uvederhøftig Kjøber saaledes mod en ubetydelig Sikkerhedsstillelse kunne skaffe sig Besiddelsen af en værdifuld Eiendom og igennem en Eiendommen forringende Brug kunne gjøre sig den saa indbringende som muligt i den Mellemtid, som maa hengaa, indtil en af de andre Interesserede kan tilendebringe sin Retsforfølgning. Men heller ikke den forfølgende Pant-

eller Udlægshaver kan efter den gjældende Ret siges at være stillet paa en hans Billige Raad, fyldestgjørende Maade. Ligesom de øvrige i Tingens Berettigede ikke have Raad paa at delagtiggøres i Kælvirentens Forfølgning, saaledes kan Sidstnævnte heller ikke omvendt tvinge dem til at træde op og deltage med ham i Forfølgningen. Denne Omstændighed kan ikke andet end medføre, at den forfølgende Pant eller Udlægshaver især naar han ikke er første Prioritetshaver bliver mindre heldigt stillet, idet han er nødt til at handle paa egen Risiko, saasnart der maatte være nogen Tvivl om hans Fremgangsmaades Lovlighed eller Konditionernes Forparlighed overfor de andre i Tingens Berettigede. Der gives intet Middel, hvorved den Realiserende kan tvinge disse til at erklære sig over den af ham tilsigtede Auktion og de af ham forfattede Konditioner med den Virkning, at Indvendinger, som ej fremsættes, fortabes. Herved aabnes ofte Vejen til Chikaner mod den Realiserende, som i de temmelig hyppige Tilfælde, hvor en eller anden Tvivl, navnlig med Hensyn til Konditionerne, kan være tilstede, maa finde sig i, at de andre i Tingens Berettigede vælge at indtage en tilbagetrukken Stilling, og saa bagefter angribe hans Auktioner ved Appel til Annulation afstedkom for at fremkomme med deres Erindringer i hvilket Tilfælde Kælvirenten ofte vilde finde sig foranlediget til at rette sig efter dem for at undgaa al Usikkerhed.

Endelig bemærkes endnu Følgende. Efter flere fremmede Love er det Reglen, at Auktionskjøberen skal betale hele Kjøbesummen kontant, men vor Lovgivning har i rigtig Erkjendelse af, at en saadan Forbring vilde medføre et mindre godt Udfald af Auktionen, foreskrevet, at Kælvirenten af Hensyn til de senere Prioritetshavere skal give en vis Kredit. Derimod paahviler en lige Forpligtelse ikke de øvrige Pant og Udlægshavere og kunde, da de ikke delagtiggøres i Retsforfølgningen og der ikke stilles dem Sikkerhed, ikke heller paalægges dem. Meget heraf er det en Følge, at Lovgiverens Hensigt med den hele Foranstaltning kun usfuldstændigt opnaes. Enhver af de øvrige Pant og Udlægshavere vil nemlig kunne møde paa den Forfølgendes Auktion og erklære, at han forlanger kontant Betaling, og at han i modsat Fald strax vil stride til Retsforfølgning; herved vil han stjænt han maatte selv opnaar kontant Betaling af hele sin Fordring, trykke Eiendommens Pris ned til Stade for Skyldneren og saadanne Berettigede, der skulle staa tilbage for ham selv. Paa denne Maade vil f. Ex. anden Prioritetshaver, naar