

men ikke til udstykningschancer. Ansættelsen af grundværdien foretages endvidere efter § 14, stk. 3, på grundlag af jordens tilstand lige efter høst.

Afgørende for, om grundværdien for en landbrugsejendom skal ansættes efter § 14, stk. 1-3, eller efter § 16 er, hvorvidt anvendelse af ejendommen til landbrug er den i økonomisk henseende gode anvendelse. I det omfang, dette er tilfældet, anvendes bondegårdsreglen i § 14; ellers anvendes § 16.

Hvis anvendelse til andet end landbrug er den i økonomisk henseende gode anvendelse for kun en del af en landbrugsejendom, ansættes denne del i henhold til § 14, stk. 4, efter de priser, som denne del antages at kunne indbringe ved salg til den pågældende anvendelse. Denne regel angiver næppe noget nyt vurderingsgrundlag ved siden af bondegårdsreglen og § 16 for ansættelsen af grundværdien for ejendomme, der på vurderingstidspunktet faktisk anvendtes til landbrug. Hensigten med reglen er rimeligvis kun at slå fast, at grundværdien af en landbrugsejendom undtagelsesvis kan ansættes efter begge vurderingsprincipper: den del for hvilken landbrug er den i økonomisk henseende gode anvendelse, ansættes efter § 14, stk. 1-3; den del, for hvilken en anden anvendelse er den økonomisk gode, ansættes efter § 16.

Bedømmelsen i det enkelte tilfælde af en landbrugsejendoms økonomisk gode anvendelse må naturligvis bygge på kendskab til, om der er mulighed for mere lønnende udnyttelse af jorden, først og fremmest til bebyggelse, men også f. eks. til lager- eller campingplads, grusgravning m. v. Skønnet over, om sådanne muligheder foreligger, beror i første række på et skøn over efterspørgslen efter jord til andet end landbrug, og det vigtigste grundlag for et sådant skøn er oplysninger om de nyeste handelspriser for denne ejendom eller ejendomme af lignende art og beliggenhed.

Skønnet over efterspørgslen er imidlertid ikke eneførende for bedømmelsen af en landbrugsejendoms økonomisk gode anvendelse. Der skal i henhold til § 13 også tages hensyn til offentligretlige byrder eller bånd, der hviler på grunden. Og sådanne bånd vil kunne hindre jordens overgang fra landbrug til mere lønnende anvendelse, især til bebyggelse, selvom efterspørgslen efter ejendomme af lignende art og beliggenhed forefindes.

Offentligretlige bånd, som hindrer landbrugsjords overgang til bebyggelse, forekommer især i følgende former:

Byggelinier i henhold til naturfredningslovens § 2 og § 25, fredningskendelser, fredningsplaner, nægtet byggetilladelse i henhold til naturfredningslovens § 22, byggelinier og adgangsbegrænsninger til landevej i henhold til vejbestyrelsesloven, byudviklingsplaner, byplaner med landbrugszoner og forbud eller nægtelse af byggetilladelse i henhold til landsbyggebyggerlovens § 5 og § 20.

Virkningen af de fleste af disse offentligretlige bånd for vurderingen er utvivlsom. En fredningskendelse, der hindrer bebyggelse, udelukker anvendelse af § 16. Det samme gælder naturfredningslovens og vejbestyrelseslovens byggelinier samt adgangsbegrænsningen til landevej, i det omfang disse bånd hindrer udstykning og bebyggelse, med mindre der foreligger dispensation. Fredningsplaner er i sig selv uden betydning for valget af vurderingsgrundlag; de får først virkning, når planen har resulteret i en fredning. At et areal er omfattet af naturfredningslovens § 22 eller landsbyggebyggerlovens § 5 og § 20 er i sig selv uden betydning for vurderingen. En nægtet byggetilladelse mod erstatning i henhold til § 22 må derimod have samme betydning som en fredning. Forbud eller nægtelse i henhold til de nævnte bestemmelser i landsbyggebyggerloven må formentlig ligeledes normalt have den betydning, at § 16 ikke kan anvendes for det areals vedkommende, der er ramt af amtsrådets afgørelse. Kun hvor afgørelsen klart er midlertidig, kan der være tale om vurdering efter andre synspunkter end bondegårdsreglen. Det bemærkes, at i de anførte tilfælde tages der ved vurderingen kun hensyn til indskrænkninger i rådighedsretten i det omfang, båndet har påvirket salgsprisen.

En byudviklingsplan eller en byplans landbrugszones betydning for vurderingen er derimod ikke på forhånd utvivlsom.

Byudviklingsplaner lægges i henhold til lovbekendtgørelse nr. 129 af 13. april 1954 på områder omkring ekspanderende bysamfund. 32 ret store områder er for tiden inddraget under loven. At et område inddrages under en godkendt byudviklingsplan medfører, at området deles i tre dele: en inderzone, der uden byudviklingsudvalgets tilladelse kan bebygges, en yderzone, der i