

gribe andre myndigheders (f. eks. et byudviklingsudvalgs eller boligministeriets) afgørelser med hensyn til den fysiske planlægning.

Stk. 1 og 2 angiver tillige det formål, hvortil kommunerne kan erhverve ejendomme i medfør af loven, nemlig til fremme af en hensigtsmæssig byudvikling, herunder falder ikke alene bebyggelsesformål, men også fremskaffelse af arealer til grønne områder m. v. i forbindelse med bysamfundet.

Til § 2.

Reglerne om tilbudspligt må nødvendigvis være udformet ud fra den forudsætning, at den ejer, der vil afhænde sin ejendom, ønsker at opnå de gunstigst mulige økonomiske vilkår i forbindelse med afhændelsen. Dette udgangspunkt er så meget mere naturligt, som der er tale om ejendomme, der inden for en ikke alt for fjern fremtid alligevel skal overgå til bymæssig anvendelse. Udelukket er det dog ikke, at en afhændelse kan finde sted ud fra andre hensyn, f. eks. hvor ejendommen ønskes afhændet til et familiemedlem eller fra et dødsbo til en arving, og i sådanne tilfælde kan det ikke være påkrævet, at ejendommen skal tilbydes kommunen først. Erhvervelse af ejendomme ved arv eller jordfordelingskendelse er ikke omfattet af loven, da der ikke i disse tilfælde foreligger nogen overdragelse i juridisk forstand.

Til § 3.

I en række tilfælde vil en konsekvent anvendelse af bestemmelsen om tilbudspligt kunne føre til ubillige og stødende resultater. Ejeren kan undertiden have en særlig og berettiget interesse i at afhænde sin ejendom til anden side og eventuelt til en lavere pris end markedsprisen. Som eksempel kan nævnes, at ejeren i længere tid har levet sammen med og eventuelt tillige er blevet passet af den, til hvem ejendommen ønskes afhændet. Endvidere kan nævnes forhold af mere økonomisk karakter, f. eks. hvor en ejendom overdrages inden for en koncern som led i en rationalisering eller mellem samarbejdende virksomheder som led i en strukturomlægning. Et tredje eksempel kan foreligge, hvor ejeren kun vil sælge sin ejendom sammen med andre formuegoder, og hvor disse vil falde betydeligt i værdi, hvis de skal afhændes særskilt. Det vil efter omstændighederne også kunne anses for ubilligt, hvis tilbudspligten skulle kunne gøres gældende, hvor den, der har medejendomsret i en ejendom, overdrager sin anpart.

Der bør derfor være mulighed for, at den af ejeren ønskede overdragelse kan gennemføres, uden at kommunen kan påberåbe sig sin ret til at få ejendommen tilbudt. Da man imidlertid i disse tilfælde

står over for en afvejelse af hensynet til kommunens jordpolitiske og planlægningsmæssige interesser og hensyn af f. eks. personlig eller erhvervsøkonomisk karakter, må der træffes konkret afgørelse i den enkelte sag. Afgørelsen af sådanne spørgsmål er i *stk. 3* henlagt til et nævn sammensat af repræsentanter for de organisationer, der typisk vil være bærere af modstående interesser i sådanne sager. Til formand for nævnet bør beskikkes en jurist.

Til § 4.

Ved handel med fast ejendom gælder det som i andre handelsforhold, at handelsprisen fremkommer som resultat af forhandlinger, under hvilke sælgeren søger at opnå den højest mulige pris, medens køberen vil tilstræbe at erhverve ejendommen billigst muligt. Hensigten med regler om en tilbudspligt er at opnå, at kommunalbestyrelsen altid vil komme ind i forhandlingerne om salg af en fast ejendom i kommunen, og reglerne må være udformet på en sådan måde, at den af loven anordnede forhandling mellem ejeren og kommunalbestyrelsen så vidt muligt falder i tråd med den almindelige prisdannelsesproces og ikke fremmer en prisstigningstendens.

Reglerne om tilbudspligt hindrer ikke, at ejeren af en ejendom, der er omfattet af reglerne, kan indlede uforpligtende forhandlinger med kommunalbestyrelsen for at finde frem til en købesum, som kan tilfredsstille begge parter, uden at ejeren af den grund bliver forpligtet til at sælge sin ejendom. Ønsker ejeren at sælge sin ejendom uden på uformelt grundlag at kunne komme overens med kommunen, må ejeren fremtvinge de videre forhandlinger ved at afgive et bindende tilbud til kommunen. Selv om man skal tilgodese ejerens ret til at tage sit udgangspunkt i et optimistisk prisforlangende, må man dog sikre, at det ikke bliver urealistisk og dermed alene en formel disposition.

Det er derfor for det første i *stk. 1* bestemt, at vilkårene i ejerens tilbud til kommunen skal kunne opfyldes af kommunen. Denne bestemmelse suppleres af dansk rets almindelige regler om omgåelse, således at selv et vilkår, der i og for sig kan opfyldes af en kommune, kan bevirke, at ejerens tilbud ikke tillægges virkning efter loven. Som eksempel kan nævnes et vilkår om, at ejendommen ikke må eller kun må anvendes til et bestemt formål, f. eks. opførelse af énfamiliehuse.

Dernæst er i *stk. 3* ejerens tilbud til kommunen gjort bestemmende for, på hvilke vilkår han i et derpå følgende tidsrum af 8 måneder kan afhænde ejendommen til anden side.