

- De 2 første sager, der blev afgjort i høje-steret, er kommenteret af højesteretsdommer Frantz Thygesen i en artikel i Ugeskrift for Retsvæsen, 1978, B, side 121 ff.
4. Ejeren skal efter de hidtil gældende regler have haft rimelig grund til at påregne, at den ønskede udnyttelse kunne gennemføres. Bestemmelsen har spillet en vis rolle under erstatningsspørgsmål efter zoneloven, hvor det har været vurderet, om ejeren efter de gældende regler i byreguleringslov og landsbygge lov havde haft mulighed for at gennemføre den påberåbte udnyttelse. I tilbageførselssituationen vil betingelsen som udgangspunkt være opfyldt, fordi ejeren på grund af byzonebeliggenheden har haft en byggeret, men det må vurderes konkret, om der er en berettiget forventning om en udnyttelse til byformål inden for en overskuelig tid.
5. Ejeren skal have lidt et tab. Det er ejendommens værdi før og efter pålægget af rådighedsbegrænsningen ved landzonebeliggenheden, der danner udgangspunkt for vurderingen af, om der er lidt et tab.

Samtlige betingelser skal være opfyldt for at et erstatningskrav kan gennemføres.

§ 12 anvendt som erstatningsgrundlag ved tilbageførsel til landzone

Situationen adskiller sig, som det fremgår af bemærkningerne til de enkelte erstatningsbetingelser, lidt fra forholdene i 1970. Det skyldes, at man ved henførelse af de pågældende arealer til byzone i almindelighed har rejst en vis forventning om en udnyttelse af arealerne til byformål.

Da tilbageførsel imidlertid må forventes at ske for områder, hvor der er udlagt for store byzonearealer, vil der i almindelighed ikke være tale om en berettiget forventning om anvendelse til byformål inden for en overskuelig fremtid.

Der er derfor reelt tale om de samme betragtninger, som var gældende ved zonelo-

vens gennemførelse. Det er da også denne erstatningsbestemmelse, der finder anvendelse i forbindelse med tilbageførsel af arealer efter de gældende regler, når tilbageførslen sker på grundlag af påbud fra amtsrådet/hovedstadsrådet.

Sammenligning mellem den gældende erstatningsregel og det stillede ændringsforslag

Det stillede ændringsforslag betyder en meget stærk begrænsning i erstatningsmulighederne, idet det kun er afholdte udgifter, der skal erstattes. Mens det er taksationsmyndighederne, der efter zonelovens § 12 skal vurdere, om der er tale om en eventuel værdinedgang af en ejendom, som berettiger til erstatning, har grundejeren efter ændringsforslaget krav på erstatning for alle faktisk afholdte udgifter.

Domspraksis efter zonelovens § 12 synes at vise, at den gældende erstatningsregel, som i øvrigt anvendes restriktivt, tilgodeser kravene i grundlovens § 73 om nødvendigheden af erstatning. Dette stiller sig nok mere tvivlsomt for så vidt angår ændringsforslaget.

Ændringsforslaget er begrundet i et ønske om at undgå, at spekulationsgevinster erstattes. I den forbindelse må det erindres, at det ikke er alle ejendomme, der har været handlet under byzonebeliggenhed. Tværtimod vil der være adskillige ejendomme som fortsat ejes af den samme som ved ejendommens overførsel til byzone. Det kan yderligere anføres, at det er den aktuelle handelsværdi, som danner grundlag for erstatningsmuligheden.

Hensigten med den foreslåede regel

Det er formålet med den foreslåede regel, at der ikke i almindelighed skal udbetales erstatning ved en ejendoms tilbageførsel til landzone. Reglen giver imidlertid mulighed for at yde erstatning for grundejere, som rammes atypisk eller uforudset hårdt. Når der samtidig efter lovforslagene skal kompenseres for frigørelsesafgift og grundskyld, er det min vurdering, at erstatning kun i meget begrænset omfang vil komme på tale.