FLEMMING TOLSTRUP

FORKØBSRET OG KONCESSION

KØBENHAVN
G·E·C GADS FORLAG
1961

Forord

Denne fremstilling er tænkt som en fortsættelse af bogen *Landbrugsejendomme*. I den har jeg prøvet på at fremstille den gældende *landbrugspligt* som resultat af en historisk udvikling indenfor dansk jordpolitik, medens jeg i denne fremstilling prøver på at forklare de nyeste midler i den jordpolitiske lovgivning: statens forkøbsret og omsætningskontrol ved hjælp af koncessionsregler. Disse midler har vel også en historisk baggrund, men i modsætning til landbrugspligten synes deres nye udformning ganske upåvirket heraf.

Da emnet forkøbsret tillige har privatretlig betydning, men kun er behandlet ret sparsomt i nyere teori, har jeg samtidig søgt at give en fyldigere redegørelse for såvel dette emne som de øvrige løsningsrettigheder.

Til udgivelsen er modtaget tilskud fra *det Finneske legat* og fra *Statens almindelige Videnskabsfond,* for hvilke jeg bringer min tak.

Hellerup, maj 1961.

Flemming Tolstrup.

Indholdsfortegnelse

Første afsnit: JORDPOLITIK s. 11– 26

1. kapitel: Jordpolitiske faser ... s. 11– 26

I. Definition af jordpolitik ... ... s. 11– 19

A. Magthaverne: lovgivning, administration, kommuner, private: s. 13–14.
B. Ejendomsudformning: s. 14–17.
1) hvilke ejendomstyper: s. 15–16, 2) forholdet til anden lovgivning om ejendomsudformning: s. 16, 3) synet på ejendomsændringer: s. 16–17.
C. Brugsenheders bevarelse: s. 17–18.
D. Ejendommenes fordeling: s. 19.

II. Passiv og aktiv jordpolitik ... ... s. 19– 22

A. Passiv jordpolitiks karaktertræk: s. 20–21.
1) målsætning: s. 21, 2) midler til udviklingens fremme: s. 21,
3) medhjælpen dertil: s. 21, 4) sikring af opnåede resultater: s. 21.
B. Aktiv jordpolitiks karaktertræk: s. 21–22.
1) målsætning: s. 21, 2) statens medarbejde: s. 21–22,
3) medhjælpere med initiativ: s. 22, 4) sikringen: s. 22.

III. Den danske jordlovgivning ... ... s. 22– 26

1) målsætningens udtryksform: s. 22–23, 2) midler og statens medarbejde: s. 23–24, 3) medhjælpsformer: s. 24–25,
4) sikringsmidler: s. 25–26.

Andet afsnit: FORKØBSRET s. 27–104

2. kapitel: Løsningsrettigheder s. 27– 59

I. Fælles træk og særmærker ... ... s. 27– 30

1) karakteristik: s. 27, 2) former: a) forkøbsret: s. 27,
b) køberet og genkøbsret: s. 27–28, c) egentlig løsningsret: s. 28,
d) udløsningsret: s. 28, 3) systematisk placering: s. 28–30.

II. Formålet med forkøbsret ... ... s. 30– 32

1) parterne i forkøbsretten: s. 30–31, 2) hvorfor trediemand må medvirke: s. 31–32.

III. Forkøbsrettens stiftelse og afgrænsning ... ... s. 32– 36

1) forkøbsret i norsk, svensk og vesttysk lovgivning: s. 32–33,
2) terminologisk forvirring: a) definition: s. 33–34,

b) stiftelsen, emnets behandling afgrænses: s. 34,
c) den berettigede og rettens overførlighed: s. 35–36.

IV. Lovbestemt forkøbsret ... ... s. 36– 39
1) forkøbsrettens præg af frivillighed: s. 36–37, 2) ulemper ved legal forkøbsret, dens anvendelse i nyere lovgivning: s. 37–38,
3) afgrænsning overfor løsningsret: 38–39.

V. Statens forkøbsret i dansk ret ... ... s. 39– 42
1) ældre forslag om forkøbsret, den særlige førstekøbsret: s. 39–40,
2) Grundtvigs advarsel: s. 40, 3) forkøbsretten i Statshusmandsloven: s. 40–41, 4) ledende synspunkter: a) streng fortolkning: s. 41–42,
b) rettens udøvelse som forvaltningsakt: s. 42, c) statens partsstilling: s. 42.

VI. Køberet – genkøbsret ... ... s. 43– 49
1) legal: s. 43–44, 2) aftalt: s. 45–47, 3) genkøbsret: s. 47–48,
4) en tinglig ret: s. 48–49.

VII. Løsningsret ... ... s. 49– 59
A. en tidligere ejers løsningsret: a) tingen er kommet på afveje: s. 51–52,
b) tingen kunne komme på afveje: 1) efter ekspropriation: s. 52–53,
2) omsætning af jordrentebrug: s. 53–54.
B. en aktuel medejers eller medinteressents løsningsret:
1) medredere: s. 54, 2) den længstlevende ægtefælle: s. 54–55,
3) panthaveres ret og spørgsmålet om løsning i sameje: s. 55–56.
C. Andenmands løsningsret: 1) odelsret, lovbydelse: s. 56–57,
2) skove og kunstgenstande på majorater: s. 57–58,
3) uafløst fæstegods: s. 58, 4) offentligt fæstegods: s. 58,
5) Vejbestyrelseslov § 20: s. 58, 6) koncessionslove, Landbrugslov § 24: s. 58 – Mark- og Vejfredslovens »indløsning«: s. 59.

VIII. Udløsningsret s. 59

3. kapitel: Afgrænsning af forkøbsrettens genstand s. 60– 73

I. Aftalt forkøbsret ... ... s. 60– 64
1) stedfæstelse af forkøbsret til dele af en fast ejendom: s. 60–61,
2) kan restejendommen sælges, uden at forkøbsretten bliver aktuel?: s. 61,
3) kan forkøbsretten anvendes, hvis den kun omfatter en del af det solgte?: s. 61–62, 4) skal den begunstigede tåle parcelsalg?: s. 62–63,
5) betydningen af den begunstigede ejendoms deling: s. 63–64,
6) om pligt til medvirkning til stedfæstelse af forkøbsretten: s. 64.

II. Legal forkøbsret ... ... s. 65– 73
Vanskeligheder kan kun opstå, hvor forkøbsret er tillagt private: s. 65.
1) Statshusmandslovens begreb »landejendom«: s. 65–67,
2) afgrænsningen mellem umiddelbar og middelbar forkøbsret: s. 67–68,
3) den umiddelbare forkøbsrets afgrænsning: s. 68–69, 4) pålæg af middelbar forkøbsret: s. 69–70, 5) den middelbare forkøbsrets sikring: s. 70–73, a) tinglysningskravet: s. 70–71, b) hvornår bindes ejeren og andre private rettighedshavere: s. 71–72, c) hvorledes træffes beslutningen om pålæg af forkøbsret: s. 72–73, 6) ejerens klageret: s. 73.

4. kapitel: Ejerskiftets betydning, den berettigedes afkald og ejerens ansvar ... ... s. 74- 87

I. Ejerskiftets betydning ... ... s. 74- 81
1) ekspropriation: s. 74, 2) auktionssalg: s. 74–75,
a) frivillig auktion: s. 75, b) tvangsauktion: s. 75, 3) ejerskifter *mortis causa:* s. 75–76, 4) gaver: s. 76–78, a) overfor legal forkøbsret: s. 77, b) overfor aftalt forkøbsret: s. 77–78,
5) byttehandel: s. 78–79, 6) ældre løsningsrettigheder: s. 79,
7) særlige undtagelser: s. 79–80, 8) stiftelse af ideelle anparter: s. 80,
9) familieoverdragelser: s. 80–81.

II. Den berettigedes afkald ... ... s. 81–86
1) undladt benyttelse: s. 81–82, 2) afkald: s. 82–86, a) ved aftalt forkøbsret: s. 82, b) ved legal forkøbsret for private: s. 82,
c) statens forkøbsret: s. 82–86, 1. direkte tilbud til staten: s. 83,
2. afkald på vilkår: s. 83–86.

III. Ejerens ansvar for ejendommen ... ... s. 86- 87
1) forbedringer: s. 86, 2) behæftelser: s. 86–87,
3) forringelser og ødelæggelse: s. 87.

5. kapitel: Forkøbsrets udøvelse og ophør s. 88–104

I. Hvornår kan den berettigede gribe ind? ... ... s. 88- 90
1) forkøbsretten forudsætter et tilbud: s. 88–89, 2) forbehold om aftalens bortfald: s. 89, 3) tinglysnings betydning: s. 90.

II. Betænkningstiden s. 90- 91

III. Undersøgelsesretten ... s. 91- 92

IV. Virkningerne af forkøbsrettens benyttelse ... ... s. 92–102
A. sælgeren og den berettigede: s. 93–96, 1) sælgerens hjemmelspligt: s. 93, 2) handelens opfyldelse: s. 93–94,
3) særvilkårs betydning: s. 94–95, 4) videreoverdragelse: s. 95–96.
B. sælgeren og køberen: s. 96–97, 1) sælgerens ansvar for vanhjemmel: s. 96, 2) det økonomiske mellemværende: s. 96–97.
C. den berettigede og køberen: s. 97–102, 1) ejendommens udlevering, køberens tilbageholdelsesret: s. 98, 2) køberens krav på refusion af udlæg: s. 98, 3) forbedringer, forringelser og videresalg: s. 98–99,
4) deling af købet: s. 99–100, 5) køberens tab,
særlig om hovedparcelsalg: s. 100–102.

V. Forkøbsrettens ophør uden benyttelse ... ... s. 102–104
1) forsømt benyttelse: s. 103, 2) afkald: s. 103, 3) den berettigedes misligholdelse: s. 103, 4) køberens gode tro: s. 103, 5) konfusion: s. 103,
6) ekspropriation: s. 103, 7) forældelse: s. 104, 8) ejendomshævd: s. 104.

Tredie afsnit: KONCESSIONSLOVGIVNING ... s. 105–173

6. kapitel: Formål og former ... s. 105–121

I. Indledning ... ... s. 105–108
1) retsreglernes teoretiske baggrund og form: s. 105–106,
2) reglernes praktiske udformning: s. 106–107,
3) terminologiske vanskeligheder: s. 107,
4) lovgivernes motiver: s. 107–108.

II. Uønskede erhververe ... ... s. 108–115
1) udlændinge: s. 108–110, a) dansk ret: s. 108–109,
b) norsk ret: s. 109–110, c) svensk ret: s. 110, d) tysk ret: s. 110,
e) iøvrigt: s. 110, 2) den døde hånd: s. 110–113, a) dansk ret: s. 111–112,
b) norsk ret: 112, c) svensk ret: s. 112–113, d) tysk ret: s. 113,
3) andre uønskede erhververe: s. 113–115.

III. Foretrukne erhververe ... ... s. 115–119
1) s. 115–119, a) dansk ret, særlig om fæstegodssalg og
slægtsinteresser: s. 115–116, b) norsk ret: s. 116–117,
c) svensk ret: s. 117–118, d) tysk ret: s. 118–119,
2) stat og kommuner: s. 119.

IV. Sammendrag ... ... s. 120–121
1) farlige erhververe: s. 120, 2) beskyttede goder: s. 120,
3) begrænsningens karakter: s. 120, 4) sagsbehandlingen: s. 120–121,
5) foretrukne erhververe: s. 121, 6) forbindelse med anden
jordpolitik: s. 121.

7. kapitel: De koncessionsbundne goder s. 122–131

I. Indledende bemærkninger ... ... s. 122–125
1) afgrænsning af fysiske goder: s. 122, 2) afgrænsning af
rettigheder og retssubjekter: s. 122–123,
3) *de lege ferenda*-betragtninger: s. 123–125.

II. Fremmed rets afgrænsning af goder ... ... s. 125–127
1) norsk ret: s. 125–126, 2) svensk ret: s. 126–127,
3) vesttysk ret: s. 127.

III. De danske koncessionsregler ... ... s. 127–131
1) Erhvervelsesloven: s. 127–128, 2) Arbejderboligloven: s. 128,
3) Landbrugslovens kap. II: s. 128–129, 4) Landbrugslovens
§ 24: s. 129–130, 5) Institutionsloven: s. 130–131.

8. kapitel: De koncessionspligtige erhvervelser s. 132–142

I. Farlige erhververe ... ... s. 132–137
1) i Erhvervelsesloven: s. 132–133, 2) i Arbejderboligloven: s. 133,
3) i Institutionsloven: s. 133–134, 4) i Landbrugslov § 24: s. 134,
5) i Landbrugslov kap. II: s. 135–137, a) fysiske personer: s. 135–136,
b) juridiske personer: s. 136–137, c) undtagelser: s. 137.

II. Beskyttede rettigheder ... ... s. 137–142
1) ejendomsretten: s. 137–140, a) kun offentligretlig begrænsning: s. 139, b) medejendomsret: s. 139–140, c) løsningsrettigheder og ejendomsforbehold: s. 140, 2) brugsret: s. 140–142, 3) panteret: s. 142, 4) anden ret: s. 142.

9. kapitel: Erhvervelsens betydning s. 143–154

I. Erhververens formål med erhvervelsen ... ... s. 143–145
1) formålet som afslagsgrund: s. 143–144, 2) formålet fritager: s. 144, 3) dansk ret, særlig om Institutionsloven: s. 144–145.

II. Erhververens tilknytning til det erhvervede ... ... s. 146–148
1) tilknytningen som grund til koncession: s. 146, 2) som grund til koncessionsfrihed i fremmed ret: s. 146, 3) dansk rets stilling til familieskab, særlig om Landbrugslov § 11, stk. 1, og om ægteskab: s. 146–148.

III. Overdragerens formål ... ... s. 148–150
1) fremmed ret: s. 148–149, 2) dansk ret: s. 149–150.

IV. Erhvervelsesmåden selvstændig bedømt ... ... s. 150–153
1) tvangsauktion: s. 150—151, a) fremmed ret: s. 150–151, b) dansk ret: s. 151–152, 2) frivillig auktion: s. 152, 3) mageskifte: s. 152–153, 4) ekspropriation: s. 153: 5) hævd: s. 153.

V. Erhvervelsens omfang ... ... s. 153–154
1) fremmed ret: s. 153, 2) dansk ret: s. 154.

VI. Ændrede forhold s. 154

10. kapitel: Kontrol og retsvirkninger s. 155–173

I. Kontrolregler ... ... s. 155–159
1) fremmed ret: s. 155–156, 2) dansk ret: s. 156–157, 3) kritik af dansk ret: s. 157–159.

II. Berigtigelsesfrister ... ... s. 159–161
1) ansøgningsfrister: s. 159, 2) i fremmed ret: s. 159, 3) dansk rets stilling: s. 160, 4) særligt om betingede erhvervelser: s. 160–161, 5) om forældelse: s. 161.

III. Hvorledes kan der skrides ind? ... ... s. 161–163
1) fremmed ret: s. 161–162, 2) dansk ret: s. 162–163.

IV. Hvad tilsigter myndighedernes indgreb? ... ... s. 163–165
De forskellige berigtigelsesmuligheder: s. 163–165.

V. Har parterne retskrav mod det offentlige? ... ... s. 165–166
1) erhververen har sædvanligvis intet krav: s. 165–166, 2) overdrageren kan have det: s. 166.

VI. Det privatretlige mellemværende ... ... s. 167–173
1) om ugyldighed: s. 167–169, 2) kan parterne hæve: s. 169–170,
3) parternes indbyrdes stilling: s. 170–172,
4) om erhververens koncession: s. 172–173.

Fjerde afsnit: UDVIKLINGENS LÆRE s. 175–192

11. kapitel: Den systematiske placering ... s. 175–185

I. Statens forkøbsret ... ... s. 175–177
1) den umiddelbare forkøbsret: s. 175–176,
2) den middelbare forkøbsret: s. 176–177.

II. Koncessionsreglerne ... s. 177–180

III. Afladshandel ... ... s. 180–185
1) Landbrugslov § 9, stk. 4: s. 181–182, 2) frikøb efter
§ 11, stk. 1: s. 182–183, 3) kritiske bemærkninger: s. 183–185.

12. kapitel: Kort tilbageblik ... ... s. 186–192
1) tiden før 1500: s. 187, 2) tiden 1500–1660: s. 188,
3) tiden 1660–1760: s. 188–189, 4) Landboreformernes
indslag: s. 189–191, 5) bondestandens frigørelse: s. 191–192.

Fortegnelse over benyttede forkortelser ... s. 193–195

Sagregisiter s. 197–199

Første afsnit: Jordpolitik

1. KAPITEL

Jordpolitiske faser

I. Definition af jordpolitik

Betegnelsen *jordpolitik* dækker alle bestræbelser, som udfoldes af *magthaverne* indenfor et afgrænset landområde med det formål at sikre en hensigtsmæssig udnyttelse af det forhåndenværende areal. Således forstået vil også bestræbelser som egnsplanlægning, regulering af bymæssige bebyggelser, byplanlægning m.m. være led i et områdes jordpolitik; men i sædvanlig politisk tale anvendes ordet jordpolitik oftest i snævrere betydning. Man bruger det alene eller i hovedsagen om bestræbelser, der tilsigter at regulere udnyttelsen af arealer, hvorpå der foregår eller er mulighed for en erhvervsvirksomhed, som er baseret på arealernes naturlige beskaffenhed og forudsætter en opretholdelse af denne beskaffenhed. Herunder falder såvel fremskaffelsen af fødemidler for mennesker og dyr som fremskaffelsen af andre nyttegenstande, og virksomheden kan både bestå i direkte indsamling af naturens egne produkter og foregå ved menneskelig indsats i form af jordbehandling.

I et primitivt jæger- og fiskersamfund kan man således tale om jordpolitik, hvis samfundets ledere kan gennemføre en opdeling af dets område mellem de forskellige grupper eller familier, og i et nomadesamfund kan man tale om jordpolitik, hvis lederne håndhæver en vis turnus i afgræsningen af det område, hvortil samfundets liv er knyttet. I mere fremskredne samfund kommer hovedvægten til at ligge på de bestræbelser, som sikrer gruppers eller familiers adgang til jordbehandling; men selv om den direkte udnyttelse af naturprodukter træder i baggrunden, vil en regulering af retten til dem normalt høre med til samfundets jordpolitik. I den gamle danske landsby kunne man således tale om jordpolitik, når bystyret fastsatte regler for besættelse af overdrevsarealerne med græsningskvæg eller for indsamling af gærdsel til hegnsrejsning, og de gældende regler om vands og vandløbs benyttelse, om jagt og om fiskeri kan meget vel betegnes som jordpolitiske.

Selv om frembringelsen af fødemidler for mennesker og dyr træder i forgrunden, når man tænker på jordpolitik, er det klart, at fremskaffelse eller frembringelse af andre nyttegenstande hører hjemme sammesteds, og man må i denne forbindelse ikke begrænse ordet nytte så meget, at man fra jordpolitikken udelukker bestræbelser med henblik på virksomheder, der udelukkende eller fortrinsvis fremskaffer luksusgenstande som f.eks. prydplanter og blomster. Selv om man her i landet har undladt at betragte blomstergartnerier som landbrugsejendomme og traditionelt skelner mellem landbrug og skovbrug[1], er det ganske naturligt at betegne lovregler om skovejendommes behandling som jordpolitiske, og hvis blomsterdyrkning var af større betydning, ville regler om de hertil benyttede arealer sikkert være i samme klasse[2].

I den følgende fremstilling anvendes ordet jordpolitik i den snævrere betydning, at der kun tænkes på regler om dyrkningsarealer, ikke på arealer, hvis hovedformål er at danne basis for beboelse, håndværk, handel, industri m.m. Udenfor falder også den virksomhed, som »opspiser« arealer ved tørvegravning, mergeltagning, brunkulsbrydning m.m. På det valgte område vil magthavernes bestræbelser dernæst kunne grupperes i regler, som tilsigter *at forme* faste ejendomme med jordbrug for øje, *at bevare* dem som produktive enheder og *at regulere* adgangen til at eje og benytte dem[3].

I denne forstand er jordpolitik et begreb, der har været kendt fra oldtiden, og selv om fremstillingen begrænses til enkelte af nutidens bestræbelser, må det erindres, at nutidens jordpolitik er barn af tidligere slægtleds virke. En jordpolitik, som ikke omstyrter den bestående ejendomsordning, arbejder nemlig med bundne hænder; den står ikke over for en jomfruelig arbejdsmark, når den prøver på at omskabe det bestående med respekt for den hidtidige ordning, som f.eks. her i Danmark bygger på privatejendomsretten.

Det er dog ikke tanken at give et udsyn over hele den historiske tid. I Danmark og flere beslægtede lande hviler nutidens jordpolitik på et grundlag, som blev lagt i sidste halvdel af det 18. århundrede. Her i landet bygger vi videre på det grundlag, der lagdes ved de såkaldte *Landbo-*

1. *Landbrugspligten* s. 48, jfr. s. 18.
2. I den hollandske lov om salg af landbrugsjord 7/8 1953, jfr. lov 18/12 1958, opregner den første bestemmelse, hvad loven forstår ved landbrug, og herunder anføres udtrykkelig gartneri, inclusive frugtavl og dyrkning af træer, *blomster og blomsterløg.*
3. *Per Stjernquist: Jordpolitisk Lagstiftning* (2. udg., Lund 1959) opstiller en tredeling, som kaldes: lagar om fastighetsbildning, jordförvärvslagar, skötsellagar.

reformer, og de synspunkter, som var ledende for deres fædre, er endnu ikke helt forladt[4].

A. *Magthaverne*

De magthavere, som fører jordpolitik, er sædvanligvis lovgiverne i landet; men hvis de ikke viser større interesse herfor eller nøjes med at opstille vage formålsparagraffer i bemyndigelseslove, glider den egentlige jordpolitik over på andre magtfaktorer. Statens administrative myndigheder kan f.eks. blive jordpolitikkens egentlige bærere i stedet for blot at være den faktor, som iværksætter og overvåger lovgivningsmagtens vedtagelser; men hvor langt administrationen skal udnytte foreliggende muligheder for selvstændig optræden, afgøres af regeringen og beror på dennes stilling over for den lovgivende magt[5].

Er et større ejendomsområde unddraget lovgiverne og henlagt til administrationen, kan det også tænkes, at den fører sin egen jordpolitik inden for området. Et ældre eksempel herpå er den administrative praksis i sidste halvdel af det 19. århundrede, som førte til bortsalg af ca. 2.000 tdr. hartkorn præstegårdsjord. Der var ganske vist enighed – omend med vekslende præmisser – om, at de store avlsbrug ved præsteboligerne var uhensigtsmæssige; men meningerne om de overskydende arealers anvendelse var delt[6]. Ved at tillade afhændelser gik Kultusministeriet aktivt ind i jordpolitikken og formede den selv, for så vidt ministeriet ikke lyttede til de mange forslag om at anvende disse arealer til oprettelse af mindre landbrug. Regeringens syn på denne side af sagen kom frem i en tidstypisk udtalelse fra 1882. I anledning af et af de mange private forslag om salg af præstegårdsjorder, der nu havde *Monrad* som ordfører, sagde *Goos:* »Hvor nemlig Regjeringen har en Beføielse til at beslutte Salg[7], er det naturligvis ogsaa altid tænkeligt, at Regjeringen kan modtage af Lovgivningsmagten et Paabud om at sælge, og en saadan Lov vil ikke være i Strid med Grundloven, kun et Overgreb fra Lovgivningsmagtens Side paa Regjeringsmagtens Omraade, men Regjeringen kan modtage det ...«. Noget sådant kan ikke tænkes sagt i vore dage[8].

4. *Landbrugspligten* s. 203-205.
5. *Landbrugspligten* s. 15, 191-192.
6. *RT* 1891/92 till. B sp. 2017 ff, 1905/06 FF sp. 6839. I 1861 antoges præstegårdene at have besiddet ca. 7.400 tdr. hartkorn. – Om synet på præsternes landbrugsdrift henvises til *RT* 1871/72 till. B sp. 1213 ff og 1891/92 FF sp. 1401 ff, 1432.
7. Her tænkes i almindelighed på salg af offentlige stiftelsers ejendom.
8. *RT* 1882/83 FF sp. 797 ff. Se iøvrigt *A. Ross: Statsretlige Studier* (1959) s. 46, 80 og (om Monrads tidligere optræden) 111-115; *samme* I § 64.

Hvis lovgivningen tier eller er tilpas vag, kan man også finde kommuner som skabere af jordpolitik, men i almindelighed optræder de kun som medhjælpere for lovgivningsmagten og statens administration. Fra norsk ret kan henvises til kommunernes vidtgående »forkøbsret« efter koncessionslovene, jfr. kap. 2, IV, 3, og fra nordisk ret kan yderligere henvises til kommunernes koncessionsfrihed, jfr. kap. 6, III, 2. Dansk jordlovgivning har også tidligere påkaldt kommunernes bistand til fremme af en aktiv jordpolitik, se senest lov nr. 81, 29. marts 1924, § 6, og på lignende måde kan andre offentlige eller private organisationer være medarbejdere med mere eller mindre bundet mandat. Undertiden udstyres de endog med statsmidler, for at de lettere kan hjælpe med, som tilfældet har været med de danske udstykningsforeninger.

Endelig kan det tænkes, at lovgivningens tavshed eller direkte henvisning til det private initiativ gør det muligt for grundejere at føre selvstændig jordpolitik. Her i landet har det været tilfældet med hensyn til godsejernes ret til at foretage omdeling. Denne ret til »at deele sine egne Bønders Jord ved Reeb, som hand christeligt og billigt befinder«, jfr. D.L. 5-10-15, har sat sine tydelige spor i det danske landskab, hvor man gang på gang kan konstatere, at udskiftningen blev bedre i samlede godsområder end der, hvor bøndergårdene var i selveje eller splittet mellem flere godser[9].

Den følgende fremstilling omfatter i hovedsagen kun den jordpolitik, der kommer til udtryk i egentlig lovgivning.

B. *Ejendomsudformning*

Som omtalt i indledningen har jordpolitikken sædvanligvis tre formål, og det politiske arbejde kan omfatte dem alle; men der er intet i vejen for, at interessen samler sig om et af formålene og måske endog begrænses til en del af dette. Her i landet har man i nyere tid været tilbøjelig til at samle interessen om udformning af en ejendomstype, hvorpå en familie kan finde sit udkomme ved udnyttelse af arealets muligheder, når det drives landbrugsmæssigt (familiebrug).

Selv om det herskende ejendomssystem tvinger jordpolitikken til at tage sit udgangspunkt i det bestående, behøver man ikke at lægge sig fast på een linie. Oprettelsen af nye småbrug har været genstand for megen interesse i mange lande fra slutningen af det 19. århundrede,

9. *Landbrugspligten* s. 182-183, 135; *V. E. Pedersen: Matrikelvæsen* (1951) s. 49.

men er blevet væsentlig begrænset i nyeste tid[10], bortset fra lande, som har været ude for ganske ekstraordinær befolkningsforøgelse som følge af de seneste krige[11]. I Danmark har den jordpolitiske interesse imidlertid til dato været samlet om at skabe så mange nye driftsenheder som muligt, hvorfor en væsentlig del af jordlovgivningen går ud på at skaffe arealer hertil og at stille midler til rådighed for nybyggere.

Udskiftningen her i landet har i øvrigt skabt en række ejendomstyper, som i det store og hele har vist sig levedygtige. Vi kender derfor kun lidt til aktuelle lovregler om ændret ejendomsudformning som de norske og svenske love om nyudskiftning[12]. På nogle steder er forholdene ganske vist mindre gode, og som følge deraf er der i nyere tid opstået en særlig lovgivning om jordfordeling med distinkte aktive træk (statsopkøb, långivning og tilskud)[13], som dog ikke rummer væsentlige selvstændige problemer.

Noget andet er, at der på grund af en motivforskydning ved udformningen af de senere omtalte sikringsregler er skabt et vist behov for omdannelse af adskillige sikrede brugsenheder[14].

1) De faste ejendomme, som jordpolitikken interesserer sig for, er dem, hvor dyrkningsmuligheder udnyttes eller kan skabes, altså dem, hvorpå der drives eller kan etableres agerbrug, kvægavl eller skovbrug. De udnyttede ejendomme sammenfattes i Norge under fællesbetegnelserne landbrug eller jordbrug, i Sverige under betegnelsen jordbruksfastighet og i Vesttyskland under betegnelsen Landwirtschaft[15]. I Danmark er der derimod som omtalt en skarp grænse mellem agerbrug og kvægavl på den ene side og skovbrug på den anden, og kun den første kategori kommer ind under betegnelsen landbrug[16]; men i virkeligheden omfatter også vor jordpolitik alle tre udnyttelsesformer. Principielt er det betydningsløst, om en ejendom er bebygget eller ej; det er benyttelsesmuligheden, som er udgangspunktet.

10. *Sterri* s. 45-46, *Nærstad* s. 5-7, *Eberstein-Ljungman* I s. 27-31, *Scammel* s. 9, *Phillips* s. 109-118.
11. Se om Finland *K. Haataja: Jord- och vattenrätten* (Helsingfors 1947) s. 85-128 og om Vesttysklands nyeste jordreform *Landwirtschaftsrecht* s. 26-32.
12. *Lov om jordskifte o. a.* 22/12 1950 og *JDL*'s første afdeling: Om laga skifte.
13. Se først lov nr. 86 29/3 1924 (for de sønderjyske landsdele) og for tiden lov nr. 129 28/4 1955 (for hele landet).
14. *Landbrugspligten* s. 40, 216-218.
15. *K. J. Moen: Forelesninger om eiendomsutforming ved jordskifte* (1956) s. 10, *Nærstad* s. 7, *Undén* 1 s. 91, *Landwirtschaftsrecht* s. 5, *Wöhrmann* s. 30.
16. *Landbrugspligten* s. 18.

Man kunne tænke sig, at den politiske interesse omfattede alle arealer, som indebærer aktuelle eller latente dyrkningsmuligheder. Det er ikke ubetinget tilfældet i Danmark[17].

Man kunne også tænke sig, at interessen begrænsedes til den mest hensigtsmæssige inddeling af de forhåndenværende arealer mellem grundejerne, medens spørgsmålet om, hvorvidt en bestemt fast ejendom lod sig udnytte uden yderligere udstyr, overlodes til grundens ejer. I så fald ville jordpolitikken falde sammen med den økonomiske politik. Men dette er heller ikke tilfældet i Danmark, hvor man i ca. 200 år har søgt at regulere i hvert fald en del af de faste dyrkningsejendommes indre udstyr med bygninger, beboere m.m. og herved tilkendegivet, at den politiske interesse også har et socialt præg. Denne side af sagen gælder kun det egentlige landbrug, ikke skovbruget.

2) Jordpolitikken omfatter efter det anførte arealer, som dyrkes eller som kan gøres dyrkbare. Her er altså tale om en særlig egenskab ved arealerne. De betragtes som et råstof, og denne egenskab ophøjes til at være det væsentligste ved de faste ejendomme. Ved »fast ejendom« forstås i denne sammenhæng et faktisk udsnit af jordoverfladen, hvis grænser beskyttes af retsordenen.

Ved siden af disse faste ejendomme findes imidlertid andre, for hvilke arealets dyrkningsmæssige egenskab er uden betydning eller kun spiller en underordnet rolle. Deres tilstedeværelse er dog af afgørende betydning for befolkningen, idet de danner grundlag for den bebyggelse, som er nødvendig af hensyn til menneskelig beboelse og som støttepunkt for al anden virksomhed end den dyrkningsmæssige, hvad enten den giver sig udslag som handel, håndværk, industri eller immateriel virksomhed, eller den omfatter menneskers og dyrs færden inden for et landområde. Udformningen af sådanne faste ejendomme kan være af mindst lige så stor interesse for samfundet som den jordpolitiske udformning, men ligger i et andet plan end denne, hvorfor en afvejning af modstridende interesser ofte vil være nødvendig.

På dette område har det hidtil skortet noget på samarbejde mellem landbrugets myndigheder og de myndigheder, der udformer byudviklings-, vej-, egns- og byplaner.

3) Som omtalt i *Landbrugspligten* s. 178–180 har den danske lovgivning om faste ejendommes arealændringer modsat den norske og

17. *Anf. v.* s. 30-32.

svenske en udpræget formel karakter, og interessen for anden ejendomsudformning end nye småbrug præger derfor ikke vor jordpolitik, hvad der bl.a. fører til, at omsætningen af landbrugsjord er forholdsvis ubunden. Myndighederne blander sig kun for alvor i den del af omsætningen, som fører til vidtgående formindskelse eller forøgelse af bestående driftsenheder, medens f.eks. svensk ret kræver godkendelse af ethvert køb af »jordbruksfastighet«. I vesttysk ret forberedes en forbundslov til afløsning af de midlertidige regler i KRG nr. 45 art. IV og V, men uden at ændre grundreglen om myndighedernes materielle bedømmelse af det hensigtsmæssige i at godkende »die rechtsgeschäftliche Veräusserung von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken«[18].

C. *Brugsenheders bevarelse*

Hvis ældre brugsenheder forekommer tilfredsstillende, hvis de jordpolitiske magthavere viger tilbage for at gribe ind i det bestående, eller hvis der er udformet nye enheder, som opfylder tidens krav, kan det tænkes, at magthaverne nøjes med at overvåge, at enhedernes integritet ikke krænkes. Dette er tilfældet i Danmark med hensyn til den væsentligste del af ager- og kvægbrugets bebyggede ejendomme. De er underkastet en formelt skarp, men reelt vag opretholdelsespligt og en delvis formel kontrol med ejendomsændringer[19].

Det er dog tænkeligt, at lovgivningsmagten tillige sikrer sig effektiv kontrol med brugsenhedernes forsvarlige udnyttelse, som det i Danmark er tilfældet for de fleste skovejendommes vedkommende. De er underkastet en stadig driftsmæssig kontrol og en saglig kontrol med ejendomsændringer[20]. Det samme er tilfældet med den i *Landbrugspligten* s. 125–127 omtalte norske og svenske lovgivning, som prøver på at hindre vanrøgt af landbrugsarealer. Andre landes lovgivning går i samme retning, uden at det tilsyneladende spiller nogen afgørende rolle, om landenes styreform er demokratisk eller autoritær. To engelske love – Agriculture Act 1947 og Agricultural Holdings Act 1948 – er således teoretiske eksempler på aktiv jordpolitik i højeste potens. De gav indtil 1958 landbrugsministeren vidtgående beføjelser med hensyn til at sikre landbrugets effektivitet, f.eks. ved hjælp af ordrer om god landbrugsdrift både til ejere om »good estate management« og til brugere om »good husbandry«.

18. *Landwirtschaftsrecht* s. 14-15.
19. *Landbrugspligten* kap. 5 og 7.
20. *Landboret* s. 200-212.

Herom udtalte en kommentator, at det var ministerens håb, at disse »Supervision Orders« »will be looked on not as penalties but as providing a period for kindly and almost paternal advice and genial directions to reclaim a backslider and to call sinners in Estate Management or Husbandry to repentance«[21]. Ud over de omtalte direktiver åbnede den engelske lovgivning muligheder for at sætte en landbrugsvirksomhed under tilsyn i mindst 12 måneder, for at afsætte en udygtig bruger og for at ekspropriere en vanrøgtet ejendom. Agriculture Act forudsætter endnu, at der kan indføres kontrol med deling af brugsenheder. De vesttyske Landbewirtschaftungsordnungen og den nysnævnte omsætningskontrol minder herom. De førstnævnte opererer med opfordringer til god drift, ansættelse af en tilsynsførende, indsættelse af en bestyrer (Treuhänder) og som yderste nødhjælp tvangsbortforpagtning på længere sigt[22], medens omsætningskontrollen både tilsigter prøvelse af erhververe og af, at der hverken opstår »eine ungesunde Bodenverteilung«, d.v.s. storbesiddelse, eller sker »eine unwirtschaftliche Zerschlagung eines Grundstücks«.

De omtalte lovgivninger hviler på det grundlag, at det gælder om at sikre befolkningens ernæring, og at man derfor ikke har råd til, at landbrugsarealer henligger ubenyttede eller udnyttes på uhensigtsmæssig måde[23]. Jordpolitikken bliver atter et led i den økonomiske politik, men desuden kan der også her vise sig en tendens til at indblande sociale hensyn, som det er tilfældet i lande med et betydeligt antal forpagterbrug; i Danmark har sikringsbestræbelserne gennem landbrugspligten trods selvejets overvægt udpræget karakter af en beskyttelse af de bestående hjem[24]. Det er ikke tanken at fremsætte yderligere kritik af den danske ordning, hvorefter spørgsmålet: god drift-vanrøgt i hovedsagen er et privatretligt anliggende. Vi savner næppe en driftsmæssig tilsynslovgivning; men vi bør gøre os klart, at dette resultat skyldes to ting, det udbredte selveje og den herved skabte realkredit. Den sidstnævnte faktor har vel også nogen betydning med hensyn til at modvirke altfor ødelæggende delinger.

21. *Scammel* s. 19. Bestemmelserne var ikke populære og derfor heller ikke effektive.
22. *Landwirtschaftsrecht* s. 16-17. Reglerne virker antagelig mest som generalprævention; i praksis benyttes de sjældent.
23. *Phillips:* se forordet fra præsidenten for The National Farmer's Union samt s. 7-14, 15-22 og 23-41, *Wöhrmann* s. 14.
24. *Landbrugspligten* s. 217-218, jfr. 115. I lande som England, Holland, Sverige og Vesttyskland spiller lovregler om forpagtning derimod en betydelig rolle.

D. *Ejendommenes fordeling*

I så henseende interesserer jordpolitikken sig for, hvorledes ejendomsretten til landbrugets ejendomme er fordelt mellem samfundets medlemmer, men interessen begrænses sjældent hertil i nyere tid. Den kan enten udstrækkes til også at omfatte, hvorledes brugsretten til de forhåndenværende dyrkningsmuligheder er fordelt, eller koncentreres om de vilkår, der gælder for brugsforhold. Der kan være tale om, at myndighederne forbeholder sig kontrol ikke blot med brugsvilkår, men også med brugernes kvalifikationer, og kontrollen med ejendomsrettens fordeling kan på samme måde omfatte såvel den kvantitative fordeling af de eksisterende landbrugsarealer som ejernes kvalifikationer.

Kontrollen med den kvantitative fordeling mellem samfundets medlemmer og med brugsenhedernes størrelse føres navnlig ved hjælp af de under B og C omtalte regler, medens kontrol med brugsvilkår og med ejeres og brugeres kvalifikationer kræver særlige regler som f.eks. den ældre danske lovgivning om fæsteforhold, den svenske lag om nyttjanderätt til fast egendom og den nye vesttyske Landpachtrecht, der gælder hele forbundsområdet.

Denne kontrollovgivning vil oftest være af udpræget social karakter.

II. Passiv og aktiv jordpolitik

Den politiske interesse for jordpolitik er blevet meget stor i nyeste tid. De vanskeligheder af ernæringsmæssig art, som to verdenskrige har medført for mange lande, og de omvæltninger af den private ejendomsret, som er gennemført i lande med autoritær styreform, har medvirket hertil, og man har fået øjnene op for, at faste ejendomme, der udnyttes eller kan udnyttes som landbrug, falder i en særlig klasse. Ved en italiensk lov, nr. 87 13/2 1957, er der endog oprettet et institut for international og sammenlignende landbrugsret, istituto di diritto agrario internazionale e comparato (IDAIC).

Her i Norden er denne tankegang ikke ny, og både veje og midler har været genstand for hyppige overvejelser og ændringer. Men hvis man vil forsøge at bringe noget system i denne lovgivning, lønner det sig som udgangspunkt at opstille en sondring mellem to former for jordpolitik, som almindeligvis kaldes henholdsvis *passiv* og *aktiv politik*.

Hermed menes selvfølgelig ikke, at en passiv politik er resultatløs,

medens den aktive politik skaber resultater[25], og når man betænker, at størsteparten af den lovgivning, som kaldes de store Landboreformer, har været formet efter et passivt mønster, ses det tydeligt, at en passiv jordpolitik kan være et fortrinligt redskab til omformning af uheldige samfundsforhold. Betegnelsen passiv tilkendegiver kun, at lovgivningsmagten i størst mulig udstrækning overlader de ønskede reformers gennemførelse til det private initiativ, således at den udøvende magts opgaver begrænses til at vejlede og kontrollere under reformernes udførelse og at overvåge, men ikke lede opretholdelsen af de opnåede resultater, og således at den dømmende magt må påkaldes over for den, der ikke vil følge de givne retningslinier. Den juridiske behandling af den passive jordpolitik finder derfor sin naturlige plads i Privatretten, nærmere betegnet i Formueretten[26], og det betegner ingen afvigelse fra den passive linie, at staten gennemfører de ønskede reformer på områder, hvor den selv er interesseret grundejer. Det skete ved udskiftning og indførelse af selvejendom på krongodset, ved afløsning af hoveriet og andre byrder. Det er kun rimeligt, at staten viser et godt eksempel og selv underkaster sig de vilkår, den ønsker, at private skal underkaste sig. Herved kommer statens optræden til at virke som murbrækker for nye ideer[27], og for så vidt det sker gennem lovgivning er der intet at indvende herimod; men når en sådan virksomhed undertiden skyldes administrationens afgørelser, kan dens parlamentariske forsvarlighed drages i tvivl.

De to jordpolitiske former minder til en vis grad om hinanden, men på nogle punkter er der afgørende forskelligheder, og da man først i den seneste tid er nået så langt i dansk ret, at forskellene griber afgørende ind i det tilvante privatretlige system, kan der være grund til at se nærmere på sagen. De omtalte forskelle kan nemlig betyde, at administrationen udstyres med nye magtmidler, eller at kendte magtmidler skærpes, hvorfor behandlingen af den aktive jordpolitik griber ind i den offentlige ret og navnlig fører ind i Forvaltningsretten, uden at tilknytningen til Privatretten derfor skæres over.

A. *Passiv jordpolitiks karaktertræk*

Den passive jordpolitik kan karakteriseres ved hjælp af følgende træk.

25. *Tolstrup* i Jur. 1954 s. 344.
26. Se den i *Landbrugspligten* s. 9 omtalte ældre litteratur.
27. Se således lov nr. 102 29/4 1913 om afløsning af flere statskassen tilflydende afgifter og samme påhvilende byrder; den blev forbillede for grundbyrdeafløsningsloven af 1918, jfr. *RT* 1915/16 FF sp. 4298, 4431.

1) Den opstår som regel på den måde, at magthaverne ønsker at ændre en bestående tilstand i overensstemmelse med visse teoretiske betragtninger. Herved får jordpolitisk lovgivning i udpræget grad karakter af forsøg, og udfaldet af denne forsøgsvirksomhed afhænger både af den omtanke, hvormed lovreglerne er udformet, af de teoretiske betragtningers overensstemmelse med eller strid mod den almindelige opfattelse i befolkningen, og af den økonomiske udvikling inden for det erhverv, som lovgivningen omfatter. Den passive politiks første karaktertræk bliver herved *målsætning*.

2) Lovgivningen tilsigter dernæst at fjerne eventuelle hindringer for ændringernes gennemførelse. I så fald kan der være tale om såvel offentligretlige som privatretlige forhold, og med hensyn til de sidstnævnte kan der eventuelt blive tale om at indføre tvangsbestemmelser. Dansk ret har således ikke været bange for at tillægge private retssubjekter ekspropriationsret, hvor man kunne vente afgørende modstand fra dem, hvis rettigheder man ønskede at ophæve eller begrænse. Endvidere kan der være tale om lokkemidler i form af privatretlige begunstigelser for dem, der frivilligt fremmer den ønskede udvikling. Det andet karaktertræk bliver derfor *midlerne*.

3) For det tredie indfører man regler om bistand til reformernes gennemførelse. Det sker som regel i form af tvistnævn[28], som parterne kan tilkalde efter forgodtbefindende, men for egen regning. Det tredie karaktertræk bliver *medhjælpen*, som er *uden initiativ*.

4) Endelig indfører man regler til sikring af de opnåede resultater, og dette fjerde karaktertræk kan betegnes som *sikring gennem straffetrusel eller forbud*.

B. *Aktiv jordpolitiks karaktertræk*

Den aktive jordpolitik har også fire karaktertræk, som kun tildels falder sammen med de under A omtalte.

1) *Målsætningen* findes også her.

2) Regler om hindringers fjernelse findes ligeledes; men tvangsbestemmelser er hyppigere, og det egentlig karakteristiske træk er, at *staten*

28. *B. Christensen: Nævn og råd* (1958) s. 57-58.

melder sig *som medarbejder*. Det kan ske både direkte gennem de i det efterfølgende punkt 3 omtalte organer og indirekte gennem begunstigelser eller långivning, som belaster offentlige kasser. Medarbejdet anvendes navnlig, hvor der bliver tale om at ændre fordelingen af de faste ejendomme mellem borgerne.

3) På det tredie område er der også en væsentlig forskel mellem de jordpolitiske former. I den aktive jordpolitik yder staten det virksomste bidrag til den ønskede udviklings fremme ved at skabe organer, som er udstyret med initiativ, og egentlige administrerende nævn[29] får rådighed over midler fra statskassen eller offentlige fonds, således at de er i stand til at løse den i punkt 2 stillede opgave: at hidføre en ændret fordeling af de faste ejendomme som mellemmand enten i den sædvanlige omsætning af ejendomme eller ved hjælp af de yderligere tvangsmidler, som indstiftes af lovgivningsmagten.

Det kan også ske på den mere lempelige måde, at statens økonomiske midler stilles til disposition for dem, der tilbyder at bistå som mellemmænd. I begge tilfælde er det afgørende karaktertræk *medhjælp med initiativ*.

4) På det sidste punkt viser den aktive jordpolitik sig i form af direkte kontrol med de opnåede resultater, og kontrollen øves ved at indskyde offentlige organer som kontrolled i omsætningen. Det fjerde karaktertræk bliver derfor *sikring gennem administrativ kontrol med omsætningen af faste ejendomme*.

III. Den danske jordlovgivning

Ser man tilbage over dansk jordlovgivning gennem godt 200 år, fra frd. 29/12 1758 om udskiftning på Sjælland, Møn og Amager til de seneste ændringer af Statshusmandsloven, finder man alle de omtalte karaktertræk.

1) Målsætningen fandtes i fortalerne til Enevældens lovgivning, medens den i nutiden findes i bemærkninger til lovforslag og de offentliggjorte referater af lovgivningsmagtens behandling af forslagene. Hyppigt kan dette materiale suppleres med kommissionsbetænkninger.

29. *B. Christensen: anf. v.* s. 62.

Det er næppe noget savn, at nutidens love savner egentlige formålsparagraffer[30]; men det er en betænkelig sag, hvis behandlingen på tinge skrumper ind til en formalitet[31], eller hvis betydningsfulde nydannelser kommer til på lukkede udvalgsmøder og kun kommenteres ganske overfladisk[32].

Hvad angår sangbunden for nye love kan erindres om Landboreformtidens gentagne ændringer af lovgivningen, før der kom gang i udskiftning, hoveri- og tiendeordninger, om afløsningslovgivningen og om lovgivningen om huse på landet. Fra nyere tid kan erindres om Statshusmandsloven og dens talrige forgængere, hvis ændringer både kan tilskrives manglende sangbund, mangelfuld forberedelse, uforudsete ændringer af samfundsforholdene og – i et enkelt tilfælde – en tabt retssag[33].

2) Ser man på midlerne og statens medarbejde, finder man en lang række bestemmelser, hvis yderpunkter er venlige henstillinger og direkte ekspropriation, fra de første opfordringer til indførelse af selveje, hoveri- og tiendeordninger til Majoratsafløsningslovens ekspropriation af udstykningsjord og dens konfiskation af formueværdier[34].

Fjernelse af legale skranker forekommer også både i fortid og nutid[35], ligesom man i udskiftnings- og afløsningslovgivningen træffer bestemmelser om en ekstraordinær frigørelsesadgang i kontraktsforhold, senest i Grundbyrdelov nr. 505 28/9 1918.

Tidsfrister har også været anvendt, men med grumme små resultater, både i de ældste udskiftningsregler for landbrug og for udskiftningen af fredskove[36]. Desuagtet dukker de også op i nutiden som i Byplanlovens § 1 og i Vejbestyrelseslovens § 12, stk. 3.

Tvangsbestemmelser findes navnlig i afløsningslovgivningen som f.eks. i lov nr. 100 15/5 1903 § 1, der påbød, at enhver tiende skulle afløses.

Statens medarbejde var oprindelig forholdsvis beskedent og bestod kun

30. Som f.eks. den norske Jordlovs § 1: »Denne lov har til føremål å leggje tilhøva slik til rette, at jordviddene ... kan bli nytta på den måten som er mest gagnleg ...«.
31. *Tolstrup* i *Jur.* 1954 s. 343 om de 3 love nr. 240/242 7/6 1952.
32. Det gælder i nyere tid Landbrugslovens kap. II. Fra tidligere tid kan nævnes Fæstelov 19/2 1861 og den første lov om afløsning af grundbyrder, lov nr. 174 20/3 1918, hvis skæbne dog delvis skyldtes mangelfuld forberedelse.
33. U 1925.381 H og lov nr. 33 3/3 1926. Se også *FT* 1957/58 sp. 3430-3435.
34. Se om lov nr. 563 4/10 1919 *Stig Iuul* s. 141-155.
35. De 3 udskiftningsfrd. 1758-1760 begrænsede D.L. 3-13-13. Lov nr. 240 7/6 1952 § 10, stk. 3 og 4, lemper Landbrugslovens §§ 11, 24 og 27.
36. Frd. 28/7 1769 § 6, frd. 27/9 1805 § 1.

i økonomiske bidrag som tilsagnet om fortsat skattefrihed for sædegårde uanset frasalg af fæstegods og tilskud til udflytning af gårde[37]. Større omfang antog det først, da man i 1899 begyndte på långivning til oprettelse af nye landbrug og ved tiendeafløsningen.

Indtil 1919 var statens aktive indsats begrænset til långivning, dels direkte, dels indirekte til udstykningsforeninger, jfr. lov nr. 105 6/4 1906[38]. Men i 1919 lød en brusende akkord om øget aktivitet gennem de 3 love af 4/10 1919 om udstykning af præstegårdsjord, om salg af jord i offentlig eje og om ekspropriation af majoratsjord. De havde haft en fjerde søster i et forslag om erhvervelse af udstykningsjord, som forudsatte forkøbsret for staten på tvangsauktioner over større landejendomme og en ret til ekspropriation[39]. Men da dette forslag forkastedes, blev akkorden ikke optakt til en større symfoni. Modstanden mod ekspropriation af udstykningsjord, som i 1919 kun var absolut i det konservative parti, blev mere udtalt i Venstre, og i 1937 standsedes et ekspropriationsforslag endog ved hjælp af det suspensive veto i Grundlovens § 80 (nu § 73), stk. 2[40]. Derimod slog man ind på den mere stilfærdige vej at opkøbe udstykningsjord i det åbne marked.

I lov nr. 357 6/8 1941 indførtes en regel om fortrinsret for staten til visse køb, en regel som nærmest må kaldes en *førstekøbsret,* men den gav ikke resultater, og ved statshusmandslovgivningens revision i 1948 indførte man sluttelig den *forkøbsret* for staten, som er genstand for nærmere behandling i andet afsnit. Efter den anden Verdenskrig har staten derhos haft enkelte ekstraordinære muligheder for at skaffe udstykningsjord[41].

3) Kommer man til medhjælpen, viser vor jordlovgivning også her et broget billede, der omfatter alle tænkelige former for de af *Bent Christensen* opstillede råd og nævn. Deres yderpunkter er de to typer, som har fået størst betydning i det lange løb. Den ene pol er landvæsensretterne, som er opbygget med domstolspræg. De er uden initiativ, og deres

37. Frd. 13/5 1769 § 2, pl. 20/3 1771. Se i nutiden om tilskud i forbindelse med jordfordeling lov nr. 129 28/4 1955 § 10.
38. Denne långivning ophørte, efterhånden som Statens Jordlovsudvalg overtog indkøbet af udstykningsjord, se *Tormod Jørgensen* s. 26-27, 77-78, 87-88, 117.
39. *RT* 1918/19 till. A sp. 4483 ff.
40. *RT* 1936/37 till. A sp. 3265 ff, B sp. 1723 ff, 2821 ff, 2825 f.
41. Konfiskationslov nr. 132 30/3 1946 § 8, stk. 3, og Skødeklausullov nr. 377 12/7 1946 § 10, stk. 4. – Se også *Landbrugspligten* s. 80-87 om vederlagsarealer og nedenfor i kap. 11, III.

virksomhed er i hovedsagen at være tvistnævn eller uvildighedsnævn med partsproces. Deres saglige kompetence er begrænset, navnlig således at egentlige retsspørgsmål ikke uden alle parters samtykke kan behandles af dem, og med hensyn til deres saglige kompetence er de desuden underkastet domstolenes kontrol, jfr. lov nr. 213 31/3 1949 § 26, stk. 3, og § 43.

Den anden pol er Statens Jordlovsudvalg, som oprettedes administrativt i 1919 og lovfæstedes i 1934. Det er udstyret med initiativ og virker desuden både som ankenævn, ansøgningsnævn og henskydningsnævn indenfor det administrative hierarki.

I denne forbindelse fortjener det at nævnes, at Landboreformerne gav liv til landinspektørerne, hvis stilling i lange tider var genstand for nogen tvivl. I nutiden er det klart, at de enten virker som medhjælpere i administrationen i stat og kommuner eller hos private virksomheder, eller også virker de som selvstændige erhvervsdrivende med den opgave at gå borgerne tilhånde på matrikulære områder. I så henseende indtager de en stilling i samfundet, som svarer til advokaternes[42].

4) Tilbage står at nævne de forskellige sikringsmidler indenfor jordpolitikken.

Vi finder først og fremmest sikring gennem straffetrusel som f.eks. i Landbrugslov § 30, og vi finder forbud som bestemmelserne i lov nr. 240 og 241 7/6 1952, der forbyder sammenblanding af lejeforhold og arbejdspligt.

Sikring gennem kontrol med omsætningen er heller ikke ukendt. I virkeligheden synes noget sådant allerede tilsigtet i den ældre udstykningslovgivnings krav om, at formålet med fraskilte jordlodder skulle være klarlagt. Denne kontrolmulighed svandt bort i løbet af det 19. århundrede og omdannede i hovedsagen udstykningsreglerne til en formel registrering af privatretlige aftaler[43]. Ved fæstegodsets overgang til selveje førtes en vis kontrol med, at fæsterne eller deres nærmeste blev foretrukket som købere, navnlig hvor der var tale om begunstigelser for sælgeren eller salg fra stiftelser[44]. Men majoratsbåndets diskrimination i Grundlov

42. Ligesom advokater tidligere rekrutteredes fra to uddannelsesgrupper: candidati og examinati juris, fandtes der indtil det sidste århundredskifte to grupper matrikulære medhjælpere: landinspektører og landmålere. Det indbyrdes forhold mellem de forskellige grupper var ret ensartet.
43. *Landbrugspligten* s. 25-32, 175-180.
44. Lovene 3/3 1852, 21/6 1854, 24/4 1860, 19/2 1861.

1849 § 98 tilkendegav en vis uvilje mod privatretlig begrænsning af faste ejendommes omsætning, og man kan vist hævde, at 150 års politiske kamp for selvejet har sat sit præg på den danske jordlovgivning i retning af at gøre omsætningen så fri som mulig.

Med Landbrugslovens kap. II som udgangspunkt er der imidlertid i nyeste tid dukket lovregler frem, som i allerhøjeste grad tilsigter en samfundsmæssig kontrol med omsætningen. Disse regler behandles nærmere i tredie afsnit.

Hverken straffe-, forbuds- eller kontrolbestemmelser behøver at interessere sig for privatretlige forhold, og selv om de gør det, flyttes alle problemer ikke over i den offentlige ret. Der bliver fortsat brug for at behandle adskillige problemer indenfor Privatrettens rammer.

Det er næppe heldigt at nævne tinglysningsreglerne som en tvingende forskrift[45]. Deres effektivitet står og falder med de kontraherende parters lyst til at benytte dem til sikring af deres interesser, hvorimod en koncessions-, straffe- eller forbudslovgivning giver myndighederne adgang til at skride ind, når et bestemt forhold er opstået, selv om parterne hverken har søgt eller tænkt at søge det sikret ved tinglysning.

45. Anderledes *Fr. Vinding Kruse* i *ER* I s. 234.

Andet afsnit: Forkøbsret

2. KAPITEL
Løsningsrettigheder

I. Fælles træk og særmærker

1) Forkøbsretten hører til de såkaldte løsningsrettigheder[1], hvis fælles træk er en retsbeskyttet adgang til under visse forudsætninger at kunne kræve den aktuelle ejendomsret til et gode. De kan stiftes ved aftale, men forekommer også med hjemmel i lovgivningen.

For at man kan tale om en løsningsret, må der kunne udpeges en berettiget, som er en anden end den, der umiddelbart betragtes som godets ejer. Retten må angå et individuelt bestemt gode, og hvis den skal være beskyttet mod godtroende erhververe eller mod retsforfølgning, kan foretagelse af sikringsakter være nødvendig. Aftalen eller lovreglen må oplyse de forudsætninger, som skal opfyldes, før den berettigede kan kræve at træde i den nuværende ejers sted. Indtil de er opfyldt, kan retten ikke udøves, og når de er opfyldt, fordres et initiativ fra den berettigedes side, hvorved han gør sig til part i en retshandel, der fører til et formeligt ejerskifte.

2) I dansk ret forekommer løsningsrettigheder under tre former, og det, som adskiller dem indbyrdes, er de forudsætninger, som skal opfyldes, før retten kan udøves. Man kan også sige: de forudsætninger, som skal opfyldes, før retten bliver aktuel eller udløses.

a) Den ene af de tre former er den ovennævnte *forkøbsret,* som giver den berettigede adgang til at kræve ejendomsretten til det forpligtede gode, når den nuværende ejer skiller sig af med det. Den berettigede må være rede til at overtage det på samme vilkår som trediemand.

b) Den anden form er den såkaldte *køberet,* som giver den berettigede adgang til efter forgodtbefindende at kræve ejendomsretten til godet. Den såkaldte *genkøbsret* eller *tilbagekøbsret* er oftest en underafdeling

1. *Das B.G.B.* II s. 152.

af køberetten, hvor den berettigede er en tidligere ejer af godet, men kan også være en forkøbsret eller egentlig løsningsret til fordel for en tidligere ejer, se under VI, 3. De nærmere vilkår for erhvervelse i kraft af køberet kan være fastlagt på forhånd, men behøver ikke at være det, og der kan ligeledes være fastsat frist for rettens udøvelse; men det er under alle omstændigheder en forudsætning, at den berettigede er rede til at indgå på de vilkår, som på den ene eller den anden måde kommer til at gælde for hans erhvervelse.

c) Den tredie form er *den egentlige løsningsret*. Lige som forkøbsretten forudsætter dens udløsning i almindelighed et ejerskifte, men ikke overtagelse på trediemands vilkår. Vilkårene for erhvervelsen er på samme måde som med hensyn til køberetten enten fastsat forud, eller også skal de fastsættes særskilt. Derfor kan man i enkelte tilfælde svække kravet til det ejerskiftes aktualitet, som udløser retten. I modsætning til køberetten giver den egentlige løsningsret ikke den berettigede et initiativ, der er uafhængigt af den aktuelle ejer. Tidsfrister for rettens udøvelse forekommer hyppigt.

d) En beslægtet rettighed er den såkaldte *udløsningsret,* som man også kan kalde *løsningspligt*. Den lader berettigelsen være hos godets ejer og går ud på, at han under visse forudsætninger kan give andenmand påbud om at overtage ejendomsretten til det forpligtede gode. Også denne »løsningsret med modsat fortegn« omtales i det følgende.

3) Løsningsrettighederne er ikke meget omtalt i de systematiske danske fremstillinger[2], hvad der kan hænge sammen med, at deres praktiske betydning ikke er særlig stor. Til gengæld kan man sige, at praktikernes benyttelse af løsningsrettigheder bærer præg af den sparsomme videnskabelige behandling, som ikke hjælper dem til at skelne klart mellem de forskellige former.

Den teoretiske behandling har hovedsagelig været begrænset til de aftalte løsningsrettigheder.

Nogle forfattere omtaler løsningsrettighederne i forbindelse med lovbestemte eller aftalte indskrænkninger i ejendomsretten eller i en underafdeling, som benævnes tillægsaftaler til eller særegne vilkår for køb[3],

2. Se i norsk ret *H. Scheel: Forelæsninger over norsk tingsret* (Oslo 1912) s. 675-680, 687-688 og i tysk ret f.eks. *O. von Gierke: Deutsches Privatrecht* II (Leipzig 1905) s. 766-809 og III (München-Leipzig 1917) s. 497-508.
3. *Hurtigkarl* II, 2 s. 15, 85-88, *Gram* II, 2 s. 57-63, *Matzen: Tingsret* s. 123, *Lassen: Sp.D.* I s. 313, jfr. 393, 407.

medens andre tangerer dem i forbindelse med spørgsmål om omsætningsbeskyttelse[4]. *Illum* behandler statens forkøbsret i forbindelse med omtale af Statshusmandsloven, men uden tilknytning til den aftalte forkøbsret m.m., som findes i et kapitel om betinget overdragelse af fast ejendom[5], hvorimod *Fr. Vinding Kruse* har forsøgt en systematisk placering af løsningsrettighederne[6]. Han omtaler dem i et afsnit om fælleseje og henfører dem til »fælleseje mellem to eller flere personer om en enkelt rettighed (eller en bestemt afgrænset formuemasse)«. Her anbringer han dem i en afdeling om »fælleseje i tidsfølge« og betragter dem som »fælleseje om bestemte genstande«, »hvor den eventuelle ejendomsrets indtræden er usikker«. Herved anvender han samme systematik som *Torp* og andre forfattere, der opstiller en sondring mellem aktuel og eventuel ejendomsret, men *Vinding Kruse* går videre end *Torp,* idet denne definerer eventuel ejendomsret som »en Ret, hvis Indhold er en allerede nu retssikret Adgang til fra et vist senere Tidspunkt eller ved en vis Begivenheds Indtræden eo ipso at blive aktuel Ejer af Tingen«[7]. De to ord »eo ipso« viser, at *Torp* ikke kan have tænkt på løsningsrettighederne, som netop ikke overfører ejendomsretten eo ipso, men tværtimod har til yderligere forudsætning, at den berettigede, når tidspunktet er kommet eller begivenheden indtrådt, foretager selvstændige skridt til erhvervelse af ejendomsretten.

Det forekommer mig, at *Vinding Kruses* systematik er meget tilfredsstillende, idet den fremhæver noget særdeles karakteristisk ved løsningsrettighederne. De er hverken servitutter eller panterettigheder, og de er heller ikke aktuel ejendomsret. De er, som *Ørsted* fremhævede[8], »en fortrinlig Ret til at vorde Eier«, og når de er udstyret med omsætningsbeskyttelse, er de at betragte som tinglige rettigheder. Andetsteds taler Ørsted om dem som *dominium revocabile ex tunc,* hvorfor rettigheder, stiftede af en mellemkommende ejer, må vige, når den berettigede gør sin ret gældende. Savner løsningsrettigheder omsætningsbeskyttelse, kan de derimod ekstingveres af godtroende erhververe eller ved kreditorfor-

4. *Torp* s. 367, *Ussing: Alm.D.* s. 533, jfr. *Aftaler* s. 95-96.
5. *Illum: Tingsret* I s. 87-90 og s. 399-403; også ældre forfattere omtaler enkelte lovbestemte løsningsrettigheder i tilknytning til bestemte ejendomstyper, jfr. *Hurtigkarl* II, 1 s. 15-16, *Gram* I s. 377 og 378-380.
6. *ER* I s. 372-375.
7. *Torp* s. 129-130, jfr. samme: *Hovedpunkter af Formuerettens almindelige del* (2. udg. 1900) s. 100.
8. *Ørsted Hdbg.* 3 s. 502-503, jfr. 531-532, 4 s. 181-182, 6 s. 606, 610. I frd. 28/3 1845 § 11 går de ind under »hæftelser«.

følgning. I nutiden vil de løsningsrettigheder, som overhovedet kan benævnes genkaldelsesret[9], normalt kun give ret til at generhverve *ex nunc*.

Herefter kan løsningsrettigheder i overensstemmelse med Vinding Kruses systematik henføres til *eventuel ejendomsret*[10]. Indtil de for vedkommende ret særlige forudsætninger er indtrådt, betyder den en begrænsning af den aktuelle ejers ret, medens den samtidig er en del af den berettigedes formue. Når forudsætningerne indtræder, kan den berettigede blive aktuel ejer, hvis han handler på rette måde, medens hans ret går tabt, hvis han undlader det eller giver afkald på den. I begge tilfælde ophører forbindelsen mellem ham og den hidtidige ejer, og et fælleseje opløses. Systematikken udelukker ikke, at der kan opstå et nyt fælleseje, idet en anden træder i den først berettigedes sted som eventuel ejer. Noget sådant vil netop ofte være tilfældet med hensyn til den lovbestemte egentlige løsningsret. Systematikken udelukker heller ikke, at løsningsrettigheder kan være stiftet som tillægsaftaler i forbindelse med køb. Det sker ofte, men kan lige så vel ske i forbindelse med brugsaftaler eller ved helt selvstændige aftaler, og de lovbestemte løsningsrettigheder er slet ikke så få. Derfor er det næppe rigtigt kun at henvise dem til læren om køb.

Den, som ejer en løsningsret, kaldes *den berettigede*[11], godets aktuelle ejer kaldes *ejeren*, og der skelnes mellem rettens *stiftelse* og dens *udløsning*. Udløsningen medfører, at den berettigede ikke længere betragtes som indehaver af en eventuel ret, men som aktiv medkontrahent i en retshandel.

II. Formålet med forkøbsret

1) Ved en sproglig fortolkning af ordet *forkøbsret* er det nærliggende at komme til det resultat, at retten *kun* giver adgang til *at købe*, og at denne adgang må gælde *forud for andre* interesserede. Hvis det var rigtigt, måtte ejeren tilbyde godet til den berettigede, når han følte sig foranlediget til at sælge godet, og før han søgte kontakt med trediemand eller

9. Se herom *Gram* I s. 78-79.
10. *v. Gierke:* anf. v. II s. 769 taler om en begrænset tinglig ret.
11. Jfr. B.G.B. §§ 504 ff og §§ 1094 ff: »der Berechtigte«. Er forkøbsretten forenet med ejendomsretten til en bestemt fast ejendom, se s. 35, kan man tale om *den berettigede ejendom*.

udbød det offentligt, således som det var tilfældet med den s. 24 omtalte førstekøbsret.

I teori og retspraksis så vel som i lovgivningen har man dog fra gammel tid været enige om at anlægge et andet syn på købsadgangen. Man har nemlig indføjet den yderligere betingelse, at den berettigedes køb skal foregå *på de vilkår, som ejeren har mulighed for at opnå ved salg til trediemand*. Herved bliver ejeren forpligtet til at udbyde godet og fremkalde købstilbud fra trediemand, før han retter tilbud til den berettigede, og den berettigede kan på sin side kræve denne fremgangsmåde[12].

Det kan være vanskeligt at afgøre, hvorledes man skal se på fordele og ulemper i dette forhold. Man kan med nogen ret hævde, at det er en fordel for ejeren, at han kan søge godets omsætningsværdi fastsat gennem almindeligt udbud; men man kan med samme ret hævde, at det er en ulempe for ham, at han skal ofre tid på forhandlinger med trediemand, lige som forkøbsrettens eksistens kan tænkes at hæmme forhandlingslysten hos dem, der risikerer, at den berettigede benytter sin forkøbsret.

For den berettigede kan det ligeledes betragtes som en fordel, at der skal forhandles med trediemand, dels fordi den aftalte pris i så fald må vidne om, hvad andre anser for godets sande værdi, dels fordi han uden videre kan tilegne sig trediemands indsats i forbindelse med værdiansættelsen. Men man kan dog også hævde, at fremgangsmåden indebærer en ulempe for ham, idet han risikerer, at trediemand er så interesseret i godet, at han er villig til at indregne en risikopræmie i sit tilbud og derfor gør det højere end det, som han ville afgive, hvis forkøbsretten ikke eksisterede.

Hvad enten man lægger den største vægt på den ene eller den anden af de anførte betragtninger, kan man antagelig enes om, at forkøbsretten i hovedsagen er en ulempe for den trediemand, hvis mellemkomst er nødvendig, for at ejeren kan skaffe et bindende tilbud til forelæggelse for den berettigede.

2) Det er dog forståeligt, at trediemand er kommet med i billedet.

Hvis man krævede, at ejeren straks skulle tilbyde sit gode til den berettigede, opstod der nemlig en vanskelighed, hvis han ikke kunne enes med ham, men alligevel ønskede at sælge. I så fald kunne man selvfølgelig sige, at forkøbsretten bortfaldt, når det var konstateret, at enighed om

12. *Illum: Tingsret* I s. 400. – Anderledes U 1920.393 H, jfr. U 1919.377, som dog i virkeligheden angik en egentlig løsningsret. Note 2 til Højesteretsdommen kan ikke tiltrædes.

handelen ikke var opnåelig; men en sådan løsning kunne være ubillig overfor den berettigede. Hvis ejeren fastholdt sit salgsønske, optog han forhandling med trediemand, og hvis det herunder viste sig, at ejerens krav var for højt, ville man risikere, at trediemand erhvervede godet på lempeligere vilkår end dem, den berettigede måske havde været rede til at antage.

Hvis man omvendt sagde, at ejerens endelige tilbud til den berettigede var bindende for ham under de senere forhandlinger med trediemand, kunne ejeren risikere, at enhver mulighed for at finde en køber var udelukket. Dette resultat ville også virke ubilligt.

Ejerens og den berettigedes interesser kan derfor på dette punkt falde sammen, og man må antagelig regne med, at her er grunden til det yderligere krav om trediemands medvirken[13].

III. Forkøbsrettens stiftelse og afgrænsning

1) Forkøbsret i den under II anførte betydning er kendt i mange lande; men deres stillingtagen til den er forskellig. I den svenske 1734-års lovs Jordabalk 1:2 blev i 1810 indsat en bestemmelse, som fører til, at man ikke anerkender aftaler om forkøbsret til fast ejendom[14]. Desuagtet har man i nutiden tillagt forpagtere forkøbsret, hvis forpagtningen omfattes af reglerne om det såkaldte sociale forpagtningsforhold[15]. Forkøbsretten er nærmere bestemt i en særlig lov nr. 884 22/12 1943 og gælder såvel ved salg som ved bytte. Desuden har man, som omtalt s. 38, i en kort årrække haft regler om statens forkøbsret. Med hensyn til løsøre gælder intet forbud mod stiftelse af forkøbsret.

I Norge har man haft nogenlunde de samme legale forkøbsretsbestemmelser i Norske Lov, som vi har haft i Danske Lov, og for så vidt angår lejlændinge[16] og de egentlige husmænd har der indtil 1955 bestået forkøbsret med hensyn til ejendomme, som de havde i brug. I den nye Jordlov fra 1955 er forkøbsretten for bygselmænd, lejlændinge og husmænd bortfaldet og afløst af en tidsbegrænset ret for staten til at ekspropriere sådanne brug til fordel for brugeren, jfr. Jordlova § 56. Som omtalt s. 38 har staten egentlig forkøbsret i kraft af den omtalte jordlov, medens der

13. Se om et tilfælde af forgæves udbud U 1915.513.
14. *Undén* 1 s. 105-111, jfr. 151-152.
15. *Undén* l. c., jfr. 2 s. 190.
16. Svarer nærmest til de danske fæstere, jfr. frd. for Norge 18/6 1723.

ikke findes regler om anden forkøbsret, bortset fra en lov af 23/5 1956 (tidligere lov 20/5 1899), som forbyder at knytte forkøbsret eller salgspligt med hensyn til fisk eller fiskeprodukter sammen med aftaler om salg eller brug af jord, grund, hus eller husrum. Loven er en social beskyttelsesforanstaltning vendt mod tidligere misbrug i fiskeridistrikterne.

Som et modstykke til de nordiske lovgivninger står B.G.B., hvor §§ 504–514 regulerer forkøbsretsaftalen, medens §§ 1094–1104 regulerer den tingligt beskyttede forkøbsret til fast ejendom. Desuden kender B.G.B. §§ 2034–2036 en forkøbsret for medarvingerne, hvis en arving afhænder sin andel i et endnu ikke opgjort dødsbo, og som omtalt s. 37 har tysk ret siden 1919 indeholdt bestemmelser om forkøbsret for offentlige udstykningsforetagender.

De svenske forslag til en ny jordabalk sigter også på indførelse af forkøbsret som retsinstitut.

2) Medens lejehusmandens forkøbsret i perioden 1926–1952[17] var en egentlig forkøbsret, er der ikke tale om noget sådant i enhver lov, der taler om »forkøbsret«. Brugen af ordet »forkøbsret« f.eks. i Majoratsafløsningslovens § 5 viser, at denne rets afgrænsning ikke er ganske klar. Det må også erkendes, at afgrænsningen kan være forbundet med visse vanskeligheder. Der savnes lovregler, som viser, hvad man skal forstå ved forkøbsret, de teoretiske udtalelser herom er temmelig kortfattede, og i praksis forekommer såvel aftaler som lovregler, der tilslører forskellen mellem forkøbsretten og de andre løsningsrettigheder.

a) Den egentlige forkøbsret må dog efter det under II anførte kunne defineres som en ret for et bestemt retssubjekt til at erhverve aktuel ejendomsret til et formuegode, *når* dets ejer bærer ansvaret for, at ejendomsretten går fra ham, og *når* den berettigede er rede til at tilsvare det vederlag og indgå på de vilkår, som ejeren kan godtgøre, at han kan opnå ved trediemands køb af godet. Hvad der nærmere ligger i de to forudsætninger, vil fremgå af det følgende; men opmærksomheden henledes på, at den første forudsætning ofte omskrives således, at man siger, at den berettigede kun kan gribe ind, når ejeren *ønsker* at sælge godet[18]. Denne formulering kan lede til fejlslutninger, idet også fremtvungne salg kan

17. Lov nr. 113 10/4 1926 § 3, der ophævedes ved lov nr. 241 7/6 1952, uden at en ny forkøbsret trådte i stedet.
18. *Gram* II, 2 s. 61, *Sp.D.* I s. 313, *Ussing: Aftaler* s. 448-449, *ER* I s. 373, *Illum: Tingsret* I s. 400, *Undén* 1 s. 151, *Fr. Stang: Av kontraktsrettens spesielle del* (v. *E. Solem,* Oslo 1942) s. 214-217.

udløse en forkøbsret; men er man opmærksom herpå, er der i og for sig intet i vejen for at bruge udtrykket »ønsker«. Det gør jeg selv i det følgende, fordi det er det nemmeste og dækker hovedparten af de praktiske situationer.

b) En forkøbsret kan under forudsætning af lovgivningens tavshed stiftes ved aftale, og denne kan være ensidig, gensidig eller til fordel for trediemand[19]. Som eksempel kan nævnes, at en person lover en anden, at han skal have forkøbsret til et bestemt gode, hvis løftegiveren ønsker at sælge det. Stiftes aftalen alene på grundlag af et sådant ensidigt tilsagn, er den ikke bebyrdende for løftemodtageren, men forkøbsretten kan også indgå som led i en gensidigt bebyrdende aftale, f.eks. hvis en køber kun vil købe et areal af en fast ejendom på betingelse af, at han får forkøbsret til restejendommen, eller hvis sælgeren betinger sig, at han skal have forkøbsret til det solgte, såfremt køberen videresælger det. Man kan endelig tænke sig, at en overdrager betinger sig, at en person, han har tilknytning til, skal have forkøbsret, hvis modtageren videresælger. Retten kan være tidsbegrænset, således at den kun gælder salg inden et bestemt tidspunkt og ophører, hvis intet salg finder sted i den aftalte periode.

De nærmere regler om aftalens indgåelse og om dens sikring afviger ikke fra de sædvanlige. Således må forkøbsret til fast ejendom sikres ved tinglysning, hvis den skal kunne gøres gældende mod senere godtroende erhververe ifølge aftale eller mod senere retsforfølgning[20].

Men en forkøbsret kan også stiftes ved eller i henhold til lov, og i så fald bliver der ikke tale om særlige sikringsakter, med mindre loven foreskriver det, eller forkøbsretten har ekspropriativ karakter.

Den følgende fremstilling er begrænset til forkøbsret til fast ejendom, men de omtalte regler vil i stort omfang have samme gyldighed med hensyn til forkøbsret til løsøre. Derimod må man fremhæve en forskel mellem den aftalte og den lovbestemte forkøbsret, som kan indvirke på fortolkningen af retten. Hvad enten en legal forkøbsret er stiftet umiddelbart ved lov, eller den er pålagt med hjemmel i en lov, hviler den på samfundsmæssige overvejelser, som har ført til at give den berettigede en ret, uanset at der herved indføres en begrænsning af ejerens ejendomsret. Den aftalte forkøbsret skyldes derimod en opofrelse fra en af eller begge de kontraherende parter.

19. *Ussing: Aftaler* s. 9, 279-280, 364-366.
20. *Ørsted: Hdbg.* 5 s. 192; TL § 1, jfr. TL an § 22, stk. 3; *ER* I s. 373-374.

c) Hvem der er den berettigede efter en lovbestemmelse om forkøbsret, afhænger af bestemmelsens fortolkning. Det forekommer, at retten er tillagt flere personer, jfr. B.G.B. § 2034 »die übrigen Miterben«, D.L. 2-22-44 »Arvingerne«, 4-2-14 »sine Medreedere«, og i så fald synes ingen enkelt person at have fortrinsret for de andre. Vil flere benytte forkøbsretten, opstår et sameje. Det er også tænkeligt, at retten er tillagt flere personer i en bestemt rangfølge på samme måde som løsningsretten i lov 8/4 1851 § 12, der tilkom »den af den afdøde Fæsters ... Livsarvinger, som dertil af ham maatte være anbefalet, eller i Mangel deraf den ... eller ... den ...«.

Ved en aftalt forkøbsret må den berettigede ligeledes findes ved fortolkning; men her opstår tillige de spørgsmål, om retten er personlig eller knyttet til en fast ejendom, og om den er overdragelig. B.G.B. § 514 bestemmer, at forkøbsretten ikke er overdragelig og ikke overgår til den berettigedes arvinger, med mindre andet er aftalt, og § 1103 bestemmer, at en forkøbsret til fordel for den til enhver tid værende ejer af et grundstykke ikke kan skilles fra ejendomsretten til grundstykket, medens forkøbsret til fordel for en bestemt person ikke kan forbindes med ejendomsret til et grundstykke.

Hvis forkøbsretten omfatter en del af en fast ejendom, og omstændighederne tyder på, at den er stiftet for at give den berettigede mulighed for at supplere en tilgrænsende eller nærliggende ejendom, er det naturligt at betragte retten som stiftet til fordel for den til enhver tid værende ejer af vedkommende ejendom og altså betragte den som overdragelig som tilbehør til denne[21]. Det samme resultat kan efter omstændighederne være rimeligt, selv om forkøbsretten omfatter en hel fast ejendom, når denne naturligt kan tjene samme formål. Men i øvrigt vil det i tvivlstilfælde være rimeligst at betragte forkøbsretten som en personlig ret, og selv om en personlig forkøbsret i og for sig udgør et selvstændigt formuegode, vil dens karakter i almindelighed tale imod at betragte den som omsættelig. Hvis den er stiftet ved ensidig aftale, må det ofte følge af reglerne om gaveløfter, at den er uoverførlig[22], og det samme må gælde, hvis retten er stiftet ved en trediemandsretshandel. I disse tilfælde er forkøbsretten hyppigt et udslag af løftegiverens personlige interesse for den berettigede, og selv den som led i en gensidigt bebyrdende aftale stiftede forkøbsret vil ofte være udtryk for noget tilsvarende. Herfra og til en

21. Problemet blev på grund af sagens omstændigheder ikke afgjort ved dommen i U 1920.393 H, jfr. note 1 til dommen og *E. Olrik* i TfR 1921 s. 285-286.
22. *Sp.D.* I s. 26.

almindelig regel om, at forkøbsret ikke falder i arv, er der dog et spring. Man må dog antagelig komme til det resultat, at den personlige forkøbsret i mangel af særlig aftale både er uoverførlig *inter vivos* og *mortis causa*[23]. De lege ferenda kan et sådant resultat også medvirke til, at parterne i en aftale om forkøbsret, overvejer virkningerne af deres aftale nøje[24].

IV. Lovbestemt forkøbsret

1) Som omtalt under II har den berettigede ikke adgang til at fremkalde afståelsen af det gode, som er behæftet med forkøbsret, og han kan heller ikke diktere ejeren de vilkår, hvorpå det skal afstås.

Disse omstændigheder giver forkøbsretten et præg af frivillighed, som træder særlig tydeligt frem, hvis man sammenligner den med en privatretlig køberet eller med ekspropriation. De hjemler nemlig begge, at den berettigede – køberettens indehaver eller eksproprianten – kan tvinge ejeren til at afstå det gode, som interesserer den berettigede, og de kan føre til, at ejeren må nøjes med et vederlag, som han ikke er tilfreds med. Dets utilstrækkelighed i hans øjne kan både skyldes den udøvede tvang og regler for vederlagets fastsættelse, som følges af de myndigheder – voldgiftsmænd eller taksationskommissioner –, der dekreterer dets størrelse. Det er selvfølgelig også muligt, at en ejer kommer til at fortryde en aftale, hvorved han har afstået et gode; men der er ingen tvivl om, at hans følelsesmæssige reaktion forstærkes ved den tvang, som udøves i kraft af en køberet eller en ekspropriationsbestemmelse.

Disse følelsesmæssige betragtninger er næppe uden virkning på en lovgiver, og det er derfor forståeligt, at tanken om at benytte forkøbsretten til at hidføre ændringer i godernes fordeling kan opstå. Hertil kommer yderligere, at det i lovgiverens øjne kan synes ønskeligt, at bestemte private retssubjekter bliver foretrukket som købere, hvad enten det nu skyldes, at de har en særlig tilknytning til ejeren eller til godet. Ved hjælp af en forkøbsret kan man hindre, at ejeren tilsidesætter de pågældendes interesser, uden at man derfor afskærer ham fra selv at bestemme, om og hvornår han vil sælge, og hvilke salgsvilkår han ønsker at opnå. Forkøbsretten vil i dette tilfælde virke som en begrænset omsætningskontrol, og

23. *Sp.D.* I s. 393, *ER* I s. 375, *Illum: Tingsret I* s. 401.
24. Aftaler om forkøbsret stemples som deklarationer, jfr. Stempellov (lovbkg. nr. 99 23/4 1929) § 61, sidste stk.

kontrollen vil ikke kræve noget administrativt apparat. Det er næppe utænkeligt, at netop denne omstændighed har medvirket til, at fortidens omsætningskontrol i hovedsagen måtte findes i lovgivningens bestemmelser om forkøbsret eller løsningsret for private retssubjekter, medens en omsætningskontrol i nutiden fremtræder som koncessionslovgivning, hvorefter administrative organer prøver erhververnes kvalifikationer.

I Danske Lov fandtes en del bestemmelser om forkøbsret, jfr. 2-22-19, 2-22-44, 3-12-3, 3-13-30, 4-2-14, 5-1-9, 5-2-64, 5-3-2, 5-3-26 og 5-10-5. De omfattede så forskelligartede forhold som retten til at benytte et stolestade i sognekirken og erhvervelsen af en skibspart eller en hel sædegård med bøndergods. De er dels ophævet ved senere lovgivning, dels bortfaldet som følge af landboforholdenes omdannelse, og i nyere lovgivning forekommer forkøbsret til fordel for private ikke så hyppigt[25].

2) Nogle af de betragtninger, som kan anføres for at anvende forkøbsret til fordel for private retssubjekter, kan også føre til, at lovgiveren finder på at benytte den til fordel for det offentlige, hvis dette er interesseret i bestemte goder. Hvis behovet for goderne ikke er påtrængende, eller hvis tilslutningen til en bestemt fordelingspolitik ikke er helhjertet, kan man på denne måde undgå at benytte ekspropriation. Man tvinger ikke ejerne til at afstå deres goder, og man tvinger dem heller ikke til at afstå goderne på vilkår, som de ikke selv er herre over.

Disse betragtninger vejer undertiden så tungt, at lovgiveren overser de ulemper, som knytter sig til enhver forkøbsret og navnlig til en legal, eller i hvert fald lader fordelene ved forkøbsretsinstituttet opveje ulemperne. Men det må ikke glemmes, at ulemperne er til stede og endog kan være ret betydelige. For det første er selve pålægget af forkøbsret et indgreb i den private ejendomsret. For det andet bliver fordelingspolitikken temmelig planløs, når den skal afpasses efter det tilfældige udbud. For det tredie er forkøbsrettens eksistens til ulempe for den private samhandel, og for det fjerde er den legale forkøbsret undertiden mere ugunstig end den private for den trediemand, som er et nødvendigt mellemled, idet den formes mere omfattende.

Det er imidlertid en kendsgerning, at denne form for forkøbsret er trængt ind i den offentlige ret. I Vesttyskland gælder en forkøbsret til fordel for »gemeinnützige Siedlungsunternehmen« i henhold til Reichs-

25. Se emnet forkøbsret i *Dansk Lovregister* og lov nr. 113 10/4 1926 § 3, der er ophævet ved lov nr. 241 7/6 1952.

siedlungsgesetz 11/8 1919, der er uberørt af den nyere landbrugslovgivning. De nævnte foretagender oprettes i de enkelte lande og kan være såvel offentlige som halvoffentlige institutioner, og den dem tillagte forkøbsret er dels underlagt B.G.B.s almindelige regler om forkøbsret, dels særlig reguleret i loven fra 1919 med senere ændringer.

I Sverige har man haft en lov om statslig forkøbsret mellem 1947 og 1955. Den blev ophævet, fordi dens administration gav anledning til kritik, men erstattedes tildels af en *forkøbspligt* for staten[26]. I Norge har man fra 1955 haft forkøbsret for staten til fordel for det jordpolitiske arbejde, der udføres i henhold til Jordlova. I Danmark dukkede forkøbsretten op i 1948 i Statshusmandslovens § 8.

3) De foran omtalte interesser med hensyn til at kontrollere, hvem visse goder overgår til, har også ført til anvendelse af en ret for det offentlige, som kaldes forkøbsret, men i virkeligheden er egentlig løsningsret. I Norge har man fra dette århundredes begyndelse kædet regler om koncession til erhvervelse af fast ejendom sammen med »forkøbsret« for det offentlige[27]. Den stedlige kommune har således »forkøbsret« til skov og dyrket mark samt fjeldstrækninger, som indgår i en koncessionspligtig erhvervelse, medens staten har sekundær »forkøbsret« til sådanne ejendomme og en primær »forkøbsret« til større vandfald; til mindre vandfald har den stedlige kommune primær »forkøbsret« og staten en sekundær ret, medens amtskommunen har sekundær ret til større vandfald[28].

Der er selvfølgelig ikke noget i vejen for at benytte ordet forkøbsret på denne måde; men der er dog en ikke uvæsentlig forskel mellem denne form for »forkøbsret« og den tidligere omtalte. Den egentlige forkøbsret virker nemlig som et bånd på ejerens rådighed, idet eksistensen af *forkøbsretten hindrer ham i at hjemle trediemand ubetinget ejendomsret.* Den berettigedes ret fører til, at ejeren indtil videre kun kan hjemle trediemand en resolutivt betinget ejendomsret. Hvis den berettigede benytter sin forkøbsret, bortfalder trediemands ret, og hvis den berettigede ikke benytter sin ret, opnår trediemand først herved ubetinget ejendomsret.

Den i de norske koncessionslove omtalte »forkøbsret« forhindrer derimod ikke ejeren i at hjemle trediemand ubetinget ejendomsret. Mellem

26. *Undén* 1 s. 152, *Eberstein-Ljungman* I s. 31-32, *SOU:* 1954:16 s. 69-70, *Justitieombudsmannens ämbetsberättelse* 1955 s. 281-296.
27. *Nærstad* s. 26.
28. *Fast eiendoms rettsforhold* s. 137-138.

de to parter kan forholdet være helt i orden, selv om trediemandens ejendomsret ikke har fuld retsvirkning i forhold til det offentlige. Det ses navnlig deraf, at trediemanden kan være i stand til at hjemle ubetinget ejendomsret til andenmand, hvis han inden indgivelsen af koncessionsansøgning videreoverdrager ejendommen til en person, som ikke behøver koncession[29]. Den såkaldte forkøbsret udløses ikke på grund af ejerens afståelse af den forpligtede ejendom, men på grund af erhververens forhold og skyldes mere et ønske om at hindre hans erhvervelse end en primær interesse i den overdragne ejendom. Derfor foretrækker jeg at holde sådanne former for omsætningsbånd uden for den egentlige forkøbsret, selv om det må erkendes, at en del af de for den norske »forkøbsrets« udøvelse givne regler kan have vejledende betydning.

De i 1949 indførte regler i Landbrugslovens § 24 hører herhen.

V. Statens forkøbsret i dansk ret

En aktiv jordpolitik, der tilstræber oprettelse af så mange nye selvstændige avlsbrug som mulig, må først og fremmest interessere sig for, hvorledes nybyggerne kan erhverve passende arealer til dette formål. I så henseende er der flere veje at slå ind på, og den eller dem, man vælger, kan også benyttes, hvis bestræbelserne alene eller tillige rettes mod den ydre rationalisering af bestående avlsbrug, som i Danmark har fået navnet »jord til indeklemte husmænd«.

Der kan være tale om at overlade arealfremskaffelsen til ansøgerne, man kan stimulere interessen for salg til de ønskede formål, staten kan stille domænearealer eller indkøbte ejendomme til disposition, og man kan ekspropriere udstykningsegnede ejendomme eller arealer.

1) En forkøbsret for staten forekom i alle de forslag om fremskaffelse af udstykningsjord, der blev fremsat mellem 1919 og 1937. Den var dog begrænset til større landejendomme, som blev sat til tvangsauktion[30]. I et af de senere forslag var der tillige tale om en sekundær forkøbsret

29. *Augdahl: Skog* s. 57, *Fast eiendoms rettsforhold* s. 141-142, N.Rt. 1923 I, s. 118. Retten til videreoverdragelse af skovgrund er bortfaldet ved revision af skogkcl. i 1959.
30. Se § 3 i forslaget i *RT* 1918/19 till. A sp. 4483 ff og de følgende forslag.

for den stedlige kommune[31]. Forslagene rummede tillige ekspropriationsret for staten, og da dette både var det vigtigste for forslagsstillerne og den største anstødssten for oppositionen, kom der intet ud af sagen.

Det eneste, som skete, var gennemførelsen af den s. 24 omtalte *førstekøbsret,* en bestemmelse som i visse tilfælde forpligtede ejeren af en landejendom til at forhandle med Statens Jordlovsudvalg, før han forhandlede med andre om salg af sin ejendom.

2) I en betænkning til Landbokommissionen af 1911 havde *Grundtvig* de lege ferenda advaret mod en af kommissionen foreslået forkøbsret for staten på tvangsauktioner[32]. Han pegede på, at forkøbsretten ville give staten adgang til uden vederlag at tilegne sig værdien af den indsigt og viden om ejendommen, som lå i den højstbydendes bud, og han henviste til, at man ved lov nr. 66 9/4 1891 § 38 havde indført den regel, at en ufyldestgjort panthaver kun kunne overtage den bortauktionerede ejendom, hvis han var højstbydende. Disse betragtninger ses ikke fremdraget under de senere debatter om statens fremskaffelse af udstykningsjord, hvor ekspropriationsforslagene var det væsentligste. Den første af dem har imidlertid stor værdi og gælder enhver form for forkøbsret, hvorimod den anden betragtning er uden selvstændig værdi[33].

3) Det forslag til en ny Statshusmandslov, som fremsattes i samlingen 1946/47 af Venstreregeringens landbrugsminister *Erik Eriksen,* opretholdt førstekøbsretten, men tilføjede regler om videregående indgreb i omsætningen. Forslaget henvistes til et udvalg, der ikke nåede at afslutte sit arbejde.

Året efter fremsattes et nyt forslag af den i mellemtiden tiltrådte socialdemokratiske regering. Forslaget byggede på et radikalt mindretalsforslag fra året forud[34], men var langt mere detailleret. I virkeligheden var den foreslåede § 8 så omfangsrig, at den med føje kunne have været formet som et selvstændigt lovforslag i lighed med de mange ældre forslag om udstykningsjord; men en sådan fremgangsmåde kunne meget vel vække taktisk-politiske betænkeligheder.

31. Se §§ 17-23 i forslaget i *RT* 1930/31 till. A sp. 5329 ff. I et tidligere radikalt forslag, *RT* 1928/29 till. A sp. 3937 ff, var kommunens forkøbsret primær, statens sekundær.
32. *Betænkning afgivet af den ved Lov Nr. 51 af 14. Marts 1911 nedsatte Landbokommission,* 2. del (1920) s. 265-266.
33. *Gomard: Fogedret* (1960) s. 153.
34. *RT* 1946/47 till. A sp. 3811 ff.

Landbrugsminister *Bordings* forslag blev kendelig beskåret ved udvalgsbehandlingen i Folketinget, og bortset fra enkelte ændringer ved udvalgsbehandlingen i Landstinget, gennemførtes det i Folketingets affattelse som den nye Statshusmandslovs § 8. Paragraffen er senere ændret i 1951 og 1954, og så længe interessen for udstykning er moderat, må den antagelig betegnes som ret fyldestgørende.

4) Selv om man i norsk ret og andetsteds har indhøstet erfaringer med hensyn til legal forkøbsret for det offentlige, har det ikke påvirket Statshusmandslovens § 8. Jeg har selv som tjenestemand i Statens Jordlovsudvalg været med til at forme det første forslag fra samlingen 1946/47 og erkender et medansvar for mangelfuld belysning af problemerne. Det er kun et ringe forsvar at henvise til, at den administrative arbejdsbyrde kan virke hæmmende på en tjenestemands lyst til at holde sig orienteret, men det viser, at også dele af nyere dansk Landboret med føje kan betegnes som »naturgroet«.

a) Ved fortolkning af § 8 kan man som udgangspunkt tage den kendsgerning, at forkøbsretten under enhver form er en afvigelse fra det sædvanlige, hvorfor man må være varsom med at indlægge mere i en lovbestemmelse herom, end den med sikkerhed kan rumme[35]. Hertil kommer, at statens forkøbsret hviler på en ensidig beslutning, et magtbud fra den berettigede, hvorfor man savner mulighed for at efterprøve den forpligtedes motiver. Til gengæld har statens forkøbsret et bestemt formål – at skaffe udstykningsjord –, og det er så klart tilkendegivet ved § 8's placering i et afsnit om »statens fremskaffelse af jord« i et kapitel om »udstykning af jord i statens eje« i en lov »om oprettelse og supplering af mindre landbrug«, at dens anvendelse til almindelige statsformål må være udelukket[36].

Det samme gælder den bestemmelse, som året efter indførtes i Landbrugslovens § 24. Herefter kan en større landejendom bl.a. »forøges« med anden jord, hvis »arealet har været tilbudt statens jordlovsudvalg, og dette har erklæret ikke at ville erhverve jorden«. Statens løsningsret

35. Det samme gælder i og for sig en aftalt forkøbsret, se *ER* I s. 373, *Illum:* Tingsret I s. 399, *Sterri* s. 89.

36. Indføjelsen af det nuværende stk. 7 i Statshusmandslovens § 8 ved lov nr. 183 11/6 1954 viser dog, at lovgiverne går ud fra, at forkøbsretten kan benyttes, selv om det erhvervede først gennem mageskifter kan gøres direkte anvendeligt. – Benyttes forkøbsretten i strid med sit formål, kan den tilsidesættes af domstolene efter almindelige regler om magtfordrejning. Se fra Norge N.Rt. 1927.695 H, 1934.656 H og 1938.65 H, *Fast eiendoms rettsforhold* s. 145-146.

til et sådant areal må forudsætte, at erhvervelsen dækkes af de formål, som er afgrænset i Statshusmandslovens § 7.

b) Med hensyn til den senere omtalte middelbare forkøbsret må det forudsættes, at bestemmelsen om dens stiftelse skal bedømmes som en forvaltningsakt. Det samme gælder enhver benyttelse af forkøbsretten. Mulighederne for en indskriden vil dog kunne hemmes, hvis f.eks. en godtroende trediemand har erhvervet tinglyst adkomst på grundlag af et afkald på forkøbsretten, som efter forvaltningsretlige regler kan tilsidesættes[37], jfr. TL § 27.

c) Hvis afgørelsen går ud på, at statens forkøbsret skal benyttes, gør staten sig hermed til part i et privatretligt forhold, og eventuelle problemer i forbindelse med statens optræden som køber må afgøres inden for Privatrettens rammer. Forkøbsrettens eksistens afhænger vel i dette tilfælde af en lovregel, og det er tænkeligt, at loven indeholder detaillerede regler til regulering af det forhold, som opstår mellem statens repræsentanter, ejeren (sælgeren) og den første køber; men bortset herfra er der ingen grund til at lade særregler finde anvendelse. Om staten gør brug af en forkøbsret, som er tillagt den ved lov, eller om man anvender en forkøbsret, der er stiftet ved aftale mellem ejeren og den berettigede myndighed, kommer ud på eet.

Man må også lægge vægt på, at forkøbsretten er fremkommet som alternativ til forslag om ekspropriationshjemmel. Det har været meningen, at man ved hjælp af forkøbsretten kunne sikre sig muligheden for at erhverve udstykningsjord uden afgørende indgreb i den private ejendomsret. Forkøbsretten bliver ganske vist i mange tilfælde et omsvøb ved omsætningen af faste ejendomme på landet; men den fører ikke til afvigelse fra de to forudsætninger, som kendetegner den frie omsætning i modsætning til ekspropriation: initiativet til salg ligger hos ejeren, og salgsvilkårene afhænger af ham selv. Der kan selvfølgelig være tale om, at økonomiske konjunkturer og ejerens større eller mindre forretningsevner kommer til at spille en rolle; men der er ikke tale om, at staten udøver nogen direkte tvang over for ham. Den tvang, som ejeren kan føle, vil følge med ethvert bånd på hans dispositionsret, hvad enten der stiftes legal forkøbsret til fordel for privatpersoner eller for staten, og hvad enten man ad lovgivningsvejen begrænser kredsen af dem, der kan købe, eller indfører kontrol med alle eller store kredse af dem, der erhverver bestemte goder.

37. Se herti1 *F.O. ber.* 1955 s. 76-78.

VI. Køberet – genkøbsret

Den afgørende forskel mellem forkøbsret og køberet er betingelserne for rettens udløsning. Medens det fremgår af lovgivning og retspraksis, at den forkøbsberettigede ikke har initiativ, men først kan gøre sin ret gældende, når ejeren ønsker at sælge det forpligtede gode, er det et særkende ved køberetten, at den berettigede er udstyret med initiativ. Det kan gælde fra første færd, men det kan også opstå senere; dets udøvelse er derimod uafhængig af noget forhold fra ejerens side. Køberetten udløses, når den berettigede fremsætter krav om at blive ejer af godet, men også først på dette tidspunkt.

Køberettens udøvelse er ofte begrænset af tidsfrister; men dette er ikke noget absolut særmærke, idet en forkøbsret og en løsningsret kan være afgrænset på samme måde, selv om det er sjældent.

Af den berettigedes initiativ følger dernæst, at køberettens udøvelse ikke forudsætter, at trediemand har været indblandet i sagen som tilbudsgiver. Hermed er ikke sagt, at trediemands medvirken ubetinget kan undværes. Det kan tværtimod tænkes, at han må medvirke ved fastsættelsen af overdragelsesvilkårene, og man kan både tænke sig, at han tilkaldes som vurderings- eller voldgiftsmand, hvis ejeren og den berettigede ikke kan enes, og at aftalen forudsætter, at ejeren er forpligtet til at indhente trediemands tilbud som bestemmende for overdragelsesvilkårene.

Hviler en køberet på en lovbestemmelse, må den anses som en ekspropriationsbestemmelse, og som følge heraf må Grundlovens § 73, stk. 1, opfyldes. Køberettens stiftelse skal være begrundet i almenvellet, og dens udøvelse giver ejeren ret til fuldstændig erstatning. Er den stiftet ved aftale, omfattes den ganske vist ikke af den grundlovssikrede beskyttelse af ejendomsretten; men i tvivlstilfælde med hensyn til vederlagets fastsættelse vil det være berettiget at overføre kravet om fuld erstatning på den.

1) En lovbestemt køberet er yderst sjælden. Så vidt ses, forekommer den i nyere tid kun i den endelige, nu ophævede Fæsteafløsningslov nr. 373 30/6 1919. I lovens § 1 blev det pålagt »Enhver Ejer af Fæstegods ... at overdrage de paagældende Fæstesteder til Selveje i Overensstemmelse med denne Lovs Regler«, og i § 7 bestemtes, at brugeren af et fæstested efter ejendommens vurdering var »berettiget til at forlange sig Ejendommen overdraget til Selveje«. Brugeren havde tilmed substitutionsret, jfr.

§ 7, stk. 1, men køberetten var begrænset til et tidsrum af 5 år efter lovens ikrafttræden, jfr. § 16.

I den øvrige afløsningslovgivning kan man næppe tale om køberet. Fæsternes fortrinsret til deres fæsteejendomme var en lovbestemt løsningsret, som blev aktuel ved lovenes påbud til ejerne om at sælge, se under VII, C. Afløsningslovene om jagt- og fiskeriret kan minde mere om en køberet. De kan læses, som om grundejerne får adgang til på begæring »at købe« et gode – jagt- eller fiskeriretten –, som de ikke tidligere ejede eller havde andel i. Betragter man jagt- og fiskeriret som selvstændige formuerettigheder[38], er det rimeligt at betragte grundejerens afløsningsret som en køberet; men betragter man dem som tilbehør til fast ejendom, er afløsningsretten en ekstraordinær frigørelsesmulighed for en af parterne i et gensidigt bebyrdende forhold, og det samme gælder afløsningsbestemmelser vedrørende hoveri, pligtarbejde, tiende og grundbyrder af anden art.

Derimod må man vist fra gammel lovgivning nævne D.L. 5-3-24 og 25. Den første gav herlighedsejeren ret til at indløse landgilden af en bondegård, hvorpå en tredie person var bruger, og den anden gav landgildens ejer ret til at indløse herligheden, hvis herlighedsejeren ikke tog affære. De kunne opfattes som bestemmelser om forkøbsret, og denne opfattelse fandt nogen støtte hos ældre forfattere; men de kunne også opfattes således, at herlighedsejeren var udstyret med initiativ og kunne overtage landgilden når som helst, medens landgildens ejer fik initiativ, såfremt herlighedsejeren intet foretog sig[39]. I sidste fald var der ingen tvivl om, at herlighedsejerens ret var en virkelig køberet. Landgildeejerens ret kan også betragtes som en køberet, selv om hans initiativ var afhængigt af herlighedsejerens optræden. Noget lignende kan også tænkes i nutiden. Selv om Danske Lov ikke nærede senere tiders modvilje mod fællesskab, kan de omtalte bestemmelser tages som udtryk for, at en sammenblanding af visse beføjelser blev anset som så uheldig, at man følte sig berettiget til noget så ekstraordinært som en lovbestemt køberet[40].

38. Her bortses fra de selvstændigt vurderede (og delvis matrikulerede) fiskestader, se *Landboret* s. 271 og lov nr. 178 23/6 1956 om afløsning af retten til fiskeri med ålegårde og andre særlige rettigheder til fiskeri på søterritoriet. Se også *Undén* 1 s. 5-6 om skyldsat fiskeri.
39. *Ørsted: Hdbg.* 4 s. 181-185.
40. *Brorson* til femte bog I s. 312.

2) Om indgåelse af aftaler om køberet[41] og om bestemmelsen af den berettigede gælder det samme som med hensyn til forkøbsretten. Derimod har enkelte domme antaget, at en køberet var et omsætteligt gode[42], og reale grunde taler formodentlig for dette resultat. I modsætning til forkøbsretten er der her tale om en ret, der giver den berettigede mulighed for at gøre sig til ejer af det forpligtede gode uden at afvente noget initiativ fra dets ejer. En af de omstændigheder, som taler for i mangel af andet grundlag at betragte forkøbsretten som personlig, er netop ejerens interesse i den berettigede, jfr. s. 35. Køberetten må langt snarere betragtes som et anteciperet salg af godet. Ejeren har afgivet bindende tilbud, og den berettigede har fået en ekstraordinær betænkningstid.

Er der tvivl om, hvorvidt en aftale går ud på forkøbsret eller køberet, antages det i almindelighed, at der må være formodning for det første[43]. I de pådømte sager har overtagelsessummen været aftalt på forhånd, og det er derfor ikke korrekt at tale om forkøbsret. Her har været tale om den under VII behandlede løsningsret.

På grund af det alvorlige indgreb i ejerens formueområde, som køberettens udøvelse betyder, er det nærliggende at komme til det resultat, at en køberet bør være særlig motiveret. Her kan man til en vis grad sidestille kravet om almenvellet som forudsætning for en ekspropriationslov med kravet om klarhed i aftalen som forudsætning for en køberet. Hvis aftalen om den berettigedes adgang til at blive ejer er led i en brugskontrakt, har domstolene dog været tilbøjelig til at fortolke aftale om »forkøbsret« som aftale om køberet[44]. De omstændigheder, hvorpå en sådan afgørelse kan træffes, synes at kunne sammenfattes på følgende måde: aftalen er tidsbegrænset, den indeholder oplysning om prisen for ejendommen og eventuelt, men ikke nødvendigt, yderligere handelsvilkår, og den har åbenbart til formål at give den berettigede (brugeren) en passende betænkningstid[45]. I dommen i U 1921.189 siges det således:

41. Dokumenter om køberet til fast ejendom stemples som skøder, jfr. Stempellov § 61, stk. 1: »Dokumenter, ... hvorved Ret erhverves til at faa fast Ejendom her i Landet overdraget til Eje ...«. I anden forbindelse kan de derimod ikke betragtes som skøder, *Fr. Vinding Kruse: Tinglysningsloven* s. 42.
42. U 1887.1174, 1909.676.
43. *ER.* I s. 373, *Illum: Tingsret* I s. 400. U 1921.285 H, jfr. *E. Olrik* i TfR 1921 s. 286-287, U 1921.629 H, jfr. *Olrik* i TfR 1924 s. 46, U 1950.808.
44. U 1918.727 H, 1919.68 H, jfr. *Olrik* i TfR 1920 s. 51-52, U 1919.426 og 773, 1921.189, 1934.82, VLT 1958.186.
45. Selv om de nævnte omstændigheder savnes, kan samme resultat nås, hvis det må antages, at der er tale om en forkontrakt, jfr. *Lassen: Alm.D.* s. 12-13, *Ussing: Aftaler* s. 96-98, eller om et i sælgerens interesse opsat køb, jfr. VLT 1943.162.

»Under Hensyn til Lejekontraktens øvrige Indhold, ifølge hvilket det maa antages at have været tilsigtet at sikre Sagsøgeren Muligheden af at oparbejde en Forretning i den paagældende Ejendom, findes der nu at maatte gives Sagsøgeren Medhold i, at han ved kontrakten har opnaaet en af Ejerens Ønske om at sælge uafhængig Ret til paa de nærmere fastsatte Vilkaar at blive Ejer af Ejendommen ...«. På lignende måde ses det af Landsrettens dom i U 1934.82, at både sagsøgerinden og flere vidner, deriblandt den advokat som havde konciperet kontrakten, forklarede, at det havde været meningen at give sagsøgerinden og hendes datter tid til at se, hvordan deres forretning i den lejede ejendom gik, før de traf endelig bestemmelse om at købe.

Er de omtalte særlige omstændigheder ikke påviselige, bør en uklar aftale om forkøbs- eller køberet i forbindelse med et brugsforhold forstås som en forkøbsret eller løsningsret, der er stiftet for at beskytte brugeren mod forholdets afbrydelse på et tidspunkt, der ikke stemmer med hans interesser, f.eks. midt i en driftsperiode, og hvad enten der er tale om en forkøbsret, en løsningsret eller en køberet i forbindelse med et brugsforhold, er det rimeligst at betragte retten som bortfaldet, hvis brugeren (den berettigede) på egen hånd hæver brugsforholdet uden udtrykkeligt forbehold af den accessoriske ret[46]. Ophører brugsforholdet som følge af misligholdelse fra brugerens side på et tidspunkt, hvor en eventuel løsningsrettighed endnu ikke er udløst[47], vil det være rimeligt at lade misligholdelsen ramme både brugsretten og den accessoriske ret. Hvis den accessoriske ret er en køberet, der i virkeligheden må betragtes som en betænkningstid for brugeren, kan dette resultat dog virke ubilligt, selv om brugsrettens ophør skyldes den berettigedes misligholdelse, og det synes ikke betænkeligt i et sådant tilfælde at opretholde køberetten, hvis brugeren uden ugrundet ophold erklærer at ville benytte den og samtidig stiller fornøden sikkerhed for de præstationer, som køberetten forpligter ham til[48].

Når der er tale om en køberet, savner man det grundlag for overdragelsen til den berettigede, som ved forkøbsretten kan tages fra tredjemandens tilbud. I mange tilfælde er dog prisen og andre vilkår på forhånd aftalt, og dernæst er det muligt, at køberetsaftalen indeholder oplysning om den fremgangsmåde, som skal følges, hvis parterne ikke kan

46. U 1920.570 H smh.m. TfR 1921.285 *(E. Olrik)*.
47. U 1923.252 H.
48. U 1921.189.

enes. Er det ikke tilfældet, må enhver af parterne antagelig kunne kræve en domstolsafgørelse. Selv om det er den traditionelle fremgangsmåde ved ekspropriation og også efter en del ældre løsningsregler at lade prisen fastsætte af uvildige mænd, som udmeldes af retten, kan det næppe siges at være almindelig anerkendt, at en part kan kræve voldgift anvendt i køberetstilfældet. Man kan selvfølgelig indvende, at en domstolsafgørelse normalt vil blive truffet under hensyntagen til et mellemkommende syn og skøn, og at det derfor vil være noget af et omsvøb at lade sagen falde ud til dom; men jeg mener ikke denne indvending er afgørende. Enhver af parterne må have krav ikke blot på at få et direkte eksigibelt grundlag, men også på den sikkerhed, som ligger i en domstolsafgørelse i forhold til en voldgiftsbeslutning, og i nutiden er det almindeligt erkendt, at også spørgsmål af denne art er egnede til domstolsafgørelse, jfr. Grundlov 1953 § 73, stk. 3[49].

Hvis der ved køberettens stiftelse er aftalt en bestemt pris, hvis fastholdelse gennem længere tid vil virke ubillig overfor ejeren, kan det være rimeligt at kræve retten udnyttet hurtigt, lige som andre omstændigheder kan tale for en tidsmæssig begrænsning, se under 3.

3) En såkaldt *genkøbs- eller tilbagekøbsret* er ingen selvstændig ret, men kun et i daglig tale anvendt udtryk for, at en tidligere ejer af et bestemt gode har enten forkøbsret, køberet eller løsningsret til godet.

B.G.B. §§ 497–503 opstiller dog særlige regler for »Wiederkauf«; men de viser tydeligt, at der hermed tænkes på en aftalt køberet, jfr. § 497, hvorefter den berettigedes ensidige erklæring udløser retten. Det bestemmes yderligere, at genkøbsprisen i tvivlstilfælde skal være den, hvortil godet er solgt af den berettigede. I § 503 bestemmes, at en genkøbsret i mangel af aftale om en frist må gøres gældende inden 3 års forløb for så vidt angår løsøre og inden 30 år for så vidt angår grundstykker.

Lassen antager med henvisning til B.G.B., at en genkøbsret må give ret til at generhverve den solgte ting for den erlagte købesum, men kommer ikke ind på spørgsmålet om fristbestemmelser. *Fr. Vinding Kruse* anser en tidsbegrænsnings værdi for tvivlsom, medens *Illum* mener, at man ikke sjældent bør indlægge en rimelig tidsfrist i aftaler om køberet eller genkøbsret til en bestemt pris[50].

Disse udtalelser fremhæver hver for sig forskellige sider ved de rettig-

49. *Poul Andersen: Forfatningsret* s. 791-794, *Ross* II s. 581-583.
50. *Sp.D.* I s. 313, *ER* I s. 375, *Illum: Tingsret* I s. 401. Se også *Ussing: Aftaler* s. 96.

heder, som behandles her, men kommer ikke nærmere ind på de muligheder, der foreligger. Er en aftale klar, opstår ingen vanskeligheder. Er den derimod uklar, hvad ofte er tilfældet, lønner det sig at erindre de principielle træk, som hver rettighed fremviser, og ved deres hjælp søge frem til et rimeligt resultat, som tager hensyn til begge de stridende parter.

Kommer man til det resultat, at der foreligger en forkøbsret, kan den berettigede ikke tage initiativet til at erhverve vedkommende gode, og når ejeren ønsker at afstå det, kan den berettigede, som nærmere omtalt i kap. 4, kun gribe ind ved salg, og han er forpligtet til at erhverve på de af trediemand tilbudte vilkår. Denne stilling kan være uforenelig med formålet med en genkøbsret, hvis der er oplyst omstændigheder, som peger på en særlig interesse hos sælgeren i at kunne generhverve godet[51]. En bestemt genkøbspris i en aftale, som ikke giver den berettigede initiativ, bør udelukke antagelsen af en forkøbsret, men føre til antagelsen af en løsningsret i tilfælde af godets videreoverdragelse.

Antages det, at der er tale om en køberet, har den berettigede initiativet, og prisdannelsen er ikke afhængig af trediemands medvirken, men i mangel af mindelig overenskomst henlagt til domstolene. Her vil den nuværende ejers interesse i afvikling af denne begrænsning af hans ejendomsret kunne føre til at indlægge en tidsfrist i aftalen. Hvor lang den bør være, afhænger af de særlige omstændigheder; men den bør ingen sinde udstrækkes så langt som den lovbestemte frist for fast ejendom i B.G.B., der antagelig er påvirket af de ret stabile prisforhold omkring århundredskiftet. Det er også tænkeligt, at en frist kan have interesse for trediemand[52]. I så fald ligesom hvis der er tale om køberet til forud aftalt pris til et gode, som er udsat for prisstigning, kan det være rimeligt at gøre fristen ret kort, med mindre det stedfundne salg kan opfattes som en midlertidig støtteaktion fra den nuværende ejers side[53].

4) Det er vanskeligt at sige, hvor stor en rolle køberetten spiller i praksis. Den er næppe ret stor, og vi savner sikkert ikke lovregler herom. I B.G.B. anerkendes »das Wiederkaufsrecht« kun som en obligatorisk ret, men den kan dog opnå nogen tinglig beskyttelse gennem »eine Vormerkung« i

51. Se dissensen i Højesteret i sagen U 1944.100.
52. U 1944.100 H.
53. U 1944.771 H. I denne sag var det dog antagelig rimeligst med flertallet at anse det i teksten nævnte forbehold for at være forspildt ved den berettigedes misligholdelse af andre forpligtelser overfor ejeren.

grundbogen i henhold til B.G.B. § 883[54]. En lignende stilling er der ingen grund til i dansk ret. Selv om man på den ene side ikke kan behandle et dokument om køberet til fast ejendom som et skøde, medens stempelmyndighederne på den anden side kræver stempling, som om dokumentet var et skøde[55], er den ret, som indeholdes i en aftale om køberet (genkøbsret eller tilbagekøbsret), lige så anerkendelsesværdig som en aftalt forkøbsret. Sikres den ved tinglysning på fast ejendom eller ved registrering med hensyn til skibe og luftfartøjer, er den tillige omsætningsbeskyttet i overensstemmelse med de herom gældende regler.

I den teoretiske behandling er der heller ikke skelnet mellem køberet og forkøbsret efter den tyske retningslinie[56].

VII. Løsningsret

Den egentlige løsningsret er ikke så let at sammenfatte i en enkelt definition. Dertil forekommer den i for mange former.

Overfor forkøbsretten og køberetten kan man derimod afgrænse den på følgende måde. I modsætning til forkøbsretten forudsætter løsningsretten en *selvstændig fastsættelse af overtagelsesvilkårene,* som ikke er bundet til trediemands tilbud[57]. I modsætning til køberetten forudsætter løsningsretten *en mellemkommende begivenhed,* som den berettigede ikke er herre over, før løsningsretten kan gøres gældende.

Gram benytter betegnelsen løsningsret (*pactum retractus*) om det aftalevilkår, at sælgeren efter forgodtbefindende kan kræve en solgt genstand tilbage mod et bestemt vederlag, og *Lassen* udtaler sig på samme måde[58]; men de kommer ikke nærmere ind på, at løsningsret i et ikke ubetydeligt omfang er en lovbestemt ret med tydelige særpræg. De aftalevilkår, som forfatterne behandler, er typiske eksempler på genkøbsret med køberetskarakter.

Betegnelsen løsningsret har størst betydning med hensyn til en del

54. *Boehmer* s. 170. Om førindtegning se *N. Cohn: Grundbogslovgivningen i de sønderjyske landsdele* (1920) s. 27-32. I landslovgivning kendes tinglig genkøbsret, *v. Gierke:* anf. v. II s. 807.
55. Se note 41 s. 45.
56. Se den i note 3-6 s. 28 f anførte litteratur. *Ussing: Alm.D.* s. 533.
57. *Das B.G.B.* III s. 519: det følger af B.G.B. § 1098 smh.m. § 505, stk. 2, at en forkøbsret til fast pris ikke kan være en tinglig ret, men kun en obligatorisk ret. – Anderledes *Scheel:* anf. v. s. 679: køb til takst efter et salg bør vistnok snarere betragtes som forkøbsret.
58. *Gram* II, 2 s. 63, *Sp.D.* I s. 313.

spredte lovbestemmelser, hvori man giver den berettigede ret til at kræve at blive aktuel ejer af et gode, som efter lovgivernes mening er kommet eller står i fare for at komme på afveje, eller hvis ejerforhold rummer spiren til konflikt. Hermed er dog ikke sagt, at løsningsret kun kan forekomme som lovbestemt. Den kan også stiftes ved aftale; men aftalt løsningsret er sjælden og vil antagelig virke som en væsentlig hindring ved omsætningen af det forpligtede gode[59]. I betragtning af den vidtgående aftalefrihed, som hersker i dansk ret[60], er der ingen grund til i almindelighed at frakende aftaler om løsningsret gyldighed.

Er der ikke i lov eller aftale fastsat en tidsfrist for udøvelsen af en løsningsret, må de under VI, 3, anførte betragtninger kunne anvendes, således at længere passivitet fra den berettigedes side fører til løsningsrettens ophør.

Den følgende gennemgang vil vise, at de egentlige løsningsretsbestemmelser i dansk ret minder om nutidens koncessionslovgivning. Det gælder ikke mindst de ældste bestemmelser, som vidner om, at man på et tidspunkt, hvor nutidens udviklede administrationsapparat ikke var forhånden, søgte at opnå de resultater ved hjælp af løsningsretten, som i vore dage tilstræbes ved hjælp af kontrol med omsætningen af visse goder. Heraf fulgte en ikke uvæsentlig ting, nemlig at løsningsretten fandt sin naturlige plads i det privatretlige system, medens koncessionslovgivningen må henføres til den offentlige ret, fordi dens kontrol er et led i forvaltningen eller retsplejen. Denne side af nutidens lovgivning omtales nærmere i tredie afsnit.

Med hensyn til løsningsretten er sprogbrugen i nyere lovgivning vaklende, idet betegnelsen forkøbsret benyttes om rettigheder, som i virkeligheden er løsningsret. Forklaringen kan ligge deri, at concipisterne har stirret sig blinde på, at vedkommende ret først udløses, når der sker en overdragelse af ejendomsret, og dette er jo det første, som skal til for benyttelse af en forkøbsret. Men herved er det overset, at trediemands indblanding kun er et af de karakteristiske træk for den ægte forkøbsret. Nogle af de foreliggende lovbestemmelser forudsætter en selvstændig prisansættelse, hvis »forkøbsretten« benyttes, og man savner derfor det væsentlige karaktertræk, at trediemands vilkår for erhvervelsen skal danne selvstændigt grundlag for den berettigedes overtagelse. Andre lovbestemmelser lægger afgørende vægt på særlige egenskaber ved tredie-

59. Se f.eks. U 1920.393 H, jfr. U 1919.377. Se også bemærkningerne om dommen i N.Rt. 1958.991 H i TfR 1959 s. 93-94, 174-176 og 438-439.
60. *Ussing: Aftaler* s. 186-187.

manden, således at »forkøbsretten« ikke i første række udløses ved ejerens handling, men ved kompetencemangler hos trediemanden. I sidste fald hæfter ejeren ikke for vanhjemmel, hvis »forkøbsretten« benyttes, med mindre han har påtaget sig garanti eller på andet særligt grundlag kan gøres ansvarlig[61], medens hans ansvar for vanhjemmel i første fald følger de almindelige regler.

Bestemmelser om løsningsret taler ofte om »at indløse«, men man træffer også betegnelsen »at udløse«. Forskellen mellem betegnelserne afhænger af, fra hvilken side man betragter retten. I denne fremstilling foretrækker jeg at se på den berettigedes stilling og derfor at benytte udtrykkene »at indløse« eller »at løse« som betegnelse for, at han ved hjælp af retten gør sig til aktuel ejer af det forpligtede gode, medens udtrykket »at udløse« reserveres for de tilfælde, hvor den berettigede ved hjælp af sin ret skaffer sig af med ejendomsretten til et gode. I sidste fald forekommer den s. 28 nævnte løsningspligt for medkontrahenten, som dog er meget sjælden i dansk ret, se under VIII.

Den lovbestemte løsningsret kan hensigtsmæssigt behandles i tre grupper, efter som den berettigede er en tidligere ejer, en medejer eller andenmand. Den aftalte løsningsret kan tænkes at forekomme under samme former.

A. *En tidligere ejers løsningsret*

a) Tingen er kommet på afveje

Indenfor denne gruppe fandtes der tidligere en række regler om tvangsforfølgning, hvorefter den tidligere ejer fik et tidsbegrænset initiativ til at kræve sine ting tilbage, og som kun gav medkontrahenten krav på at blive holdt skadesløs for udgifterne ved dens erhvervelse, jfr. D.L. 1-24-39, 5-3-22, 5-6-2, 5-6-8, 5-7-12 og endnu Udpantningslov nr. 36 29/3 1873 § 10. De skyldtes datidens opfattelse, hvorefter udlæg og udpantning skete til ejendom, og de tabte deres betydning, efterhånden som denne opfattelse afløstes af retspanteretten[62].

Selv om en afbetalingskøbers ejendomsret er betinget, er det meningen, at han skal blive ubetinget ejer, og hvis sælgeren benytter sin ret til at tage det købte tilbage, mister køberen udsigten hertil sammen med den betingede ejendomsret. Derfor har lov nr. 224 11/6 1954 §§ 6 og 7, der svarer til den første afbetalingslov fra 1917, givet køberen ret til at »ind-

61. *Tolstrup* i U 1960 B s. 103 og 109.
62. *Gram I* s. 154-158, *J. Nellemann: Læren om execution* (3. udg. 1896) s. 224-231.

løse« det tilbagetagne inden 14 dage og mod at betale et fikseret beløb[63].

Herhen hører også reglerne om borteblevnes ret til at kræve deres ejendele tilbage og om forbigåede arvingers ret til at kræve »Arven fra dem, som har faaet den udlagt«, jfr. lov nr. 397 12/7 1946 §§ 17 og 25 og ældre lovgivning herom[64].

Som et kuriosum kan også nævnes de aldrig ophævede bestemmelser i D.L. 5-3-35, 36 og 38 om løsningsret med hensyn til gods, som »i Fejdetid« er erhvervet fra fjendens tropper[65]. Den er nærbeslægtet med den »Tilbagekøbsret«, som omtales i lov nr. 377 12/7 1946 med hensyn til de såkaldte »skødeklausulejendomme«, ejendomme, som mere eller mindre frivillig var afgivet til de tyske besættelsesmyndigheder. De var ganske vist ikke afgivet med formelig adkomst for tyskerne, men med forpligtelse til uden yderligere vederlag at give den danske stat skøde. Hvis denne pligt var indeholdt i et tinglyst dokument, blev den danske stat på begæring noteret som ejer efter besættelsens ophør, jfr. lovens §§ 1 og 2. Skulle en sådan ejendom ikke fremtidig udnyttes til offentlige formål, fik den tidligere ejer som regel ret til at købe den tilbage til en pris, der fastsattes ved offentlig foranstaltning, jfr. § 8. Denne løsningsret måtte benyttes inden udløbet af en kort frist, jfr. § 8, stk. 3[66].

b) Tingen kunne komme på afveje

Til denne gruppe hører enkelte lovbestemmelser, der giver en tidligere ejer løsningsret til ting, som i og for sig er andenmands eje med fuld ret, men hvor afhændelse til andre kan virke uhensigtsmæssig.

1) Først må nævnes § 20 i frd. 5/3 1845 om nedlagte jernbanearealer[67]. Den forudsætter en gyldig beslutning om nedlægning af en jernbane, og at banens terræn ikke skal bruges til »en almindelig vej«, d.v.s. en alment tilgængelig færdselsåre, men ønskes solgt. I mangel af forlig fastsættes løsningssummen af retligt udmeldte, uvildige mænd. Løsningsretten tilkommer den nuværende ejer af den ejendom, hvorfra ved-

63. Se om tilbagetagelsen *Gomard: Fogedret* (1960) s. 184-188.
64. Se *Udkast til lov om borteblevne* (1945) s. 44-69, specielt s. 48 om arvingernes resolutivt betingede ejendomsret.
65. *Torp* s. 442-445.
66. Se *Betænkning afgivet af Indenrigsministeriets Afviklingsudvalg* (1946) s. 8-10, 13, 17-19. Ifølge lovens § 10 kunne der også forekomme en egentlig forkøbsret, som var upåvirket af løsningsfristens overskridelse; forkøbsretten udløstes ved statens salg af de ejendomme, hvortil sådan ret var særlig sikret.
67. *Fr. V. Petersen: Om jernbane- og sporvejskoncessioner* (1915) s. 169-181.

kommende areal i sin tid er afstået som led i en ekspropriationsprocedure, og den kan ikke anvendes analogisk på andre eksproprierede arealer[68].

Nogen almindelig løsningsret til ekspropierede arealer kendes ikke[69], og ejheller nogen ret til at indløse eksproprierede arealer, som ikke bliver anvendt i overensstemmelse med ekspropriationsformålet[70].

2) Dernæst må nævnes § 22 i Statshusmandsloven, hvorefter den tidligere ejer, staten, kan overtage et jordrentebrug, som overdrages til andre end en efterlevende ægtefælle, en livsarving, et adoptivbarn eller en af disses ægtefæller.

I den oprindelige udformning i lov nr. 557 4/10 1919 § 7, stk. 2, hvor kredsen af de fortrinsberettigede var snævrere, fik staten ret til at indløse bruget »til en Pris, der svarer til den oprindelige Købepris eller Byggepris med Tillæg af paaviselig afholdte Udgifter til Udvidelser eller Forbedringer, samt Værdien af de Forbedringer, der er tilførte Ejendommen ved Ejerens Arbejde eller Kapitalanbringelse«. Denne formulering fastholdtes med uvæsentlige ændringer indtil Statshusmandslovens gennemførelse. Her ændredes løsningssummen til »fuld Erstatning under Hensyn til de ved denne Lov trufne Begrænsninger af Ejendomsretten«. Ændringen skyldtes et forslag under udvalgsbehandlingen i Folketinget og kunne tyde på, at man betragtede statens indgreb i omsætningen som ekspropriation[71]. En sådan opfattelse ville dog hvile på en fejlslutning. Løsningsretten er hverken her eller andetsteds et indgreb i ejendomsretten, som kan sidestilles med ekspropriation, men derimod en selvstændig begrænsning af ejendomsretten. Den er oftest – som her – opstået ved ejerens erhvervelse af vedkommende gode og betyder, at hans adgang til frit at omsætte godet er beskåret af hensyn til den almene interesse

68. U 1956.512 H, jfr. TfR 1957 s. 348-351. Se også U 1950.801.
69. § 23, stk. 2, i Vejbestyrelseslov nr. 95 29/3 1957 er den eneste moderne tillempning af forordningens § 20.
70. *Poul Andersen: Statsforfatningsret* s. 755-757 med noter, *Illum* i U 1961 B s. 1-10; anderledes *Fr. Vinding Kruse: ER* I s. 247. I norsk, svensk og vesttysk ret findes bestemmelser om løsningsret, hvis et ekspropriationsformål ikke realiseres inden visse frister, se lov om oreigning av fast eiendom 23/10 1959 § 10, lag om expropriation 12/5 1917 §§ 68-70, Reichssiedlungsgesetz 11/8 1919 § 21, jfr. § 9 om forkøbsretserhvervelser.
71. *RT* 1947/48 till. B sp. 1567 ff. Begrundelsen (FF sp. 4166) var, at man nu i visse tilfælde kan give husmanden (sælgeren) andel i en konjunkturstigning! I Landstinget kaldte den socialdemokratiske ordfører bestemmelsen en ekspropriationsparagraf på linie med lovens § 23 (LF sp. 1135).

i dets anvendelse. Men den kan også opstå som følge af kompetencemangel hos en erhverver. I begge tilfælde kan ejerens medkontrahent ikke blive endelig ejer uden samtykke fra den løsningsberettigede.

Med hensyn til § 22 må man antage, at retten skal gøres gældende inden en rimelig frist efter overdragelsens tilkendegivelse for Statens Jordlovsudvalg, og i mangel af mindelig overenskomst om prisen må den fastsættes af domstolene, eventuelt på grundlag af syn og skøn. Ved fastsættelsen bliver det vanskeligste at bedømme vægten af de forpligtelser, der følger af ejendommens status som jordrentebrug, og man kan ikke udelukke, at en objektiv bedømmelse heraf afviger væsentligt fra den, som er kommet til udtryk i en med trediemand oprettet salgsaftale[72].

B. *En aktuel medejers eller medinteressents løsningsret*

De lovbestemmelser, som hører til i denne afdeling, kan betragtes under den synsvinkel, at fælleseje rummer spiren til konflikter, og når konflikten er brudt ud eller forudseelig, bør lovgivningen komme den part til hjælp, som er nærmest til at blive eneejer. Det aktuelle ejerskifte, som skal til for at udløse forkøbsretten, se kap. 5, I, kan derfor tænkes erstattet af en påviselig mulighed for et ejerskifte.

1) Først kan nævnes D.L. 4-2-14, hvorefter medrederne havde løsningsret til parter, som blev solgt. Ældre forfattere betragtede den som et udslag af, at det stedfundne salg havde krænket medredernes forkøbsret, som omtaltes i samme bestemmelse. Løsningsretten gav antagelig medrederne valget mellem at løse til den af køberne erlagte pris eller at kræve en selvstændig værdiansættelse »efter gode Mænds Sigelse«[73].

Denne regel er forsvundet, og Søfartsloven (lov-bkg. nr. 319 1/12 1937) siger udtrykkelig i § 20, at medrederne »hverken har nogen Forkøbsret eller Løsningsret«, hvorimod den norske Sølov 20/7 1893 § 20 opretholder både forkøbs- og løsningsretten.

2) I D.L. 5-2-19 og 20 fandtes en regel om den længstlevende ægtefælles ret til at udløse de øvrige arvinger, en regel som findes i moderne

72. Lignende vanskeligheder kan opstå ved benyttelsen af statens ekspropriationsret efter Statshusmandslovens § 23.

73. *Brorson* til fjerde bog s. 171-174, *Hurtigkarl* II, 2 s. 273-274, *Ørsted: Hdbg.* 5 s. 185-186, 192, 453-454, *Gram: Den private søret* (1851) s. 60-63. Brorson og Hurtigkarl mente dog, at »de gode Mænds Sigelse« kun skulle tjene som bevis for den af køberen erlagte købesum.

udformning i Skiftelovens §§ 47, 60 og 63[74]. Den sidstnævnte bestemmelse om tinglyst skifteekstrakt går endog så vidt, at den tillader løsning uden den ellers forudsatte kontante betaling, men mod pant i de af den længstlevende overtagne værdier[75]. Her er der tale om, at en medejer kræver ret til at overtage de øvrige medejeres anparter i bestemte goder, idet lovgiverne dels anser et fortsat fællesskab som uhensigtsmæssigt, dels anser det for ubilligt, om den længstlevende skulle udsættes for den risiko, der følger med den ellers benyttede delingsform, lodtrækning.

3) Man kan også nævne den endnu bestående adgang til indløsning mellem flere panthavere i en fast ejendom, som findes i D.L. 5-7-14. Efter ordlyden er der tale om en køberet; men efter den hævdvundne forståelse kræves der en handling fra en af panthaverne for at udløse de andres ret. Det er det forudseelige tvangssalg af ejendommen, som udløser løsningsretten[76].

Derimod har en tilsvarende løsningsret mellem samejere ikke vundet indpas i dansk ret. *Brorson* og *Ørsted* antog ganske vist, at reglen i N.L. 5-3-51 om medejernes ret til forlods køb af andele i ting, som ikke uden skade kan deles, og om en vis indbyrdes løsningsret, bestemt ved lodtrækning, var anvendelig i Danmark[77]; men begge forfattere er antagelig påvirket af deres tids bestræbelser på at afskaffe fællesskab i landbruget, medens D.L. tværtimod som helhed holdt sin hånd over det og derfor snarere kunne tale mod end for en analogi fra den kun 4 år yngre N.L. *Gram* går direkte imod, medens *Torp, Fr. Vinding Kruse* og *Illum* henviser til retspraksis, hvorefter tingen skal sælges ved auktion, når blot en medejer kræver det[78]. *v. Eyben* anfører imidlertid, at man i hvert fald i tilfælde af misligholdelse fra meddeltageres side bør give den eller de andre deltagere indløsningsret, fordi det er en rimelig ordning for den misligholdende, og fordi det er den almindelige klausul i interessentskabskontrakter[79]. Uden i øvrigt at komme ind på sidstnævnte forfatters sammenstilling af sameje og interessentskab kan man uden skade overføre hans betragtninger på det tilfældige sameje; men bortset fra mislighol-

74. Se herom *J. Trolle* i Jur. 1960 s. 1-16.
75. *O. A. Borum: Arvefaldet* (1949) s. 100-105.
76. *Ørsted: Hdbg.* 6 s. 193-197, *ER* III s. 1556-1558, *v. Eyben: Panterettigheder* s. 242.
77. *Brorson* til femte bog I s. 399-401, *Ørsted: Hdbg.* 1 s. 51-52.
78. *Gram* I s. 86-93, *Torp* s. 151, *ER* I s. 392, *Illum: Tingsret* I s. 309.
79. *v. Eyben: Formuerettigheder* s. 126.

delsestilfælde ses der ikke at være nogen grund til at operere med løsningsret og da navnlig ikke at anvende N.L.'s lodtrækning ved afgørelsen af, hvem løsningsretten skal tilfalde. Kan samejerne ikke enes om den fælles tings benyttelse, står retsordenen sig ved at kræve den offentligt udbudt. I så fald får alle medejerne lige adgang til at byde på den, og samtidig udbringes den bedst muligt.

Med hensyn til delelige goder har landbrugslovgivningen opstillet en række udskiftningsregler; men med hensyn til et lignende gode, som ikke omfattedes af disse regler, har en enkelt dom[80] antaget, at en deling kun kunne gennemføres med alle lodtagnes samtykke. Dommens resultat kan omtvistes. Det forekommer mig at hvile på en fejlagtig opfattelse af, hvad forholdets natur talte for. Selv om samejet ikke kunne betragtes som tilfældigt, stammede det dog fra en tid, hvor særlige aftaler om en sådan tings benyttelse ikke med sikkerhed kunne forudsættes. Tingen – en ferskvandssø – var efter almindelig opfattelse delelig, og en deling ville kun bringe forholdet på linie med adskillige andre søer, som ikke er i enkeltmands eje. En opløsning af samejet ville også stemme godt med den traditionelle jordpolitik.

Sluttelig kan i denne forbindelse erindres om de forskellige muligheder for opløsning af familie- og arveretligt sameje ved bosondring eller deling af uskiftet bo. Her foreligger eksempler på, at man i tilfælde af misligholdelse tillader medinteressenter at indløse deres anparter[81].

C. *Andenmands løsningsret*

De bestemmelser, som giver andenmand løsningsret, er udslag af en tro på, at visse goder bør forbeholdes bestemte personer. Kommer de på andre hænder, skal de foretrukne være berettiget til at kræve dem overdraget til sig. Hermed kan ligestilles de tilfælde, hvor man giver bestemte personer ret til at overtage goder til en fastsat pris, før de udbydes offentligt.

1) Den mest kendte løsningsret til fordel for andenmand er den norske odelsret, som giver en grundejers slægtninge ret til at løse odelsgods fra den ubeslægtede eller fjernere beslægtede person, til hvem det er overdraget[82]. Dens ukrænkelighed er sikret med defensiv grundlovskraft i Eidsvollgrundlovens § 107, men nærmere reguleret ved senere lovgivning,

80. U 1915.550 H, jfr. 1914.580 og 1907.860.
81. Retsvirkningslovens kap. V og lov nr. 120 20/4 1926 §§ 6, 11 og 12.

jfr. lov 26/6 1821 med flere tillæg, senest § 30 i Jordlova 1955. Det karakteristiske ved denne løsningsret er, *at* retten tilkommer en vid kreds med iagttagelse af en fastsat rangfølge, *at* en bedre berettigets benyttelse af retten afskærer de efterfølgendes ret, *at* retten kan gøres gældende uden hensyn til de vilkår, hvorpå ejendommen er erhvervet, *at* retten må gøres gældende inden udløbet af en vis tidsfrist, og *at* odelsmandens erhvervelse sker efter en selvstændig værdiansættelse – eventuelt i retssags form – som ikke er bundet af de vilkår, der gjaldt ved den nuværende ejers overtagelse, jfr. Skjønnslov 1/6 1917 kap. 3 og lov nr. 13 6/7 1933.

Inden for det nuværende danske retsområde har odelsretten været gældende på Færøerne indtil midten af det 19. århundrede, jfr. § 20 i lov 4/3 1857; men i øvrigt kendte D.L. også en løsningsret til fordel for slægtninge, jfr. 5-3-1: »skiøder hand, før end hand lovbyder, da må hans næste Frænder kalde igien inden Aar og Dag ...«[83]. Løsningen skulle ske for den købesum, som den nuværende ejer havde erlagt[84].

2) I Majoratsafløsningslov nr. 563 4/10 1919 §§ 5 og 6 er der tillagt staten »Forkøbsret« til skove og kunstgenstande, som ønskes solgt fra de afløste majorater. Statens ret går ud på at overtage de ting, som ønskes solgt, for en vurderingssum, der fastsættes ved offentlig foranstaltning. »Forkøbsretten« til skove var i øvrigt af særlig karakter, idet lensnævnet afgjorde, hvorvidt den skulle stiftes. Afgørende var, om skoven havde »en særlig forstlig eller almen Interesse«, og »forkøbsretten« kunne også påberåbes af kommuner. Men det tilkom den afløsende besidder at afgøre, hvorvidt han ville »sælge«. Hvis han nægtede at sælge, blev der lagt en særlig samhørighedsservitut på skoven, jfr. § 5, stk. 4, hvorhos han blev forpligtet til at betale omkostningerne ved værdiansættelsen. Bestemmelserne om skove minder mest af alt om ekspropriation, alene med den modifikation, at ekspropriaten havde mulighed for at hindre ekspropriationens gennemførelse mod at betale den forgæves vurdering og båndlægge ejendommen. Bestemmelsen fik ingen praktisk betydning, men vidner om, hvor langt man ved denne lejlighed fjernede sig fra kravet om respekt for ejendomsretten.

82. Se også *v. Gierke:* anf. v. s. 766-799 om den tidligere udbredte tyske løsningsret *das Näherrecht.*
83. Se også frd. 14/10 1773 § 10. – Den i 5-2-64 omtalte ret for arvinger til inden år og dag at »give saa meget som den Meestbydendis« må nærmest betragtes som en betænkningsfrist.
84. *Mandix* 1 s. 622. – Herved minder bestemmelsen om de norske koncessionslove.

Bortset fra det om § 5 anførte hvilede den såkaldte »forkøbsret«[85] derimod på antagelige betragtninger om samfundets interesse i, at de omtalte goder ikke kom på afveje. § 6 indfører et direkte forbud mod, at genstande af kunstnerisk eller historisk værdi føres ud af landet.

3) I § 16 i Fæsteafløsningslov nr. 373 30/6 1919 fik staten ret til at indløse fæsteejendomme, som ikke inden 5 års forløb var overgået til selveje. Den vides aldrig benyttet.

4) I forbindelse med afløsningen af det offentlige fæstegods fik fæstebønderne ret til at indløse deres ejendomme til en særlig ansat vurderingssum, jfr. lov 8/4 1851 §§ 4, 11, 12 og 13, lov 3/3 1852 §§ 1, 6 og 7 og lov 24/4 1860 §§ 10, 11 og 12. Her var tale om en løsningsret til fordel for andenmand med nogen tilknytning til godet.

5) I § 20, stk. 2-4, i Vejbestyrelsesloven gøres det til en pligt for vejbestyrelserne at tilbyde nedlagte vejarealer til de tilgrænsende lodsejere. Vil de indløse dem for en pris, der fastsættes ved mindelig overenskomst eller ved særlig taksation, erhverver hver grundejer den del af det nedlagte vejareal, som ligger nærmere ved hans ejendom end ved andre ejendomme. Bestemmelserne er langt mere hensigtsmæssige end den tidligere omtalte § 20 i frd. 5/3 1845 og kan desuden betragtes under den synsvinkel, at det ofte vil være umuligt at påvise en tidligere ejendomsret for de tilgrænsende grundejere.

6) I de under 1-5 omtalte tilfælde vil den berettigede kunne gribe ind, så snart det forpligtede gode overdrages til trediemand. Hans ret udløses altså umiddelbart ved ejerens råden uden hensyn til, hvem trediemanden er. I denne forbindelse bortses fra, at der såvel ved lov som ved aftale kan være opstillet undtagelsestilfælde.

I de tidligere omtalte norske koncessionslove og i den danske Landbrugslovs § 24 opstilles derimod en yderligere forudsætning for, at den berettigede kan gribe ind. Det kræves nemlig, at trediemanden skal høre til en personkreds, hvis ret til at erhverve goder af denne art er begrænset. Gør han ikke det, bliver løsningsretten ikke udløst[86].

85. Nærmere motivering af ordet forkøbsret blev ikke givet, jfr. *RT* 1918/19 till. A sp. 4456 f.

86. N.Rt. 1923 I s. 118 H og *Fast eiendoms rettsforhold* s. 141 samt *Tolstrup* i U 1960 B s. 105. Se også kap. 8, I, 4.

Sluttelig skal fremhæves, at Mark- og Vejfredslov nr. 107 31/3 1953 § 9, stk. 1, såvel som ældre bestemmelser om samme forhold taler om »at indløse« optagne husdyr; men her er ikke tale om egentlig løsningsret. Den forudsætter nemlig, at løseren erhverver aktuel ejendomsret til et gode, som ikke er hans i indløsningsøjeblikket. Det er tænkeligt, at han tidligere har været ejer af godet, men på løsningstidspunktet må hans aktuelle ejendomsret være gået tabt. Noget sådant gælder ikke med hensyn til optagne husdyr. Så længe de står til »indløsning«, er ejendomsretten uforandret. Her er altså tale om hittegods, og Hittegodslov nr. 146 23/4 1952 har rigtigere valgt neutrale udtryk som »afhente«, »udlevere« og »tilbagelevere«, hvorved sammenblanding med løsningsretten undgås.

VIII. Udløsningsret

Som tidligere omtalt tænkes der herved på, at en ejer i visse tilfælde kan have ret til at kræve, at andre overtager hans ejendom.

Det ældste eksempel er den nu ophævede bestemmelse i D.L. 4-1-34, hvorefter en skipper, som havde part i skibet, kunne kræve sig udløst, hvis rederne afsatte ham[87]. Det næste er jagtherrens adgang til at kræve afløsning på andre ejendomme end dem, hvis ejere ønsker afløsning, jfr. Jagtlov (lov-bkg. nr. 109 25/3 1959) § 2, stk. 2, litra a, som taler om, at han kan kræve sin jagtret »indløst« af de ikke interesserede grundejere. Endvidere kan henvises til § 21, stk. 6, i Arbejderboligloven[88], og endelig kan nævnes den i ekspropriationslove hyppigt forekommende ret for ekspropriaten til at kræve sin restejendom inddraget under ekspropriationen, jfr. f.eks. Vejbestyrelseslov § 26, stk. 1, andet punktum, og Vandløbslov nr. 214 11/4 1949 § 68, stk. 2, sidste punktum.

Udløsningsretten kan betragtes som en løsningsret med modsat fortegn.

87. *Gram: Den private søret* (1851) s. 62.
88. Se nedenfor kap. 10, V.

3. KAPITEL

Afgrænsning af forkøbsrettens genstand

I. Aftalt forkøbsret

Ethvert gode, som kan være genstand for overførelse til andre, kan også være genstand for forkøbsret i henhold til aftale; men som omtalt s. 34 begrænses nærværende fremstilling til fast ejendom, og de i dette kapitel omtalte spørgsmål har vel også større betydning her end med hensyn til forkøbsret til andre goder, hvor identifikationen af det gode, som er genstand for forkøbsretten, sjældent vil volde vanskelighed.

Den berettigedes ret vil ofte fremgå af aftalen. Det er ikke blot tilfældet, hvor forkøbsretten omfatter en samlet fast ejendom, der er beskrevet med matrikelbetegnelsen (nummer, hartkorn eller areal, ejerlav og sogn), men også hvor der er tale om en særskilt beliggende lod af en sådan ejendom eller om et areal, som er stedfæstet ved opregning af tydelige kendemærker eller indlagt på et aftalen vedhæftet rids, der stemmer med en afmærkning i marken. Men det forekommer ikke så sjældent, at aftalen er mere ubestemt og kun omtaler f.eks. 2 tdr. ld. i den og den mark eller endog blot 2 tdr. ld. af hele ejendommen. I så fald opstår et afgrænsningsproblem. Selv om man som hovedregel går ud fra, at en forkøbsret først er endelig stiftet, når den omfatter et individuelt bestemt gode, kan der være spørgsmål om, hvorledes en manglende individualisering skal foretages. Man kan også tænke sig vanskeligheder i forbindelse med en senere deling af godet.

1) Hvis retten omfatter et begrænset område, der kan ligge hvor som helst på den behæftede ejendom, bør forkøbsretten søges stedfæstet så vel ved første salg af hele ejendommen som ved første salg af nogen del af den.

Ved den endelige afgrænsning må man først og fremmest søge frem til en fornuftig forståelse af aftalen om forkøbsret. Er der f.eks. tale om et areal til forøgelse af en naboejendom, kan det være rimeligt at sted-

fæste aftalen til de jorder, som ligger bekvemmest for denne; men det kan lige så vel tænkes, at formålet med forøgelsen har været at skaffe naboen et areal af særlig beskaffenhed, f.eks. et engareal, og i så fald må man udsøge et passende areal af denne art. Er der tale om et areal til bebyggelse, kan beliggenheden i forhold til vej, vandforsyning o.lign. spille en afgørende rolle. Vil en af den berettigede krævet afgrænsning føre til væsentlig ulempe for restejendommen, kan denne omstændighed få afgørende betydning, hvis hans interesser kan tilgodeses ved en anden afgrænsning uden væsentlig forringelse af formålet med hans ret. I så henseende kan grænsen for de ulemper, man med rimelighed kan berede restejendommen, meget vel tænkes nået, selv om det afgrænsede areals frastykning er langt fra at kollidere med udstykningsregler som Udstykningslovens § 4 eller Landbrugslovens § 22. På den anden side behøver afgørelsen ikke at blive afpasset efter frastykningsmulighederne. Det kan meget vel tænkes, at aftalen har undladt at tage dem i betragtning; men den herved opståede vanskelighed må løses efter reglerne om vanhjemmel eller umulighed.

2) Hvis forkøbsretten er fastlagt til en del af ejendommen, som ikke indgår i et forhåndenværende salg, bliver retten slet ikke udløst[1]; men hvis hele restejendommen sælges, således at sælgeren kun beholder det areal, som indgår under forkøbsretten, kan dette rumme en krænkelse af den. Kan sælgeren påvise en berettiget interesse i at beholde arealet indtil videre, kan forkøbsretten dog næppe gøres gældende. Som eksempel kan nævnes, at en kreaturhandler sælger sin gård med undtagelse af nogle engarealer, som han ønsker at bevare for stadig at have græsning til opkøbte kreaturer. I så fald er der næppe grund til at anse hans optræden som krænkelse af en forkøbsret til engene. Men er det sandsynligt, at engene er holdt uden for salget af gården for at hindre forkøbsretten, eller viser det sig senere, at forbeholdet har været et forsøg på at omgå denne, må den berettigede kunne kræve at overtage engene til en efter domstolenes skøn rimelig pris.

3) Hvis forkøbsretten omfatter en del af en samlet fast ejendom, som bliver solgt under eet, eller hvis den omfatter en ejendom, som indgår i salget af anden ejendom, kan den gøres gældende[2]. I begge tilfælde har

1. Se U 1879.863 om en løsningsret.
2. *Illum: Tingsret* I s. 402. Se også en bemærkning i præmisserne til U 1919.377, som Højesteret næppe tog afstand fra i U 1920.393, jfr. TfR 1921.285-286.

den berettigede krav på, at der i den samlede handel sættes en særskilt pris på den del, han er interesseret i, og han har krav på, at den ansættes på forsvarlig måde og ikke tilpasses efter køberens større eller mindre interesse i at gøre forkøbsretten illusorisk[3]. Er det sandsynligt, at noget sådant er forsøgt, må man også her tillade ham at købe til en rimelig pris, som om fornødent fastsættes af domstolene. Ved prisansættelsen må man i særlig grad være opmærksom på, at en forstandig køber af det gode, som forkøbsretten omfatter, vil betragte det som et selvstændigt handelsobjekt og se bort fra eventuelle ulemper for restejendommen, medens disse ulemper meget vel kan have stor vægt for den, der køber godet som led i en større helhed.

4) Dernæst kan man spørge, om den berettigede, hvis ret omfatter en samlet fast ejendom, kan modsætte sig dennes stykkevise salg. Hans forkøbsret bliver aktuel ved ethvert parcelsalg[4], og der er intet i vejen for, at han enten kan benytte forkøbsretten ved sådanne salg eller frafalde den, efterhånden som de forekommer. Selv uden forbehold fra hans side bliver forkøbsretten til restejendommen ikke påvirket heraf[5].

Men det afgørende spørgsmål er, om han kan modsætte sig parcelsalg. *Illum* antager, at det i almindelighed synes at stride mod den berettigedes ret, hvis ejendommen udstykkes, og parceller afhændes stykkevis. Bortset fra, at den matrikulære tilladelse til en ejendomsdeling kan gives uden hensyn til en forkøbsret, synes dette resultat at være rimeligt. Forkøbsretten til en samlet fast ejendom vil normalt være udtryk for den berettigedes interesse i det udelte gode. Har den forpligtede ejer ikke på forhånd tilkendegivet interesse i parcelsalg, må den berettigede kunne modsætte sig, at de sker, uden at han er forpligtet til at indlade sig på en prøvelse af det enkelte parcelsalg. Hvis der undtagelsesvis er tale om en meget betydelig ejendom, hvorfra parcelsalg allerede er i gang, eller hvorfra en eller flere småparceller naturligt kan afhændes uden skade for den benyttelse af restejendommen, som åbenbart har været motiverende for forkøbsretten, kan man dog hævde, at parcelsalg inden for denne ramme må tåles, hvis den berettigede ikke har taget forbehold ved forkøbsrettens stiftelse. I så fald må man endog kunne komme til det resultat, at forkøbsretten ikke omfatter parcelsalgene.

Afhændelse af ideelle anparter i den med forkøbsret behæftede ejen-

3. U 1944.43 H.
4. *Illum: Tingsret* I s. 401-402, *ER* I s. 374.
5. *Palandt* s. 492.

dom rejser lignende spørgsmål. Forkøbsretten omfatter utvivlsomt sådanne salg, men som regel bør man nok tillade den berettigede at modsætte sig dem. Man må i hvert fald kræve særlig motivering for en reduktion af forkøbsretten til en anpartsret, se kap. 4, I, 8.

5) Omvendt kan der opstå vanskeligheder, hvis forkøbsretten tilkommer den til enhver tid værende ejer af en fast ejendom, når denne bliver delt. En enkelt retsafgørelse går ud på, at forkøbsretten i så fald fulgte hovedparcellen[6]. Der henvises navnlig til, at det kan være urimeligt tyngende for sælgeren, hvis retten således kunne deles, og efter det s. 35 anførte om forkøbsrettens uoverførlighed synes denne betragtning i hovedsagen afgørende. Men ubetinget kan det ikke være gældende.

Forkøbsretten er ingen servitut, jfr. s. 29, og den er ikke tinglyst på den ejendom, der underkastes deling. Hvis den er stiftet med henblik på forøgelse af naboejendommen, kan det meget vel tænkes, at forøgelsen kun eller bedst kan komme en fraskilt parcel til gode. I modsat fald vil den måske ikke kunne gennemføres uden et uforudset og generende vejanlæg over hovedparcellen af den forpligtede ejendom. Er det tilfældet, kan man tænke sig, at der ved ejendomsdelingen er taget stilling til forkøbsretten, og at ejeren af den berettigede ejendoms hovedparcel har forbeholdt sig og senere ejere vejret over det frasolgte til det areal, som forkøbsretten hviler på. I så fald må den være opretholdt for hovedparcellens ejer; men er det ikke tilfældet, kan man enten komme til det resultat, at forkøbsretten nu må tilkomme ejeren af den frasolgte parcel, eller at den er bortfaldet på grund af bristede forudsætninger. Det sidste resultat bør dog næppe antages, med mindre der ved delingen af den berettigede ejendom har været tale om forkøbsretten, og denne er blevet forbeholdt hovedparcellen uden yderligere bestemmelser, som sikrer, at dens udøvelse ikke forulemper den forpligtede ejendom. Både *Fr. Vinding Kruse* og *Illum*[7] henviser i denne forbindelse til Østre Landsrets kendelse i U 1929.594, hvor en forkøbsret antoges bortfaldet på grund af ændringer af den berettigede ejendom. Forkøbsretten var stiftet som stedsevarende i 1849, og den berettigede ejendom var dengang et gods på 386 tdr. hartkorn. Under sagen var der tale om at aflyse forkøbsretten. Tinglysningsdommeren nægtede at godtage en erklæring herom fra en tidligere ejer af hovedgården, som endnu ejede ca. 14 tdr. hart-

6. U 1926.498.
7. *ER* I s. 374, *Illum: Tingsret* I s. 401.

korn; dommeren henviste til, at der på foliet stod, at Bjergbygårds ejer havde forkøbsret. Hovedparcellen af denne gård med ca. 36 tdr. hartkorn tilhørte anden mand. Landsrettens begrundelse var, at det gods, hvortil forkøbsretten i sin tid knyttedes, ikke længere eksisterede som følge af de meget store forandringer i dets tilliggende, og at forkøbsretten ikke var omtalt ved overdragelsen af hovedparcellen til den nuværende ejer.

Hvad angår bestemmelsen af en hovedparcel, må man i mangel af modstridende dokumentation regne med den parcel, som har den ældste matrikelbetegnelse, i dette tilfælde matr. nr. 1 a med de 36 tdr. hartkorn. Hvis en forkøbsret er stedsevarende, og der ikke fremskaffes dokumentation for, at den har haft et ganske bestemt formål, kan den ikke bortfalde på grund af ændringer af den berettigede ejendom, som er uden indvirkning på forkøbsrettens betydning for den forpligtede ejendom. Hvis der ikke er taget stilling til forkøbsrettens skæbne ved disse ændringer, må den følge hovedparcellen, selv om det er denne, der skifter ejer, medens den tidligere ejer beholder andre dele af den berettigede ejendom. De rettigheder med hensyn til andre ejendomme, som tilkommer den til enhver tid værende ejer af en fast ejendom, er ikke tinglyst på den »herskende ejendom«. Sælges den, må sælgeren bære risikoen for, om eventuelle rettigheder skal medfølge. Er de særskilt overdragelige, kan han f.eks. forbeholde sig dem. Er det ikke tilfældet, må de følge ejendommen, hvis sælgeren ikke ophæver dem. Derfor forekommer den omtalte afgørelse mig mindre velbetænkt.

6) Sluttelig kan man spørge, om en af de interesserede parter – ejeren af den forpligtede ejendom og den berettigede – når som helst kan forlange, at den anden part medvirker til en afgrænsning af det areal, som forkøbsretten omfatter. Besvarelsen afhænger af, om man mener, at vedkommende har den fornødne retlige interesse heri, selv om der ikke foreligger noget, som indicerer, at retten er udløst. Da der i virkeligheden er tale om at fuldstændiggøre en uklar aftale, eller måske om endelig kontraktsafslutning på grundlag af en forkontrakt[8], må svaret blive bekræftende.

I øvrigt kan mangelfuld stedfæstelse føre til, at tinglysningsdommeren afviser aftalen eller sætter en frist til at tydeliggøre den.

8. *Ussing: Aftaler* s. 97-98.

II. Legal forkøbsret

De foran omtalte vanskeligheder vil sjældent forekomme med hensyn til legale forkøbsrettigheder, idet vedkommende lovbestemmelse gennem sædvanlig fortolkning viser, hvad der er rettens genstand. Det kan dog tænkes, at tilsvarende problemer opstår med hensyn til en forkøbsret, der indsætter en privat person som berettiget, og i så fald må de under I anførte løsninger kunne anvendes.

Med hensyn til statens forkøbsret melder de sig derimod ikke, idet den efter Statshusmandslovens § 8 er begrænset til, hvad der indgår i en konkret salgsaftale. Staten kan ikke forlange, at aftalen udvides, lige så lidt som staten kan begrænse forkøbsretten til en del af det solgte. Den omtalte afgrænsning må også følges ved anvendelse af løsningsretten i Landbrugslovens § 24.

1) Statshusmandslovens § 8 har indført et nyt begreb, som hedder *en landejendom,* ved siden af en mere almindelig henvisning til »landbrugsjord og udyrkede arealer«, som indsattes i paragraffen i 1954. Ordet landejendom er ikke ukendt i danske love. Det forekommer således i pl. 11/4 1821 om landejendommes navne og i TL §§ 3 og 37[9]. Det optrådte også i de mange ældre forslag om statens forkøbsret, se s. 39, og det forekom i reglerne om statens førstekøbsret mellem 1941 og 1948 uden nærmere præcisering. I de ældre forslag, som begyndte at fremkomme, før 1925-lovens *landbrugsejendom* opstod, og som kan være benyttet ukritisk som forlæg til de følgende forslag, var der åbenbart tale om selvstændige landbrugsbedrifter; men i bekendtgørelserne om førstekøbsretten[10] fik »landejendomme« uden støtte i 1941-lovens forarbejder en så vid betydning, at retten omfattede alle landbrugsarealer over visse grundværdibeløb. I Statshusmandslovens § 8, stk. 8, har betegnelsen fået en ny afgrænsning, nemlig til *en vurderingsenhed, hvoraf i hvert fald en del er noteret som landbrugsejendom, husmandsbrug, gårdbrug eller gartneri.* Forklaringen på en vurderingsenhed må søges i lovgivningen om vurdering og beskatning til staten af faste ejendomme, lov-bkg. nr. 305 1/8 1960, hvis § 8 fastslår, hvilke arealer der kan eller skal ansættes til samlet grundværdi. Endvidere følger det af den nævnte lovgivning, at arealer med samlet grundværdi også har et samlet grundbeløb.

9. Se *Illum: Tinglysning* s. 49, *Fr. Vinding Kruse* i U 1951 B s. 160 og *Landbrugspligten* s. 37, jfr. s. 13-14.
10. Bkg. nr. 63 28/2 1942 § 9 og bkg. nr. 180 30/3 1943 § 9.

Denne anvendelse af vurderingsenheder er ikke nogen absolut nyhed. Et forbillede haves allerede i lov nr. 81 11/5 1897 om udstykning, hvor man opererede med begrebet »matrikuleret ejendom« og bestemte, at det også omfattede flere matrikelnumre med et enkelt Gammelskatsbeløb, jfr. endnu Udstykningslov § 1, stk. 2, b, 2[11]. Den har også uomtvistelige fordele, fordi matrikelmyndighedernes fremgangsmåde ved notering af landbrugsejendomme og vurderingsmyndighedernes fremgangsmåde ved grundværdiansættelser har ført til en undertiden væsentlig forskel mellem noteringsenheder og vurderingsenheder[12]. De sidste er for landbrugsejendommes vedkommende aldrig mindre, men ofte større end de første.

Ved at knytte forkøbsretten til vurderingsenheder opnår man både, at afgrænsningen af statens forkøbsret bliver lettere, og at forkøbsretten bliver mere omfattende, end hvis den var knyttet til begrebet »landbrugsejendom«. Man slår altså to fluer med eet smæk; men vurderingsmyndighederne kunne ødelægge den sidstnævnte fordel, hvis de var berettigede eller forpligtede til at foretage opdeling af vurderingsenheder efter grundejernes forlangende. De to tilfælde, som har størst praktisk interesse, er: a) grundejeren begærer omvurdering, fordi han ønsker særskilt oplysning om grundværdi og grundbeløb på et areal, som ved formelig udstykningsapprobation er frigjort for matrikulær forbindelse med den øvrige del af hans ejendom, og b) grundejeren ønsker tilsvarende oplysninger med hensyn til et areal, som vurderingsmyndighederne har medtaget på grund af faktisk samhørighed, selv om det ikke matrikulært er bundet til restejendommen. Tilskyndelsen til en sådan omvurderingsbegæring ligger navnlig i Vurderingslovens forsøg på at hindre, at grundstigningsskylden bliver væltet over på jordkøbere[13].

Den fornødne beskyttelse af statens forkøbsinteresse findes i Vurderingslovens § 8, stk. 2, fjerde og femte punktum, sammenholdt med Statshusmandslovens § 8, stk. 1, andet og tredie punktum, og stk. 2, sidste punktum, jfr. bkg. nr. 391 25/9 1951 § 10 og § 11, stk. 5. Når Statens Jordlovsudvalg har den i disse bestemmelser omhandlede adgang til at sikre sig mod tilsidesættelse af forkøbsretten, kan udvalget

11. *Fr. Vinding Kruse* i U 1928 B s. 27. Om Gammelskat se *Landboret* s. 45. Lov nr. 339 8/7 1943 om erhvervelse af fast ejendom benyttede også vurderingsenheder, se lovens § 5.
12. *Landboret* s. 146-147, *Landbrugspligten* s. 30-31.
13. Lov-bkg. nr. 305 1/8 1960 §§ 2, 4, 8 og 62-65, jfr. bkg. nr. 328 13/9 1960 og Statens Ligningsdir. cirk. nr. 223 15/10 1960.

ikke have nogen mulighed for at nægte samtykke til en ønsket omvurdering.

2) Landejendomsbegrebet har særlig interesse, fordi man i Statshusmandsloven har valgt at give staten forkøbsret på to måder. Forkøbsretten er en umiddelbar følge af loven med hensyn til alle større landejendomme, medens den med hensyn til andre faste ejendomme afhænger af en administrativ beslutning. Herved adskiller Statshusmandsloven sig fra forkøbsretsreglerne i vore nabolande. Den norske Jordlov fra 1955 giver i § 10 staten forkøbsret til »jord, skog og fjell og alle slags tilhøyrande rettar«. Den tyske Reichssiedlungsgesetz fra 1919 giver i § 3 »das gemeinnützige Siedlungsunternehmen« forkøbsret til alle »landwirtschaftlichen Grundstücke« over en vis størrelse, som ganske vist kan fastsættes administrativt af landsmyndighederne, men gælder generelt; arealer under den fastsatte grænse kan ikke inddrages under forkøbsretten[14].

Statshusmandsloven afviger også fra de nævnte lovgivninger på den måde, at forkøbsretten i første omgang blev begrænset til bestående bedrifter, hvorimod frie jorder ikke berørtes, med mindre de ved samvurdering var inddraget under en landbrugsejendom. Begrundelsen for denne afvigelse er ikke let at finde, men kan være den, at man enten har ment, at de helt frie jorder kun fandtes i beskedent omfang, eller at de gennemgående var så små, at der ikke knyttede sig udstykningsinteresse til dem. Hvis Statens Jordlovsudvalg i 99 af 100 sager måtte give afkald på at benytte sin forkøbsret, ville dets indblanding i omsætningen være et omsvøb.

Hensynet til omsætningen ligger også til grund for dualismen umiddelbar og middelbar forkøbsret til landejendomme. Ejendomme under en vis størrelse rummer sjældent udstykningsmuligheder af nogen betydning, og omsvøbsbetragtningen har derfor også gyldighed på dette felt. Der er imidlertid den mulighed, at selv en mindre landejendom uden væsentlig skade kan afstå et eller flere arealer, som kan anvendes til at forøge og dermed forbedre nærliggende småbrug. Hvis dette er fastslået ved en grundig undersøgelse, bliver det administrative indslag i omsætningen af værdi for jordpolitikken, og derfor valgte man allerede i 1948 den udvej, at staten efter konkret prøvelse af udstykningsmulighederne kan tillægge sig forkøbsret til en mindre landejendom. Derimod kom de frie

14. Kronens forkøbsret i Sverige i perioden 1947-1955 omfattede »jordbruksfastighet ... ock ... del av eller andel i jordbruksfastighet«.

jorder først med ved revisionen i 1954, jfr. lov nr. 183 11/6 1954 § 3, stk. 2, selv om den begrundelse, der kan anføres for dog at pålægge mindre landejendomme forkøbsret, har samme gyldighed med hensyn til de frie jorder. Ja, man kan meget vel hævde, at begrundelsen har større gyldighed her, idet man kan se bort fra de betænkeligheder, som knytter sig til enhver reduktion af en bestående bedrift.

Det omtalte hensyn til ikke at vanskeliggøre omsætningen af landejendomme mere end højst nødvendigt har selvfølgelig stor vægt, hvis man betragter den frie omsætning som et absolut gode. Ser man derimod med skepsis på den gennem flere generationer praktiserede omsætning af landbrugsjord, som i nutiden foregår lige så frit som omsætningen af løsøre, taber omsætningshensynet i betydning[15], og hvis man anlægger et rationelt jordpolitisk synspunkt, træder det ganske i baggrunden. Det er nemlig umuligt på forhånd at hævde, at noget landbrugsareal er uden jordpolitisk interesse. Ethvert sådant areal indebærer teoretisk den mulighed, at det kan anvendes til oprettelse af nye brug eller til supplering af bestående brug, og den endelige afgørelse med hensyn hertil kan først træffes efter en konkret undersøgelse. Det er antagelig sådanne betragtninger, der har ført til, at andre lande har ladet den legale forkøbsret omfatte landbrugsjorder i almindelighed, og de lege ferenda havde det nok været bedre, hvis den danske forkøbsret hvilede på alle landbrugsarealer og al udyrket, men opdyrkelig jord. Herved havde man ikke alene forenklet det systematiske problem, men også indført en mere indgående kontrol med omsætningen, som ikke alene havde haft betydning for den egentlige udstykningspolitik, men også kunne føre til en mere indgående kontrol med omsætningen af det ikke uvæsentlige råstof, som dyrkningsarealerne udgør. Prisen herfor: en øget administration og en vis forsinkelse af omsætningen ville næppe have virket ubillig.

3) Den umiddelbare forkøbsret omfatter alle landejendomme, hvis grundbeløb udgør 56.000 kr. eller mere[16]. Grundbeløbet er det efter reglerne om grundstigningsskyld gældende, jfr. nu lov-bkg. nr. 305 1/8 1960 § 53, og anvendelsen af denne faktor må betegnes som et absolut frem-

15. *Åke Malmström: Svensk fastighetsrätt* I (Lund 1943) omtaler s. 44-45, at svenske advokater har anbefalet, at det gøres sværere at omsætte fast ejendom.
16. Det afgørende grundbeløb var først 35.000 kr. og byggede på den oprindelige lov om grundstigningsskyld, lov nr. 202 20/5 1933. Efter gennemførelsen af lov nr. 265 27/5 1950 foretoges en forholdsmæssig forhøjelse, jfr. lov nr. 129 28/3 1951 § 2 og lov-bkg. nr. 390 25/9 1951.

skridt i forhold til den ældre lovgivning om førstekøbsret, hvor man opererede med grundværdibeløb[17], som i hvert fald måtte forudsættes revideret efter hver almindelige vurdering til skattesvarelse, altså nu hvert fjerde år, jfr. lov-bkg. nr. 305/1960 § 1.

Den umiddelbare forkøbsret er en direkte følge af Statshusmandsloven, og for alle landejendomme, som ved dens ikrafttræden havde det nødvendige grundbeløb, er forkøbsretten derfor opstået på dette tidspunkt. Hvis en landejendom ved senere forøgelse med andre arealer opnår et grundbeløb på 56.000 kr. eller mere, opstår forkøbsretten på det tidspunkt, da det nye grundbeløb får gyldighed med hensyn til ejendomsbeskatningen, jfr. lov-bkg. nr. 305/1960 § 55, stk. 5, og § 82. Dette pålæg må betragtes som en almindelig begrænsning af ejendomsretten til visse landejendomme, og man har derfor anset det for rimeligt at undlade tinglysning eller notering herom.

Forkøbsretten kan ikke anvendes over for endeligt indgåede købsaftaler, som ligger forud for rettens opståen. Er der tvivl om, hvorvidt en endelig aftale er sluttet før dette tidspunkt, må sagen afgøres af domstolene[18]; men er det ubestridt eller retskraftig fastslået, at dette er tilfældet, må administrationen være forpligtet til at lade handelen passere, når kontrolreglerne i Statshusmandslovens § 8 fører til, at endelig tinglysning ikke kan finde sted uden tilladelse fra Landbrugsministeriet eller Statens Jordlovsudvalg[19]. Problemet har videregående betydning end almindelige overgangsproblemer, fordi den umiddelbart af loven følgende forkøbsret kan opstå på et senere tidspunkt.

4) Statens middelbare forkøbsret opstår ved et administrativt pålæg, der forudsætter en undersøgelse af vedkommende ejendom med henblik på dens anvendelighed i udstykningsarbejdet. Som tidligere nævnt kunne sådanne pålæg oprindelig kun gives med virkning for landejendomme, som ikke falder ind under den umiddelbare forkøbsret; men efter lov nr. 183 11/6 1954 kan det også ske med hensyn til »landbrugsjord og udyrkede arealer, der ikke udgør en del af en landejendom«, jfr. Statshusmandslovens § 8, stk. 2. For de mindre landejendommes vedkommende var det også en forudsætning, *at* initiativet til administrationens under-

17. Det samme gjaldt forslagene til Statshusmandsloven, jfr. *RT* 1946/47 till. A sp. 3751 f. og 1947/48 till. A sp. 3511 ff.
18. Se således U 1959.131 H, 1959.756 H, 1957.1040 H, jfr. TfR 1958 s. 329; *Ussing: Køb* s. 161, *A. Vinding Kruse* i Jur. 1956 s. 235-252.
19. *Illum: Tinglysning* s. 116. *Augdahl: Jord* s. 45-46.

søgelse udgik fra ejeren af en lille landbrugsejendom, *at* ansøgningen var fremkommet inden 1/10 1953, og *at* sagen forud var behandlet af lokale instanser, jfr. stk. 2's affattelse i lov nr. 339 9/6 1948. Meningen hermed var, at man een gang for alle skulle skaffe sig overblik over behovet for tillægsjord, men der fremkom kun ca. 9.300 ansøgninger, og ansøgningsfristen blev derfor slettet i 1954[20], lige som Statens Jordlovsudvalg herefter selv kan tage initiativ til et pålæg om forkøbsret for staten. Der er dog nogen forskel mellem de to ejendomsformer, et pålæg kan omfatte, se § 8, stk. 2.

Ordet »landbrugsjord« må i denne forbindelse omfatte alle dyrkede arealer, som kan anvendes efter Statshusmandsloven, med undtagelse af arealer, som er underkastet den særlige skovlovgivning.

5) Den middelbare forkøbsret minder om en aftalt forkøbsret, idet der i begge tilfælde er tale om rettigheder, som ikke følger direkte af en lovbestemmelse. Derfor opstår der for begges vedkommende forskellige spørgsmål med hensyn til forkøbsrettens retsbeskyttelse både mellem parterne og i forhold til trediemand.

a) Det følger af TL § 1, at en aftalt forkøbsret bør sikres ved tinglysning så hurtigt som muligt, og at tinglysningen har væsentlig betydning ved sammenstød med trediemands ret. Herom henvises til de almindelige formueretlige fremstillinger[21].

Statshusmandsloven kunne for så vidt have henholdt sig til disse regler, men har ikke fundet dem tilstrækkelige. I lovens første affattelse bestemte man, at Statens Jordlovsudvalgs beslutning om, at staten skulle have forkøbsret til en mindre landejendom, skulle »noteres« på ejendommens blad i tingbogen. Som anført af flere forfattere lider en sådan notering af forskellige skavanker[22], og ved revisionen i 1951 ændredes bestemmelsen om notering derfor til et påbud om tinglysning, samtidig med at det herefter følger af loven, at forkøbsretten har prioritet forud for tidligere erhvervede rettigheder over ejendommen. De oprindelige noteringer er erstattet af tinglyste deklarationer.

Forkøbsretten efter § 8, stk. 2, er en myndighedsbeslutning af ekspropriativ karakter, og dens placering i forhold til andre rettighedshavere

20. Begrundelsen herfor, jfr. *RT* 1953/54 till. A sp. 1776 f, forekommer søgt. Sandheden var snarest, at det beskedne ansøgningstal stred mod den politiske opfattelse af problemet »de indeklemte husmænd«.
21. Senest *v. Eyben: Formuerettigheder* §§ 14 og 16.
22. *ER* II s. 943, *Illum: Tinglysning* s. 33-37, *v. Eyben: anf.v.* s. 242-245, *Kurt Nielsen* i U 1960 B s. 38-44.

fremgår af loven, hvorfor der opstår de sædvanlige ekspropriationsretlige problemer.

b) Der kan næppe være tvivl om, at statens middelbare forkøbsret først bliver bindende for alle og enhver ved tinglysningen, altså normalt fra den dag da dokumentet om pålæg af forkøbsret er anmeldt og indført i dagbogen, jfr. TL §§ 25 og 14.

Er ejeren bekendt med, at Statens Jordlovsudvalg har truffet beslutning om at pålægge hans ejendom forkøbsret, må denne viden forpligte ham til at respektere forkøbsretten, selv om den endnu ikke er tinglyst[23]. Lige med positiv viden kan antagelig stilles ukendskab, som skyldes grov uagtsomhed. Tilsidesættelse af pligten vil dog kun have den virkning, at han kan risikere straf efter reglerne i § 8, stk. 9. Hans legitimation begrænses først ved tinglysningen, og det forekommer tvivlsomt, hvorvidt en mere eller mindre klar formodning om, at Jordlovsudvalget vil træffe den omtalte beslutning, kan have betydning. En grundejer vil sjældent være helt uvidende om, at hans ejendom er i søgelyset. Der kan være tale om henvendelser fra naboer eller andre interesserede om jordkøb eller om myndigheders besigtigelse af ejendommen.

For trediemand har sagen interesse, hvis han kan hævde at have erhvervet ejendommen uden pligt til at respektere statens forkøbsret. Er den tinglyst, før hans ret kommer til eksistens, er noget sådant udelukket, og det samme må være tilfældet, hvis hans ret vel bliver tinglyst før forkøbsretsbeslutningen, men han dog ikke er i den fornødne gode tro[24]. Herved kommer man igen til spørgsmålet om, hvad der kan kræves i så henseende.

TL § 5 kræver, at en rettighedserhverver ikke kender den utinglyste ret, og at han heller ikke har udvist grov uagtsomhed med hensyn til sit ukendskab. I så henseende kan der være tale om de samme omstændigheder som omtalt ovenfor, og både her og med hensyn til ejeren kan den konkrete viden variere fra løse rygter til positiv viden om, at et medlem af Statens Jordlovsudvalg har indstillet, at der pålægges forkøbsret. Det er dog næppe rimeligt at betragte selv den positive viden om en sådan indstilling som grov uagtsomhed.

I Naturfredningslovens (lov-bkg. nr. 106 21/3 1959) § 9, i Byplanlovens (lovbkg. nr. 242 30/4 1949) § 9, i Vejbestyrelseslovens (lov nr. 95

23. Se om et beslægtet forhold U 1916.563 H og *P. L. le Maire* i U 1913 B s. 81-84.
24. Se *Illum: Tinglysning* s. 34 om et lignende problem med hensyn til pantsætningsbegrænsningen på statshusmandsbrug.

29/3 1957) § 39 og i enkelte andre love findes bestemmelser om, at en myndighed kan nedlægge tidsbegrænsede forbud mod bestemte dispositioner over fast ejendom, så længe visse planlægningsarbejder foregår. En lignende bestemmelse savnes i Statshusmandslovens § 8, og hvis man antog, at viden om forberedelsen af et forkøbsretspålæg kunne forpligte ejeren eller trediemand til at respektere det kommende pålæg, ville man uden lovhjemmel nå samme resultat, som hvis loven havde været formet efter de andre love. På grund af et forkøbsretspålægs alvorlige indgreb i omsætningen kan det ikke være rigtigt at gå denne vej, og resultatet bliver herefter, at trediemand kan erhverve tinglyst ret til vedkommende ejendom, med mindre han har positiv viden om, at der er truffet beslutning om pålæg af forkøbsret af den hertil kompetente myndighed, eller han på grund af grov uagtsomhed er uden kendskab dertil.

c) Beslutningen om et pålæg træffes efter § 8, stk. 2, af Statens Jordlovsudvalg, og det må afgøres efter almindelige forvaltningsretlige regler, om den konkrete beslutning skal træffes af det samlede udvalg, eller om den kan træffes af et underudvalg, af formanden eller som institutionsafgørelse[25]. Beslutningen er en offentlig retshandling, som må ligestilles med en ekspropriationsbeslutning i henhold til en generel ekspropriationsbemyndigelse. Selv om Jordlovsudvalget er bekendt med, at der foregår forhandlinger om overdragelse af den faste ejendom, hvorpå man overvejer at lægge forkøbsret, ja selv om man direkte ved, at der er truffet en endelig salgsaftale, er der intet i vejen for at lægge forkøbsret på ejendommen. Bliver beslutningen herom tinglyst, før den private aftale mellem ejeren og trediemand kommer frem til tinglysning, omfattes den private aftale af forkøbsretten. Dette følger ikke alene af pålægets karakter af offentlig retshandling, men også af TL § 1, hvorefter der kun kræves god tro af aftaleerhververe.

Er den private salgsaftale derimod tinglyst før forkøbsretsbeslutningen, uden at staten kan påberåbe sig manglende god tro hos erhververen, må denne aftale gennemføres uden hensyn til statens forkøbsret. I så henseende kan man næppe stille større krav til den private aftale og navnlig ikke kræve, at den har fundet udtryk i et endeligt skøde. Hvis parterne efter almindelige regler har indgået en endelig aftale om overdragelse af ejendommen og sikret den ved en tinglysning, som ikke kan fortrænges

25. *Bent Christensen: Nævn og råd* (1958) s. 426-433, jfr. 262-267. Faktisk træffes den undertiden som institutionsafgørelse.

af andre aftaleerhververe eller retsforfølgning, udelukkes også forkøbsretten, selv om der kun er tinglyst en slutseddel.

I cirk. nr. 167 27/6 1949 har Landbrugsministeriet givet udtryk for en lidt afvigende opfattelse, idet ministeriet ud fra billighedsbetragtninger har erklæret »normalt« at ville respektere handler, som er afsluttet før forkøbsrettens notering (nu tinglysning), »uanset om tinglysning af endeligt skøde først foretages efter noteringen« (tinglysningen). Ministeriet lægger nogen vægt på en vis god tro både hos køber og sælger.

Som anført mener jeg, at man i almindelighed må betragte sælgerens forhold som irrelevante, medens jeg lægger afgørende vægt på, om den private aftale er sikret ved tinglysning før forkøbsretten. Hvis det sidste mangler, kan en strikte fortolkning ikke forpligte staten til at vige; men derfor kan man godt tiltræde ministeriets udtalelse om, at en vigen »af hensyn til den almindelige omsætning af landejendomme må« anses »for stemmende med billighed«. Når lovgivningsmagtens flertal har lagt vægt på, at fremskaffelsen af tillægsjord så vidt mulig sker ad frivillighedens vej, bør man ikke drage de yderste konsekvenser af bestemmelser, der i så høj grad bryder med det tilvante, som det her er tilfældet. Er den private aftale derimod sikret i den ovennævnte betydning, er det ingen nådesakt fra statens side at respektere den, og administrationen er forpligtet til at give det endelige skøde fornøden påtegning om, at det kan tinglyses uden hensyn til statens *senere* pålagte forkøbsret.

6) Samtidig med at Statens Jordlovsudvalg anmelder en beslutning om pålæg af forkøbsret til tinglysning, skal ejeren af ejendommen have underretning herom i anbefalet brev, som tillige skal oplyse, at han inden 1 måned kan påklage afgørelsen til Landbrugsministeriet. Imødekommes en klage, sørger ministeriet for aflysning af forkøbsretten.

Antallet af forkøbsretspålæg i henhold til § 8, stk.2, har hidtil været beskedent. I løbet af de 12 år, der er gået efter bestemmelsens første udformning, er der ikke lagt forkøbsret på over 1000 landejendomme og frie jorder.

4. KAPITEL

Ejerskiftets betydning, den berettigedes afkald og ejerens ansvar

I. Ejerskiftets betydning

Når den berettigede gør brug af en køberet, gør han sig herved til part i en retshandel, hvis nærmere udformning og afvikling afhænger af køberettens konkrete indhold. I denne forbindelse har et mellemkommende ejerskifte ikke selvstændig betydning.

Når en løsningsret bliver udløst, vil der som hovedregel være foregået et ejerskifte; men dettes karakter har sjældent betydning. Løsningsretten må sædvanligvis rettes mod den nye ejer, og den berettigedes forpligtelse overfor ham afhænger af løsningsrettens konkrete indhold.

Hvis man fastholder, at en forkøbsret er retten til at købe på de af trediemand antagne vilkår for godets erhvervelse, har det derimod interesse at overveje, hvorvidt ethvert ejerskifte, der fremtræder som et køb, kan udløse forkøbsretten. Man plejer bl.a. at spørge om, hvorvidt købet skal være foranlediget af godets ejer, og desuden spørger man om, hvorvidt bestemte erhvervelsesformer bør ligestilles med køb af hensyn til den berettigedes interesse.

1) Selv om ekspropriation ikke betragtes som et tvangskøb, fører den dog ofte til et ejerskifte, der i og for sig udløser forkøbsretten; men samtidig vil ekspropriantens tarv kræve, at forkøbsretten ophører. Er disse forudsætninger tilstede, synes det på den ene side klart, at ejeren ikke kan ifalde ansvar overfor den berettigede, fordi dennes ret ophører, og på den anden side synes det klart, at den berettigede må have et selvstændigt erstatningskrav overfor ekspropriantén.

2) Et auktionssalg kan dels forekomme som en frivillig realisation, dels som en af ejerens kreditorer iværksat realisation. I sidste fald vil afhændelsen oftest stride mod ejerens ønske. Spørgsmålet om disse afhændelsesformers betydning kan være besvaret i forkøbsrettens konkrete udformning, som det er tilfældet med Statshusmandsloven, hvor § 8, stk. 3, litra b, undtager alle auktionskøb og tilmed indrømmer auktionskøbere

og udfyldestgjorte pant- og udlægshavere en tidsbegrænset ret til videresalg[1]. Bestemmelsen står i en bemærkelsesværdig modsætning til alle de ældre forslag om forkøbsret for staten.

a) Hvad angår frivillige auktioner er der stort set enighed om, at forkøbsretten udløses herved[2]. Er retten ikke sikret overfor godtroende omsætningserhververe, kan den dog ekstingveres ved auktionen; men i så fald må den berettigede have et erstatningskrav overfor ejeren.

b) Hvad angår tvangsauktion er moderne danske forfattere også enige om, at forkøbsretten kan udøves overfor auktionskøbere og ufyldestgjorte pant- eller udlægshavere, med mindre de sidstnævnte er bedre prioriterede, eller med mindre ejendommen er opråbt alternativt uden pligt til at respektere forkøbsretten. Den sparsomme retspraksis peger i samme retning[3].

Selv om tvangsauktionen normalt sker mod ejerens ønske, er den dog udslag af et forhold, pengemangel, som han efter almindelige regler er ansvarlig for. Herfra er det rimeligt at slutte, at han, hvis forkøbsretten går tabt, må være erstatningspligtig overfor den berettigede. Den eneste kendte dom går imod dette standpunkt, idet den lægger vægt på, at det ikke ansås godtgjort, at ejeren havde misligholdt den pantefordring, som var grundlag for tvangsauktionen, i den hensigt at omgå den berettigedes ret[4]. At der i modsat fald havde været et ansvar, er utvivlsomt.

3) Når ejeren af det forpligtede gode dør, vil der også ske et ejerskifte, hvis betydning for forkøbsretten har voldt tvivl. Såfremt boet eller kreditorerne sælger godet ved auktion eller under hånden, er det dog klart, at forkøbsretten udløses.

Hvis godet derimod overtages til hensidden i uskiftet bo, hvis det udlægges en eller flere arvinger til hel eller delvis fyldestgørelse af deres

1. Jfr. Rpl. § 583, stk. 3, og bkg. nr. 391 25/9 1951 § 12, stk. 2. Den tidligere indberetningspligt for dommerne i det oprindelige stk. 3 i § 7 bortfaldt ved lov nr. 129 16/4 1957.
2. Se dog *Hurtigkarl* II 1 s. 87-88, men herimod *Ørsted: Hdbg.* 4 s. 22-23, 177-178 – B.G.B. § 1098, stk. 1, andet punktum, og Reichssiedlungsges. § 11. – U 1879.1130, der ikke, som anført af *Illum: Tingsret* I s. 403, note 69, ses at vedrøre en tvangsauktion.
3. *ER* I s. 374-375, *Illum: Tingsret* I s. 403. Anderledes *Gram* II. 2 s. 62-63 og *Sp.D.* I s. 313-314. – J.U. VII. 472, VI. 653 (salg fra opbudsbo), U 1879.863. – Anderledes B.G.B. § 512 og svensk ret, jfr. lov nr. 884 22/12 1943 § 2, stk. 2, hvorimod Reichssiedlungsges. § 11 og norsk Jordlova § 10 stemmer med teksten.
4. U 1879.863; at sagen angik en løsningsret, ændrer ikke forholdet. *Fr. Vinding Kruse* tiltræder dommen, medens *Lassen* og *Illum* går ind for et erstatningsansvar, se henvisningerne i note 3 og *Lassen: Alm. Del* s. 401, 469-470.

arvelod, eller hvis det i henhold til afdødes testamentariske bestemmelse overgår til en arving eller legatar, må forkøbsretten omvendt være udelukket; men den følger godet.

Den enkelte forkøbsretsaftale eller lovbestemmelse kan selvfølgelig føre til et andet resultat[5], men det er ikke almindeligt. Det vidner om, at retsordnerne som helhed bøjer sig for de betragtninger, der ligger til grund for sondringen mellem overdragelser *inter vivos* og *mortis causa*[6]. Hertil kommer, at en erhvervelse *mortis causa* ikke udløser godets omsætningsværdi, og hvis en aftale eller lovbestemmelse taler om en »forkøbsret«, som skal udløses ved et sådant ejerskifte, bliver der derfor tale om en løsningsret, hvor prisfastsættelsen må reguleres uden bistand af en erhververs pris.

Fr. Vinding Kruse er den eneste danske forfatter, som har udtalt sig om problemet. Han går ind for den her foretrukne besvarelse[7], som der næppe var grund til at betvivle, hvis ikke Landbrugsministeriet havde givet udtryk for en afvigende opfattelse[8]. Som andetsteds anført synes ministeriets opfattelse at hvile på en misforståelse af Statshusmandslovens § 8, stk. 6, hvorfra en formel kontrolbestemmelse fremdrages som det væsentlige, medens paragraffen i øvrigt taler om statens *forkøbsret* og i det nævnte stykke kun tillader staten at indtræde i *en handel i køberens sted*[9].

4) Lige som retsordnerne udskiller overdragelser *mortis causa* fra overdragelser *inter vivos,* opstiller man i almindelighed en særlig gruppe overdragelser *inter vivos,* som kaldes gaver[10]. Den almindelige opfattelse er, at der til en gave kræves den omstændighed, at overdragelsen tilfører erhververen en vederlagsfri fordel, som efter almindelig opfattelse er udtryk for en gavmildhedsakt fra overdragerens side[11].

Kan forkøbsret udøves under disse omstændigheder, sker der et af to.

5. Den norske Jordlovs § 10 omfatter også arv og skifte. Se derimod om aftalt forkøbsret N.Rt. 1959.777, jfr. TfR 1960 s. 491.
6. *Udkast til Arvelov* (1941) s. 28-29, *N. Gjelsvik: Innleiding til rettsstudiet* (4. udg, Oslo 1945) s. 38, 182, 223-231. Se om de norske koncessionslove *Augdahl: Jord* s. 44-45, *Skog* s. 54, *Fast eiendoms rettsforhold* s. 139, fra svensk ret *Eberstein-Ljungman* I s. 32, *Fallenius* s. 53, *Undén* 1. s. 110, og fra tysk ret B.G.B. § 1097 smh.m. § 504 og Reichssiedlungsges. § 6.
7. *ER* I s. 373. Se også U 1960.23 H.
8. *Lmskr.* nr. 249 28/12 1951, jfr. skr. 12/3 1952 (*Fuldmægtigen* 1952.68).
9. *Tolstrup* i U 1958 B s. 69-73.
10. Se systematikken i D.L. 5 bog, kap. 2, 3 og 4, *Ørsted: Hdbg.* 4 kap. 13-14, 5 kap. 3-4 og 9. *Gram* II. 1 §§ 44-45, 2 §§ 78-95, *Sp.D.* I s. 1, jfr. s. 14.
11. *Sp.D.* I s. 5, *Ussing: Aftaler* s. 14, *A. Vinding Kruse* i *Borgerlig Ret* (16. udg., 1960) s. 327.

Enten tilegner den berettigede sig den gavemodtageren tiltænkte fordel, eller også bliver der tale om en løsningsret, hvorefter den berettigede må tilsvare gavemodtageren et beløb, der svarer til fordelen. Selv i sidste fald vil gavemodtageren blive stillet væsentlig anderledes end ved naturalopfyldelse. I forhold til ham vil den berettigede stå som en ekspropriant.

De særlige vanskeligheder, som gaven forvolder, skyldes navnlig den kendsgerning, at mange gaver fremtræder i form af et *negotium mixtum cum donatione*. Ved overdragelse af fast ejendom vil gavemodtageren i de fleste tilfælde måtte forpligte sig til at overtage prioritetsgæld, og selv om man med *Ussing* antager, at retsordenen står sig ved ikke at forsøge på at dele en sådan retshandel i to[12], kan man ikke se bort fra, at en påstand om gavehensigt kan anvendes til omgåelse af en forkøbsret.

a) Med hensyn til en legal forkøbsret bør der kræves klar hjemmel, hvis den skal kunne anvendes som løsningsret overfor en gaveoverdragelse, og dette gælder i hvert fald ikke Statshusmandslovens § 8[13]. Der er heller intet i paragraffen, som peger på, at ejerens adgang til at *bortgive* forpligtet ejendom skulle være begrænset. Stk. 5 siger tværtimod: »Ønsker ejeren ... at afhænde ...«.

Opstår der i det enkelte tilfælde tvist om gavehensigten, må sagen afgøres af domstolene[14], og det er meget vel muligt, at en overdragelse karakteriseres som gave, selv om den er så byrdefuld for modtageren, at andre ville betakke sig. Omvendt foreligger der ikke en gave, blot fordi en erhverver »har gjort en god handel«.

Rent bortset fra, at forkøbsretten efter § 8 ikke bortfalder ved en overdragelse, der udelukker statens forkøbsret, må det antages at være den almindelige regel, at gavemodtageren må respektere den vedhængende forkøbsret, med mindre ekstinktionsregler kan påberåbes.

b) Med hensyn til en aftalt forkøbsret vil sagen først og fremmest afhænge af aftalens udformning. Der er i og for sig intet i vejen for, at forkøbsretten tillige kan være en løsningsret overfor gaver. Rummer forkøbsretten i sig selv en gave, taler meget for, at tilsagnsgiveren kan være gået ud fra, at retten kun skal kunne udløses, hvis han søger at opnå godets omsætningsværdi. I så fald må forkøbsretten følge godet.

12. *Sp.D.* I s. 47-53, jfr. *Aftaler* s. 15. Visse vanskeligheder i denne forbindelse forudses i afgiftslovgivningen, jfr. lov-bkg. nr. 138 29/4 1957 § 44, stk. 1, smh.m. §§ 16-18.
13. Se min artikel i U 1958 B s. 69-73. Om den norske Jordlovs § 10 antager *Sterri* s. 88-89 modstræbende, at forkøbsretten omfatter gaver, medens *Nærstad* s. 30 kommer til det modsatte resultat.
14. Se hertil U 1956.1092, 1959.360.

Man kan dog antagelig gå det skridt videre, at man som hovedregel udelukker den aftalte forkøbsret ved gaver, selv om de fremtræder som et *negotium mixtum*[15]. Hvor en forkøbsret stiftes som led i en gensidig bebyrdende retshandel lader man det i så fald komme an på den berettigede, om han på forhånd ønsker at begrænse ejerens rådighed så meget, at gaveoverdragelse udelukkes, eller om han ønsker tillige at sikre sig en løsningsret overfor gaver. I sidste fald bør fremgangsmåden ved den nødvendige værdiansættelse klarlægges i aftalen.

5) En afhændelse af et gode kan foregå på den måde, at overdrageren som vederlag modtager et lignende gode til hel eller delvis fyldestgørelse. I så fald foreligger et bytte. Drejer det sig om faste ejendomme taler man om mageskifte eller magelæg[16].

For at tale om bytte eller mageskifte kræves, at begge ydelser er af ensartet beskaffenhed og betragtes som hovedydelsen fra parterne. I praksis kan der opstå tvivl om, hvor grænsen skal drages mellem en sådan retshandel og et køb, hvori der som biydelse indgår et gode af tilsvarende beskaffenhed som det købte. Nogen afgørende betydning i denne forbindelse har det dog ikke.

Hvis ejeren af et forpligtet gode frit kan ombytte det med et andet, er der to muligheder for forkøbsretten. Man kan enten sige, at den udløses, eller at den må stå tilbage for byttehandelen, fordi den berettigede normalt er ude af stand til at præstere det betingede vederlag. I sidste fald er der også to muligheder, idet man enten kan sige, at forkøbsretten må følge det forpligtede gode, eller at den overføres til vederlaget.

Både ældre og nyere forfattere har divergerende meninger, og den eneste dom fra nyere tid er så konkret, at den lader problemet henstå uløst[17].

15. Således *Das B.G.B.* II s. 156-157, *Palandt* s. 491, 1083, *Cosach* s. 339. Anderledes *Gram* II. 2 s. 83, jfr. *Ørsted: Hdbg.* 4 s. 169. For så vidt sidstnævnte forfattere taler om lovbydelsesretten efter D.L. 5-3-1, må erindres, at den var en løsningsret.
16. *Ussing: Køb* § 21, *Landboret* s. 91.
17. *Brorson:* til 5. bog I s. 264-265 henviser til en analogi fra N.L. 5-5-1, *Gram* II. 2 s. 70-71, jfr. I s. 379, siger både-og, medens *Lassen: Sp.D.* I s. 407, jfr. s. 403, anser forkøbsretten som uanvendelig. *Hurtigkarl* II. 2 s. 90 og *Ørsted: Hdbg.* 4 s. 168-170 fastholder lovbydelsesretten overfor mageskifte. *Ussing* tager ikke stilling, og *Illum: Tingsret* I s. 402, note 63, lader det henstå i det uvisse. *Augdahl: Jord* s. 44, *Skog* s. 54 vil anvende koncessionslovenes løsningsret på bytte, og *Sterri* s. 258, jfr. s. 255, er nærmest enig med ham for så vidt angår Jordlovens forkøbsret, medens *Nærstad* s. 30 antager, at bytte falder udenfor sidstnævnte forkøbsret. Tyske forfattere antager nærmest, at bytte falder udenfor, jfr. *Das B.G.B.* II s. 155, *Palandt* s. 491, 1083. – Dommen findes i U. 1934.256 H.

Problemet kan være løst af lovgivningen som i de svenske love, der ligestiller salg og bytte, og i den norske Odelslov 26/6 1821 § 7, der lige som N.L. 5-5-1 tillader mageskifte lige for lige; vederlaget går i så fald ind under modtagerens odel, medens odelsretten udløses ved andre mageskifter. Problemet kan også være løst i den aftale, som forkøbsretten hviler på.

I modsat fald må man erindre de ovennævnte muligheder. Valget mellem dem kan være vanskeligt. Hertil kommer, at ejeren ved et bytte udløser godets omsætningsværdi, og den støtte for at lade gaver indtage en særstilling, som kan hentes i ejerens opofrelse, savnes derfor. Forkøbsretten er en begrænsning af ejerens ejendomsret, som han ikke uden videre bør kunne tilsidesætte, og resultatet bliver herefter, at et bytte må udløse forkøbsretten.

Selv om den berettigede er ude af stand til at præstere det vederlag, som medkontrahenten i byttet er rede til at erlægge, må den berettigedes vederlag kunne fyldestgøres ved betaling af den pengeværdi, hvormed det forpligtede gode indgår i bytteaftalen. Hvis parterne af hensyn til stempel- eller gebyrberegning har undladt at ansætte bytteobjekterne til normal handelsværdi, kommer det dem til skade.

For så vidt angår en omfattende forkøbsret som statens efter Statshusmandslov § 8 er det muligt, at forkøbsretten kommer til at omfatte begge bytteobjekter.

Ved overdragelse af et forpligtet gode, hvor vederlaget på anden måde afviger fra et pengebeløb, f.eks. er ansat til arbejdspræstationer eller som *datio in solutum,* må forkøbsretten ligeledes blive udløst[18].

6) Aftaler om forkøbsret, køberet eller løsningsret, som er ældre end statens umiddelbare forkøbsret, må vige for forkøbsretten, men berettige til erstatning, hvis forkøbsretten benyttes. Det samme gælder den middelbare forkøbsret, hvis fortrinsret blev sikret ved lov nr. 129 28/3 1951 § 2, stk. 6. Derimod må en løsningsrettighed, som aftales i forbindelse med den retshandel, hvorved forkøbsretten udløses, vige uden erstatning[19].

7) I stk. 3, litra c, i Statshusmandslov § 8 og i § 5, stk. 3, i Jordfor-

18. Når forkøbsretten betragtes som et bånd på ejerens rådighed, vil overdragelse ved hjælp af uskadelighedsattest, jfr. *TL* § 23, stk. 2, være udelukket.
19. Se fra norsk ret Jordlova § 14, stk. 2, smh.m. § 18, *Nærstad* s. 48, *Sterri* s. 110.

delingslov nr. 129 28/4 1955 undtages visse overdragelser fra statens forkøbsret[20].

Uden særlig aftale kan noget tilsvarende næppe gælde anden forkøbsret[21].

8) I en enkelt retsafgørelse er det antaget, at de formelle regler i Statshusmandslovens § 8 også skal iagttages ved overdragelse af en ideel anpart i en fast ejendom[22]. I denne forbindelse tænkes kun på indrømmelse af en ny ideel anpart, ikke på overdragelse af en medejers anpart, idet en sådan *eo ipso* må omfattes af en løsningsrettighed. Der tænkes heller ikke på sådanne rettigheder med hensyn til et gode, som tilhører en juridisk person, idet personskifter indenfor denne ikke udløser løsningsrettigheder til godet.

Derimod tænkes der på, om løsningsrettigheden kan hindre stiftelsen af den nye anpart.

Spørgsmålet kan være løst ved rettens stiftelse, men vil sjældent være det, og i så fald må man lægge vægt på, at den berettigedes interesse i at overtage en ideel anpart er væsentlig mindre end hans interesse i at erhverve det udelte gode. Man kan heller ikke udelukke, at anpartsvejen bevidst benyttes for at komme udenom den berettigedes ret.

Er der tale om en køberet, kan den berettigede selv tage initiativet til at erhverve det udelte gode; men med hensyn til en forkøbs- eller løsningsret bør man antagelig som hovedregel nægte ejeren ret til at udstykke sin ejendomsret. Er en materiel deling af ejendommen mulig, kan man eventuelt nøjes med at give den berettigede adgang til efter sin indtræden som medejer at kræve opløsning af samejet ved en sådan deling. Er delingen umulig, kan man give ham ret til at kræve tilbudet udvidet til hele ejendomsretten, med mindre ejeren og hans medkontrahent indgår på at ophæve deres aftale. Den sidste løsning kan næppe kaldes ubillig i forhold til den berettigede, hvorimod dens udelukkelse kan virke urimelig hårdt for de andre parter.

9) *Illum* anfører, at man undertiden gennem anvendelse af forudsætningssynspunkter kan komme til det resultat, at en forkøbsret bør vige

20. Se bkg. nr. 391 25/9 1951 § 13 og TLan § 17 C. I. 3. Kravet om køberens erklæring om, at arealet allerede er bebygget, eller at *han selv* vil bebygge det, synes at overskride Landbrugsministeriets anordningsret.
21. Se dog s. 62.
22. VLT 1951.339.

for afhændelse til en livsarving[23]. Uden udtrykkelig aftale herom eller anden særlig hjemmel synes det vanskeligt at tiltræde dette, hvis afhændelsen fremtræder som et virkeligt salg.

Med hensyn til legal forkøbsret findes derimod udtrykkelig hjemmel i de her omtalte lovgivninger[24]. I Statshusmandslovens § 8 har lov nr. 183 11/6 1954 dernæst givet børn af en sælgers søskende[25], som tidligere gik helt fri, en særstilling. Ser man på de øvrige omtalte love, viser det sig, at der også andetsteds består forskelligheder med hensyn til afgrænsningen af den familiekreds, som går fri.

II. Den berettigedes afkald

1) Selv om et ejerskifte udløser en forkøbsret, er det ikke givet, at den berettigede ønsker at benytte sin ret, og det kan ligeledes tænkes, at særlige omstændigheder forhindrer ham deri. I så henseende kan henvises til det s. 41 anførte, om at forkøbsretten efter Statshusmandsloven og løsningsretten efter Landbrugslov § 24 er afhængig af det udbudte objekts anvendelighed. Noget lignende kan forekomme med hensyn til andre løsningsrettigheder, der opstår ved generelle pålæg, hvorimod det kun aldeles undtagelsesvis vil forekomme med hensyn til aftalte rettigheder, som sædvanligvis er nøje knyttet til den berettigedes interesse i det forpligtede gode.

Hvis en forkøbs- eller løsningsret ikke gøres gældende i et af disse sjældne tilfælde, kan det nærmest betragtes som et udslag af, at retten slet ikke er blevet udløst. I så fald består den uforandret.

Men man kan også tænke sig, at den berettigede i det konkrete tilfælde ikke har lyst eller økonomisk evne til at benytte sin ret og derfor undlader at benytte den. En aftalt forkøbs- eller løsningsret må sædvanligvis betragtes som kun gældende ved det første ejerskifte, der udløser den. Benyttes den ikke, ophører retten.

23. *Tingsret* I s. 399-400. Se også U 1959.360.
24. Statshusmandslov § 8, stk. 3, litra a, norsk Jordlova § 11, den tidligere svenske lov om kronens forkøbsret 30/6 1947 § 2, jfr. lov nr. 884 22/12 1943 § 2, Reichssiedlungsges. § 6. Se derimod B.G.B. § 511. I Norge og Sverige fritager slægts- og svogerskab desuden i tilsvarende omfang for at søge koncession, hvorfor den særlige norske løsningsret ikke kommer til anvendelse.
25. Stk. 7 i § 8 taler om »søskendebarn«, som i daglig tale også omfatter fætre og kusiner, men forarbejderne, *FT* 1953/54 till. A sp. 1777, viser, at der kun er tale om »den hidtil undtagne familiekreds«.

En aftalt køberet er derimod upåvirket af mellemkommende ejerskifter, og legal forkøbsret til fordel for det offentlige er i almindelighed stedsevarende, således at undladt benyttelse ikke bringer den til ophør[26].

Benyttes den udløste ret, og gennemfører den berettigede sin erhvervelse, opstår der sjældent yderligere problemer. Men det kan tænkes, at retten forudsætter en bestemt anvendelse af vedkommende gode, og at en senere tilsidesættelse af dette krav kan give den tidligere ejer ret til at skride ind[27].

2) Det er dog muligt, at den berettigede har ret til at frafalde sin forkøbs- eller løsningsret »i dette tilfælde«, eventuelt for at afvente en mere favorabel lejlighed. I så fald følger retten godet og må altså overtages af erhververen som et bånd på hans ejendomsret.

a) Der er nemlig intet i vejen for, at en forkøbsret eller løsningsret kan aftales for flere eller alle ejerskifter, der udløser den[28].

Er dette sket, opstår det spørgsmål, om den berettigede kan opstille betingelser for at frafalde sin ret. Der er næppe noget i vejen for, at han gør det, og han vil kun være bundet af almindelige aftaleregler.

b) Legale forkøbs- eller løsningsrettigheder for private vil sædvanligvis opstille særlige regler for disse tilfælde. Frafaldes retten i det enkelte tilfælde, bortfalder den som oftest, og det afhænger af andre omstændigheder, om der opstår en ny ret for den berettigede, eller om andre træder i hans sted. I sidste fald er der næppe adgang til at frafalde »på vilkår«, medens man i første fald vanskeligt kan nægte den berettigede at benytte denne fremgangsmåde.

c) Kommer man så til legal forkøbsret eller løsningsret til fordel for det offentlige, taler gode grunde for kun at tillade afkald på vilkår, hvis der findes særlig hjemmel dertil.

I de norske koncessionslove er det udtrykkelig forbudt kommuner at frafalde løsningsretten mod vederlag[29].

26. Derimod kan den undladte benyttelse føre til et ejerskifte, som bringer vedkommende goder udenfor fremtidig forkøbsret, f.eks. ved frasalg af et areal, der reducerer en landejendoms grundbeløb til under 56.000 kr. Om man i et sådant tilfælde kan stifte en ny ret, afhænger af, om den fornødne hjemmel er for hånden.
27. Reichssiedlungsges. § 9 giver løsningsret til et gennem forkøbsret erhvervet areal, hvis det ikke er anvendt til udstykningsformål inden 10 år. Se også s. 53, note 70.
28. B.G.B. § 1097, som kun gælder fast ejendom.
29. *Augdahl: Jord* s. 70-71, *Skog* s. 70; *Erhvervslov* 14/12 1917 § 7, nr. 4, § 8, nr. 5, § 9, nr. 3. Betinget vederlag kan inddrages i statskassen.

Statshusmandslovens § 8 har derimod anvist to udveje.

1. For det første anviser stk. 5 ejeren den vej at fremkomme med et direkte salgstilbud. Det skal affattes i bestemte former[30], men det forpligter i så fald Statens Jordlovsudvalg til at optage realitetsforhandling med ham, hvad der ikke uden særlig hjemmel gælder anden forkøbsret.

Fører forhandlingerne ikke til et for ejeren tilfredsstillende resultat, eller oversidder administrationen de yderst knappe frister, opnår ejeren fri dispositionsret over den faste ejendom, som forhandlingerne har drejet sig om. Men dispositionsretten begrænses af to betingelser. For det første må salg til andenmand ikke ske på lempeligere vilkår end de staten tilbudte, og for det andet må endeligt skøde til anden side være tinglyst inden et år efter dispositionsrettens opnåelse.

Begge krav kan kritiseres. Kravet om endeligt skødes tinglysning kunne uden skade have været lempet, således at man lige som i de andre nordiske lande nøjedes med en bevislig salgsaftale eller i det højeste med tinglysning af et betinget skøde.

Kravet om, at salgsvilkårene ikke må være lempeligere, pålægger administrationen en vis tilbageholdenhed på to punkter. Det bør ikke kunne antages, at statens praksis med at udbetale hele købesummen kontant, er en så væsentlig fordel for sælgeren, at han er nødsaget til at kræve noget tilsvarende af andenmand. Praksis skyldes dels statens rigelige midler, dels – og i denne sammenhæng afgørende – at forkøbsretten forudsætter en ejendomsdeling, som ville nødvendiggøre snarlige relaksationsforhandlinger.

Skønnet over, hvorvidt en senere salgsaftale er lempeligere, må tage skyldigt hensyn til den kendsgerning, at en bestemt landejendoms handelspris afhænger af årstiderne. Har ejendommen været tilbudt staten med høsten i hus, medens den nu sælges på et tidspunkt, hvor høsten er realiseret og forårsarbejdet står for døren, kan prisen godt være lavere i kroner og ører uden at være lempeligere.

2. Den norske Jordlov og den tidligere svenske lov om kronens forkøbsret stiller sig på lignende måde som omtalt under 1, men den dispositionsfrihed, som tilbudsgiveren får, hvis hans tilbud ikke antages rettidig, er væsentlig længere[31]. Begge love har desuden en særlig bestem-

30. Bkg. nr. 391 25/9 1951 §§ 18-19.

31. Jordlova § 13 indrømmer en frist på 5 år; den svenske lov indrømmede en frist på 2 år, medens lov nr. 884 22/12 1943 § 2 sætter fristen til 1 år efter tilbudsfremsættelsen. *Nærstad* s. 39 kritiserer med rette, at Jordlova savner dansk og svensk rets krav om, at salg til andenmand ikke må ske på lempeligere vilkår.

melse, som for Sveriges vedkommende er videreført i Jordförvärvslagen. Den går ud på, at ejeren kan kræve en forhåndsudtalelse om, hvorvidt hans ejendom har jordpolitisk interesse. Hvis administrationen ikke svarer bekræftende inden 3 måneder, får den norske ejer dispositionsfrihed i 5 år, medens den svenske ejer, som opnår et benægtende svar, kan sælge frit indenfor den i svaret fastsatte frist; er ingen frist sat, gælder dispositionsfriheden i 5 år.

Statshusmandsloven har valgt en anden udvej. Stk. 4 i § 8 tillader administrationen at »meddele endeligt eller tidsbegrænset afkald eller afkald knyttet til nærmere angivne betingelser«[32]. Ved benyttelsen af denne bestemmelse må det erindres, at udøvelsen af statens forkøbsret er en forvaltningsakt til fremme af landets jordpolitik, og at reglerne om lovlig forvaltning kan trække grænser for, hvilke midler administrationen kan anvende. En enkelt retssag har behandlet dette problem på en måde, som kan diskuteres.

Den drejede sig om følgende[33]: en mand, W, som købte en stor gård i Haderslev amt, gik ind på at skaffe et vederlagsareal i Tønder amt, hvis staten frafaldt sin forkøbsret til gården. Arealet i Tønder amt var tilbudt staten for 35.000 kr., men W forpligtede sig til at købe det for denne pris og videresælge det til staten for grundværdien, ca. 8.200 kr. Arealet var på 23 ha, medens staten regnede med at kunne tage et dobbelt så stort udstykningsareal fra gården, hvis forkøbsretten blev benyttet, og desuagtet at kunne videresælge stamparcellen for den pris, W skulle give, med fradrag af udstykningsjordens grundværdi[34]. Da W fortrød aftalen med staten, købte denne arealet i Tønder amt og søgte under retssagen W's enke tilpligtet at udrede forskellen mellem statens pris og grundværdibeløbet.

Enken påberåbte sig, at staten havde forfulgt et formål, som ikke var hjemlet i Statshusmandsloven, nemlig af finansielle grunde at billiggøre arealerhvervelsen i Tønder amt. Endvidere anførtes, at § 8, stk. 4, ikke hjemler afkald mod erstatningsjord. Staten henviste heroverfor til, *at* formålet udelukkende var at fremskaffe udstykningsjord, *at* man ved

32. Bkg. nr. 391 25/9 1951 §§ 14-17, jfr. TLan § 17 C. I. 4. Ubetinget afkald vil antagelig være yderst sjældent udenfor Byudviklingslovens (lov-bkg. nr. 129 13/4 1954) inderzoner og de i henhold til Institutionslovens § 1, stk. 2, frigivne områder.
33. U 1955.644 H.
34. I denne omstændighed kunne der, også under hensyn til W's tilknytning til sælgeren af gården, tænkes at ligge et gavemoment; men noget sådant blev ikke påberåbt fra W's side.

standpunkt; men man fristes til at sige, at de burde have været anvendt *ex officio* til at stemple aftalen mellem W og staten som ulovlig.

Som anført af Højesteret er det ubestrideligt, at staten kan sælge og faktisk sælger udstykningsjord til grundværdien. Men det er lige så ubestrideligt, at det kun kan ske ved hjælp af en fordyrelse af stamparcellens pris, hvis der ikke skal konstateres et tab på den samlede handel.

Det er klart, at den kritiserede fremgangsmåde kan lovliggøres ved en ændring af § 8, og det fortjener opmærksomhed, at en gennemgribende kritik af den svenske praksis med hensyn til kronens forkøbsret[38] førte til legalisering af den ved afskaffelse af forkøbsretten og indførelse af videregående beføjelser for administrationen i en ny jordförvärvslag.

III. Ejerens ansvar for ejendommen

I så henseende kan der spørges om, hvorvidt ejeren har krav på godtgørelse for forbedringer, om han kan behæfte ejendommen, således at dens erhvervelse bliver mere byrdefuld end forudsat ved en løsningsrettigheds stiftelse, og om han er ansvarlig for forringelse eller forbrug af ejendommen.

1) Er der tale om en køberet eller en løsningsret til en forud aftalt pris, kan ejeren ikke kræve vederlag for forbedringer, men højst udøve jus tollendi[39].

I andet fald må den berettigede derimod tilsvare den forhøjede pris, som skyldes værdistigning på grund af forbedringerne, med mindre aftale eller stiltiende forudsætninger lægger bånd på ejerens dispositionsret[40].

2) Består der en køberet eller en løsningsret til en forud aftalt pris, kan ejeren ikke behæfte ejendommen med brugsret, panteret eller andre rettigheder, som gør den berettigedes stilling ved overtagelsen mere byrdefuld.

Den berettigede efter en køberet kan når som helst gøre sin ret gældende; men er der ikke aftalt en bestemt pris, må han være stillet lige som den løsnings- eller forkøbsberettigede, indtil han benytter sit initiativ.

38. *Justitieombudsmannens ämbetsberättelse* 1955 s. 281-296.
39. U 1934.82 H. Anderledes B.G.B. § 500.
40. Se *Illum: Tingsret* I s. 402-403 om visse ændringers betydning som udløsende forkøbsret. Indehaveren af en køberet kan gribe ind når som helst.

Det vil sige, at ejeren ikke er underkastet anden begrænsning med hensyn til at disponere, end hvad der kan følge af udtrykkelig aftale eller forudsætninger.

Såfremt en løsningsrettighed skal rette sig efter trediemands vilkår, vil den berettigede være forpligtet til at overtage ejendommen med de byrder, som trediemanden er indgået på at respektere. Er der tale om en køberet eller løsningsret, hvor overtagelsen skal foregå efter selvstændig vurdering, må ejeren derimod tage ansvaret, hvis andre fordringshavere ikke kan opnå fuld dækning. Om denne mulighed er de for øvrigt adviseret, hvis købe- eller løsningsretten er sikret ved tinglysning eller andre sikringsakter, herunder lovgivning[41].

3) Forringer ejeren det forpligtede gode, eller hvis det ødelægges eller forbruges, forringes eller tabes en forkøbsret, og uden særlige omstændigheder vil han ikke have noget ansvar herfor[42]. Det samme vil gælde en almindelig løsningsret eller køberet[43]. Er sidstnævnte rettigheder derimod sikret til en bestemt pris, må ejeren være ansvarlig for godets uskadte tilstedeværelse[44].

Med hensyn til fast ejendom kan man spørge, hvorledes ejeren er stillet, hvis han ønsker at udnytte værdier i grunden så som ler, kalk, mergel m.m. Er der truffet særlig aftale herom, eller følger det af forudsætningssynspunkter, at den berettigede kan gøre krav på, at sådanne værdier forbliver intakte, kan ejeren ikke disponere. Er der tale om køberet eller løsningsret til en bestemt pris, gælder det foran anførte.

I andet fald synes det vanskeligt at forbyde ejeren en sådan udnyttelse, hvad enten den må anses som noget sædvanligt, eller der er tale om en ekstraordinær handling. At give den berettigede forkøbsret eller løsningsret til de udtagne værdier, er næppe rimelig. Har den berettigede en køberet, har han i nogen grad mulighed for at sikre sig ved at gøre køberetten gældende.

41. Se § 67 i den norske Skjønnslov 1/6 1917 og den af depressionstiden affødte lov nr. 13 6/7 1933.
42. *ER* I s. 374, *Ussing: Aftaler* s. 448-449, 453-454.
43. B.G.B. § 501.
44. *Fr. Vinding Kruse* og *Ussing* l.c. – B.G.B. §§ 498-499.

5. KAPITEL

Forkøbsrets udøvelse og ophør

I. Hvornår kan den berettigede gribe ind?

Den, der har en køberet, udløser sin ret ved et påkrav til ejeren af det forpligtede gode, og den videre udvikling af overdragelsesretshandelen rummer ikke problemer af interesse for denne fremstilling.

Hvis en løsningsret udløses ved andet end et ejerskifte, afhænger sagens udvikling også af et påkrav fra den berettigede, med mindre den aftale eller lovregel, hvorpå retten hviler, gør det til en pligt for ejeren at fremkomme med et tilbud[1]. Udløses retten ved et ejerskifte, kan erhververen være forpligtet til at fremkomme med anmeldelse[2], men i almindelighed må man regne med, at den berettigede selv må holde sig underrettet om, hvorledes det går med godet. Når hans ret er udløst, må hans påkrav rettes mod den nuværende ejer. Dets gennemførelse behøver ikke nærmere omtale, og det samme gælder det forhold, som eventuelt opstår mellem den nuværende og den tidligere ejer med hensyn til vanhjemmel eller andre problemer.

1) For den, som har en forkøbsret, er stillingen derimod anderledes. Vel siger man i almindelighed, at forkøbsretten udløses ved ejerens salg af det forpligtede gode; men derfor behøver man ikke at betragte aftalen mellem ejeren og hans medkontrahent og den heraf følgende overgang af ejendomsretten som en trediemandsretshandel, hvorved de kontraherende parter fraskriver sig enhver ret til tilbagekaldelse eller ændringer[3]. Hæver de aftalen, sker der intet ejerskifte, og aftaler de ændringer, må den berettigede respektere den ændrede aftale.

1. Se således Vejbestyrelseslov nr. 95 29/3 1957 § 20, stk. 2. Frd. 5/3 1845 § 20 forstås vistnok i praksis som også indeholdende en tilbudspligt, se U 1950.801.
2. Det gælder de norske jord- og skovkoncessionslove.
3. *Illum: Tingsret* I s. 89, *Fr. Stang: Av kontraktsrettens spesielle del* (v. *E. Solem*, Oslo 1942) s. 214-217. Anderledes B.G.B. § 504.

Derimod må man kræve, at en af de kontraherende parter eller begge inden en rimelig frist forelægger den trufne aftale for den berettigede i tilbuds form[4]. Når dette tilbud er kommet til hans kundskab, ophører deres ret til at hæve eller ændre aftalen, lige som der indtræder et ansvar med hensyn til godets bevarelse.

Forelæggelsen stemmer med begge parters interesse. Ejeren kan på grund af forkøbsretten ikke hjemle sin medkontrahent andet end en resolutivt betinget ejendomsret, og medkontrahenten kan ikke blive endelig ejer, med mindre forkøbsretten bortfalder. Heraf følger ganske vist ikke, at medkontrahenten i almindelighed er afskåret fra at videreoverdrage sin betingede ejendomsret[5], og heller ikke, at hans kreditorer er afskåret fra at bemægtige sig hans ret. Sker det sidste, før et tilbud til den berettigede er blevet bindende, må hans konkursbo have ret til i henhold til Konkurslov § 16 at hæve aftalen.

Fremkommer et tilbud ikke inden en rimelig frist, må den berettigede kunne fremsætte påkrav derom. Det kan rettes alene til ejeren; men en eventuel retssag til fremtvingelse af respekt for forkøbsretten må antagelig anlægges mod begge de kontraherende parter, hvis afgørelsen skal være bindende for dem begge.

2) Træffer ejeren og hans medkontrahent aftale om, at handelen skal gå tilbage, hvis forkøbsretten eller en eventuel løsningsret bliver benyttet, vil den berettigede som altovervejende regel kunne se bort fra et sådant vilkår[6].

Er forkøbs- eller løsningsretten en frivillig påtaget byrde, er der ingen grund til at anerkende et vilkår af denne art. Er retten stiftet som et pålæg, må man sædvanligvis regne med, at lovgiverne i forbindelse med pålægget har opstillet de fornødne undtagelsesbestemmelser, således at der ikke skulle være grund til at bøje sig for en særlig interesse hos de kontraherende parter i at undgå godets overførelse til den berettigede[7].

4. B.G.B. § 510, jfr. § 1099.
5. B.G.B. §§ 1099 og 1100. – I de norske jord- og skovkoncessionslove er kommunens løsningsret derimod under strafansvar beskyttet mod videreoverdragelse, se hertil *Augdahl: Jord* s. 52-56; hans kritik af jordkoncessionsloven har ikke båret frugt, idet den kritiserede bestemmelse i 1959 er indsat i skovkoncessionsloven som § 29 a.
6. *Illum: Tingsret* I s. 89, B.G.B. § 506, *Fast eiendoms rettsforhold* s. 142. – En svensk Højesteretsdom, N.J.A. 1948.196, jfr. Sv.J.T. 1953.375, har dog med 3 mod 2 stemmer godkendt en sådan aftale på grund af ganske særlige omstændigheder, men med bemærkning, at noget sådant ikke i almindelighed kunne godkendes. Både underret og overret havde godkendt uden forbehold.
7. Se dog *RT* 1946/47 till. A sp. 3795 om erhververe, som ejeren havde en særlig tilknytning til, uden at der var tale om familieskab.

3) Hvis et skøde til trediemand indeholder oplysning om, at der på ejendommen er tinglyst en løsningsrettighed, kan det alligevel lyses både som betinget og endeligt skøde i Tinglysningslovens forstand. Savner skødet sådan oplysning, må det forsynes med retsanmærkning, idet dokumentet i så fald undlader at angive erhververens prioritetsstilling, jfr. TL § 15, stk. 4. Hviler løsningsrettigheden derimod på en lovbestemmelse, må der sondres mellem de forskellige rettigheder.

En køberet vil sædvanligvis ikke blive udløst ved ejerskiftet, hvorfor den kan passere uomtalt. En løsningsret vil omvendt kunne indeholde en pligt for overdrageren til først at forhandle med den berettigede, og i dette tilfælde må et skøde til trediemand afvises[8], medens det ellers må kunne passere. En legal, utinglyst forkøbsret må behandles som løsningsretten.

I så henseende har Statshusmandslov § 8, stk. 6, anvist en mellemvej, idet man tillader lysning af et betinget skøde, men forhindrer lysning af endeligt skøde[9]. Bestemmelsen er lovlig rigoristisk og kunne passende have været formet på samme måde som de i kap. 10, I omtalte bestemmelser i Erhvervelsesloven. Til dens forsvar kan anføres, at den er det første skridt på en ny bane, som til en vis grad blev betrådt med lukkede øjne[10].

II. Betænkningstiden

Efter modtagelsen af et tilbud må den berettigede have en rimelig betænkningstid, og ejeren og hans medkontrahent kan ikke vilkårligt diktere ham en urimelig kort frist, for derved at vanskeliggøre hans stillingtagen[11]. Oversiddes en rimelig frist, fortaber den berettigede sin ret.

Det kan tænkes, at lovgivningen direkte har taget stilling til dette problem[12]; men i dansk ret findes ingen almindelig bestemmelse herom. Der-

8. Se note 1.
9. Bkg. nr. 391 25/9 1951 §§ 17, 22 og 25 samt TLan § 17 C. I sammenholdt med an. nr. 178 27/5 1955.
10. Se hertil *Illum: Tinglysning* s. 112. – Reichssiedlungsges. § 10 stemmer med Statshusmandsloven. Den tidligere svenske lov om kronens forkøbsret forbød ikke, at en erhvervelse sikredes fuldt ud, og det samme gælder norsk ret, se Jordlova § 19 og *Fast eiendoms rettsforhold* s. 147.
11. U 1955.196. Om dommen henvises iøvrigt til *Landboret* s. 78.
12. Den norske Jordlov sætter en frist på 3 måneder, se hertil *Sterris* kritik s. 100 og *Nærstads* betænkelighed s. 38. Såvel koncessionslovene som Odelsloven indeholder frister. Se også B.G.B. § 510 og Reichssiedlungsges. § 7. Den tidligere svenske lov om kronens forkøbsret satte fristen til 3 måneder.

imod indeholder forskellige love bestemmelser om, at en løsningsret skal gøres gældende inden bestemte frister, se således loven om afbetalingskøb nr. 224 11/6 1954 § 6, stk. 2, og lov om borteblevne nr. 397 12/7 1946 § 17, og for Statshusmandslovens vedkommende opstiller § 8, stk. 6, de samme frister for forkøbsretstilbud som for direkte salgstilbud, nemlig 14 dage i Statens Jordlovsudvalg og 8 dage i Landbrugsministeriet. Den kritik af fristlængden, som kan rettes mod dens anvendelse på direkte salgstilbud, afsvækkes noget overfor forkøbsretstilbud, hvor staten faktisk nyder den væsentlige fordel, der ligger i det arbejde, som ejerens medkontrahent har udført, før han sluttede købsaftalen.

I øvrigt må fristens længde afpasses efter godets art og efter det forhåndskendskab, som den berettigede må antages at have til det. I Statshusmandslovens § 8, stk. 6, forudsættes det, at fristerne kan forlænges ved aftale med »indsenderen«. Er denne en advokat, som repræsenterer begge parter, må hans tiltrædelse af en forlængelse være tilstrækkelig; men i modsat fald synes både ejeren og hans medkontrahent at have ret til hver for sig at tage stilling til spørgsmålet. Man kan nemlig vanskeligt hævde, at fristerne alene er sat i ejerens interesse. De er snarest sat i »omsætningens interesse«, og den omfatter også ejerens medkontrahent.

En forudsætning for, at en betænkningsfrist kan begynde at løbe, er, at tilbudet til den berettigede er fyldestgørende. Er der mangler i så henseende, kan han forlange dem afhjulpet med den virkning, at fristen suspenderes, indtil det fornødne materiale er fremskaffet[13].

III. Undersøgelsesretten

Når den berettigede skal tage stilling til et tilbud, vil det ofte være nødvendigt, at han foretager de samme undersøgelser af det tilbudte gode, som en omhyggelig køber ville foretage. Han må derfor have ret til at færdes på en tilbudt fast ejendom uden hindring af Mark- og Vejfredslov nr. 107 31/3 1953 § 17. I det hele taget synes det utænkeligt, at ejeren eller hans medkontrahent skulle kunne påberåbe sig denne eller andre bestemmelser til hinder for undersøgelsen.

I Reichssiedlungsges. § 7 bestemmes, at ejerens vægring ved at tillade

13. Se bkg. nr. 391 25/9 1951 § 19, stk. 2, og § 21, stk. 2. Det i bekendtgørelsens § 20, stk. 2 a, omtalte salgstilbud kan kun have vejledende betydning. Er der uoverensstemmelse mellem tilbud og skøde, må skødet gælde.

en undersøgelse fører til suspension af betænkningsfristen. En tilsvarende ordning kan uanset dansk rets tavshed anbefales[14].

Selv om undersøgelsesretten må betragtes som en personlig ret for den berettigede, kan man næppe nægte ham adgang til på sit ansvar at medtage ledsagere. I så henseende tænkes på sagkyndige medhjælpere med juridisk, landbrugsfaglig, økonomisk el.a. indsigt. Da statens forkøbsret efter Statshusmandsloven forudsætter en anvendelse, som oftest kræver ejendommens deling, må Statens Jordlovsudvalgs repræsentanter kunne medtage personer, som har interesse i udstykningens planlægning, herunder liebhavere til en eventuel stamparcel[15].

IV. Virkningerne af forkøbsrets benyttelse

Når den berettigede benytter sin forkøbsret i rette tid, indtræder han efter Statshusmandslov § 8, stk. 6, »i handelen i køberens sted«, og det fremgår yderligere af stykket, at der opstår et triumvirat. Det omfatter ejeren, som nu er sælger i forhold til den berettigede, ejerens skuffede medkontrahent og den berettigede, som nu er køber. Det er højst sandsynligt, at disse tre personer hver for sig kommer i indbyrdes partsforhold, og at der tillige opstår forhold, som omfatter dem alle tre på een gang. De herom givne regler i § 8 ligger gennemgående på linie med dem, der efter forholdets natur må gælde anden forkøbsret.

I tysk teori antages det, at den berettigede ikke umiddelbart træder i køberens sted, men at hans benyttelse af forkøbsretten skaber en selvstændig aftale mellem ham og sælgeren, som blot reguleres, men ikke ubetinget følger aftalen mellem sælgeren og hans medkontrahent[16]. Herved udelukkes dog ikke, at der også kan opstå et partsforhold mellem den berettigede og den skuffede køber[17], og konstruktionen, som bærer præg

14. Se også Jordlova § 28 og hertil *Nærstad* s. 76-77, jfr. s. 137 og 140, *Sterri* s. 153-154.
15. Se hertil *F.O.ber.* 1957 s. 31-35. I *Berlingske Aftenavis* 3/6 1959 omtaltes, at en godsejer, som havde købt en større landejendom, nægtede udvalgets repræsentanter adgang til at bese bygningerne. Noget sådant er ganske ulovligt, og udvalget kunne have forlangt politiets bistand, hvis det havde ønsket at sætte sagen på spidsen.
16. *Das B.G.B.* II s. 153, *Palandt* s. 492, B.G.B. § 505, stk. 2. Omvendt gør svensk ret det til et forhold fortrinsvis mellem den berettigede og køberen, se *Undén* 1 s. 152.
17. B.G.B. § 1100.

af fortidens begrebsjurisprudens, fører i hvert fald til et uantageligt resultat, se under A 2.

A. *Sælgeren og den berettigede*

1) Sælgeren er forpligtet til at hjemle ejendommen. Sker det ikke, har den berettigede de samme vanhjemmelsbeføjelser, som den oprindelige køber ville have haft.

Foreligger der allerede et skøde, kan det forsynes med sælgerens og den berettigedes påtegning om, at forkøbsretten er benyttet, og at det derfor kan tinglyses som adkomst for den berettigede. Nogen tiltrædelse fra køberen er ikke nødvendig, og selv om der allerede er tinglyst adkomst for ham med forbehold om forkøbsretten, kan denne adkomst slettes, når det dokumenteres, at forkøbsretten er benyttet. Herved er den resolutive betingelse for køberens erhvervelse netop indtrådt.

Det må betragtes som en undtagelse, at Statshusmandslov § 8, stk. 6, bestemmer, at et indsendt skøde kan tinglyses som adkomst for staten alene forsynet med Landbrugsministeriets påtegning om, at forkøbsretten er benyttet. I almindelighed kan man ikke undvære sælgerens underskrift, og bestemmelsen kan heller ikke betage ham eventuelle indsigelser mod ministeriets afgørelse.

Det afhænger af skødet, om adkomsten for den berettigede straks kan lyses som endelig[18]; men der er intet til hinder for, at et betinget skøde mellem sælger og køber kan gøres endeligt i forholdet mellem sælgeren og den berettigede, hvis sælgeren indgår derpå. Hvis han forelægger staten et betinget skøde, som falder ind under TL § 10, stk. 4, kan staten dog ikke på egen hånd tiltage sig større ret og uden videre tilsidesætte sælgerens interesser.

2) Handelen skal i øvrigt opfyldes af begge parter, og det påhviler derfor sælgeren at medvirke til ejendommens overdragelse til den berettigede. Har han allerede overladt den til køberen, må han sørge for, at denne fraviger ejendommen, om fornødent ved hjælp af en udsættelsesforretning[19]. Har køberen ødelagt eller forringet ejendommen, må sælgeren være medansvarlig herfor.

Den berettigede skal opfylde køberens forpligtelser, altså navnlig berig-

18. U 1956.204. – I svensk ret gennemføres forkøbsretten i retssagsform, jfr. lov nr. 884 22/12 1943 §§ 4 ff.
19. *Illum: Tingsret* I s. 396-397.

tige købesummen i overensstemmelse med den trufne aftale. Den tidligere omtalte tyske teori fører til, at sælgeren ikke er forpligtet til at indrømme den berettigede en kredit, som han har lovet køberen. Den berettigede må derfor normalt stille sikkerhed[20]. Noget tilsvarende kan næppe kræves efter dansk ret. Selv om den køberen indrømmede kredit hviler på sælgerens bedømmelse af netop denne køber, ses der ikke at være grund til at stille den berettigede ringere. Hans ret har jo været sælgeren bekendt ved aftalens indgåelse.

B.G.B. § 1101 indeholder derimod en særregel for forkøbsret til fast ejendom, som egner sig bedre for dansk ret. I den foranstående paragraf bestemmes det, at den berettigede skal refundere køberen de udbetalinger, som han måtte have præsteret, og for dette tilfælde siger § 1101, at den berettigede ikke er forpligtet til at betale til sælgeren.

De øvrige problemer med hensyn til handelens berigtigelse, misligholdelse, mangler m.m. hører ikke hjemme i denne fremstilling[21].

3) Derimod er der grund til at tage et forbehold med hensyn til den berettigedes pligt til at opfylde *alle* enkeltheder i aftalen mellem køber og sælger.

Er der tale om vedtagelser, som enhver almindelig køber må antages rede til at indgå på, gælder pligten til fuld opfyldelse. Er der omvendt tale om vedtagelser, som åbenbart har til formål at hindre forkøbsrettens benyttelse, må de betragtes som uskrevne. Er der tale om vedtagelser, som kun synes fremkommet på grund af et særligt forhold mellem sælger og køber, kan en nærmere afvejelse af modstridende interesser være på sin plads.

I så henseende indeholder den norske Jordlovs § 14 en særbestemmelse, hvorefter vederlagsydelser i andet end penge eller aftægt kan kræves omregnet til en pengesum, medens vilkår, der ikke kan værdsættes i penge, falder bort[22]. I B.G.B. § 507 findes en lignende omregningsregel, medens behandlingen af andre biydelser er nuanceret. Normalt fører deres tilstedeværelse til, at forkøbsretten ikke kan benyttes; men hvis »der Vertrag mit dem Dritten auch ohne sie geschlossen sein würde«, lades de ude af betragtning. Herom siger *Staudinger*[23], at man på den ene side ikke må

20. Se dog B.G.B. § 509, stk. 2.
21. Se navnlig *A. Vinding Kruse: Misligholdelse af Ejendomskøb.*
22. Tilsvarende bestemmelser findes i koncessionslovene, se *Fast eiendoms rettsforhold* s. 143, *Augdahl: Skog* s. 61, *Jord* s. 62.
23. II s. 780, jfr. *Planck* II, 2 s. 766-767, *Palandt* s. 493.

overspænde den berettigedes beskyttelse og på den anden side ikke må tillade sælgeren vilkårligt at tilintetgøre forkøbsretten. Mellem disse yderpunkter må praksis finde frem til de rette afgørelser.

Problemet er uafgjort i dansk ret, men var berørt i et – vistnok af andre grunde – forkastet ændringsforslag til Statshusmandslovens § 8[24]. Efter forholdets natur synes det rimeligt at hævde, at biydelser, som kan ansættes til penge[25], må afgøres på denne måde. Strid om værdiansættelsen henhører under domstolene.

Med hensyn til biydelser, hvis omregning er umulig eller ubillig, må man understrege, at forkøbsretten er et bånd på sælgerens handlefrihed. Af hensyn til den berettigede kan han ikke hjemle køberen endelig ejendomsret, med mindre forkøbsretten frafaldes. Han må derfor i nogen grad være bundet, når han træffer aftale med køberen, og den berettigedes forudsætninger med hensyn til ejendommens benyttelse har megen vægt, hvis de er eller burde være kendelige for sælgeren. Biydelser, som ikke lader sig omregne, bør derfor i almindelighed betragtes som uskrevne. Er der undtagelsesvis tale om forbehold som det, at køberen skal overlade sælgeren et sjældent kunstværk til en samling eller et familieklenodie, hvis mage ikke findes, har man klarest den af B.G.B. forudsete situation, og hvis det kan antages, at forbeholdet om en sådan biydelse har spillet den aldeles afgørende rolle for sælgeren, bør forkøbsretten vige, selv om det målt med en økonomisk alen synes mindre væsentligt, men også kun i så fald.

4) Når den berettigede accepterer, ændres forkøbsretten til en gensidigt bebyrdende overdragelsesretshandel. Hermed indtræder en mulighed for, at han kan videreoverdrage sin ret i henhold til den nu foreliggende aftale, og dette spørgsmål må behandles efter de sædvanlige formueretlige regler[26].

Det kan dog tænkes, at forkøbsretsaftalen direkte bestemmer, at f.eks. et erhvervet areal skal sammenlægges matrikulært med den berettigedes ejendom, og i så fald er selvstændig videreoverdragelse af arealet udelukket uden sælgerens samtykke. Om adskillelse senere er udelukket, stiller sig tvivlsomt, med mindre der lægges en servitut på den berettigedes ejendom

24. *FT* 1953/54 till. A sp. 1770, 1777. Se i øvrigt om dette forslag min artikel i U 1958 B s. 69-73.
25. Aftægtsydelser vil ofte kunne opfyldes in natura.
26. *Ussing: Alm. Del* s. 260-267. Se også *Palandt* s. 495. Den tidligere svenske lov om kronens forkøbsret tillod substitution.

med sælgeren som påtaleberettiget. Man kan dog tænke sig, at det må følge af et forudsætningssynspunkt, at den berettigede ikke kan videreoverdrage sin ret eller i hvert fald ikke overdrage den til et hvilket som helst formål. Er det tilfældet, kan de relevante forudsætninger også tænkes at omfatte tiden efter gennemførelsen af den berettigedes erhvervelse.

Som hovedregel må man dog regne med, at den udnyttede forkøbsret gør den berettigede til ubetinget ejer.

B. *Sælgeren og køberen*

1) Når forkøbsretten benyttes, taber sælgerens medkontrahent sin ret som køber. Han må aflevere ejendommen, hvis den allerede er kommet i hans besiddelse; men han bliver til gengæld løst fra de forpligtelser, der fulgte af den aftale, som den berettigede overtager.

I forholdet mellem sælger og køber konstateres derfor vanhjemmel. Den er fuldstændig og som regel oprindelig, men det kan dog tænkes, at den er efterfølgende, hvis der er tale om en forkøbsret, som fortrænger køberens ret[27]. *A. Vinding Kruse* bemærker ganske kort, at sælgeren normalt må være ansvarlig for vanhjemmelen[28]; men det modsatte må snarere antages. Kun hvor sælgeren har garanteret mod denne vanhjemmel, eller hvor han ved svig eller andet culpøst forhold har bibragt køberen den forestilling, at forkøbsretten ikke gjaldt eller ikke ville blive benyttet, kan der foreligge ansvar.

Et ansvar kan måske også antages, hvis sælgeren har tilsidesat en oplysningspligt; men tilstedeværelsen af en tinglyst forkøbsret eller af statens umiddelbare forkøbsret er kendsgerninger, som køberen selv må tage i betragtning. Det meste, man i så henseende kan kræve, er antagelig, at sælgeren opfordrer køberen til at gøre sig bekendt med tingbogen[29] og forelægger dokumentation for ejendommens grundbeløb, hvis der er tale om en landejendom i Statshusmandslovens forstand. Er sælgeren bekendt med stedfindende overvejelser om at pålægge middelbar forkøbsret, bør han derimod have oplysningspligt.

2) Har køberen allerede betalt en del af købesummen eller afholdt andre udgifter i forbindelse med handelen, så som mægler- eller advokatsalær, stempel o.lign., har han krav på refusion. Der ses ikke at være

27. Se s. 71. *A. Vinding Kruse* kap. 4.
28. *A. Vinding Kruse* s. 211 i noten.
29. Anf. v. s. 177-178.

grund til at henvise ham alene til den berettigede og nægte ham noget krav på sælgeren[30], selvom denne ikke er ansvarlig for vanhjemmelen. Begge bør solidarisk være ansvarlige for refusionen.

Sælgeren må tillige være ansvarlig for eventuelle udgifter, som har været nødvendige eller naturlige af hensyn til ejendommens art, når sælgeren har overladt ham den. Derimod kan sælgeren ikke gøres ansvarlig for eventuelle bekostninger til forbedring eller ændring af ejendommen, som køberen ikke kan få refunderet af den berettigede, med mindre det godtgøres, at de er afholdt på sælgerens tilskyndelse.

Med hensyn til køberens ansvar for ødelæggelser eller forringelse kan man antagelig komme til resultater, hvis yderpunkter er ingen regres eller fuld regres, for så vidt angår det erstatningskrav, som den berettigede kan gennemføre mod sælgeren. Alt vil her afhænge af de nærmere omstændigheder ved ansvarets opståen. Det står udtrykkeligt i de norske jord- og skovkoncessionslove, at en koncessionspligtig køber ikke må foretage værdiforringende foranstaltninger. Overtrædelse straffes, og uberettiget udtagne værdier konfiskeres. En sådan offentligretlig sikring er ikke påkrævet her, omend den tillige kan tjene til en vis sikring af både sælgeren og den berettigede.

C. *Den berettigede og køberen*

Køberens optræden er til en vis grad staffage, om end en meget vigtig staffage. Men i det øjeblik da forkøbsretten fra at være en eventualitet ændres til en realitet, må der tages skyldigt hensyn til ham. Han har ganske vist i almindelighed indladt sig på en spekulation med åbne øjne, idet han vidste eller burde vide, at der var en nærliggende mulighed for, at forkøbsretten blev benyttet; men derfor at sige: »mohren har gjort sin pligt, mohren kan gå«, er ubilligt.

Har han f.eks. måttet præstere en stor udbetaling for overhovedet at få handelen i stand, bør man ikke nægte ham et direkte krav mod den berettigede og henvise ham til den måske insolvente sælger. Han har i virkeligheden her som på andre punkter optrådt i den berettigedes interesse, og dennes benyttelse af forkøbsretten er den klarest mulige erkendelse heraf.

30. Se derimod B.G.B. § 1102.

1) Har køberen endnu ikke overtaget ejendommen, opstår intet problem. Har han derimod overtaget den, er han forpligtet til at udlevere den til den berettigede.

B.G.B. § 1100 giver køberen af et grundstykke tilbageholdelsesret, indtil eventuelle udbetalinger bliver refunderet ham. Det synes rimeligt at anerkende en lignende ret i dansk ret, og muligheden for at udsætte køberen ved en umiddelbar fogedforretning må begrænses af hensyn hertil. Statshusmandslovens § 8, stk. 6, er i hvert fald et bevis på, at man på dette sted har affundet sig med den praksis, hvorefter faste ejendomme ofte overtages af køberne, længe før formaliteterne er bragt i orden, og man kan næppe opstille en almindelig regel om, at købere bør afholde sig derfra, hvis andenmand har forkøbsret.

2) Det er klart, at den berettigede også uden særlig hjemmel som Statshusmandslov § 8, stk. 6, må refundere køberen de udlæg, han har haft i henhold til aftalen med sælgeren. Desuden kan der være tale om, at køberen har afholdt udgifter eller oppebåret indtægter i forbindelse med ejendommens drift. Herom må der udfærdiges en refusionsopgørelse mellem parterne[31]. Tvivlsspørgsmål må afgøres på grundlag af et skøn, navnlig over udgifters hensigtsmæssighed og nødvendighed.

Desuden følger det af sig selv, at den berettigede må friholde køberen for hans forpligtelser i henhold til aftalen med sælgeren. Om de opfyldes fuldt ud, eller om den berettigede aftaler lempelser med sælgeren, vedkommer ikke køberen. Eventuelle ændringer kan derimod ikke komme ham til skade.

3) Herudover kan der være tale om, at køberen på egen hånd har tilført ejendommen forbedringer, eller at han har forringet den. I første fald må han have den sædvanlige adgang til tilbageføring, og uden særlig hjemmel kan den berettigede ikke være forpligtet til at godtgøre forbedringer, med mindre der er tale om forhold, som falder ind under reglerne om uanmodet forretningsførelse. I så henseende går det tidligere nævnte stk. 6 i Statshusmandslovens § 8 temmelig langt, idet staten er forpligtet til at refundere »værdien af eventuelle af køberen efter købet foretagne forbedringer«[32]. Det må dog være naturligt at

31. Norsk Jordlov § 16, *Nærstad* s. 45-46, *Sterri* s. 106-109.

32. *Illum: Tingsret* I s. 89 rejser det spørgsmål, om køberens overtagelse uden forsøg på adkomstberigtigelse rammes af straffebestemmelserne i § 8, stk. 9, som omgåelse. Han mener, at det er tvivlsomt, hvad jeg ikke kan tiltræde. Stk. 6 tilkende-

fortolke køberens beføjelse til at råde over ejendommen snævert. Man bør næppe gå længere end til at tillade alle normale dispositioner til opretholdelse af dens uforandrede drift samt til afhjælpning af åbenbare mangler i så henseende.

Hvad angår ansvar for forringelser, som ikke er hændelige, må køberen være ansvarlig; men uanset de kategoriske ord i stk. 6: »og med fradrag af eventuel værdiforringelse« må ansvaret bedømmes efter almindelige regler om erstatningsansvar i kontraktsforhold, og der er ingen grund til at betragte køberens besiddelse som uhjemlet og derfor skærpe hans ansvar[33]. Til beskyttelse af sine interesser kan den berettigede nedlægge fogedforbud mod iværksættelse af påtænkte foranstaltninger, som kan præjudicere hans ret[34].

Hvis køberen behæfter ejendommen i videre omfang end aftalt i skødet, sker det under den samme resolutive betingelse, som gælder for hans ejendomsret, og den berettigede skal derfor ikke respektere sådanne hæftelser. Det samme gælder, hvis køberen videreafhænder sin betingede ejendomsret, eller hvis hans kreditorer bemægtiger sig hans ret, efter at der er afgivet et bindende tilbud til den berettigede.

4) Købet kan omfatte formuegoder, som den berettigede ikke har forkøbsret til[35].

Den almindelige opfattelse går vist nok ud på, at man ikke i almindelighed bør forsøge på at opløse et købs enhed, ud over hvad der kan følge af det s. 94 omtalte om biydelser. Ved forkøbsret til fast ejendom vil det derfor være naturligt at betragte løsøre, der følger med i handelen ved sædvanlige salg, som omfattet af forkøbsretten. Det gælder f.eks. besætning, inventar og beholdninger på en landejendom. Men er der lovlig adgang til at sælge uden løsøre, kan den berettigede ikke kræve

giver utvetydigt, at den blotte overtagelse ikke kan være strafbar; men hvis den kombineres med en optræden, som lader formode, at der lades hånt om adkomstberigtigelsen, må strafansvar indtræde. Besiddelse i henhold til slutseddel eller betinget tinglyst skøde i længere tid end den normale for afslutning af en endelig aftale og indsendelse af salgstilbud kan næppe nogensinde retfærdiggøres.

33. Se *Augdahl: Skog* s. 48, 67-68, *Jord* s. 38-39, 68-69 om de norske koncessionslove og *Nærstad* s. 76-79, *Sterri* s. 153-159 om Jordlova.
34. *Ussing: Aftaler* s. 453. Se også henvisningerne til norsk ret i note 33.
35. Se fra norsk ret *Nærstad* s. 44-45, *Sterri* s. 105-106, *Augdahl: Skog* s. 56-57, fra svensk ret *Fallenius* s. 108-115 og fra tysk ret B.G.B. § 508 og Reichssiedlungsges. § 8.

handelen udvidet til løsøre, som køberen har erhvervet i henhold til særlig aftale med sælgeren.

Er der derimod tale om et køb, som både omfatter den forpligtede ejendom og løsøre uden normal tilknytning til en sådan ejendom eller f.eks. et særskilt matrikuleret hus, kan den berettigede kræve, at køberen beholder det mod forholdsmæssig reduktion af købesummen. Køberen har på sin side krav på at beholde det mod den omtalte reduktion, hvis han ønsker det, og sælgeren kan hverken i det ene eller det andet tilfælde modsætte sig denne deling af handelen med virkning for den berettigede, hvorimod han kan have taget visse forbehold overfor køberen.

De stridigheder, som opstår mellem køberen og den berettigede, må afgøres af domstolene, og bortset fra særreglen i Statshusmandslovens § 8, stk. 10[36], kan man ikke anvende fast ejendoms værnetingsregel på disse stridigheder.

5) Det står som noget særligt, at de norske koncessionslove, men ikke Jordlova, forpligter den berettigede til at yde køberen en vis erstatning[37].

Kan forkøbsretten undtagelsesvis skydes ind i en afsluttet, men endnu ikke tinglyst handel, se s. 72, får køberen derimod et erstatningskrav. I så fald virker forkøbsretten som ekspropriation af hans ret.

Den eneste bestemmelse om det nævnte forhold er sidste punktum i Statshusmandslovens § 8, stk. 6: »Staten har ikke erstatningspligt over for nogen, der har indgået aftale med den hidtidige ejer om køb af ejendommen eller arealet, for tab, som den pågældende måtte lide ved, at staten ved benyttelse af forkøbsretten overtager ejendommen eller arealet«. Heri ligger direkte, at det arbejde, som køberen har haft med at finde et købsobjekt, undersøge det og få det købt, ikke erstattes ham, lige så lidt, som man erstatter hans forventede udbytte af købet. Det er klart tilkendegivet, at man finder det rimeligt, at staten incasserer den uomtvistelige fordel, som ligger i køberens forarbejde, uden at betale derfor. Det var netop denne virkning af forkøbsretten, som fik *Grundtvig* til i den s. 40 nævnte betænkning *de lege ferenda* at fraråde regler om statens forkøbsret på tvangsauktioner. Den omtalte følge er imidler-

36. Indsat ved lov nr. 183 11/6 1954 som følge af en ubehagelig oplevelse med en i udlandet bosat køber, der kunne påberåbe sig ministeriets tilsagn om at stå som sagsøger, jfr. bkg. nr. 391 25/9 1951 § 21, stk. 3, og tidligere bkg. nr. 428 25/10 1948 § 21, stk. 3.

37. *Fast eiendoms rettsforhold* s. 144-145.

tid et særkende for enhver forkøbsret, hvorfor den teoretiske baggrund for Statshusmandslovens regel er i orden.

Når efterspørgselen efter landejendomme er større end udbuddet, vil det ikke mangle på liebhavere, som indlader sig på købsforhandlinger, der kan rammes af statens forkøbsret. Jo mindre forkøbsretten benyttes i praksis, des mere vil denne fremgangsmåde blive anvendt. Set fra statens side er det en ubetinget fordel, og set fra køberens side er det en risiko, som han går ind i med åbne øjne. Det kan blot undre, at statens forkøbsret er blevet udelukket ved auktionssalg af enhver art. Det opfordrer ligefrem til at gå denne vej, hvis man for enhver pris vil udenom forkøbsretten.

Med hensyn til Statshusmandslovens forkøbsret melder der sig desuden et problem, som næppe har betydning ved anden forkøbsret. Benytter staten sin forkøbsret til en hel landejendom, er formålet at foretage en udstykning af ejendommen, og hvis der ikke foreligger særlige omstændigheder, sker udstykningen under hensyntagen til Landbrugslovens krav om bevarelse af en bebygget hovedparcel[38]. Hovedparcellen skal også afhændes, og det sker hyppigt som fri ejendom modsat statshusmandsbrug, jfr. lovens § 14, stk. 4. Staten yder dog undertiden bidrag til financiering af salget gennem en sælgerprioritet på rimelige vilkår.

Det kan yderligere hænde, at der er forskellige muligheder for udstykning af ejendommen, og at valget mellem dem kan afhænge af chancerne for salg af en hovedparcel. Som omtalt s. 86 bliver hovedparcellen også forholdsmæssig dyrere end den samlede ejendom, når staten fratager udstykningsarealerne til underpris. Den væsentligste del af disse overvejelser foregår i løbet af den knapt tilmålte betænkningstid, som staten har til rådighed, og det kan derfor have stor betydning i løbet af denne tid at få klarlagt muligheden for hovedparcelsalget. Har køberen nogen fortrinsret til den? Juridisk må svaret blive afgjort nej. Men er hans stilling ikke sådan, at han bør have det? Hertil kan både svares ja og nej.

På den ene side er der meget, som taler for at vise køberen dette hensyn; men på den anden side er der vægtige grunde, som taler imod. Køberen vil ofte føle sig som statens modpart og derfor være mindre forhandlingsvenlig, og selv en kort betænkningstid kan bringe fristernes overholdelse i fare. Det må jo ikke overses, at sælgeren har et selvstæn-

38. *Landbrugspligten* s. 185-191.

digt krav på deres overholdelse, med mindre han forud har givet køberen tilsagn om, at de kan forlænges, eller han senere går med til det.

Almindelige billighedsbetragtninger taler dog for ikke at gå uden om den oprindelige køber, såfremt han er villig til omgående at tage stilling til udstykningsplanerne og at acceptere den prisstigning, som de fører med sig. Det må ikke glemmes, at staten er ham tak skyldig, og at man kan bøde på hans tab ved at tilbyde ham en rimelig ordning. Man bør i hvert fald ikke lade formelle udlånsbetragtninger træde hindrende i vejen[39]. Indenfor det relativt korte tidsrum, der kan afses til forhandling med køberen, bør staten også afholde sig fra forhandling med trediemand, og hvis sådanne forhandlinger eller forpostfægtninger ikke helt kan undgås, bør de i hvert fald ikke benyttes til nogen form for auktion over hovedparcellen. Køberen må på sin side finde sig i at blive stillet overfor et ultimatum fra statens side; men det har han selv været ude om. Han bør vel forskånes for, at staten møder med overbud fra trediemand; men han må gøre sig klart, at han har indladt sig på et spekulationsforetagende, og at kun en beslutsom optræden kan hjælpe. Er han alvorlig interesseret i en kommende hovedparcel, hvis omtrentlige størrelse og form en kyndig køber som regel kan overse, bør han lade det indgå i sine købsforhandlinger med sælgeren og eventuelt søge denne bundet til en rimelig fristforlængelse, hvis han optager forhandling med Statens Jordlovsudvalg.

Jo mindre staten benytter sin forkøbsret, des mere trænger disse billighedsbetragtninger sig på; men under alle omstændigheder må man ikke overspænde dem i køberens favør. Lovteknisk er Statshusmandslovens § 8 ikke nær så slem som sit rygte. Bedømt på et bredere grundlag lider den derimod af øjensynlige mangler[40]. En aktiv jordpolitik uden ekspropriationsmulighed vil altid stå som en torso[41].

V. Forkøbsrettens ophør uden benyttelse

I alle tilfælde, hvor en forkøbsret ophører, uden at den berettigede bliver ejer, og uden at den forbliver i kraft med hensyn til køberens dispositioner, kan den kræves slettet i tingbogen eller på anden måde afmeldt.

39. Se hertil *F. O.ber.* 1957 s. 31-35, jfr. *ber.* 1959 s. 16-17 og *Bet.* nr. 236 (1959) s. 21-23.
40. Se s. 42.
41. *Nærstad* s. 50-55, *Sterri* s. 114-116, *Eberstein-Ljungman* I s. 33 b-38.

Hvilken dokumentation der i det enkelte tilfælde skal præsteres, afhænger af ophørsmåden, og det kan være nodvendigt at opnå dom over den berettigede til anerkendelse af ophoret.

1) Hvis den berettigede ikke benytter sin ret inden udløbet af den frist, som gælder herfor, fortabes den. Om forkøbsretten bevares overfor køberens dispositioner, afhænger af, om den er stiftet for mere end det nuværende ejerskifte[42].

2) Hvis den berettigede ikke benytter sin ret, men udtrykkelig eller stiltiende[43] giver afkald på den, ophører den også med virkning for det aktuelle salg. Om den overføres på koberen, afhænger af det under 1 anførte.

3) Hvis den berettigede taber sin ret overfor sælgeren på grund af misligholdelse, må køberens ret til at gennemføre købet genopstå. En resolutiv betingelses indtræden er nu udelukket. Om hans pligt dertil også består, kan omtvistes; men det mest nærliggende svar er vistnok benægtende, idet den berettigedes forudgående accept har løst ham fra aftalen. At hans ret derimod må vågne op, kan støttes på, at det vil være ubilligt, hvis sælgeren mod hans ønske skulle få fri rådighed over ejendommen på grund af den i forhold til køberen irrelevante omstændighed, at den berettigede forspilder sin ret.

Om forkøbsretten ellers går tabt for stedse, afhænger af det under 1 anførte.

4) Den berettigedes ret kan ophøre på grund af køberens gode tro, og i så fald ophører den for stedse[44].

5) Hvis den berettigede på anden måde bliver ejer, må forkøbsretten ophøre. Hvis han f.eks. arver ejendommen, får den som gave eller erhverver den ved kreditorforfølgning, bortfalder retten for stedse[45].

6) Hvis den forpligtede ejendom bliver eksproprieret, bortfalder forkøbsretten sædvanligvis, se s. 74.

42. Se s. 82.
43. U 1920.570 H (en køberet), 1925.384 H (en løsningsret).
44. Derimod kan andre omstændigheder som Statshusmandslov § 8, stk. 2, åbne mulighed for en nyskabelse.
45. Se dog om et særligt tilfælde, hvor forkøbsretten antoges opretholdt uanset mellemkommende konfusion, N.Rt. 1958.421, jfr. TfR 1959.439.

7) Forkøbsretten kan også forældes efter de sædvanlige regler i D.L. 5-14-4 om fordringsrettigheders ophør[46], med mindre man vil antage, at forældelsen først kan regnes fra det tidspunkt, hvor den er blevet udløst[47]. I så fald får forældelse ingen selvstændig betydning overfor den sædvanligvis korte betænkningsfrist.

Det kan tænkes, at legale løsningsrettigheder fastsætter en særlig forældelsesfrist[48], hvorimod en legal forkøbsret som f.eks. Statshusmandslovens ikke er undergivet forældelse. Det kan også tænkes, at en aftalt forkøbsret fastsætter en selvstændig forældelsesfrist[49].

8) Sluttelig kan det tænkes, at en forkøbsret bortfalder ved tredjemands erhvervelse af ejendomshævd. Hvis der f.eks. erhverves hævd på en englod, som er underkastet forkøbsret, vil det følge af TL § 26, stk. 3, at forkøbsretten samtidig bortfalder, selv om den ikke allerede er ophørt på grund af forældelse. Omfatter hævdserhvervelsen kun en del af en forpligtet ejendom, begrænses forkøbsretten til restejendommen.

46. *Ussing: Alm. Del* s. 471, *Lassen: Alm. Del* s. 839-840.
47. *Ussing:* anf. v. s. 479.
48. Norsk Odelslov § 9.
49. B.G.B. § 514: »Auf eine bestimmte Zeit beschränkt«.

Tredie afsnit: Koncessionslovgivning

6. KAPITEL
Formål og former

I. Indledning

Fordelingen af de disponible goder i et menneskesamfund afspejler som regel den øjeblikkelige lagdeling i samfundet. Den kan måske for et flygtigt blik synes fastlagt gennem et længere tidsrum; men i virkeligheden er den ustandselig under omdannelse. Menneskehedens historie er fyldt med beretninger om magtkamp, og i denne sammenhæng tænkes navnlig på kampen om de goder, som består af fast ejendom.

I et aristokratisk samfund tenderer udviklingen mod en koncentration af ejendomsretten til fast ejendom, medens den i et demokratisk samfund tenderer mod en spredning. Både fortid og nutid viser desuden, at man under visse styreformer stræber mod en fuldstændig afskaffelse af enkeltpersoners ejendomsret til disse goder, fordi deres udnyttelse menes at være et samfundsanliggende.

Midlerne til at tilvejebringe og opretholde den ønskede ejendomsfordeling kan være direkte tvang, selv i et demokratisk samfund; men hvor man anerkender og respekterer en privat ejendomsret eller benyttelsesret, fører vejen til de opstillede mål primært gennem rettighedernes omsætning. Det forhindrer dog ikke, at visse formål anses for så betydningsfulde, at man selv i et yderst liberalt samfund anvender visse tvangsmidler, navnlig i form af ekspropriation.

1) Næsten under enhver samfundsform må man derfor regne med, at samfundsmagten på en eller anden måde interesserer sig for omsætningen af rettigheder til de faste ejendomme. Sådan har det været fra gammel tid, og sådan vil det antagelig fortsætte. Magthaverne retter søgelyset mod erhververne af de goder, der ikke bør tilfalde alle og enhver. Erhververne skal måles og vejes, og teoretisk er det uden betydning, på hvilken måde de erhverver.

Den mest afgørende forskel mellem de regulerende regler, man opstiller, er, om de skal formes som forbud mod bestemte erhververes overtagelse af visse goder, eller om de skal være en konkret stillingtagen til den enkelte erhvervelse. Ved siden heraf opstår tillige spørgsmålet om, hvorvidt omsætningskontrollen skal influere på det privatretlige mellemværende, som ligger til grund for enhver erhvervelse af omsættelige goder.

En forbudsordning kan kombineres med dispensationsregler, og hvis de overlader et temmelig frit skøn til administrationen, kan de nærme sig den konkrete stillingtagen. Denne ordning kan omvendt være strengt afgrænset, således at erhvervelsestilladelse kun må gives i et fåtal af tilfælde. Herved nærmer den sig forbudsordningen[1]. I praksis har det vist sig, at man benytter de to ordninger i flæng, at forbudsordninger forsynes med nærmest diskretionære dispensationsbestemmelser, og at den konkrete stillingtagen i nogle tilfælde er strengt afgrænset, medens den i andre tilfælde er diskretionær.

For faste ejendommes vedkommende har en omsætningskontrol så dybe rødder, at et kortere liberalt mellemspil ikke spiller nogen afgørende rolle. Frihed for omsætningen og lige ret for alle til visse af naturlige årsager begrænsede goder er synspunkter, som har domineret i en tid, der er kort, hvis den måles med historiens alen, og ulemperne ved den uhæmmede frihed på dette område overstiger i væsentlig grad de ulemper, som nødvendigvis opstår ved en tilbagevenden til fortidens regulering[2].

2) Fortidens omsætningskontrol var i et ikke ubetydeligt omfang overladt til de retssubjekter, som man anså for særlig egnede til at erhverve, og de retsmidler, man stillede til deres rådighed, var fortrinsvis de i andet afsnit omtalte løsningsrettigheder.

Nutidens omsætningskontrol er derimod blevet et led i statens eller kommunernes forvaltning og bliver herved en yderligere understregning af et synspunkt, der gør sig mere og mere gældende: de faste ejendomme er ikke til for det enkelte individs skyld, men for hele samfundets[3]. Hvad enten der er tale om at dispensere fra et forbud eller at tillade en erhvervelse, fremtræder administrationens afgørelse som en bevilling fra myn-

1. *Poul Meyer* s. 37-38.
2. *Landbrugspligten* s. 1.
3. Se citat af *K. J. Moen* i *Landbrugspligten* s. 32: hvorefter »den aktuelle eier bare er en episode i brukets historie«.

dighederne, hvorom man i Norge og Sverige har indført betegnelsen *koncession*.

3) Man kan betragte sagen fra to sider. I en kritik af Kristiania Byrets dom i den såkaldte »store koncessionssag« retter *Morgenstierne* således også sin kritik mod ordet »koncession«[4], idet han henviser til, at der i den under sagen behandlede lovgivning er tale om en indskrænkning af den private ejendomsret, medens en koncession normalt leder tanken hen på en udvidelse af ejendomsretten.

Dette synspunkt kan ikke helt afvises. Betragter man lovgivningen som vendt mod de nuværende ejere af goder, hvis omsætning bliver reguleret, er der tale om en indskrænkning af deres ejendomsret, fordi man begrænser den kreds, hvorfra de kan hente deres efterfølgere. Indgrebet bliver desto mere føleligt, jo snævrere kredsen drages.

Men man kan også se sagen fra den anden side, hvorefter lovgivningen vender sig mod bestemte erhververe, som samfundet af en eller anden grund er blevet bange for. Derfor begrænser man deres ret til at erhverve uden nærmere prøvelse af deres kvalifikationer, motiver o.a.

Hvad enten sagen ses fra den ene eller den anden side, er der dog tale om en refleksvirkning, og for den generation af ejere, som oplever indførelse eller skærpelse af en omsætningskontrol, vil det utvivlsomt føles som noget værdiforringende. Omvendt har man erfaring for, hvorledes lempelse eller ophævelse af en omsætningskontrol eller andre bånd på ejendomsretten virker værdiforøgende. Efter en generations forløb er sådanne virkninger som oftest udtømt, og spørgsmålet om en kompensation for nedgangen eller en inddragning af stigningen falder udenfor fremstillingen.

Som al anden terminologistrid må denne udvikling ikke tages for tungt. Meningen er blot at tilkendegive mit udgangspunkt. Jeg ser i første række den moderne omsætningskontrol som en reaktion mod »uønskede erhververe« og har fundet det rimeligt at anvende den hævdvundne norsk-svenske betegnelse. Det forhindrer ikke andre i at sætte kikkerten for det andet øje og udelukkende se på den nuværende ejergeneration[5].

4) Hvordan man end ser på en koncessionslovgivning, kan man antagelig enes om, at den sædvanligvis har rod både i økonomiske og følelsesmæssige betragtninger, og at det kan være vanskeligt at skelne

4. N.Rt. 1914 s. 208-222.
5. Således *Egon Larsen* s. 292-306.

klart mellem disse motiver. Det gælder ikke mindst, fordi motiverne i den politiske debat bliver anvendt til gensidig at tilsløre hverandre. En skelnen har dog ringe betydning for den juridiske behandling af gældende ret, lige så lidt som det har afgørende interesse at skelne mellem de følelsesmæssige motiver. I fortiden tjente de slægts- og standsinteresserer, i nutiden tjener de mere samfundsbetonede interesser.

De privatretlige interesser er her som andetsteds på tilbagetog, medens de samfundsbetonede er i udvikling, og som illustration af de dominerende interesser kan peges på ønsker om:

at faste ejendomme tilhører dem, der bebor og benytter ejendommene. I Danmark har det været baggrunden for fæsteafløsningen;

at erhvervsejendomme tilhører personer, som er kvalificeret til vedkommende erhverv. I adskillige lande træder dette ønske klart frem i koncessionsreglerne, meden vi kun ser en svag afglans deraf i den danske Arbejderboliglov;

at faste ejendomme tilhører personer, hvis samhørighed med nationen, egnen eller den herskende politiske eller religiøse samfundsopfattelse er sikker. Det ses navnlig i forbud mod udlændinges erhvervelser, som har fået en speciel dansk udformning i Erhvervelsesloven; og

at ejerforhold ikke virker som hindringer af den aktive jordpolitik. Det gælder såvel bestemmelser i Landbrugslovens kap. II som Institutionslovens reaktion mod »den døde hånd«, et også andetsteds kendt fænomen.

Opregningen gør ikke krav på at være udtømmende. Den skal blot vise, at en omsætningskontrol kan spille på mange strenge.

II. Uønskede erhververe

1) Blandt retssubjekter, der ikke gerne ses som ejere af landets faste ejendomme, finder man først og fremmest udlændinge, personer hvis tilknytning til nationen ikke er tilkendegivet gennem det både forpligtende og berettigende statsborgerforhold.

a) På dette område har indstillingen i Danmark i modsætning til flere andre lande hidtil været meget liberal[6].

I 1915 blev der ganske vist indsat en bestemmelse i Grl. § 50 om, at

6. *Ørsted: Hdbg.* 2 s. 526. Se dog D.L. 6-1-1 og 3. Her bortses i øvrigt fra de begrænsninger, som er knyttet til statens långivning, se f.eks. Statshusmandslov § 5, stk. 1, nr. 1.

der ved lov kunne gives regler om udlændinges adgang til at blive ejere af fast ejendom i Danmark; men den affødte ingen lov.

På grund af mellemkrigsårenes og besættelsestidens erfaringer blev der i årene efter 1945 taget forskelligt initiativ til lovgivning på dette område[7], og en enkelt bestemmelse så lyset, jfr. § 7, sidste stk., i Konfiskationslov nr. 132 30/3 1946[8]. Nogen lov til opfyldelse af Grundlovens løfte, som er gentaget i Grl. 1953 § 44, stk. 2, er dog ikke blevet gennemført, væsentligst fordi en sådan lovgivning vil være vanskelig på grund af traktatmæssige forpligtelser. I det udvalg, som har været nedsat for at overveje problemet, var der også delte meninger om dens nødvendighed, og det er interessant at lægge mærke til, at de medlemmer, som fandt lovgivning unødvendig, med ubestridelig ret kunne fremhæve, at lovregulering på dette område ville have været et slag i luften netop på det område: jordkampen i de sønderjyske landsdele, hvor man umiddelbart forestillede sig, at den var mest påkrævet[9].

Interessen for indgreb blev vakt pånyt, da det viste sig, at mange vesttyske borgere fattede interesse for de danske kyster og ønskede at sikre sig sommerhusgrunde[10]. Derfor toges sagen op igen, men på en anden bov, der formelt fører den fremkomne lov hen til andre grupper af uønskede erhververe. Lov nr. 344 23/12 1959 om erhvervelse af fast ejendom – Erhvervelsesloven – er nemlig et forsøg på uden direkte forbud mod udlændinges erhvervelse af faste ejendomme at hindre udlændinges erhvervelse af faste ejendomme.

b) I modsætning til Danmark og i strid med det fælles udgangspunkt har Norge siden 1888 forbudt udlændinge at erhverve fast ejendom eller brugsret til fast ejendom uden kongelig tilladelse. Indtil Unionsopløsningen var svenske statsborgere i hovedsagen ligestillet med norske; men da Sverige i 1906 ophævede den tilsvarende ligestilling i Sverige, bortfaldt det norske forbehold. De nugældende regler afskærer praktisk talt udlændinge fra at erhverve ejendomsret eller brugsret til fast ejendom og visse mineralforekomster uden særlig tilladelse[11]. Reglerne findes

7. Under besættelsen blev der støttet på den særlige krigstidslovgivning om erhvervsøkonomiske foranstaltninger indført en vis kontrol med udlændinges erhvervelse, jfr. *Justitsmin.* cirk. nr. 207 11/6 1943 og 203 7/9 1944, som ophævedes ved cirk. nr. 146 22/6 1948. Om senere initiativ henvises til *Bet. ang. udl.* s. 5-7.
8. Se *Handelsmin.* cirk. nr. 189 25/8 1947.
9. *Bet.ang.udl.* s. 10. Se i øvrigt RT 1949/50 till. A sp. 3691 ff og LF sp. 242 ff.
10. *FT* 1958/59 till. B sp. 485, FF sp. 2944 f og 2947.
11. Kgl.res. 3/10 1924 tillader dog erhvervelse af *brugsret* over fast ejendom i de sydlige bispedømmer, når lejetiden ikke overstiger 10 år.

i den senere omtalte koncessionslovgivning, som tillige tager sigte på at hindre udenlandske interessers indtrængen i juridiske personer, som ejer fast ejendom[12]. Herved inddrages erhvervelse af aktier eller andre kapitalinteresser under koncessionstvang.

c) I Sverige har man fra gammel tid anset det for uønsket, at udlændinge erhvervede fast ejendom. Den første udtrykkelige bestemmelse herom blev givet i kgl. kundg. 3/10 1829. Herefter må udlændinge søge kongens tilladelse til at erhverve eller besidde fast ejendom. I løbet af det følgende hundredår udbyggedes de oprindelige regler, indtil de fandt deres endelige form i »lag 30/5 1916 om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom eller gruva eller aktier i vissa bolag – inskränkningslagen«. Formålet er også her tillige at hindre, at udlændinge opnår indirekte ejendomsret ved økonomisk indflydelse i juridiske personer eller gennem stråmænd[13].

d) I følge § 88 i Einführungsgesetz til B.G.B. opretholdtes de enkelte landes adgang til at gøre udlændinges erhvervelse af fast ejendom afhængig af en myndighedstilladelse. Efter almindelig tysk ret var udlændinge principielt ligestillet med tyske statsborgere, og gennem traktater med andre lande kunne denne ligestilling være eller blive sikret mod enkeltlandenes regulering; men bortset herfra ønskede B.G.B. ikke at betage dem en gammel ret til at forbeholde deres territorier for tyske statsborgere[14].

e) Af redegørelsen i den foran omtalte udvalgsbetænkning fremgår, at der i øvrigt ikke hersker større enighed om at betragte udlændinge som uønskede erhververe[15]. Afgørende i så henseende bliver vel navnlig, hvorledes et land stiller sig til spørgsmålet om udenlandsk kapitals placering i dets næringsliv; men for så vidt angår dyrkningsarealer er der i særlig grad mulighed for, at følelsesmæssige betragtninger kommer til at spille en stor, ja måske den afgørende rolle.

2) Fra Middelalderen kender vi begrebet »den døde hånd«, kirkens herredømme over fast ejendom, som medførte forskellige vanskeligheder[16]. Af disse vanskeligheder er der een, som fortsat har vægt, navnlig overfor ønsker om en aktiv jordpolitik, og det er den uomsættelighed,

12. *Augdahl: Jord* s. V, *Fast eiendoms rettsforhold* s. 112, 123-125.
13. *Undén* 1 s. 83-84, 86-89, 92.
14. *Staudinger-Kuhlenbeck* VI s. 306-307.
15. *Bet. ang. udl.* s. 49-54.
16. *P. Johs. Jørgensen* s. 404-405.

der følger af »den døde hånd«. Munkene eller bisperne forgår, men klostrene eller embederne består. Forekommer lignende ejerforhold i nutiden, eller kan de stiftes, vil de være en hindring for jordpolitikken, med mindre den skal gennemføres ved hjælp af direkte tvang.

Det, som gælder kirken, gælder også andre båndlagte ejendomme, navnlig de såkaldte stiftelser, kort sagt alt hvad man fører ind under begrebet juridiske personer, hvorom man med nutidens mest udbredte form kan sige: aktionærerne forgår, men selskabet består.

a) Efter Reformationen i Danmark ophørte kirkens betydning som ejer af fast ejendom, selv om det endnu er et uafklaret spørgsmål, hvem der egentlig ejer de faste ejendomme, som tilhører kirker og præsteembeder[17]. Enevælden skabte derimod en ny form for faste ejendomme, der i hovedsagen var unddraget omsætning, og hvis besiddere i øvrigt var udstyret med vidtgående begunstigelser. I Grl. 1849 § 98 kom reaktionen herimod i form af den kendte løfteparagraf, som dels forbød fremtidig stiftelse af len, stamhuse og fideikommisgodser, dels stillede deres overgang til fri ejendom i udsigt.

Trods Grundlovens forbud antog man dog, at stiftelser o.lign. fortsat kunne oprettes, når der ikke var tale om familiebesiddelser, og så sent som i 1947 fik Løvenholmfonden kongelig stadfæstelse[18]. Grl. 1953 § 84 har udvidet den gamle bestemmelse til at omfatte enhver form for familiefideikommis, men den gjorde intet forsøg på at diskriminere andre stiftelser, selv om de hvilede på jordegods, og trods den nedenfor omtalte Institutionslov kan de fortsat oprettes med ministeriel tilladelse[19].

I løbet af det 19. århundredes anden halvdel gjordes adskillige forsøg på at splitte båndlagt ejendom. Her kan mindes om den kendte strid vedrørende Vallø, Vemmetofte m.fl. og om det forslag, som Venstre fremsatte i samlingen 1882/83 med titlen »Forslag til Lov om Jordeiendommes Frigjørelse for den døde Haand«. Dets første paragraf indledtes med ordene: »Ingen kan bringe Jordeiendom ud af Enkeltmands Eie og Besiddelse ved at bestemme, at den skal tjene til at

17. Se herom *P. Andersen: Forfatningsret* s. 630 og *samme: Forvaltningsret* s. 68-69, *Ross* II s. 631-634.
18. Se om fortolkning af Grundloven U 1890.321 H, der godkendte oprettelsen af Det grevelige Dannemandske Stift. Af andre stiftelser efter Grl. kan nævnes Kong Frederik VII's Stiftelse (Jægerspris) fra 1874 og Carlsen-Langes Legatstiftelse (Gammel Køgegård) fra 1913. - Om forhistorien til Grl. § 98 henvises til *Stig Iuul* s. 140-141, *Hans Jensen* II s. 418-419.
19. Det Howden-Rønnenkamp-Holck'ske Fond af 12/7 1957 (Min. Tid. B 1957 s. 42-43), Ole Heyes Fond (Min. Tid. B 1958 s. 30-34).

fyldestgjøre enten private eller offentlige Øiemed«. I sin ordførertale udslyngede *Monrad,* at formålet var at sikre »fri Jord i fri Mands frie Haand«. *Goos* talte mod forslaget, idet han dels holdt en lille forelæsning om sit syn på stiftelser og juridiske personer, dels raillerede over det uklare begreb »den døde hånd«. Venstres forslag faldt, og det blev forbeholdt vor generation at gennemføre tanken i form af lov nr. 127 16/4 1957 om sammenslutningers og institutioners landbrugsjord – Institutionsloven. Erhvervelsesloven omfatter også juridiske personer.

b) Den omtalte norske koncessionslovgivning betragter i stor udstrækning juridiske personer som uønskede erhververe. Eidsvollgrundlovens § 108 forbyder lige som den danske oprettelse af grevskaber, baronier, stamhuse og fideikommisgodser, og § 13 i lov nr. 3 23/6 1888 om stamhuses og stiftelsers leilændingsgods forbyder, at der i testamente, gavebrev el.lign. indsættes forbud mod afhændelse af fast ejendom, som rækker længere end en navngiven, eksisterende persons levetid eller 30 år ud over udstederens død.

c) Siden 1810 har stiftelsen af fideikommisgodser været forbudt i Sverige, men trods forskellige tilløb er man ikke som i Danmark og Norge nået til afvikling af de bestående fideikommisser, af hvilke 111 ejer betydelige landbrugs- og skovbrugsarealer[20]. Der har også været forbud mod, at trossamfund, som ikke hørte til den evangelisk-lutherske kirke, erhvervede jord uden kgl. tilladelse[21].

I 1847 fremkom forslag om at forbyde juridiske personers jorderhvervelse, men det førte ikke til noget. Først da savværksindustriens opkøb af ejendomme i det nordlige Sverige for alvor kunne spores, vågnede tanken pånyt, og denne gang var den levedygtig. Det antoges, at ca. 12.000 bønder omkring år 1900 havde afstået deres ejendomme til juridiske personer, og da købernes interesse hovedsagelig var rettet mod skovbestanden på ejendommene, førte det til, at landbrugsdriften forsømtes. Dette store opkøb, som næppe var uden forbindelse med, at staten ophørte med at stille domæneskove til disposition[22], vakte både sociale og politiske betænkeligheder og førte i 1906 til de første lovbud, som begrænsede rent svenske selskabers og foreningers ret til at erhverve dyrkede og dyrkbare jorder og støtteskov i en del af det nordlige Sverige. Begrænsningen er gennem »lag 18/6 1925 ang. förbud i vissa fall för bolag, förening och stiftelse att förvärva fast egendom – bolagsförbuds-

20. *Undén* 1 s. 106-107, 161-162, *SOU* 1959 : 40.
21. *Undén* 1 s. 86 med note 6.
22. *SOU* 1954 : 14 s. 19.

lagen« udvidet til at gælde i hele landet, og denne lovgivning medførte tillige, at man skærpede den kort tid i forvejen reviderede lovgivning om brugsret og gennemførte moderne regler om opsigt med jordbrug[23].

Også her ser man altså selskaber med begrænset ansvar som de indenlandske retssubjekter, der i første række kommer i søgelyset som uønskede erhververe med hensyn til landbrugsarealer.

d) Fra tysk ret har navnlig §§ 86 og 87 i Einführungsgesetz til B.G.B. interesse. Den første opretholder enkeltstaternes lovgivning om erhvervelsesbegrænsning for juridiske personer og er ikke mindst møntet på »den døde hånd«[24]. Den sætter dog en mindstegrænse for de erhvervelser, som kan reguleres. Den anden er en følge af, at lovens § 55 gav munke, nonner og andre ordensmedlemmer, de såkaldte religiøse, retsevne, hvorfor det kunne befrygtes, at man gennem dem førte ejendom, både løsøre og fast ejendom, på afveje. Bestemmelsen omfatter kun gave og arv.

I nutiden vil juridiske personers erhvervelser falde ind under den almindelige regulering af retten til at erhverve fast ejendom, og de vil i så henseende ikke stå forrest blandt dem, der kan vente tilladelse[25].

De tyske fideikommisser blev ophævet ved en rigslov af 6/7 1938[26].

3) Reglerne om andre uønskede erhververe frembyder et meget broget billede. Det er næppe for meget sagt, at hver generation anlægger sit selvstændige syn på dette spørgsmål. Nutidens syn er således i mange lande stærkt farvet af de vanskelige ernæringsforhold under Verdenskrigene.

Fra dansk ret i Middelalderen kan mindes om kampen mellem kirke, adel og konge. De anså gensidigt hverandre som uønskede erhververe[27]. Senere kom også borgerlige personers jordkøb ind i billedet; men efterhånden som den gamle adels indflydelse svækkedes, viste det sig, at begrænsningen med hensyn til borgerlige personer var et tveægget sværd, og den bortfaldt derfor. Den svækkede nemlig adelens kredit[28]. Lige som

23. *Prawitz* s. 36-37, 41, 45-46; *Undén* 1 s. 56-57, 84-86. Bolagsförbudslagen er senest ændret i 1960.
24. *Staudinger-Kuhlenbeck* VI s. 298-303.
25. Se den i min artikel i U 1960 B s. 106, note 19 omtalte afgørelse.
26. *Landwirtschaftsrecht* s. 32.
27. *P. Johs. Jørgensen* s. 388-389, 404-405, 562.
28. Se fortalen til og § 1 i frd. 28/1 1682.

økonomiske betragtninger havde spillet en stor rolle i den tidligere kamp for at bevare magten, spillede de nu en afgørende rolle ved omsætningens frigørelse.

Fra gammel dansk ret kan også nævnes reglerne i D.L. 6-1-1 og 3, der diskriminerede personer, som havde en afvigende religion, og rent faktisk hindrede dem i at erhverve fast ejendom her i landet. De bortfaldt ved Straffelov 1866. I N.L. 3-12-32 findes et forbud mod fogders jordkøb i deres embedskreds, som i 1743 udvidedes til at omfatte præster og sorenskrivere[29]. De to bestemmelser findes endnu i det norske juridiske fakultets udgave af gældende love, men har ingen praktisk betydning i nutiden i forhold til den detaillerede koncessionslovgivning, som begyndte med den s. 109 omtalte lov fra 1888. I nutiden omfatter den erhvervelser af – i kronologisk orden – skov, mose, kalkstensforekomster, fjeldstrækninger, vandfald, bjergværk og anden fast ejendom, dyrkningsjord og kvartsforekomster[30]. Fra Sverige kan nævnes et tidligere forbud mod, at jøder erhvervede jord uden kgl. tilladelse[31], og fra Tyskland kan henvises til den omtalte bestemmelse om de religiøse. Fra Danmark kan Erhvervelsesloven erindres.

De økonomiske betragtninger kan, som nævnt, trække i to retninger. I nutidens jordpolitik trækker de navnlig i den retning, at dyrkningsarealer ikke må anvendes til kapitalplacering eller som spekulationsobjekter; de skal forbeholdes dem, der har kvalificeret sig til landbrugserhvervet[32]. Det præger forarbejderne til de norske koncessionslove om fast ejendom, og det siges udtrykkeligt i norske, svenske og vesttyske regler om erhververes prøvelse[33]. Det ligger også til grund for den danske Institutionslov og spores bag Landbrugslovens forbud mod samling af storbesiddelser eller forøgelse af store landejendomme. Man kan næppe udelukke, at sådanne regler rummer et stænk af misundelse. For dem, der foreslår indgreb i omsætningen, står kapitalisternes erhvervelser som en uting, og derfor bør de forhindres. Det siges vel ikke rent ud, at man har dette motiv, og man kan nå samme resultat med anden begrundelse. Man kan henvise til, at storbesiddelser og besiddelser med upersonlige ejere fremmer opkomsten af en forpagterklasse, og dette argument kan

29. *Gjelsvik* s. 145, note 6.
30. *Fast eiendoms rettsforhold* s. 114.
31. *Undén* 1 s. 86.
32. Det var i særlig grad meningen med lov nr. 339 8/7 1943 om erhvervelse af fast ejendom. Den ophævedes ved kgl. an. nr. 570 22/11 1946.
33. Her kan også mindes om det s. 32 omtalte svenske forbud mod tilbagekøbsret eller andre resolutive vilkår.

også anvendes til at forhindre personer udenfor landbruget i at erhverve dyrkningsjord. Er de ikke selv i stand til og egnede til at drive landbrug, må de have en bruger, og det ønsker man ikke. Vi ser altså, at jordpolitikken kæmper mod dannelsen af en funktionærklasse og således anlægger helt andre synspunkter end dem, der ellers præger den anden halvdel af det 20. århundrede. Jordpolitikken og detailhandelen står på samme front, og for begges vedkommende er det af afgørende betydning, at deres virkefelter ikke udelukkende anskues fra et økonomisk standpunkt, men at man også lader sociale hensyn få vægt.

III. Foretrukne erhververe

Kredsen af foretrukne erhververe bestemmes i nutiden bedst ved en negativ afgrænsning. Den omfatter alle retssubjekter, hvis erhvervelser ikke er forbudt, eller som kan erhverve uden at søge koncession.

1) I tidligere tid kunne man først og fremmest pege på slægterne og sige, at deres medlemmer havde en positiv fortrinsret til at erhverve, medens man i dag snarere må sige som i svensk ret, at de har en »negativ bördsrätt«, når de kan erhverve uden nærmere prøvelse af kvalifikationer, motiver o.a.

a) Fra ældre danske forhold kan henvises til lovbydelsesretten, som først blev formelt ophævet ved TL § 53[34]. I samme retning peger andre regler i D.L. 5-3 samt regler som 1-24-12, jfr. 6-6-1, og 5-2-63 og det efter Enevældens indførelse for alvor indførte majoratsbånd[35]. Medvirkende til at holde de på en eller anden måde opståede besiddelser sammen var tillige dels de både reelle og personelle privilegier, der var knyttet til komplette sædegårde[36], dels datidens driftsform ved hjælp af bøndernes hoveri. Den ældre tankegang gik næppe ud på at betragte et gods som en flerhed af ejendomme. Fra midten af det 16. århundrede, efter at godssamlingen for alvor havde taget fart støttet af kronens mageskifter, var det langt snarere sædvanligt at betragte et gods som et or-

34. J.L. 1-34, D.L. 5-3-1. Se også *Ørsted: Hdbg.* 4 s. 192-193 og *P. Johs. Jørgensen* s. 230.
35. *Stig Iuul* s. 115-119.
36. *Mandix* 1 s. 477-531.

ganisk hele. Sæde- eller hovedgården var hovedet, bøndergodset lemmerne, en opfattelse som kulminerede i de første udskiftningslove[37].

Et ændret syn opstod med den opfattelse, at hoveriet var et samfundsonde, og at enhver ejendom, som var i stand til at underholde en bondefamilie ved dennes eget arbejde, burde være en afgrænset enhed. Og et helt andet syn på slægtens fortrinsret kan samtidig spores deri, at de i 1769 indførte regler om selvejerbønders testationsret[38] ikke fik praktisk betydning, hvorimod bestemmelsen i Arvefrd. § 27, stk. 2, om sædegårdsejeres testationsret stadig benyttes. Der viser sig et standsbetonet skel i opfattelsen.

Det kunne synes at stride mod et liberalt syn på ejendomsretten, at man ved fæsteafløsningen gav fæsterne og deres nærmeste en begunstiget stilling, som for øvrigt udviser et ikke nærmere begrundet crescendo. Det har dog nogen sammenhæng med den fra vist politisk hold fremsatte påstand om, at fæsterne var medejere af de ejendomme, hvis benyttelse man i samfundets interesse havde omgærdet med en række præceptive regler[39]. Derimod synes det ubestrideligt, at Grundlovens syn på majoratsbåndet, kampen for fæsteafløsning og *Monrads* slagord: »fri Jord i fri Mands frie Haand«, har virket som en hemsko på enhver tanke om at begrænse den frie omsættelighed af landbrugsjord.

Slægtens interesse beskyttes dog fortsat. Det ses af de i andet afsnit nævnte regler om, at statens forkøbsret viger eller begrænses af hensyn til den, og af de nyere koncessionslove, som giver visse slægtninge en undtagelsesstilling. Endvidere indtager visse auktionserhvervelser en særstilling.

b) I Norge præges jordlovgivningen af den s. 56 omtalte ældgamle odelsret og af den væsentlig yngre åsædesret. Disse regler går videre end vore lovbydelsesregler, men er beslægtede med de tidligere bornholmske regler, lige som de har været gældende på Færøerne[40].

Odelsretten gælder kun på landet og omfatter i hovedsagen landbrugs- og skovbrugsjord samt fjeldstrækninger. Den opstår, når fast ejendom i 20 år har tilhørt en person eller ham og hans direkte efterkommere, og den tilkommer alle dem, der i ret nedstigende linie stammer fra den

37. *Landbrugspligten* s. 203-204.
38. Frd. 13/5 1769 § 5 med tillæg, jfr. Landbrugslov § 3.
39. *Hans Jensen* II s. 217, 242-248, 290, 298-328, *J. E. Larsen: Blandede afhandlinger m.m.* (1861) s. 555-655 smh.m. s. 135-149. *Ørsted: Fæstesagen* går skarpt imod og kritiserer Larsens opfattelse.
40. Se om Bornholm frd. 14/10 1773, ophævet ved lov nr. 5 8/1 1887. Om Færøerne henvises til s. 57.

person, i hvis ejertid ejendommen blev odel. Er der flere lige odelsberettigede, går søn før datter og ældre før yngre, medens afstanden fra det fælles ophav bestemmer, hvem der er bedst berettiget af forskellige slægtled. Odelsarvingen har ret til at indløse odelsgodset, når ejeren dør, eller hvis han sælger det til ubeslægtede eller fjernere odelsberettigede. Løsning må dog kræves inden 3 år efter tinglysning af den adkomst, som ønskes tilsidesat. Da værdiansættelsen ofte er yderst rimelig, er odelsløserens adgang til videresalg begrænset i de første 3 år[41].

Som led i den aktive jordpolitik har nyere lovgivning givet kongen bemyndigelse til under særlige omstændigheder at befri den ejendom for odel, som staten erhverver ved køb eller forkøbsret; men ved videresalg af sådan ejendom opnår køberen mulighed for at vinde odel for sine efterkommere.

Åsædesretten gælder uanset eventuel odelsret til vedkommende ejendomme. Det er en ret for en afdød ejers ældste barn til at kræve udelt overtagelse af afdødes hovedejendom til rimelig pris. Er der flere arvinger, går dog også her søn før datter. Er der flere ejendomme, får den næstældste ret til nr. 2 o.s.v.

En ejer har mulighed for at bestemme, at hovedejendommen skal deles; men den bedst åsædesberettigede har krav på i det mindste at få halvparten af ejendommen, og efter en ændring i 1955 kræves fylkeslandbruksstyrets samtykke til en af arveladeren besluttet deling. Bestemmelsen har herved en vis lighed med § 6 i frd. 13/5 1769 om danske selvejerbønders dispositionsret[42].

I den tidligere omtalte koncessionslovgivning indtager ægtefæller, livsarvinger og nære slægtninge en lignende stilling som i Landbrugslov kap. II med hensyn til skov, fjeldstrækninger, vandfald, kvartsforekomster og dyrket mark, alt dog forudsat at de er norske statsborgere. I nogle forbindelser er erhvervelse også friere for indenbygdsboende end for andre, med mindre de forpligter sig til at tage fast bopæl i kommunen, og i andre forbindelser gradueres erhvervelsesadgangen, eftersom erhververen i forvejen ejer fast ejendom på egnen af varierende størrelse[43]. Endelig er der en vis adgang for panthavere i fast ejendom til at erhverve »for å redde en fordring«.

c) I Sverige har man kendt det samme bånd på omsætningen, som

41. Lignende begrænsning af adgangen til videresalg er foreslået i *Arvelovskommissionens bet.* (1941) s. 165-197, jfr. 32-33.
42. *Landbrugspligten* s. 180-181.
43. *Fast eiendoms rettsforhold* s. 117-118, 127-129.

gjaldt i gamle dage i Danmark. Visse jorder – frälsejorden – var forbeholdt adelen, og selvejerbønders adgang til at sælge var begrænset af hensyn til slægtens bördsrätt[44].

Nogle af disse begrænsninger bortfaldt delvis i slutningen af det 18. århundrede, og slægtens løsningsret til landejendomme bortfaldt i 1863. Men slægtens ret manifesterer sig endnu som såkaldt »negativ bördsrätt«[45]. Heraf fulgte, at kronens forkøbsret måtte vige for salg til bl.a. ægtefælle, livsarvinger, søskende og disses børn, og de samme personer fritages stadig for at søge tilladelse til at erhverve jordbrugsejendom, som falder ind under jordförvärvslagen, jfr. dens § 1, nr. 3. Denne lov giver også adgang til midlertidig erhvervelse på tvangsauktion, se § 11, og sætter den, der erhverver »för skyddande av någon inroparens fordran eller rättighet«, i en særklasse. Loven stiller sig endvidere velvillig overfor erhvervelser, der tilgodeser jordbrugsrationalisering, og den åbner mulighed for, at et retssubjekt på forhånd kan opnå en tidsbegrænset adgang til at erhverve jordbrugsejendom, se § 13.

De andre love – inskränkningslagen og bolagsförbudslagen – har tilsvarende regler om tvangsauktionserhvervelser, og den svenske lovgivning ser i hovedsagen bort fra erhvervelser gennem arv og ægteskab[46].

d) Den vesttyske landslovgivning tilstræber i adskillige af forbundsrepublikkens lande at holde land- og skovbrugsejendomme udelt og at sikre slægtens ret til dem[47].

Den såkaldte KRG nr. 45 fra 1947 førte lovgivningen tilbage til tiden før det nazistiske styre, med mindre der i den enkelte besættelseszone gaves nye regler. Dette skete straks i den britiske zone, og i de lande, som faldt ind under den, gælder endnu i hovedsagen den såkaldte Höfeordnung (HO) fra 1947[48]. I følge HO betragtes en driftsenhed som en gård, når dens skattemæssige værdi er mindst 10.000 DM. Er værdien mindre, kan ejeren lade den notere som gård. Driftsenheden må desuden være enkeltmands eje eller ægtefællers fælleseje eller tilhøre et »fortgesetzte Gütergemeinschaft«.

Det væsentligste i HO findes i § 4, som bestemmer, at gården skal tilfalde een arving udelt, medens de øvrige arvinger må nøjes med en affindelsessum. Gårdarvingen behøver ikke i øvrigt at være arving. Har

44. *Undén* 1 s. 46-49, 141-142.
45. *Undén* 1 s. 142.
46. Anf. v. s. 88, 90 og lag nr. 193 27/5 1960.
47. *Landwirtschaftsrecht* s. 8, 63-72.
48. Anf. v. s. 33-62. *O. Wöhrmann: Das Landwirtschaftsrecht der britischen Zone* (Schloss Bleckede a.d. Elbe 1951).

ejeren ikke truffet bestemmelse om en bestemt gårdarving, afgør lovgivningens arvefølge, hvem den skal tilfalde. Først tiltræder livsarvinger, derefter en efterlevende ægtefælle, så afdødes fader og moder og endelig hans søskende og deres livsarvinger. Faderen kan dog ikke arve en gård, som stammer fra moderens slægt, og omvendt kan hun ikke arve en gård, som kommer fra den fædrene slægt. Den, der overtager gården, får den på meget rimelige vilkår[49], men bliver ikke alene forpligtet til at tilsvare de øvrige arvinger deres andel i dens værdi, men også til at betale dem et yderligere vederlag, hvis han inden 15 års forløb sælger hele gården eller væsentlige dele af den. I så fald skal arvingerne nemlig stilles, som om boet i sin tid var blevet delt efter almindelige arveregler. Efter dem skal gårdens handelsværdi lægges til grund, medens man ved skifte, hvor der findes en gårdarving, lægger skatteværdien til grund[50].

En almindelig fortrinsret for slægtninge til at erhverve koncessionsbundet ejendom kendes ikke[51]. Men testamentarisk indsættelse af en gårdarving må dog godkendes af retten, hvis indsættelsen fører til, at alle testators livsarvinger forbigås. Selv en indsat gårdarving eller den nærmeste til at overtage gården kan risikere at blive tilsidesat, hvis han ikke anses for egnet, »wirtschaftsfähig«.

2) Nutidens lovgivninger opstiller desuden som regel staten og kommunerne som foretrukne erhververe. For kommuners vedkommende gælder det undertiden kun indenfor deres eget landområde[52].

For kommuners vedkommende kan i dansk ret henvises til, at deres erhvervelser af fast ejendom sædvanligvis kræver en overordnet myndigheds tilladelse[53], og at der heri ligger en beskyttelse mod misbrug[54]. For statens vedkommende kan henvises til, at forvaltningen er bundet af særlige regler, hvis overholdelse kan proves af domstolene, og at en eventuel tilladelse oftest måtte søges hos den forvaltningsgren, der selv foretager erhvervelsen.

Tilsammen vidner reglerne dog om nutidens syn på jordpolitikken.

49. Se eksempler i *Landwirtschaftsrecht* s. 54-55.
50. Se til sammenligning den danske *Arvelovskommissions forslag* (1941) kap. 17: særlige regler om landbrugsejendomme, som også skulle omfatte skovbrugsejendomme.
51. Derimod er visse slægtninge fritaget for det offentliges forkøbsret efter Reichssiedlungsgesetz, se s. 81, note 24.
52. *Fast eiendoms rettsforhold* s. 117-118, *Undén* 1 s. 90, *Landwirtschaftsrecht* s. 11.
53. Lov-bkg. nr. 328 6/7 1950 § 22, stk. 3, og lov-bkg. nr. 329 s.d. §§ 15 og 28.
54. Sådanne er dog konstateret i Norge, se *Fast eiendoms rettsforhold* s. 145-146 og de s. 00 note 00 anførte domme.

IV. Sammendrag

Som resultat af foranstående gennemgang af forskellige koncessionslovgivninger kan man opstille følgende regler.

1) Der udsondres først og fremmest en eller flere grupper erhververe, der anses som farlige for almenheden og dermed som uønskede.

a) Det gælder navnlig udlændinge, hvad enten de optræder som direkte erhververe eller nøjes med at opnå indflydelse på upersonlige retssubjekter.

b) Det gælder endvidere upersonlige retssubjekter, hvad enten de optræder som stiftelser, foreninger eller selskaber med begrænset ansvar. Motivet kan være den gamle betragtning om »den døde hånds« uhensigtsmæssighed. Men motivet kan også være, at en upersonlig ejer fører til upersonlig drift af en erhvervsvirksomhed[55].

c) Sidstnævnte motiv kan yderligere føre til at betragte fysiske personer som farlige erhververe, navnlig hvis formålet med erhvervelsen kun er kapitalplacering, og nærbeslægtet hermed er reaktionen mod erhvervelser, der tilsigter at skaffe erhververen gevinst ved videresalg af det erhvervede og således kan føre til en uønsket prisstigning.

d) Der kan endelig være tale om at betragte udygtige erhververe som farlige.

2) Koncessionslovgivningen går som regel ud på at beskytte bestemte goder mod farlige erhververe; men dens formål kan tillige være at hidføre en gradvis opløsning af uønskede besiddelser.

Den omfatter fortrinsvis de faste ejendomme, som naturligt hører til jordbruget, men kan også sigte på andre naturrigdomme. Er formålet tillige at beskytte mod uønsket indflydelse på den formelle ejer, kommer andre goder som aktier med i billedet.

3) Lovgivningen kan nægte farlige erhververe retsevne; men som regel begrænses kun deres handleevne. De kan vel blive ejere med privatretlig gyldighed og overtage det heraf følgende kontraktsansvar; men myndighederne har det i deres hånd at nægte dem at forblive ejere.

4) Prøvelsen af en erhververs farlighed eller egnethed kan være bundet til letpåviselige kriterier som udlænding, juridisk person eller mang-

55. *Wöhrmann* s. 214-215, *Lange-Wulff* s. 455, første note.

lende landbrugsuddannelse. Den kan også være skønsmæssig, således at erhvervelser tillades eller nægtes efter vage kriterier som »almene hensyn« eller ganske frit. Den kan endelig foregå efter regler, der befinder sig et eller andet sted mellem disse yderpunkter.

Prøvelsen er som regel en administrativ affære, men kan være judicielt betonet som i Vesttyskland. Her foregår prøvelsen vel i første instans i landbrugsnævn af administrativt tilsnit; men deres afgørelser kan indbringes for domstolene[56]. Det er de almindelige domstole, som i alle tre instanser – Amtsgericht, Oberlandesgericht og Bundesgerichtshof – beklædes af fagdommere med landbrugskyndige bisiddere.

5) Man undtager ofte visse retssubjekter fra enhver prøvelse. Det kan skyldes, at man mener, at deres tilknytning til det erhvervede gode har større vægt end samfundets interesse i deres personer. Men det kan også skyldes, at man anser samfundets interesser for bedst beskyttet gennem sådanne erhvervelser, en betragtning, som antagelig ligger bag ved statens og kommunernes koncessionsfrihed og løsningsregler som dem i de norske koncessionslove og i Landbrugslovens § 24.

6) De sidstnævnte betragtninger kan føre til at skabe yderligere sammenhæng mellem koncessionslovgivningen og anden jordpolitisk lovgivning. Koncessionslove er i sig selv et udslag af aktiv jordpolitik; men de kan udbygges både i positiv og negativ retning.

En positiv udbygning sker gennem de under 5 omtalte regler, medens en negativ udbygning kan ske gennem regler som de danske om aflevering af vederlagsarealer for at opnå dispensation fra et erhvervelsesforbud.

På dette som på andre punkter frembyder den danske koncessionslovgivning et særpræg, der skyldes den historiske baggrund. I øvrigt er der også indbyrdes forskelligheder mellem de udenlandske love, ikke alene fra land til land, men fra lov til lov. Eet fællestræk synes dog at gå igennem dem alle, nemlig en vis manglende afklaring af de grundlæggende synspunkter og borgernes indstilling til dem.

56. *Landwirtschaftsrecht* s. 14, 73-75. Lovgivningen herom er en forbundslov fra 1953.

7. KAPITEL

De koncessionsbundne goder

I. Indledende bemærkninger

Af hensyn til omsætningen er det påkrævet, at en koncessionslovgivning bestræber sig for at afgrænse de goder, den omfatter, så klart som mulig. Er der tale om, at flere love beskæftiger sig med samme goder, bør de også sørge for indbyrdes afgrænsning, hvis omsætningen skal kunne foregå nogenlunde ubesværet. Det gælder ikke blot med hensyn til beskrivelsen af de fysiske goder, hvis omsætning bliver reguleret, men også med hensyn til beskrivelsen af de rettigheder og retssubjekter, man vil kontrollere.

1) De her omhandlede lovgivninger omfatter i hovedsagen fast ejendom, specielt dyrkningsarealer, og en afgrænsning må derfor sigte mod en rimelig definition af de relevante ejendomstyper.

I nutiden har omsætningen af fast ejendom i nogle lande en tendens til at blive lige så fri som omsætningen af løsøre, således forstået at ejerne ikke føler tidligere tiders respekt for ejendomsretten til fast ejendom. Det følelsesmæssige bånd, som forhen knyttede ejerne til deres ejendomme, og som gjorde omsætningen til en højtidelig handling, er løsnet meget. En fast ejendom, der benyttes til landbrug eller skovbrug, er ikke længere betroet gods, men et middel til at skaffe sig fortjeneste ikke alene i kraft af dens brugsværdi, men også i kraft af dens omsætningsværdi. Tendensen er vel ikke slået igennem overalt, og man kan endnu møde fortidens respekt for en ejendom, der er modtaget fra hedengangne forfædre; men der er næppe tvivl om, at kredsen af de ejendomme, som betragtes på den måde, indsnævres fra dag til dag. Fremkomsten af en koncessionslovgivning, der tilsigter at begrænse spekulation med fast ejendom, er i sig selv et talende vidnesbyrd herom.

2) Når der spørges om, hvilke erhvervelser en koncessionslovgivning regulerer, spørges der i hovedsagen om følgende forhold:

a) sondrer lovene mellem, hvilken ret der erhverves?
b) sondrer de mellem, hvem der erhverver?
c) sondrer de mellem, hvorledes der erhverves?
d) sondrer de mellem, hvorfor der erhverves?
og
e) sondrer de mellem, hvor meget der erhverves?

Disse spørgsmål kan lovgivningerne og de enkelte love have besvaret på forskellig måde, og det er faktisk også tilfældet.

3) *De lege ferenda* er koncessionslovgivning i de hidtil kendte former lovgivernes reaktion mod en konstateret uønsket udvikling som f.eks. de svenske selskabers opkøb af skov til skade for landbruget og det vesttyske fremstød mod Danmarks kyster. Men den kan også være vendt mod en tænkt fare som f. eks. den danske frygt for, at upersonlig ejendomsret kan begrænse statens forkøbsret.

Herved bliver de gennemførte lovregler til en grænsedragning mellem retssubjekter, som uden videre kan erhverve de regulerede goder, og andre, som slet ikke eller kun under særlige omstændigheder kan komme i betragtning. Jo mere der lægges vægt på at indsnævre de frie erhvervelsesmuligheder ved hjælp af en objektiv grænsedragning, des lettere er den lovtekniske opgave. Men hvis der indblandes andre motiver, øges vanskelighederne, og des mere administration må der til.

Eksempelvis kan nævnes, at det af Folketinget i 1948 vedtagne forslag til Landbrugslovens kap. II som hovedregel forbød den, der i forvejen ejede to eller flere landbrugsejendomme, at erhverve flere. Opløsningen af ældre besiddelser af større omfang ville herefter komme ganske automatisk. I Landstinget fremkom et ønske om hurtig fremskaffelse af udstykningsjord, som førte til undtagelsesbestemmelserne i § 9, stk. 4, og § 11, stk. 1, andet punktum. De forudsætter en særlig administration til at bedømme, forhandle og tillade.

Hvis man nøjedes med at forbyde selskaber med begrænset ansvar at erhverve visse faste ejendomme, kunne dette også gennemføres ganske enkelt. Men når man affinder sig med visse formålsbetonede erhvervelser, må der tilføjes undtagelsesbestemmelser og indføres en ekstra kontrol med, at de ikke misbruges.

Enhver koncessionslovgivning griber ind i omsætningen af økonomiske goder, og når omsætningen i flere generationer har været temmelig fri for offentlig indblanding, er betydelige samfundsinteresser knyttet til de goder, hvis erhvervelse man nu regulerer. Mange retssubjekter har

indrettet sig i tillid til, at der ikke pludselig lægges dem hindringer i vejen, og hvis lovgiverne ikke vil volde ubillig skade, kan man ikke med et slag tilsidesætte de interesser, de berettigede forventninger, som ville rammes ved en strikte håndhævelse af et i øvrigt måske både rimeligt og stærkt påkrævet indgreb i omsætningen. Lovgiverne må altså foretage en interesseafvejning, og den kan føre ind på andre områder end det økonomiske, hvis samfundet hidtil har anerkendt erhvervelser med ideelle formål, som nu skal udelukkes.

Den omtalte udvikling i retning af mindre respekt for de faste ejendomme kan godt betragtes som et onde[1], og man kan derfor anlægge den betragtning, at det ikke skader, hvis en koncessionslovgivning gør det vanskeligere at omsætte dem. Men man kan næppe fragå, at udviklingen er et udslag af samfundsmæssige strukturændringer og står i forbindelse med de øgede udnyttelsesmuligheder, som følger af forbedrede driftsmidler og -metoder. Disse omstændigheder har bl.a. ført til produktionsbetonede ejendomsdelinger i et tempo, som var ukendt for hundrede år siden, og den øgende befolkning har skabt et behov for yderligere ejendomsdelinger af social karakter. I så henseende har den aktive jordpolitik utvivlsomt været medvirkende til at nedbryde fortidens respekt for arvegodset.

Den større bevægelighed indenfor det moderne samfund tjener også til større omsætning af fast ejendom, uden at man kan betegne denne udvikling som et absolut onde. Og sidst, men ikke mindst kan man henvise til, at den mindre respekt for ejendomsretten til fast ejendom har nogen forbindelse med selvejets udbredelse. Det lyder måske paradoksalt, men kan næppe bestrides.

Selvejets indførelse skabte den moderne realkredit, som gjorde det lettere ikke blot at gå fra fæster til selvejer, men også fra aktiv landbruger til rentier. Realkreditten gjorde det samtidig muligt at afbøde de vanskeligheder ved et arvefald, som opstår, hvor der er flere arvinger til een fast ejendom. De stigende priser har hjulpet yderligere til på dette område og fristet mangen selvejer til at omsætte sin ejendom. Reversen af medaljen er så, at båndet mellem ejer og ejendom løsnes, og at der efterhånden opstår et nyt problem, som i tidens politiske tale hedder generationsskiftets vanskeligheder.

Det er næppe for meget sagt, at respekten for de fra fædrene overtagne ejendomme intetsteds er større i vore dage end på de egentlige godser, og

1. Se s. 68, note 15.

at den del af landbrugets ejendomme, som procentvis hyppigst omsættes, er de små.

Hvis man ikke fra lovgivningshold beslutter sig til at bekæmpe denne udvikling, må man gøre sig klart, at det er af stor betydning for omsætningen, at en koncessionslovgivning ikke skaber væsentlige hindringer for en i denne forbindelse uskadelig erhvervelse. En klar afgrænsning af de koncessionsbundne goder bliver af yderste vigtighed, og dette synspunkt kan yderligere føre til, at man udviser varsomhed med hensyn til at gribe ind i det privatretlige mellemværende mellem den, der afstår et bundet gode, og hans medkontrahent.

II. Fremmed rets afgrænsning af goder

1) Som omtalt i kap. 6 har Norge opbygget en meget omfattende koncessionslovgivning, hvis indpasning i det juridiske system har voldt en del besvær, medens den efter *Gjelsvik* ikke er følt som noget urimeligt indgreb ude i befolkningen[2]. Den ældste af de gældende love[3] er lov nr. 5 18/9 1909 med tillæg om erhvervelse af skov. Den bestemmer selv, at den omfatter skovgrund, hvorved forstås ikke blot skovbevokset grund, men også afdrevet skovmark, og at Kongen efter kommunal indstilling kan beslutte, at andre strækninger, der er anvendelige til nåleskovsdrift, skal betragtes som skovgrund. Loven gælder ikke uden videre i byerne, men kan gøres anvendelig, hvis der i en by findes skov af nogen betydning.

Lov nr. 10 25/7 1913 omfatter mosestrækninger i almindelighed, lov nr. 5 3/7 1914 omfatter kalkstensforekomster, hvortil også henregnes marmor, dolomitholdig kalksten og dolomit. Lov 27/8 1915 omfatter fjeldstrækninger, herunder fjeldsøer, elve og bække. Lov nr. 16 14/12 1917 omfatter dels vandfald, herunder både fald og stryg (stærke strømdrag), dels den i anden lovgivning omhandlede ret til at efterforske og udnytte metaller og erts, dels energi frembragt ved vandkraft. Lov nr. 3 17/6 1949 omfatter kvartsforekomster, hvorved forstås kvartskrystaller, krystalkvarts og kvartsit.

Loven fra 1917, hvortil flere af de andre love henviser, indeholder desuden et særligt kapitel, der gælder for »fast eiendom, som ikke går inn under særlige regler om adgangen til å erhverve i denne eller andre lover«. Det sigter på udlændinges erhvervelser af enhver form for fast

2. *Gjelsvik* s. 146 note 7.
3. Om lovenes indbyrdes afgrænsning henvises til *Fast eiendoms rettsforhold* s. 117.

ejendom, og i et andet kapitel behandles erhvervelse »av aktier eller parter i et selskap med begrenset ansvar i sådant antall at erhververen derved blir innehaver av mer enn 35 hundredeler av samtlige aktier eller parter... såfremt selskapet innehar eiendomsret eller annen rettighet som erhververen efter denne lov ikke kunne erhverve uten koncession eller tillatelse«. Sidstnævnte bestemmelse gælder også de andre love.

Den yngste og mest formløse lov er lov nr. 3 10/12 1920 med tillæg. Den omfatter »dyrket mark på landet«, men kan udvides til også at omfatte byer. Loven afløste ældre provisoriske bestemmelser, og i skr. 22/1 1918 har Justitsministeriet givet nærmere vejledning med hensyn til dens omfang. Fra skrivelsen fremhæves, at bebygget grund, gårdsplads og sportsplads ikke er anset som dyrket mark, hvorimod havearealer er medregnet[4].

2) I Sverige nævner inskränkningslagen fast ejendom i almindelighed. Desuden uddyber den, hvilke foreteelser indenfor grubedriften den vil kontrollere. Loven omhandler ikke alene udlændinges erhvervelser, men også svenske sammenslutningers, hvis de har eller kan frygtes at få udenlandske deltagere.

I bolagsförbudslagen bestemmes, at den omfatter fast ejendom på landet og fast ejendom i byerne udenfor det til bebyggelse bestemte område (byplanområdet). Den undtager dog udtrykkelig ejendomme, hvis væsentligste værdi ligger i opført bebyggelse, og ejendomme, som i hovedsagen er bestemt til byggegrund, oplagsplads m.m. I tvivlstilfælde er det lensstyrelsen, der afgør, om en ejendom hører til de undtagne.

Begge lovene hænger nøje sammen med to andre love, lov 18/6 1925 og lov 7/6 1934, som skal forhindre stråmandsvæsen (bulvanförhållanden). Ligesom i Norge rammes visse kapitalerhvervelser også af lovene[5].

Den mest indgribende svenske lov er lag nr. 272 3/6 1955 om inskränkning i rätten att förvärva jordbruksfastighet – jordförvärvslagen. Den omfatter fast ejendom, »som är taxerad såsom jordbruksfastighet«[6]. Afgørende er altså et areals skattemæssige ansættelse, og den retter sig på sin side efter arealets anvendelse[7]. Loven undtager dog jordbrugsansatte arealer, der indgår under en byplan, eller som i en markplan er bestemt til andet end land- eller skovbrug. Den omfatter heller ikke arealer, der er

4. *Augdahl: Jord* s. 3, *Fast eiendoms rettsforhold* s. 115-116 og 120-122.
5. *Undén* 1 s. 86-89, 92. – N.J.A. 1923.485, 520 (begge H).
6. Se om dens forhistorie *Fallenius* s. 16-20, *SOU* 1954:16 s. 25.
7. Se den kommunale skattelov 28/9 1928 § 7, *Fallenius* s. 53-55, *Undén* 1 s. 90-92.

lovlig frastykket til andet end land- eller skovbrug, og den viger for de to andre koncessionslove. Endelig følger det af loven, at selv en jordbrugsejendom kan fritages for koncessionstvang i en kortere periode.

3) Den vesttyske lovgivning begyndte under den første Verdenskrig med bkg. 15/3 1918. Det var folkets ernæring, som ikke måtte trues af spekulanter eller udygtige brugere. Den videreførtes i mellemkrigsårene og under den anden Verdenskrig. Nu hviler den på KRG nr. 45 fra 1947, hvis art. IV lægger grunden for en landslovgivning, som regulerer omsætningen af arealer, der hører til land- og skovbrug i videste forstand. De forskellige landslove søges erstattet af en forbundslov, hvis gennemførelse møder nogen modstand i landene[8].

III. Danske koncessionsregler

Blandt disse regler venter man måske først at møde Undergrundsloven, lov nr. 181 8/5 1950, som sammen med sin forgænger har gjort efterforskning og udnyttelse af råstoffer, der ikke blev udnyttet privatøkonomisk før 23/2 1932, afhængig af en koncession fra Ministeriet for offentlige Arbejder. Den hører imidlertid ikke hjemme i denne fremstilling. Den begrænsning af ejendomsretten, som denne lovgivning er udtryk for, er af anden art. Her er tale om, at den private ejendomsret ikke omfatter visse goder, men kan udvides til at omfatte dem, hvorimod den nyere såkaldte koncessionslovgivning er udtryk for statens kontrol med omsætningen af goder, som er undergivet privat ejendomsret[9].

De herhen hørende love består af fem bestemmelser, som hver har sin afgrænsning, men som meget vel kan gribe ind over hverandre.

1) Yngst og mest omfattende er Erhvervelsesloven fra 1959. Den omfatter »fast ejendom her i landet«. Selv om vi ikke har noget sidestykke til den svenske lov om »vad till fast egendom är att hänföra«, vil den næppe berede fortolkningstvivl. Den må omfatte både matrikuleret og umatrikuleret ejendom[10] samt de i TL § 19, stk. 1, omtalte ejendomme:

8. *Landwirtschaftsrecht* s. 5, jfr. s. 14-15.
9. Undergrundsloven er et eksempel på koncession i den af *Morgenstierne* omtalte klassiske betydning, se s. 107. Om Undergrundsloven henvises til *Illum: Tingsret* I s. 33-35 og *ER* I s. 315-317.
10. *Landboret* s. 47.

bygninger på fremmed grund og bygninger til varig forbliven på søterritoriet[11].

Loven havde et godt forlæg i *Betænkningen angående udlændinge* fra 1948, men den har slet ikke præget loven[12]. Loven tilkendegiver selv, at den er et forsøg, idet den skal optages til revision i samlingen 1961/62. Den er en ægte koncessionslov med vidtgående godkendelsesmuligheder.

2) Arbejderboliglovens § 21 er omvendt den mindst omfattende danske regel. Den er også en ægte koncessionsregel, men med stærkt begrænsede godkendelsesmuligheder.

Denne bestemmelse hviler dels på et regeringsforslag med udførlige bemærkninger, dels på et kommissionsforslag[13].

Bestemmelsen omfatter arbejderboliger på landet, som er opført ved hjælp af statslån efter den i 1938 påbegyndte lovgivning, der dels støtter arbejderes bestræbelser for at skaffe sig eget hjem, dels – efter 1940 – støtter selvstændige landbrugeres opførelse af gode boliger for deres medarbejdere. De pågældende boliger noteres i matrikel og tingbog som »arbejderbolig«, før 1954 som »landarbejderbolig«, og denne notering bevares i en årrække – sædvanligvis 20 år – efter statslånets indfrielse.

Det, som gør bestemmelsen fortjent til at nævnes her, er den omstændighed, at der udøves kontrol med boligernes omsætning så længe den omtalte notering opretholdes[14].

3) Afgrænsningen i Landbrugslovens kap. II er heller ikke vanskelig. Her tales om landbrugsejendomme, en særlig gruppe ejendomme, hvis kendemærker fremgår af lovens kap. I[15].

Derimod frembyder kapitlets fremkomst et afskrækkende eksempel på, hvor tilfældigt og uovervejet en indgribende nydannelse i lovgivningen

11. Se bemærkningerne til § 1 i *FT* 1959/60 till. A sp. 289. I denne forbindelse ville lovens § 9 antagelig også være i stand til at ramme omgåelsesforsøg. – Min afvigende opfattelse i U 1960 B s. 107 fastholdes ikke.
12. *Bet.ang.udl.* nævnes ikke i bemærkningerne, men kun i forbigående i Justitsministerens forelæggelse, se *FT* 1959/60 till. A sp. 285 ff, FF sp. 115 ff.
13. *FT* 1954/55 till. A sp. 665 ff, B sp. 211 f, 1958/59 till. A sp. 1479 ff, B sp. 707 f, 767 f. Bet. nr. 211/1958.
14. Arbejderboligloven er for tiden optrykt som lovbkg. nr. 223 25/5 1960. Om muligheden for at slette notatet i matrikel og tingbog henvises til § 19 smh.m. §§ 23 og 33. - Om ældre noteringer se U 1949.767.
15. Kontrollen ved tinglysning sætter dog kun ind mod noterede ejendomme, men dette berører ikke lovens materielle omfang, se *Landbrugspligten* s. 57-58. Se anf.v. s. 59-60 om visse statsgartnerier, der ikke er landbrugsejendomme. Bestemmelsen i § 11, stk. 3, er ganske overflødig.

kan blive til. Det skabtes under udvalgsbehandlinger i Folketinget og Landstinget i samlingerne 1947/48 og 1948/49, og en følge heraf er, at man savner praktisk talt ethvert fortolkningsbidrag. Bestemmelserne er desuden formet i et tungt sprog, som måske var tilgiveligt i et første udkast, men som burde have været afklaret, inden bestemmelserne blev til lovregler[16]. På grund af den gældende hemmelighedsfuldhed vedrørende udvalgsforhandlinger, på grund af det pres, hvorunder ministeriernes tjenestemænd må udforme udvalgsfødte tanker i lovsprog, og på grund af den tilbageholdenhed, hvormed kompromisser fra udvalgbehandling omtales i den efterfølgende debat, burde en sådan tilblivelsesmåde være utænkelig. Hertil kommer, at bestemmelserne undergik en vis motivforskydning, idet Landstingets udvalg tilføjede regler om, at fremskaffelse af udstykningsjord berettiger til dispensation fra det almindelige forbud mod visse erhvervelser, som kapitlet i øvrigt er udtryk for.

Det er kun en ringe trøst at henvise til, at det i politik som på andre felter gælder om at smede, mens jernet er varmt; men det må haves i erindring, at kapitel II kom til verden, mens det politiske klima var gunstigt for en løselig antydet nydannelse, og at dette øjeblik kan indtræffe med så kort varsel, at der ingen tid bliver til det gustne overlæg[17].

4) Landbrugsloven rummer en yderligere koncessionsbestemmelse i § 24, der ligeledes er en forbudsregel med dispensationsmuligheder[18].

Den taler om at forøge visse landbrugsejendomme med »anden jord«. En sådan beskrivelse af noget retligt relevant burde være forbudt, selv om man i kommissionsbetænkningen har forklaret bestemmelsen som »en ny hovedgårdsregel«. I frd. 6/6 1769 havde man dog en fyldigere beskrivelse; det afgørende var, om suppleringsarealet kom fra en bondegård, i senere slægter om det bestod af »bondejord«. Da Landstingets udvalg tilføjede den tidligere omtalte regel om statens løsningsret til suppleringsarealer, fik man imidlertid et – antagelig utilsigtet – fortolkningsbidrag. Man må herefter antage, at § 24 omfatter arealer, som har eller ved op-

16. Se *ER* I s. 277.
17. Det eneste mere kendte oplæg til kap. II findes i en programudtalelse fra De samvirkende danske Husmandsforeningers landsmøde i september 1945, se *F. Skrubbeltrang: Den danske Husmand* II (1954) s. 305.
18. Bestemmelsen stammer fra *Bet. ang. opretholdelse og drift af jordbrug* (1948) s. 6-7, 19, 28. I Landstingets udvalg tilføjedes statens løsningsret, jfr. *RT* 1948/49 till. B sp. 395.

dyrkning kan få landbrugsmæssig værdi. Fredskovspligtige arealer og uproduktive arealer falder udenfor[19].

5) Den sidste bestemmelse er Institutionslovens afsnit A, der hviler på et kommissionsforslag. Kommissionen har ganske vist, som andetsteds omtalt, fortolket sit kommissorium velvilligt[20], og dens hovedopgave, at inddrage jord fra Vallø, Vemmetofte m.fl. under udstykning, blev affærdiget med et pålæg til Statens Jordlovsudvalg om at henstille til stiftelserne at være velvillige. Som lokkemiddel tilbyder man at sikre stiftelserne en værdifast købesum, uanset at dette strider mod den tankegang, som er udtrykt i forbudet mod ensidige grundbyrder i lov nr. 505 28/9 1918 § 7. Vallø, Vemmetofte m.fl. har endnu engang trukket det længste strå.

Loven er en forbudslov med dispensationsmuligheder, og efter sin overskrift omfatter den »landbrugsjord«. Forbudet mod at erhverve er imidlertid begrænset til »fast ejendom, der benyttes til landbrug eller gartneri«, jfr. § 1, stk. 1. Tager man lovens formål i betragtning, synes det mere nærliggende, om den havde fået samme omfang som Statshusmandslovens § 8, stk. 2, der tillader stiftelse af forkøbsret for staten til »landbrugsjord og udyrkede arealer«, som kan anvendes til udstykning.

Institutionsloven ser udtrykkelig bort fra fredskovspligtige arealer, og Landbrugsministeriet kan fritage arealer indenfor områder med overvejende bymæssig bebyggelse[21]. Desuden må man udelukke udyrkede arealer, selv om de kan gøres tjenlige til landbrug eller gartneri[22]. Man må også udelukke skovbevoksede arealer, selv om de ikke er fredskovspligtige[23], og det er tvivlsomt, hvorvidt planteskolearealer kan medtages[24]. Efter bemærkningerne falder de nærmest udenfor. Efter lovens formål skulle man mene, at de faldt indenfor.

Hovedformålet i de fleste planteskoler her i landet er at frembringe et

19. Om fortolkningen af ordene »forøges med« henvises til *Landbrugspligten* s. 93-96.
20. *Landbrugspligten* s. 212.
21. Bkg. nr. 149 8/5 1957. Loven gælder modsat Landbrugsloven også i København og på Frederiksberg.
22. En midlertidig braklægning kan næppe tages i betragtning som bevis for, at et areal er udyrket.
23. Se endvidere *FT* 1956/57 till. A sp. 118 om park- og havearealer. Bemærkningernes sondring mellem erhvervsmæssig gartneri og andet gartneri er ikke heldig. Noget tilsvarende skel gælder ikke for landbrug, se *Landbrugspligten* s. 50-52. Se også *Fast eiendoms rettsforhold* s. 120-122 om »dyrket mark«.
24. *Wöhrmann* s. 30, jfr. 43-44, og *Landwirtschaftsrecht* s. 5 skelner mellem skovplanteskoler, der ikke er landbrug, og gartneriske planteskoler, som er det.

råstof til skove eller haver, og ingen af disse aftagere rammes af Institutionsloven. Derfor er det mest nærliggende at henføre planteskoler til en underafdeling af disse erhverv og altså undtage planteskolearealer fra koncessionstvang. Det samme gælder industrielt udnyttede arealer som grusgrave, mergelgrave, tørvegrave m.m., med mindre de er en del af en ejendom, som er underkastet landbrugspligt, og ikke kan løses fra denne.

Derimod må man hilse med tilfredshed, at hverken Institutionsloven eller de andre love er faldet for fristelsen til at lade den skattemæssige ansættelse af et areal være afgørende således som i den svenske jordförvärvslag. Ansættelsen har ganske vist nogen betydning med hensyn til, hvorvidt en ejendom er underkastet landbrugspligt, jfr. Landbrugslov § 1, stk. 1, og § 27, stk. 1, men kommer ellers ikke i betragtning. Rent jordpolitisk er det også et stort spørgsmål, om vurderingsmyndighederne er egnet til at dirigere udviklingen, men faktisk har de en mulighed derfor med hensyn til landbrugsarealer, men ikke med hensyn til fredskovsarealer[25]. Spørgsmålet kompliceres yderligere, fordi den jordpolitiske kontrol med deling af fast ejendom er temmelig formel, når der ikke er tale om fredskovsarealer[26], hvor man foretager en virkelig realitetsbedømmelse, før delinger tillades.

Hverken Institutionsloven eller de andre love interesserer sig for andet end fast ejendom. Vi har altså intet sidestykke til de norske og svenske regler om erhvervelse af kapitalinteresser i indehavere af koncessionspligtige ejendomme.

25. Se lov-bkg. nr. 305 1/8 1960 afsnit C, navnlig § 14, stk. 4, smh.m. § 15, stk. 4 og 5.
26. *Landbrugspligten* s. 179-180.

8. KAPITEL

De koncessionspligtige erhvervelser

Til en koncessionspligtig erhvervelse hører en farlig erhverver (I), der opnår en beskyttet ret (II) over et koncessionsbundet gode (kap.7). Findes flere koncessionslove, er det tænkeligt, at samme erhvervelse kan falde ind under mere end en af dem.

I dansk ret hører Erhvervelsesloven under Justitsministeriet, medens de øvrige bestemmelser hører under Landbrugsministeriet[1].

I. Farlige erhververe

1) Erhvervelsesloven udpeger tre persongrupper som farlige og dermed koncessionspligtige. Det drejer sig om a) udenlandske myndigheder, b) juridiske personer af enhver art uden hjemsted i Danmark og c) fysiske personer, som ikke på erhvervelsestidspunktet har bopæl i Danmark, og som heller ikke tidligere har haft bopæl her i tilsammen 5 år, jfr. § 1.

Ved »bopæl« tænkes på fast bopæl, og Justitsministeren oplyste under lovens behandling, at udtrykket er eksklusivt i den forstand, at den, der har bopæl i udlandet, ikke også kan have bopæl i Danmark[2]. Var denne oplysning rigtig, kunne man spare meget af det arbejde, som ofres på internationale aftaler for at undgå dobbeltbeskatning. Det fremgår i øvrigt af bemærkningerne til loven, at man ikke så meget tænker på den ydre ramme om et hjem som på motiverne hos den, der bor i det[3]. Om den fornødne bopæl er i orden, afgøres i første omgang ved erhvervelsesdokumentets tinglysning. Hvis dommeren ikke kan godkende erhververens ophold, forelægges sagen for Justitsministeriet, hvis afgørelse må kunne prøves af domstolene.

1. Lignende splittelse findes i Norge, se *Fast eiendoms rettsforhold* s. 133, og Sverige, se *Undén* 1 s. 89, note 14, og s. 90.
2. *FT* 1959/60 till. B sp. 185.
3. l.c. till. A sp. 289 f, *P. Østergaard* i Jur. 1960 s. 24-26.

Om tilladelse skal nægtes eller gives, afgøres af ministeriet efter et fuldstændig frit skøn. Det eneste, som kom frem under lovens behandling var en erkendelse af, at loven ikke må anvendes til at hindre placering af udenlandsk kapital i produktionsvirksomheder[4]. Selv om loven i nogen grad deler skæbne med andre landes bestemmelser, som taler om »almene interesser« el.a., er det dog beklageligt, at erhververne og deres rådgivere lades helt i stikken med hensyn til, om der er chance for at få en tilladelse. Hvis loven opretholdes, er det ønskeligt, om man på grundlag af de i prøvetiden indhøstede erfaringer kan nå et bedre resultat. Men det må indrømmes, at det kan være meget svært.

2) Arbejderboligloven betragter enhver erhverver som farlig, hvis han ikke »må anses for beskæftiget ved normalt forefaldende arbejde på landet«, jfr. § 21, stk. 2, litra c og litra b sammenholdt med § 22, stk. 1, og § 2, stk. 1 nr. 5[5].

Den eneste undtagelse gælder en afdød ejers efterlevende ægtefælle, jfr. § 21, stk. 2, litra a.

Om betingelserne er til stede, afgøres i første omgang af den lokale husmandsbrugskommission under appel til Statens Jordlovsudvalg eller af udvalget. Landbrugsministeriet er øverste administrative instans, men domstolene har det sidste ord[6]. Omsættes boligen, medens der indestår statslån, er den administrative afgørelse med hensyn til låneovertagelse endelig, med mindre den går ud på at nægte overtagelse, fordi erhververens beskæftigelse ikke skønnes fyldestgørende.

Jordlovsudvalget og ministeriet har en diskretionær adgang til at dispensere, eventuelt på betingelse af en økonomisk godtgørelse for statens tidligere rentetab, jfr. § 22, stk. 5.

3) Institutionsloven rammer juridiske personer af enhver art, bortset fra staten og kommunerne. Det udtrykkes på den måde, at landbrugs- eller gartnerijord kun må »erhverves af en eller flere i adkomstdokumentet ved navn angivne personer«, jfr. § 1, stk. 1. Hvorledes det indbyrdes

4. Se i øvrigt *FT* 1959/60 till. A sp. 288 f, B sp. 185 f, FF sp. 471 og 1941 f. Loven er tydelig præget af tidens bestræbelser for markedsdannelser over landegrænserne og står herved i skarp modsætning til de norske og svenske synspunkter, se *Fast eiendoms rettsforhold* s. 112-113, *Undén* 1 s. 83-84.
5. Her bortses fra de for landmandens regning opførte boliger, hvor det afgørende er, om boligen er udlejet i overensstemmelse med særlige regler, jfr. § 32.
6. Anderledes efter lov nr. 90 31/3 1955. Se nu *FT* 1958/59 till. A sp. 1486 f. – Se i øvrigt U 1947.209, 1952.232, jfr. 1953.751 H, 1953.1145.

forhold mellem flere erhververe ordnes, er uden betydning, når der blot opstår et ejerforhold, hvori personændringer ikke kan gennemføres uden ændring af den tinglyste adkomst. Den eneste begrænsning på dette punkt findes i Udstykningsloven, som forbyder stiftelse af materielle anparter i en samlet fast ejendom[7]. Loven tager ikke stilling til, hvorvidt statens forkøbsret er anvendelig.

Her er tale om en forbudslov med dispensationsmulighed, »når særlige omstændigheder taler derfor«, og en dispensation kan betinges af »særlige vilkår, såsom videreafhændelse af ejendommen (arealet) eller dele deraf inden et nærmere fastsat tidspunkt«, jfr. § 1, stk. 5. Henviser erhververen til, at hans formål med erhvervelsen kræver sagkyndig bedømmelse i et andet ministerium, skal vedkommende fagministerium tages med på råd.

Om et vilkår er tilstedeligt, må afgøres efter almindelige regler om lovlig forvaltning. Her skal blot anføres, at selv om forskellige bestemmelser i jordlovgivningen forudsætter dispensation mod økonomiske ofre, bør man fastholde det s. 85 anførte, hvorefter sådanne vilkår kræver udtrykkelig hjemmel. Det er ikke tilfældet i Institutionsloven[8].

4) Landbrugslovens § 24 rammer kun ejere af større landejendomme, og kun for så vidt der erhverves areal til forøgelse af en sådan ejendom. »Landejendom« forstås her i den i Statshusmandslovens § 8, stk. 8, anførte betydning.

Som koncessionsregel har § 24 interesse, hvis erhververens landejendom allerede har et grundbeløb på 65.000 kr., eller hvis den ved forøgelsen kommer op over denne grænse. Stammer det erhvervede areal fra en endnu større landejendom, kan erhvervelsen dog gennemføres, såfremt overdragerens ejendom beholder et grundbeløb, der mindst er lige så stort som grundbeløbet på den, der forøges.

Er koncession nødvendig, træder statens løsningsret i funktion, se s. 58 Anvendes den ikke, er koncessionen hermed i orden. Desuden har ministeriet en ret vidtgående bemyndigelse til at dispensere fra § 24's forbudsregel[9].

7. Lov-bkg. nr. 258 8/8 1958 § 1, stk. 1, jfr. § 11, afsnit A.
8. Se hertil *Augdahl: Jord* s. 18-19, *Skog* s. 28-29 og *Fast eiendoms rettsforhold* s. 137. I sagen om Norsk Hydro, N.Rt. 1915.161 H, tog et mindretal i Højesteret afstand fra den tanke, at et ulovligt vilkår kunne blive lovligt gennem ansøgerens vedtagelse af det, medens flertallet ikke kom ind herpå, idet man anså det omstridte vilkår for at være lovhjemlet.
9. Bemyndigelsen er blevet mere konkret efter ændring ved lov nr. 174 7/6 1958. – I øvrigt erindres om, at § 24 også kommer til anvendelse på forøgelse med arealer, der i forvejen tilhører landejendommens ejer, jfr. *Landbrugspligten* s. 95-96.

5) De farlige erhververe efter Landbrugslov kap. II er dem, der allerede ejer 2 eller flere landbrugsejendomme, jfr. § 9, stk. 1 og 2. Ved afgørelsen af, om noget sådant foreligger, opererer loven med et indviklet system af medejendomsret, som gør det nødvendigt at sondre mellem fysiske personer og juridiske personer. Har en erhverver ingen landbrugsejendom i forvejen, kan han uden videre erhverve to, har han en i forvejen, kan han erhverve en til[10]. Den, der før lovens ikrafttræden d. 1/10 1949 var retmæssig ejer af flere end 2 landbrugsejendomme, kan opretholde sin besiddelse.

a) For fysiske personer tæller såvel de landbrugsejendomme, som de ejer fuldt ud, som dem, hvori de direkte har part, og partens størrelse er ligegyldig[11]. Endvidere medregnes ejendomme og parter, som ejes af erhververens ægtefælle og/eller umyndige børn. Er han selv umyndig, medregnes hans ægtefælles, hans umyndige børns og hans forældres ejendomme eller parter[12]. Forældre-børn-forholdet gælder også adoptivforhold[13]. Derimod ser man – noget inkonsekvent – bort fra stedbørns besiddelser, og modsat norsk ret betragtes mindreårige ikke som medejere af deres mindreårige søskendes besiddelser.

Hvis en fysisk person ejer halvdelen af kapitalen i »et selskab, en forening eller en institution«, betragtes han som medejer af de landbrugsejendomme eller parter heri, der tilhører den juridiske person. I så henseende tæller kapitalbesiddelse hos ægtefælle eller de ovennævnte slægtninge med[14]. Loven taler udtrykkelig om »mindst halvdelen« af kapitalen og lægger tilsyneladende ingen vægt på, om der tilkommer kapitalejeren en reel indflydelse, som svarer hertil. Her viser det sig, hvor hårdt man savner egentlige forarbejder til loven, og det er ingen hjælp, at Landbrugsministeriet i bkg. nr. 392 25/9 1951 § 1, stk. 5, gør forskel mellem foreninger på den ene side og aktie-, andels- og kommanditselskaber på den anden side. Lovens ord kan ikke vendes og drejes efter forgodtbefindende. Man kan ganske vist henvise til, at anden medejendomsret tæller uanset dens størrelse, og at omvendt den norske og svenske beskyttelse mod kapitalmæssig indflydelse afhænger af den reelle magt, som tilkom-

10. Her må erindres, at såvel Erhvervelses- som Institutionsloven kan hindre de nye erhvervelser.
11. Som anført under 3 forhindrer Udstykningsloven, at der kan være tale om andet end ideelle anparter.
12. Se hertil bkg. nr. 392 25/9 1951 § 1, stk. 1, og § 13, stk. 5, og *Illum: Tingsret* I s. 83, note 31.
13. Mindreårige kan ikke adoptere, jfr. lov nr. 140 25/5 1956 § 1.
14. Se bkg. nr. 392 25/9 1951 § 1, stk. 5, og § 13, stk. 3.

mer kapitalejeren. Men disse betragtninger fører hver sin vej, og andre synspunkter af betydning ses ikke fremdraget under bestemmelsens tilblivelse. Selv om det er inkonsekvent, må man formodentlig affinde sig med, at kapitalbesiddelse i juridiske personer med begrænset ansvar først kommer i betragtning, når den udgør mindst halvdelen af den nominelle kapital, men i så fald gælder uanset begrænsninger med hensyn til kapitalejerens indflydelse på foretagendet[15].

Illum kritiserer, at den ovennævnte bekendtgørelse i § 1, stk. 4, medregner landbrugsejendomme og parter, hvortil erhververen har »et som adkomst tinglyst betinget skøde«[16]. Denne kritik skyder delvis over målet. Det eneste, som kan kritiseres, er, at ministeriet – antagelig af bevismæssige grunde – ser bort fra skøder, der kun lyses som byrde, og fra utinglyste aftaler. I øvrigt må det være afgørende, hvorlænge en overdrager forbliver ejer af en overdraget ejendom, og hvornår en erhverver bliver ejer. *Inter partes* går ejendomsretten over ved den endelige aftales indgåelse, men aftalen kan desuagtet være betinget, navnlig af købesummens berigtigelse. Det er også taget til efterretning af TL § 10, stk. 4, ved sondringen mellem skøder, der kan tinglyses som adkomst og andre skøder, der kun kan lyses som byrde, og ved sondringen mellem betingede og endelige skøder. Hvis overdrageren har afgivet endeligt skøde, er sagen klar. Hans ejendomsret er ophørt, og skødemodtageren er blevet ejer, selv om skødet endnu ikke er tinglyst. I tilfælde af, at skødet er betinget, mener *Illum* selv[17], at forholdet rettest må opfattes således, »at der ved betinget overdragelse af fast ejendom foreligger samtidig ejendomsret for overdrager og erhverver«, altså medejendomsret for begge.

I bekendtgørelsens § 1, stk. 4, medregner man landbrugsejendomme, der tilhører et interessentskab eller et kommanditselskab, hvori erhververen er ansvarlig deltager. Det er rigtigt, men understreger den besynderlighed, at parter i selskaber med begrænset ansvar først kommer i betragtning, når de udgør mindst 50 pct. af kapitalen.

b) Juridiske personer betragtes for det første som medejere af ejendomme og parter, som tilhører en person, der alene eller i forening med ægtefælle og pårørende, se under a, ejer mindst halvdelen af kapitalen. For det andet foreligger medejendomsret til ejendomme og parter, som

15. Landbrugsloven har ingen bestemmelse, der svarer til norske regler om at medregne ejendom, der tilhører et selskab, hvori erhververen eller hans ægtefælle på anden måde, f.eks. gennem ansættelse, er interesseret, se *Augdahl: Jord* s. 7, jfr. s. 4-5, *Skog* s. 12-14.
16. *Illum: Tingsret* I s. 84-85.
17. Anf.v. s. 386.

tilhører moder- eller datterselskaber. I alle tilfælde må den nominelle besiddelse af den halve kapital være afgørende[18].

For juridiske personer vil Institutionsloven oftest være en yderligere hindring.

c) I følge § 11, stk. 2, kan staten og kommunerne erhverve frit, og det samme gælder kredit- og hypotekforeninger, banker og sparekasser. For pengeinstitutternes vedkommende har Institutionsloven praktisk talt ophævet denne begunstigelse.

I § 11, stk. 4, er der tillagt Landbrugsministeren en nærmest diskretionær adgang til at dispensere, og i § 9, stk. 4, er der indrømmet enhver farlig erhverver adgang til at erhverve overskydende landbrugsejendomme mod afgivelse af et vederlagsareal til staten. Det skal være egnet til Statshusmandslovens formål, og det skal såvel i areal som i grundbeløb svare til mindst en femtedel af den erhvervede ejendom. Hvorfra det kommer, spørges der ikke om, og nogen prøvelse af erhververens kvalifikationer som landbruger, af hans formål med erhvervelsen eller af dens samfundsmæssige betydning er hverken foreskrevet eller forudsat[19].

Som tidligere omtalt er kap. II meget tungt affattet. Det gælder ikke mindst den stærkt udpenslede regel om medejendomsret, som går ud over, hvad man i almindelighed ville betragte på denne måde. Meningen har vel været at bekæmpe enhver fristelse til at finde udvej til omgåelse af hovedreglen. Noget sådant er forståeligt, men lovteknisk uheldigt. Forsøg på at forme udtømmende lovregler er på forhånd dømt til at mislykkes og tjener oftest kun til at forplumre teksten så meget, at knapt nok eksperter på området kan kapere den. Den praktiske betydning vil antagelig højst vise sig en enkelt gang med mange års mellemrum, og sidst, men ikke mindst vidner denne lovform om en uberettiget mistillid til domstolene.

II. Beskyttede rettigheder

1) I *Bet. ang. udl.* byggede flertallets forslag på et ældre justitsministerielt udkast, der minder om norsk og svensk lovgivning. Forslaget indledes med følgende ord: »Ejendomsret over fast Ejendom ... kan uden ... Tilladelse ... kun erhverves ...«. Betænkningen er trykt i 1948, og Landbrugsministeriet var repræsenteret i udvalget; men desuagtet

18. Se bkg. nr. 392 25/9 1951 § 13, stk. 3 og 4.
19. Se nærmere om § 9, stk. 4, i kap. 11.

ses dens tankegang ikke at have smittet af på vor ældste koncessionsregel, Landbrugslovens kap. II, og de følgende regler har fulgt Landbrugsloven. Bortset fra Landbrugslovens § 24, der ikke gør forsøg på at karakterisere de rettigheder, som skal beskyttes, har alle lovene valgt at tale om adkomsterhvervelse[20].

Ordet adkomst står for de fleste jurister som noget formelt, »en i formen lovlig adkomst«, og i daglig tale kan det dække både en ret og beviset for en ret[21]. Der kan imidlertid ikke være tvivl om, at den materielle berettigelse, som lovene har for øje, er ejendomsretten. Det siges senere i Landbrugslov § 9, stk. 1: »såfremt den pågældende ... efter erhvervelsen ville være ejer eller medejer ...«, og det fremgår af sammenhængen i de øvrige bestemmelser. Ordet må være valgt for at udelukke enhver diskussion om, hvorvidt erhvervelsesmåden har nogen principiel betydning. Det har den ikke.

Hvis en adkomst kun tilsigter at give legitimation til at disponere over en koncessionsbundet ejendom på den virkelige ejers vegne og indenfor rammerne af en bemyndigelse, falder en sådan adkomst, f.eks. en generalfuldmagt, udenfor koncessionsreglerne, med mindre det er åbenbart, at denne vej er valgt for at omgå dem[22].

Når Landbrugslov § 9, stk. 1, kategorisk siger, at »adkomst ... må ikke erhverves«, og i § 30, stk. 1, belægger overtrædelse af § 9 med kvalificeret straf, synes allerede en bindende aftale om erhvervelse af ejendomsret at være strafbar; men ser man på § 12, viser det sig at være en misforståelse. Efter § 12 kan nemlig selv erhvervelse af et endeligt skøde være lovlig. Skødet må blot ikke tinglyses som endeligt, med mindre den farlige erhverver har opnået Landbrugsministeriets tilladelse eller kan påberåbe sig undtagelsesbestemmelser. Noget lignende gælder de øvrige love[23].

Det synes, som om concipisterne har lagt hovedvægten på at opstille

20. Landbrugslov § 9, stk. 1: »Adkomst ... må ikke erhverves«, Arbejderboliglov § 21, stk. 2: »Endelig adkomst ... kan ... kun tinglyses«, Institutionslov § 1, stk. 1: »Fast ejendom ... må ... kun erhverves af en eller flere i adkomstdokumentet ... angivne«, Erhvervelseslov § 1, stk. 1: »kan kun med justitsministerens tilladelse erhverve adkomst«.
21. *Juridisk Ordbog* (1954): »et indbegreb af kendsgerninger, der viser, at en person er materielt berettiget til et givet gode«. *Ordbog over det danske Sprog* forklarer adkomst som »hvad der berettiger en til noget« og tilføjer i juridisk betydning: »(det, der begrunder ens) ret til besiddelse«.
22. *v. Eyben: Formuerettigheder* s. 262-263.
23. Landbrugslov § 24 blander sig slet ikke i en erhvervelses gennemførelse, men straffer for krænkelse, jfr. § 30.

formelle skranker, der kan hindre fremkomsten af forhold, som man kun har gjort sig vage tanker om. Det får så stå hen, om dette skyldes manglende tid under udvalgsarbejdet med Landbrugslovens kap. II, men det er mindre forståeligt, at man ikke har dyrket problemerne mere indgående ved den efterfølgende lovgivnings udformning.

a) Selv om man går ud fra, at koncessionsreglerne vil forhindre uønskede erhvervelser af ejendomsret, er hermed ikke klarlagt, hvorvidt pligten til at søge koncession kan påvirke en persons retsevne, således at han f.eks. ikke kan være part i en aftale om et bundet gode, med mindre han forud har opnået tilladelse dertil. En sådan begrænsning ligger dog ikke i nogen af de her omtalte regler.

Det næste problem er, hvorvidt koncessionspligten indvirker på handleevnen. I så henseende viser en omhyggelig læsning af de danske regler og deres forhistorie, at de alle forudsætter en privatretlig gyldig erhvervelse, før koncessionspligten indtræder. Hvordan denne side af sagen skal ordnes, hvis koncession nægtes, er en anden historie, som behandles i kap. 10. Erhververens handleevne er kun begrænset i forhold til det offentlige, eller som det siges i de norske love, han kan ikke erhverve »med fuld retsvirkning«, med mindre han opnår den nødvendige tilladelse. Opnår han den, bliver erhvervelsen ubetinget i forhold til myndighederne. Afslås den, mister han myndighedernes tilladelse til at forblive ejer, hvorfor hans ejendomsret må afvikles, og dette forholds betydning for det privatretlige mellemværende må i mangel af særlig lovhjemmel afgøres efter privatretlige regler.

b) Som omtalt rammer Landbrugslov § 9, stk. 1, også erhvervelse af adkomst »på en part i en landbrugsejendom«. Det gælder uanset partens størrelse, men vedrører kun ideelle anparter[24]. Det er tvivlsomt, om denne tilføjelse er nødvendig[25].

Selv uden udtrykkelig omtale må man gå ud fra, at koncessionspligten også gælder sådanne erhvervelser, med mindre særlige betragtninger i modsat retning kan anføres. I så henseende rejser *Augdahl* spørgsmålet om erhvervelse af medejeres parter[26]. Den norske opfattelse går ud på, at der i så fald kun sker bortfald af en indskrænkning af erhververens tidligere ejendomsret, som omfattede hele ejendommen begrænset af

24. Materielle parter skal frastykkes, og hvis de ikke medtager landbrugspligt, falder de udenfor § 9.
25. Den fandtes ikke i *Bet. ang. udl.* og findes heller ikke i de øvrige love, lige så lidt som den findes i norske, svenske eller vesttyske regler.
26. *Augdahl: Jord* s. 2, *Skog* s. 6-7, jfr. *Fast eiendoms rettsforhold* s. 129-132.

medejernes ret. I den svenske jordförvärvslag § 1, nr. 8, undtages sådanne erhvervelser, og det samme må gælde i Danmark.

c) Aftaler om forkøbsret eller andre løsningsrettigheder stifter en eventuel ejendomsret; men hertil kræves ingen tilladelse. Vi kender heller ikke noget til en begrænset gyldighed af salgstilbud eller salgsfuldmagter på linie med norske regler om »håndgivelse«[27].

Der er heller intet i vejen for, at en sælger tager ejendomsforbehold, som det sædvanligvis sker ved afgivelse af et betinget skøde. Bliver afhændelsen ikke endelig, kan overdrageren tage ejendommen tilbage; men som omtalt s. 136 har forbeholdet den betydning, at overdrageren indtil videre må medregne sin betingede ejendomsret, hvor det afhænger af hans nuværende besiddelse, om nye erhvervelser efter Landbrugslovens kap. II bliver koncessionspligtige.

2) I Erhvervelseslovens § 4 har man medtaget et i *Bet. ang. udl.* foreslået forbehold med hensyn til erhvervelse af brugspant. Hvis pantet besiddes i længere tid end 6 måneder, indtræder koncessionspligt[28]. Det er en særregel, som ikke kan anvendes på de andre love. Man må også regne med, at den udbredte realkredit vil være tilstrækkelig til at værne mod misbrug af brugspanteinstituttet. Synes langvarig besiddelse af et brugspant at tyde på omgåelsesforsøg, kan domstolene tilsidesætte det.

Erhvervelsesloven erklærer dernæst i § 9, stk. 1, at aftaler om langvarige brugsforhold er ugyldige, hvis de har til formål at omgå koncessionspligten. Det samme må uden udtrykkelig hjemmel gælde de øvrige regler i dansk ret, og i modsætning til norsk og vesttysk ret er ingen af dem anvendelige på legitime aftaler om normale brugsforhold[29].

Langvarige brugsforhold kan imidlertid, som anført, tænkes anvendt for at omgå koncessionsregler, og i så henseende har det interesse, at svensk ret udtrykkelig begrænser brugsforholds varighed[30]. I norsk ret er der en tilbøjelighed til at betragte langvarig eller ubegrænset brugsret som ejendomsret[31], medens ældre danske forfattere har antaget, at selv

27. *Augdahl: Jord* s. 26-28. I tysk praksis anses stiftelse af løsningsrettighed også som koncessionspligtig, hvad *Lange-Wulff* s. 461-462 kritiserer. I svensk ret er løsningsrettigheder sædvanligvis udelukket, se s. 32.
28. Norsk ret har tilsvarende regel, se *Fast eiendoms rettsforhold* s. 126.
29. Se *Augdahl: Jord* s. 10, *Fast eiendoms rettsforhold* s. 125 og *Landwirtschaftsrecht* s. 10-13.
30. *Undén* 2 s. 205-207.
31. *Augdahl: Jord* s. 5, *Skog* s. 6, *Fast eiendoms rettsforhold* s. 123.

brugsforhold af ganske ubestemt varighed er brug og ikke eje. Yngre forfattere har ikke interesseret sig for problemet[32]. *Ørsteds* og *Grams* opfattelse er sandsynligvis påvirket af datidens jordlovgivning, som tillod sådanne brugsforhold[33]. Overfor dem var det af interesse at fastholde godsejernes ejendomsret. Den administrative opfattelse, som *Gram* henviser til, drejede sig i hovedsagen om langvarige brugskontrakters stempelpligt, og bortset fra en enkelt ældre dom er spørgsmålet hverken afgjort af lovgivningen eller domstolene[34].

Er det på det rene, at formålet med en aftale om langvarig eller ubegrænset brugsret efter sit principale indhold er en begrænset ret over ejendommen, således at udlejerens mulighed for engang at blive frigjort er sikret, er der næppe grund til at nægte, at ejendomsretten er opretholdt, uanset en særdeles tyngende brugsret[35]. Men desuagtet vil det ofte være åbenbart, at sådanne aftaler søges anvendt til omgåelse af en koncessionslovgivning, navnlig hvis dennes rimelighed ikke anerkendes i videre befolkningskredse. Heraf følger dog ikke *eo ipso,* at aftalerne er fuldstændig ugyldige, selv om der findes bestemmelser som Erhvervelseslovens § 9 eller Landbrugslovens § 28, stk. 5, der ligeledes erklærer, at »aftaler, hvorved denne lovs regler søges omgået, er ugyldige«.

For det første er det tvivlsomt, om ugyldigheden alene gælder i forhold til det offentlige, eller om den tillige rammer forholdet mellem aftalens parter. For det andet kan man, hvis det privatretlige forhold medtages, meget vel komme til »for smed at rette bager«, og for det tredie er det almindelig antaget, at ikke enhver omgåelse er ulovlig[36]. Man må derfor se på den enkelte lovregels begrundelse for at afgøre, om der ved aftalen nås et mål, som ellers ikke kunne være nået.

Ser man på Erhvervelsesloven og Arbejderboligloven, kan der ikke være tvivl om, at de tilstræber at hindre uønsket besiddelse, og noget lignende gælder Landbrugslovens § 24. I disse forhold er det nærliggende at betragte langvarige brugsaftaler som ulovlige.

32. P.d.e.s. *Ørsted: Hdbg.* 3 s. 508-510, *Gram* I s. 428-429, II 2 s. 109-110. P.d.a.s. *Torp* s. 457-461, *ER* I s. 198, *Illum: Tingsret* II s. 194-196, jfr. I s. 47-48, *v. Eyben: Formuerettigheder* s. 19-21, som alle samler sig om brugsrettens afgrænsning overfor servitutter.
33. Se frd. 15/6 1792 § 11. Fæsteformerne livs- og almindeligt arvefæste kunne også være særdeles langvarige. Omvendt anerkendes det, at arvefæste med ret til at sælge og pantsætte trods brugsformen er ejendomsret. Se endnu Jagtlov (lov-bkg. nr. 109 25/3 1959) § 1, stk. 1.
34. Se endnu Stempellov § 75. – U 1867.895.
35. Se hertil *Sv. Bergström* i Sv.J.T. 1956 s. 145-162.
36. *Ussing: Aftaler* s. 234.

Kommer man derimod til Landbrugslov kap. II, er sagen mere tvivlsom, og en langvarig brugsaftale, der ikke fører til krænkelse af landbrugspligten, bør ikke bedømmes så strengt som efter de nævnte bestemmelser. Og dette gælder i endnu højere grad om Institutionsloven. Selskaber, institutioner, stiftelser m.m. er intetsteds i jordlovgivningen anset som uønskede brugere af landbrugsejendomme eller landbrugsjord, bortset fra bestemmelserne om de i denne forbindelse betydningsløse pligt-, brugs- og andre småhuse, for hvis vedkommende lovene nr. 240 og 241 7/6 1952 ret åbenbart forudsætter, at brugere skal være fysiske personer.

3) Om Institutionsloven og Landbrugslovens kap. II kan man sige, at deres hovedformål er *at* undgå landbrugsarealers benyttelse som kapitalplaceringsobjekt, *at* undgå fremtidig ophobning af flere landbrugsejendomme på enkeltmands hånd og *at* undgå »den døde hånds« uomsættelighed. Men disse uheldige resultater kan nås ad anden vej, som både norsk og vesttysk ret har taget i betragtning, idet de søger at hindre uønsket realkredit[37]. De tidligere omtalte udenlandske regler om koncessionspligt med hensyn til kapitalerhvervelse peger i samme retning.

Ingen af de danske love forbyder selv de farligste retssubjekter at yde lån mod pant i fast ejendom, som de er afskåret fra at erhverve. Det gælder uanset, at de på den måde kan skaffe sig et ikke ubetydeligt herredømme over ejendommene, og dette forhold kan ikke tilsidesættes ved hjælp af omgåelseslæren. Herimod taler realkreditten samfundsmæssige funktion, som blev understreget, da man frigav låneaftaler fra andre bånd end dem, der følger af Aftalelovens § 31 og Straffelovens § 282[38].

4) Andre rettigheder beskyttes ikke gennem koncessionsreglerne[39].

37. *Fast eiendoms rettsforhold* s. 126-127. *Landwirtschaftsrecht* s. 10 og 13. Se også *Bet.ang.udl.* s. 12-13 og 18.
38. Se lov nr. 158 7/6 1958, som ophævede Rentelov nr. 285 3/7 1942. Under behandlingen toges forbehold om skærpelse af de endnu gældende beskyttende regler, hvis der viser sig uønskede virkninger, men jordpolitiske vanskeligheder var ikke fremme, se *FT* 1957/58 till. B sp. 1119 f.
39. Derimod kræver den vesttyske lovgivning koncession til at afgive bud på tvangsauktion, og de norske kalk- og kvartslove samt 1917-lovens kap. IV omfatter leveringskontrakter.

9. KAPITEL

Erhvervelsens betydning

Yderpunkterne i koncessionslovgivning er det absolutte forbud mod bestemte erhvervelser og en fri administrativ prøvelse af bestemte erhvervelser, men som tidligere omtalt forekommer der overgangsformer med mulighed for dispensation fra forbud eller med begrænsning af det frie skøn. Endvidere ser man, at økonomiske, følelsesmæssige eller andre motiver fører til at opstille undtagelser, hvorved farlige erhververe under visse forudsætninger mister deres farlighed og derfor kan erhverve uden koncession.

De omstændigheder, som har gjort sig gældende på dette felt, er navnlig erhververens formål med erhvervelsen, hans mulige tilknytning til det erhvervede, overdragerens formål med at afstå netop til denne erhverver samt erhvervelsesmåden og erhvervelsens omfang. Hvad angår erhververs og overdragers formål og erhvervelsens omfang er der dog også den mulighed, at det kan have den modsatte virkning og netop udelukke koncessionen, og selv om denne side af sagen er omtalt tidligere, er det naturligt at medtage den påny.

I. Erhververens formål med erhvervelsen

1) I den norske koncessionslovgivning har det hidtil været reglen, at tilladelse skulle gives, »når ikke almene hensyn taler derimot«. For selskaber med begrænset ansvar krævedes dog, at formålet med erhvervelsen var af almen interesse. Ved ændring af jord- og skovkoncessionslovene i december 1959 er der imidlertid sket en skærpelse, idet tilladelse i almindelighed ikke må gives, hvis erhververens hovedformål er at placere kapital i den erhvervede ejendom eller at skaffe sig gevinst ved snarlig videresalg. Tilsvarende bestemmelser findes i den svenske jordförvärvslag, som

yderligere søger at afskære en erhvervelse, hvis der er formodning om, at ejendommen vil blive vanrøgtet i denne erhververs besiddelse.

2) Det forekommer omvendt, at erhververens formål trækker i positiv retning.

I de norske love findes således bestemmelser om, at koncession kan undværes, hvis erhververen er norsk statsborger og forpligter sig til at tage bopæl på ejendommen og selv drive den i et vist åremål. Koncessionsfriheden for staten, kommuner og visse selskaber med almennyttige formål peger i samme retning.

Fra svensk ret kan nævnes erhvervelser, som efter udstykningsmyndighedernes skøn tjener til landbrugsrationalisering, eller af landbrugsarealer, som de har frigivet til bebyggelse. Statens og kommunernes koncessionsfrihed gælder også her.

Fra vesttysk ret kan nævnes, at der er koncessionsfrihed for landene, for almennyttige udstykningsforetagender og enkelte andre institutioner.

3) Går man så over til dansk ret, viser det sig, at vi ikke kender nogen lovbestemmelse, som lader erhververens formål være diskriminerende. Derimod vil det i adskillige tilfælde have vægt både i positiv og negativ retning, når myndighederne overvejer en ansøgning om dispensation fra det gældende forbud eller om tilladelse til den beskyttede erhvervelse.

Spørges der om, hvorvidt hans formål i sig selv kan føre til koncessionsfrihed, er svaret benægtende for så vidt angår Erhvervelsesloven, Arbejderboligloven og begge regler i Landbrugsloven. I denne forbindelse ses der dog bort fra de under IV omtalte særregler for auktionserhvervelser, som ganske vist kan være båret af personlige motiver, men næppe er begrundet i en hensyntagen til dem.

Institutionslovens § 1, stk. 3, indeholder derimod en bemærkelsesværdig undtagelsesbestemmelse. Den tillader juridiske personer at erhverve landbrugs- eller gartnerijord, hvis det »overvejende sker til udnyttelse af særlige forekomster i jorden eller til udnyttelse som ...«. Ikke mindst den første undtagelse fortjener opmærksomhed, idet den er et nyt vidnesbyrd om skattelovgivningens betydning som jordpolitisk faktor, et forhold som passerede praktisk talt uænset af Folketinget[1].

1. Den fung. landbrugsminister sagde blot: »Jeg kunne dertil føje, at der jo også er visse skattetekniske forhold i forbindelse med den form for erhvervelse af jord; men det skal jeg nu lade ligge, da det ikke er draget ind i denne debat«, *FT* 1956/57 sp. 3295.

Hvis en grundejer tillader udnyttelse af ler, mergel, sten eller andre forekomster i sin ejendoms undergrund, betragtes hans fortjeneste som skattepligtig indkomst. Sælger han arealet til udnyttelse, er der blot tale om en formueforskydning. Tilbagekøber han senere det udnyttede areal, er der atter tale om en formuebevægelse[2]. Så længe udnyttelsen af sådanne forekomster tjente et husbehovsformål, var det måske rimeligt at betragte den indvundne fordel som indtægt[3]; men når der bliver tale om en egentlig opspisning af værdier, som ikke kommer igen, er det ubilligt at tale om en brugsindtægt. Det, som sker, er, at en del af grundejerens formue konverteres fra fast ejendom til penge.

Fænomenet er også kendt i andre lande[4] og er et tankevækkende bevis på industriens voksende betydning – og magt. Bestemmelsen tager ikke stilling til, hvorvidt Undergrundslov nr. 181 8/5 1950 begrænser udnyttelsesretten, lige så lidt som den udelukker, at de øvrige koncessionslove kan hindre fri erhvervelse.

Den anden undtagelsesbestemmelse: udnyttelse som byggegrund, som oplagsplads eller til andre formål indeholder en antagelig udtømmende opregning af de fritagne erhvervelser, og af bemærkningerne fremgår, at lovens formål kun er at hindre to ting, kapitalanbringelse i landbrugs- eller gartnerijord og landbrugsmæssig udnyttelse til fordel for upersonlige erhververe[5]. Erhvervelse med det formål at spekulere i et landbrugsareals latente muligheder for udstykning i byggegrunde er derfor ikke udelukket.

I alle tilfælde gælder dog, *at* erhververens formål må realiseres inden en rimelig frist, *at* dets opfyldelse kan føre til, at han må afstå det tilbageværende areal, og *at* en eventuel landbrugspligt må respekteres.

Selv om det ikke har praktisk betydning, må det nævnes i denne forbindelse, at de tidligere så almindelige udstykningsforeninger, som har medvirket til oprettelse af hundredvis af statshusmandsbrug, ikke falder ind under Institutionslovens undtagelser. De må søge dispensation fra det almindelige forbud i § 1, stk. 1[6].

2. *J. Hartvig Jacobsen: Skatteret* (1950) s. 189, *C. Helkett: Opgørelsen af den skattepligtige indkomst til staten* (6. udg. 1957) s. 126-128. Se også U 1954.511 H.
3. Denne betragtning ligger antagelig til grund for udstykningslovgivningens syn på sådan udnyttelse, se *Landbrugspligten* s. 106-107. De der citerede ældre skrivelser tyder herpå.
4. Det gælder således Sverige, hvorfra *SOU* 1960:3 tillige vidner om naturfredningsmæssige bekymringer, der herhjemme søges afbødet ved hjælp af Brunkulslov nr. 172 7/6 1958.
5. *FT* 1956/57 till. A sp. 120.
6. Se herom § 1, stk. 5, og bemærkningerne i *FT* 1956/57 till. A sp. 120-121, hvor det lige som under forhandlingerne (sp. 800 f, 803, 808 m.fl., till. B sp. 317 og FF sp.

II. Erhververens tilknytning til det erhvervede

1) Hvis erhververen på en eller anden måde kan anses for at have en særlig tilknytning til den ejendom, han erhverver, vil det ofte tale til gunst for en dispensation eller tilladelse.

Det gælder således i svensk ret, når jordförvärvslagen bestemmer, at man ikke må nægte erhververen koncession, fordi det erhvervede efter en jordpolitisk bedømmelse burde anvendes på anden måde, men erhververen er en forkøbsberettiget forpagter[7].

2) Desuden viser det sig, at en naturlig forbindelse mellem erhververen og ejendommen i ikke ubetydeligt omfang fører til, at han slet ikke betragtes som »farlig«, men at han tværtimod kan erhverve uden at rammes af koncessionsreglerne.

I norsk ret gælder der således undtagelser med hensyn til erhvervelse gennem ægteskab og odelsløsning og fra nærpårørende. Det er dog en betingelse, at erhververen er norsk statsborger[8]. I svensk ret gælder ligeledes koncessionsfrihed for ægtefæller og nærpårørende[9].

I Vesttyskland, hvor man i øvrigt går ud fra, at koncession som hovedregel gives, forekommer det også, at ægteskab eller nært slægtskab fritager for prøvelse af småerhvervelser[10].

3) I dansk ret findes også en del bestemmelser, som viser hensyntagen til erhververens sandsynlige tilknytning til det erhvervede, men nogen enhedsløsning er ikke fundet og næppe heller ønskelig. Dertil er de beskyttede interesser for forskellige.

Efter Erhvervelseslovens § 2 kan man uden tilladelse overtage fast ejendom til hensidden i uskiftet bo eller ved deling af fællesbo, medens Arbejderboliglovens § 21, stk. 2, litra a, kun tillader, at en efterlevende ægtefælle overtager som erhverver. Denne lovs affattelse udelukker tilsyneladende overtagen til hensidden i uskiftet bo, idet ægtefællen uanset sin rådighedsret dog ikke kan betragtes som eneejer. Man må antagelig bøje sig for lovens ord, men gå ud fra, at dispensation til hensidden i uskiftet bo vil være reglen.

3270 m.fl., 3878 f og 3885) er anført, at loven ikke betyder et absolut forbud mod at omdanne en personligt ejet landbrugsvirksomhed til et aktieselskab. Men det vil antagelig kun yderst sjældent blive godkendt.

7. *Fallenius* s. 97, 99-100.
8. *Fast eiendoms rettsforhold* s. 127-128.
9. *Fallenius* s. 51, 59-61, *Undén* 1 s. 88.
10. *Landwirtschaftsrecht* s. 12-13, jfr. s. 11.

Institutionsloven omfatter kun juridiske personer, hvorfor følelsesmæssige betragtninger om en forbindelse mellem erhverver og det erhvervede ikke hører hjemme her. Landbrugslovens § 24 berører heller ikke dette spørgsmål.

Derimod tager Landbrugslovens kap. II vidtgående hensyn til en erhververs tilknytning, hvis den skyldes familieskab. Det ses af § 11, stk. 1.

Hvis erhververen er den hidtidige ejers ægtefælle, en af hans forældre, livsarvinger, søskende eller disses børn, kan han uden videre erhverve landbrugsejendomme fra dem, og det samme gælder en erhverver, som står i et lige så nært svogerskabs- eller adoptionsforhold til den hidtidige ejer, jfr. bkg. nr. 392 25/9 1951 § 4, stk. 1. Der gælder dog en meget væsentlig begrænsning. Den erhvervede landbrugsejendom må ikke være en af de *landejendomme,* hvortil staten har en umiddelbar forkøbsret, se s. 68. Er ejendommen af denne art, gælder hovedreglen med et vist forbehold. Har erhververen i forvejen 2 eller flere landejendomme af samme art, må han søge dispensation eller aflevere erstatningsjord efter § 9, stk. 4. Har han i forvejen een landejendom af nævnte art, kan han højst erhverve en til af samme slags. I denne forbindelse må det erindres, at erhververens forudgående besiddelse også omfatter parter i landbrugsejendomme og medejendomsret gennem nærpårørende og juridiske personer, se s. 135.

Er der tale om landejendomme, hvortil staten ikke eller kun middelbart har forkøbsret, ser man derimod helt bort fra erhververens forudgående besiddelse, lige som antallet af de erhvervede ejendomme af samme kategori er uden betydning. Loven drager altså en væsentlig grænse mellem »store« og »små« landbrugsejendomme, bestemt ved hjælp af Statshusmandslovens kriterium for den umiddelbare og den middelbare forkøbsret. Har en godsejer f.eks. en herregård og et eller andet antal »små« landejendomme, men hverken lod eller del i flere »store«, kan han højst erhverve een »stor« landejendom fra sine nærpårørende, men et ubegrænset antal »små« landejendomme.

Da Landboreformerne for alvor sattes i gang, stod man overfor det problem, at bortsalg af fæstegods kunne føre til tab af skattelempelser, fordi en sædegård blev ukomplet. For at undgå, at dette forhold skulle gøre godsejerne betænkelige ved at sælge, opstod begrebet »kvasikomplette sædegårde« på betingelse af, at salget ordnedes på bestemt måde, og – i begyndelsen – at godsejeren påtog sig hæftelse for skatter af de bortsolgte ejendomme[11]. Et sidestykke hertil findes i Landbrugslov § 11,

11. *Mandix* 1 s. 538-549.

stk. 1, idet enhver ejer af »store« landejendomme har haft en tidsbegrænset adgang til at frikøbe dem mod aflevering af vederlagsarealer til staten[12]. Ved frikøbet bliver de »store« ejendomme i denne forbindelse ligestillet med »små« landejendomme. Det bliver altså muligt at erhverve dem fra nære slægtninge uanset deres antal[13]. Bestemmelsen er anvendt af nogle og tredive godsejere.

Selv om § 11, stk. 1, stiller sig velvillig overfor nærpårørendes erhvervelser, er Statshusmandsloven i 1954 blevet skærpet således, at børn af en sælgers søskende kan risikere, at staten benytter sin forkøbsret indenfor rammen af denne lovs § 8, stk. 7. Det gælder, hvad enten den erhvervede ejendom er »stor« eller »lille« eller »frikøbt«, når blot forkøbsretten omfatter overdragelsen, og man kan vist godt drage det i tvivl, hvorvidt denne skærpelse af Statshusmandsloven og dette brud med Landbrugsloven er rimelig.

Medens de norske love udtrykkelig omtaler erhvervelse gennem ægteskab, er noget sådant uomtalt i de danske love. Der blev spurgt herom i Landstinget, da Landbrugslovens kap. II var til behandling, men forespørgeren fik intet svar[14]. Den nævnte lov viser imidlertid, at der består et afhængighedsforhold mellem ægtefæller, som påvirker deres erhvervelsesmuligheder, og det gælder, selv om der er fuldstændigt særeje. Men loven er tavs med hensyn til forholdet mellem to personer, som ved ægteskabets indgåelse hver for sig ejer landbrugsejendomme. I et sådant tilfælde må man dog regne med, at ægteskabets indgåelse ikke medfører, at de gensidigt bliver udstyret med egentlig ejendomsret til hinandens ejendomme, og de opnår ejheller nye adkomster herved. En modsat forståelse ville i hvert fald kontrastere mod den frie erhvervelsesadgang mellem ægtefæller[15].

III. Overdragerens formål

1) De under II omtalte bestemmelser kan både hvile på hensyntagen til erhververen og på hensyntagen til overdrageren, idet man går ud fra, at han kan have en berettiget interesse i at kunne overføre sin ejendom til personer, som står ham nær, eller som han har en særlig interesse i.

12. Se i øvrigt kap. 11.
13. Derfor kunne dagspressen i marts 1960 oplyse, at godserne Wedellsborg og Frijsenborg samledes på een hånd.
14. *RT* 1947/48 LF sp. 1437.
15. *Eberstein-Ljungman* I s. 32 antager, at erhvervelse gennem ægteskab falder udenfor jordförvärvslagen, jfr. *Undén* 1 s. 88 om inskränkningslagen.

Er der tale om overdragelse *inter vivos,* lægger lovgivningerne som helhed kun vægt på hans interesse, hvis erhververen hører til den nære familiekreds. Gaver udenfor denne kreds er således koncessionspligtige. Er der derimod tale om overdragelser *mortis causa,* stiller man sig mere imødekommende i norsk og svensk ret, medens vesttysk ret også på dette punkt søger at skærme familien. Erhvervelse gennem arv er fri for norske statsborgere, hvad enten der er tale om intestatarv eller testamentsarv, og to af de svenske love omfatter kun bestemte erhvervelsesmåder, som ikke medtager arv. Bolagsförbudslagen tillader endvidere foreninger og stiftelser med ideelle formål at erhverve i kraft af testamente[16].

Den særlige vesttyske regel bestemmer, at en gårdejer må søge rettens tilladelse, hvis han ved aftale i levende live eller ved testamentarisk arvingsindsættelse forbigår alle sine livsarvinger. Den gælder kun i den tidligere britiske zone[17].

2) I dansk ret er man tildels gået et skridt videre end de andre nordiske lande, men også delvis strengere end de svenske love.

Erhvervelseslovens § 2 tillader nemlig ikke blot erhvervelse af en arvet ejendom uden hensyn til slægtsskab, men også erhvervelse ved gave. Gavemodtageren skal dog være giverens slægtning i ret op- eller nedstigende linie. I så henseende savner loven sidestykke[18] i Institutionsloven, Arbejderboligloven og Landbrugslovens § 24, medens Landbrugslovens kap. II er begrænset til arv. Herom gælder tilsvarende regler som med hensyn til nærpårørendes erhvervelser *inter vivos.* Om arven er intestatarv eller testamentsarv spiller ingen rolle. Hvad testamentsarv angår, må dog erindres, at Institutionsloven ikke tillader sådanne erhvervelser, men tværtimod vil være meget betænkelig ved at anlægge de svenske betragtninger. Her i landet ser man først og fremmest på, at en stiftelse er repræsentant for »den døde hånd«. Og hvad angår arv af enhver art, må man også holde de »store«, ikke frikøbte landejendomme udenfor, hvis arvingen i forvejen ejer to af denne art eller gennem arveerhvervelsen vil blive ejer af flere end to »store« landejendomme. Frikøbsreglen må i øvrigt antages at være indført lige så meget i overdragerens som i erhververnes interesse.

16. *Undén* 1 s. 90.
17. *Landwirtschaftsrecht* s. 13-14.
18. Noget andet er, at overdragerens formål kan spille nogen rolle med hensyn til dispensation. I følge Statstidende for 1/8 1958 er et gavebrev således lyst som adkomst for »Ole Heyes Fond« til flere koncessionsbundne ejendomme jfr. s. 111, note 19.

Hvad angår testamentsarv, må man gå ud fra, at ordet »arv« i Landbrugslov § 11, stk. 1, følger den almindelige forståelse af dette begreb og derfor både gælder egentlig arv og legat, hvorimod bestemmelsen næppe kan omfatte arveforskud. En sådan anteciperet arv må nærmest sidestilles med en gave, og med hensyn til gaver kender Landbrugsloven ingen andre lempelser end dem, der følger af de nærpårørendes fritagelse for koncession.

IV. Erhvervelsesmåden selvstændigt bedømt

De ovennævnte regler viser, at en erhvervelse kan falde udenfor koncessionsregler, hvis den skyldes arv, gave eller overtagelse fra nærpårørende. Man må gå ud fra, at det er ideelle motiver, som ligger til grund for sådanne regler. Men herudover kan man spørge, om også andre motiver kan føre til at undtage en erhvervelse, hvis den på en eller anden måde adskiller sig fra den normale frie omsætning. I så henseende melder der sig straks et økonomisk motiv: koncessionsreglerne bør ikke gå imod ejendomsbesiddernes interesse i at kunne udnytte deres faste ejendomme som kreditgrundlag, med mindre det er strengt påkrævet. Desuden kommer enkelte andre spørgsmål som mageskifter, ekspropriation og hævd ind i billedet. Man kan vel sige, at de helt eller delvis kunne henføres under de foran omtalte grupper; men af hensyn til den særløsning, som lovgivningerne har foretrukket på det vigtigste område, forekommer det rimeligere at udskille disse spørgsmål til særbehandling.

1) Det vigtigste problem er lovgivernes stilling til tvangsauktioner. Er den for streng, kan det have uheldig indflydelse på realkreditten. Er den for lemfældig, kan denne vej ikke blot modvirke en tendens til at hindre kapitalplacering, men også benyttes til omgåelse af koncessionsreglerne.

a) Norsk ret tillader en række pengeinstitutter og nogle andre institutioner med norsk ledelse og almennyttige formål at erhverve frit på tvangsauktion[19]. I visse tilfælde er tilladelsen dog betinget af, at erhvervelsen sker »for å redde en fordring, som tilhører foreningen, og som denne har panterett for i eiendommen«. Med samme forbehold kan norske statsborgere eller bestemte juridiske personer erhverve, med mindre fordringen er stiftet af rekvisitus, stiftet ved udlæg hos ham eller erhvervet indenfor et tidsum af 3 år før tvangsauktionen på anden måde

19. *Fast eiendoms rettsforhold* s. 126.

end ved arv eller ægteskab. Ved andre ufyldestgjorte panthaveres overtagelser sættes en frist til lovliggørelse af forholdet.

I svensk ret gælder en lignende erhvervelsesfrihed for nogle pengeinstitutter, men som hovedregel gælder, at erhvervelser på tvangsauktion kun kan føre til midlertidig ejendomsret. Inden en fastsat frist skal den erhvervede ejendom videreoverdrages, med mindre der i mellemtiden er opnået koncession. Er erhvervelsen sket for at redde en pantesikret fordring, kan fristen forlænges, »om sannolika skäl visas, att förlust för inroparen eljest skulle uppkomma«[20].

I vesttysk ret er også tvangsauktionserhvervelser koncessionspligtige.

b) Dansk ret står her nærmest ved svensk ret. Erhvervelsesloven indtager dog det standpunkt, at også tvangsauktionserhvervelser er koncessionspligtige. Da erhververen altid har 6 måneders ansøgningsfrist, kan han videreoverdrage ejendommen indenfor dette tidsrum, og herved når man i praksis til et lignende resultat som efter de øvrige love. Landbrugslovens § 24 undtager heller ikke sådanne erhvervelser.

Institutionslovens § 1, stk. 4, tillader derimod erhvervelse som ufyldestgjort pant- eller udlægshaver, men kun på betingelse af, at ejendommen videreoverdrages inden 2 år efter auktionen. Fristen er så lang, at vanskeligheder sjældent vil kunne opstå, navnlig når man tager i betragtning, at en oversiddelse vil blive mødt med påbud om salg inden en nærmere fastsat frist, jfr. § 3, stk. 2.

Arbejderboliglov § 21, stk. 5, åbner en tilsvarende adgang for ufyldestgjorte pant- og udlægshavere, men sætter berigtigelsesfristen til 1 år. Dispensation til forlængelse kan dog ventes, antagelig efter et lignende kriterium som i svensk ret[21]. I modsætning til Institutionsloven siger Arbejderboligloven derimod, at videreoverdragelse skal ske til en erhverver, som kan godkendes; men et lignende forbehold kan antagelig indlægges i den anden lov. Det er dog et stort spørgsmål, om man ikke i begge tilfælde må komme til det resultat, at den, til hvem ejendommen videreoverdrages, selv må bære risikoen for sin koncession. Det synes i hvert fald meget tvivlsomt, om straffebestemmelsen i Arbejderboliglovens § 21, stk. 7, kan anvendes, hvis første erhverver har videreoverdraget sin ejendomsret til en person, der tilsyneladende er kvalificeret, men efter nærmere undersøgelse kasseres af administrationen. For Institutionslovens vedkommende spiller dette spørgsmål næppe nogen rolle.

20. *Undén* 1 s. 88-90, *Fallenius* s. 118-122.
21. *FT* 1954/55 till. A sp. 672.

Begge love ligestiller den ufyldestgjorte panthaver med en ufyldestgjort udlægshaver og kender således intet til norsk rets begrænsninger med hensyn til fordringens erhvervelse. De tillader også kun en midlertidig erhvervelse.

Arbejderboligloven og Landbrugslov kap. II går derimod et skridt længere end Institutionsloven, idet de ligestiller køberen på en tvangsauktion med en ufyldestgjort rettighedshaver. Landbrugslov § 10 sætter berigtigelsesfristen til 1 år som i Arbejderboligloven, men giver auktionserhververe flere berigtigelsesmuligheder. De kan for det første søge tilladelse til at beholde ejendommen med eller uden »afladshandel« efter § 9, stk. 4. For det andet kan de ordne sig ved at videreoverdrage den, og for det tredie kan de klare sig ved at afstå en af de landbrugsejendomme, som de i forvejen betragtes som ejer eller medejer af. Denne ejendommelige løsning fører til, at f.eks. en godsejer kan byde en herregård ind på tvangsauktion og beholde den mod at sælge den ringeste af de landbrugsejendomme, han har i forvejen. Og som omtalt s. 74 viger statens forkøbsret for enhver auktionserhvervelse.

2) Landbrugslov § 10 indeholder desuden en besynderlig regel, som savner sidestykke i nogen af de andre her omtalte love. Den sidestiller nemlig erhvervelser på tvangsauktion med erhvervelser på frivillige auktioner. Også her kan auktionskøberen vælge mellem de under 1 omtalte berigtigelsesformer. Bestemmelsen synes at være et mindre vel gennemtænkt offer på omsætningens alter, og som erfaringerne fra Sverige viser, kan den bruges til omgåelse af et forbud mod andre erhvervelsesformer[22].

3) De svenske love nævner udtrykkelig, at erhvervelse ved bytte også er koncessionspligtig, og i norsk ret antages det samme at gælde uden særlig omtale i lovene[23].

Der kan ikke være tvivl om, at det samme må gælde de danske koncessionregler, så vist som bytte eller mageskifte i almindelighed henføres under bestemmelserne om køb[24]. Skal noget andet gælde, må særlig hjemmel kunne påvises, og det er ikke tilfældet for Erhvervelses-, Institutions- og Arbejderboliglovens vedkommende. Her må begge mageskiftets parter behandles både som sælger og køber og altså hver for sig være i stand til at optræde som erhverver i forhold til koncessionsreglerne.

22. *Fallenius* s. 20.
23. *Augdahl: Jord* s. 3, *Fast eiendoms rettsforhold* s. 122. N.Rt. 1915.1083.
24. *Sp.D.* I s. 404, 407-408.

Efter Landbrugslov § 24 kan mageskifter undertiden gennemføres frit, hvis de sker mellem »store« landejendomme, og med hensyn til Landbrugslov kap. II må man tage sit udgangspunkt i lovens tællemønster: en, to, mange. Hvis en eller begge parter højst ejer 2 landbrugsejendomme, vil de hverken før eller efter mageskiftet overskride den afgørende grænse; men hvis f.eks. den ene ejer 3 landbrugsejendomme, er sagen en anden. I så fald vil han være ude af stand til at afgive erklæring om, at han efter den nye erhvervelse ikke ejer flere end 2 landbrugsejendomme. Det er også lovens formål at hidføre en oplosning af de før dens ikrafttræden opståede større besiddelser, og hvis ikke undtagelsesbestemmelserne i § 11 kan anvendes, må mageskiftet opgives eller søges ordnet ved hjælp af § 9, stk. 4's »afladshandel«.

4) Ekspropriative erhvervelser må kunne gennemføres uden hensyn til koncessionsregler. Selv om ekspropriationsretten tilkommer en privat person, må man gå ud fra, at lovgivningen ved at udstyre ham med en sådan ekstraordinær erhvervelsesmulighed har tilkendegivet ham som »foretrukket erhverver«. Skal en ekspropriant søge koncession, må det fremgå direkte af koncessionsloven[25].

5) Det må antages, at koncessionsregler hører til de tvingende offentligretlige forskrifter, som efter den almindelige opfattelse[26] ikke kan tilsidesættes af hævdserhvervelser. Noget andet er, at den langvarige besiddelse, som hævden forudsætter, ofte vil tale for en dispensation.

V. Erhvervelsens omfang

1) I de norske koncessionslove forekommer det hyppigt, at erhvervelser først kræver koncession, hvis de bringer erhververens samlede besiddelse op over en eller anden størrelsesorden, der kan være forskellig fra kommune til kommune, og som kan ændres ad administrativ vej. Koncessionspligten opstår som regel også først, hvis erhvervelsen selvstændig bedømt overstiger visse grænser[27].

I svensk ret og i vesttysk ret gælder intet tilsvarende, hvorimod erhvervelsens omfang både her og andetsteds kan have indflydelse på, om koncession bør gives.

25. I svensk ret nævnes udtrykkelig, at ekspropriative erhvervelser kan være fritagne.
26. *ER* I s. 576, *Illum: Tingsret* II s. 67, *v. Eyben: Naboret* s. 62.
27. *Fast eiendoms rettsforhold* s. 117-122.

2) I dansk ret vil erhvervelsens omfang have selvstændig betydning efter Landbrugslovens § 24, og erhververens hidtidige ejendom må også tages i betragtning, se s. 134.

Efter Landbrugslovens kap. II spiller erhververens hidtidige besiddelse en afgørende rolle. Har han som ejer eller medejer allerede 2 landbrugsejendomme, griber koncessionsreglen ind; men her må man atter tage lovens tællemønster i betragtning. Lige som man må affinde sig med et mageskifte, der holder besiddelsen indenfor den tilladte ramme, må man også affinde sig med, at ejeren af 2 landbrugsejendomme erhverver en ny landbrugsejendom, hvis han inden tinglysning af den endelige adkomst reducerer den ældre besiddelse til een landbrugsejendom[28].

VI. Ændrede forhold

Hvis en koncession er givet under en resolutiv betingelse, som senere indtræder, falder koncessionen bort, og ejeren må enten søge ny koncession eller afstå ejendommen. Det samme gælder, hvis ejendommen er erhvervet uden koncession, men i henhold til en regel, der virker som en resolutiv betingelse[29].

Er en ejendom lovligt erhvervet uden koncession, uden påberåbelse af en regel som den ovennævnte eller i henhold til en ubetinget koncession, berøres ejendomsretten til den ikke af senere ændringer i ejerens forhold. Om ejeren af en arbejderbolig overgår til anden beskæftigelse, om ejeren af fast ejendom opgiver sin bopæl i Danmark, eller om aktiemajoriteten i et gårdejende selskab overføres til en person, der ejer flere landbrugsejendomme, spiller derfor ingen rolle i forbindelse med koncessionslovene[30].

28. *Illum: Tingsret* I s. 84. Som nærmere omtalt i kap. 10 er forfatterens henvisning til U 1952.502 HKK ikke afgørende.
29. Se Institutionslovens § 1, stk. 3, smh.m. § 3, stk. 1.
30. Anderledes i lovgivninger som de norske og svenske, der også omfatter kapitalerhvervelser.

10. KAPITEL

Kontrol og retsvirkninger

I. Kontrolregler

Enhver koncessionslov er i og for sig en kontrolforanstaltning, der sætter myndigheder i stand til at dirigere omsætningen; men hvis den skal være nogenlunde effektiv, kræves der et system, som sætter myndighederne i stand til at gribe ind. Findes der allerede kontrolled i omsætningen, som er under myndigheders ledelse, er det nærliggende at drage dem ind i koncessionslovgivningen.

For faste ejendommes vedkommende findes først og fremmest de hævdvundne regler om sikring af rettigheder ved hjælp af tinglysning; men kontrollens effektivitet afhænger ikke alene af dette systems tekniske fuldkommenhed. Den afhænger mindst lige så meget af befolkningens syn på tinglysningens nytte. Anses den for undværlig, hjælper selv et teknisk fuldkomment system ikke meget. I så henseende er der ingen tvivl om, at en udbredt realkredit er et godt våben. Kan en erhverver ikke opnå økonomisk støtte uden prioritering, og kræver hans kreditorer sikring gennem tinglysning, kommer dette system til ære og værdighed. Når realkreditten i Danmark udgør mere end 50 pct. af landbrugskapitalens beskatningsværdi og ca. 30 pct. af dens handelsværdi[1], bidrager den ganske sikkert ikke blot til overholdelse af den almindelige udstykningslovgivning, men også til tinglysningens udbredte anvendelse.

1) De norske koncessionslove tillader tinglysning, selv om erhververen behøver koncession, men forpligter dommeren til at give retsanmærkning, hvis den synes at være nødvendig. Samtidig skal han indberette erhvervelsen til vedkommende ministerium[2]. Den privatretlige omsætning lider

1. *Statistisk Årbog* 1958 s. 206-207.
2. *Fast eiendoms rettsforhold* s. 147. Skyldes koncessionsfrihed et løfte fra erhververen om at bosætte sig på ejendommen, indsendes hans erklæring herom til koncessionsmyndigheden.

altså intet væsentligt afbræk, og koncessionsreglernes effektivitet afhænger alligevel ikke af tinglysningen, men af myndighedernes mulighed for at skride ind mod en uberettiget erhverver.

Som følge af de norske loves interesse for kapitalbesiddelse i selskaber med begrænset ansvar, findes også et særligt kontrolsystem med omsætningen af aktier og parter.

I svensk ret og i den tidligere britiske zone i Vesttyskland forbyder man derimod lagfart og Eintragung in das Grundbuch[3]. Jordförvärvslagen indeholder dog den særregel, at hvis lagfart ved en fejltagelse er meddelt, er erhvervelsen gyldig. Sker noget sådant i Vesttyskland, kan koncessionsmyndigheden nedlægge »Wiederspruch«, og ved notering herom i grundbogen forhindres ekstinktion af koncessionskravet.

2) I den danske *Bet. ang. udl.* var kontrolreglerne udformet på linie med de norske[4], men som tidligere omtalt har dette grundige og velgennemtænkte forarbejde ikke smittet af på de landbrugsministerielle koncessionsregler. Derimod er systemet anvendt i Erhvervelsesloven. I følge dennes §§ 6 og 7 skal det fremgå af skødet, om erhververen behøver koncession. I bekræftende fald må dokumentet ikke lyses endeligt, hvis der ikke medfølger dokumentation for, at tilladelsen er givet. Savnes den, skal dokumentet dog ikke afvises, men lyses med frist til at skaffe den, med mindre den senere omtalte ansøgningsfrist er overskredet af erhververen. Når dommeren lyser med frist i overensstemmelse med TL § 15, jfr. § 16, hvortil Erhvervelsesloven henviser, indberetter han samtidig sagen til Justitsministeriet. Indberetningspligten gælder også overtagelse til brugspant.

Denne rimelige ordning findes ikke i de øvrige koncessionsregler, hvoraf Landbrugslovens § 24 overhovedet ikke beskæftiger sig med erhvervelsers sikring. Kontrollen med § 24 føres gennem kommunalrådenes pligt til indberetning om forøgelser, jfr. § 24, stk. 3. Landbrugslovens kap. II og Arbejderboliglovens § 21, stk. 2, sætter derimod ind mod tinglysning af endelige adkomstdokumenter[5]. Hvis koncession er nødvendig, må skøder kun lyses betinget, med mindre den nødvendige tilladelse dokumenteres, jfr. Landbrugslov § 12[6] og den nævnte bestemmelse i Ar-

3. *Undén* 1 s. 92, *Lange-Wulff* s. 567, 633.
4. *Bet.ang.udl.* s. 20-21. Se også *FT* 1959/60 till. A sp. 292.
5. Som tidligere omtalt må man gå ud fra, at koncipisterne har valgt ordet »adkomst« for at udelukke tvivl med hensyn til erhvervelsens formelle grundlag. I så henseende har man helt overset TL § 6, og at sproglig ensartethed i lovtekster letter arbejdet.
6. Se bilag til bkg. nr. 392 25/9 1951 om erhververes tro og love-erklæringer.

bejderboligloven. Er der tale om de midlertidigt tilladte auktionserhvervelser, se kap. 9, IV, 1 og 2, kan skøder dog lyses endeligt; men dommeren skal indberette sagen og medsende visse erklæringer fra erhververen, jfr. Landbrugslov § 10, stk. 2[7], og Arbejderboliglov § 21, stk. 5.

Den omtalte sondring mellem tinglysning af *endelig* adkomst og anden adkomst er sprogligt uheldig, idet endelig og betinget adkomst har fået en særlig betydning som følge af TL § 10, stk. 4. Det, man sigter til, er næppe dokumentets privatretlige indhold, men derimod dets gyldighed overfor det offentlige. Er der en mangel i sidste henseende, skal dokumentet efter Landbrugs- og Arbejderboliglovene afvises, hvis det *inter partes* er endeligt, og det er næppe en rimelig løsning[8].

I Institutionsloven er man endnu strengere. Her forbyder § 2 enhver adkomsttinglysning, hvis det ikke på forhånd dokumenteres, at erhvervelsen er lovlig. Dette kan bl.a. ske, hvis erhververen afgiver erklæring om, at det erhvervede ikke består af landbrugs- eller gartnerijord, eller hvis han redegør for, at erhvervelsen sker med en af de efter § 1, stk. 3, tilladte virksomheder for øje. Dommeren skal indsende erklæringen til Landbrugsministeriet. Der gælder dog en undtagelse for auktions- eller fogedudlægsskøder, jfr. § 1, stk. 4, der svarer til Landbrugslovens § 10[9].

3) Den uensartede udformning af de danske kontrolregler har bl.a. haft til følge, at Tinglysningsan. § 17 efterhånden har fået form af en lærebog i Landboret[10]. Men hvad værre er, så forekommer de indbyrdes afvigelser ret uforståelige, og det rigoristiske krav om afvisning, som følger af de landbrugsministerielle regler, er mindre velbetænkt. Selv om man fastholder et krav om tinglysningsgrundlagets klarhed, kan man godt yde omsætningen den hjælp, der ligger i en foreløbig tinglysning af privatretligt endelige adkomster uden at sætte retssikkerheden overstyr på koncessionslovgivningens område. Tinglysningssystemet er vel i hovedsagen et middel til at hindre uberettigede dispositioner over fast ejendom og til at sikre rettigheder; men selv om nye lovgivningsforanstalt-

7. I bkg. nr. 392/1951 § 3, stk. 8, savnes henvisning til bekendtgørelsens § 4.
8. Se om et lignende forhold *Illum: Tinglysning* s. 112 og 193-195. Henvisningen i bkg. nr. 392/1951 § 12 til TL § 15, stk. 3, er ingen hjælp, idet dette stykke alene taler om mangler ved *udstederens* ret, medens der her er tale om mangler ved erhververens ret. En analogisk anvendelse af den yngre Erhvervelseslov er næppe mulig, omend ønskværdig.
9. Med den begrænsning som følger af, at Institutionsloven kun hjemler overtagelse som ufyldestgjort pant- eller udlægshaver.
10. TLan. § 17, C, jfr. an. nr. 404 28/9 1951, an. nr. 178 27/5 1955 og an. nr. 166 8/6 1957.

ninger udpeger bestemte retssubjekter som uønskede erhververe og hermed som ude af stand til at opnå sådan sikring, bør ordningen indpasses lempeligt i det gældende system. Man må ikke kræve mere, end de nye regler har behov for, og det turde være tilstrækkeligt, at myndighederne blev adviseret om uberettigede erhvervelser, før tinglysningen førtes til ende[11].

Den tunge affattelse har også givet anledning til en enkelt retsafgørelse, som fortjener omtale[12].

En ejendomshandler, som i forvejen ejede mindst 2 landbrugsejendomme, købte en ny landbrugsejendom. Han fik endeligt skøde på den d. 7/4 1951, men undlod at lade det tinglyse. Kort efter videresolgte han ejendommen til en berettiget erhverver, der fik endeligt skøde fra ham d. 11-13/4 1951. Skødet fremsendtes til tinglysning med tiltrædelsespåtegning fra skødehaveren ifølge tingbogen. Fremgangsmåden, som understreger tinglysningens formelle karakter, er ikke i sig selv ulovlig[13], men desuagtet afvistes skødet, fordi det på dommerens foranledning var oplyst, at ejendomshandleren ikke opfyldte betingelserne for at erhverve adkomst efter Landbrugslov § 9 og derfor måtte antages ikke at kunne videreoverdrage nogen ret til sidste erhverver.

Afvisningen stadfæstedes af Vestre Landsret med henvisning til, *at* formålet med § 9 bl.a. er at fremskaffe udstykningsjord, *at* Landbrugsministeriets fortolkning af, hvem der kan anses som ejer af en landbrugsejendom, kun tager sigte på, hvem der kan afgive den i lovens § 12 krævede erklæring, *at* intet taler for at begrænse ordet »adkomst« i § 9 til »tinglyst adkomst«, og *at* der efter alt foreliggende var grundlag for at anvende lovens § 28, stk. 5, om omgåelse. I Højesterets kæremålsudvalg gik fire dommere derimod ind for tinglysningen med den begrundelse, *at* sidste erhververs erhvervelse ikke stred mod § 9, og *at* den oprindelige sælger havde givet sin tilladelse. En dommer ville tiltræde afvisningen, fordi den omtalte tilladelse dels måtte antages kun at være benyttet, fordi ejendomshandleren ikke var berettiget til at erhverve, dels måtte antages ikke at stifte noget retsforhold mellem skødehaveren og sidste erhverver. Medens Landsretten havde henvist til TLan. § 15, stk. 1, henviste den dissentierende Højesteretsdommer til TL § 10, stk. 1.

11. *Illum: Tingsret* I s. 84 antager, at en erhverver kan nøjes med at lade sin erhvervelse lyse som byrde, men bemærker i en note, at en anmelder ikke bør have indflydelse på, hvorledes et skøde noteres. Det sidste synes mig afgørende.
12. U 1952.502 HKK.
13. *ER* II s. 968-969.

Flertallets stilling i Højesteret er utvivlsomt det rette med hensyn til det forelagte spørgsmål[14]. Den sidste erhvervelse ramtes hverken af TLan. § 15, Landbrugslovens § 28 eller TL § 10. Noget helt andet er, om ejendomshandlerens mellemkommende erhvervelse var ulovlig eller anfægtelig. Dette spørgsmål udskydes til behandling under IV.

II. Berigtigelsesfrister

Kontrolregler af den under I omtalte art er midler, ikke mål, og selv de bedste kontrolregler er ikke så effektive, at en koncessionslovgivning kan undvære regler om retsvirkningerne af en erhvervelse, som fra første færd strider mod den eller senere kommer til det. Der tiltrænges to sæt regler, et, som tilkendegiver, hvornår loven er overtrådt, og et, som tilkendegiver, på hvilken måde myndighederne kan skride ind mod konstaterede overtrædelser.

1) Det vil være hensigtsmæssigt, at en koncessionslov fastsætter en ansøgningsfrist, med mindre koncessionen må foreligge, før erhvervelsen overhovedet kan finde sted mellem overdrager og erhverver. Det sidste er meget usædvanligt i de her omtalte lovgivninger[15], og hvis det ikke klart fremgår af vedkommende lov, må man som tidligere anført gå ud fra, at koncessionspligten forudsætter opkomsten af en privatretligt gyldig erhvervelse. Om den er opstået ved aftale eller følger af arvelovgivningens regler, er i mange tilfælde af underordnet betydning.

2) De svenske og vesttyske koncessionsregler sætter en ansøgningsfrist på 3 måneder fra erhvervelsen. De norske love sætter derimod ingen frist for indsendelse af ansøgning; men jord- og skovkoncessionslovene sætter erhververen en frist til at forelægge erhvervelsen for den løsningsberettigede kommune, »hvis han trenger tillatelse etter denne lov, men ikke sender søknad om tillatelse«.

14. Lige som i skovafgørelsen, U 1937.309 HKK, kunne man have henvist til, at tinglysningsmyndighederne ikke uden sikker hjemmel skulle interessere sig for uvedkommende forhold, her mellemliggende overdragelser. Afgørelsen tager dog næppe afstand fra teoriens fremhævelse af, at prøvelsespligten også omfatter dommerens på anden måde fremkomne viden, se *ER* II s. 1119-1120, *Illum: Tinglysning* s. 199-201, 204-206, 208, *v. Eyben: Formuerettigheder* s. 337. Her kunne en sådan bemærkning dog være opfattet som en næse til dommeren.
15. Se s. 151 om vesttysk rets krav om forhåndsgodkendelse af bud på tvangsauktion.

3) Den danske Erhvervelseslov har fulgt *Bet. ang. udl.* og bestemmer i § 3, at tilladelse skal søges inden 6 måneder. Fristen løber »fra overdragelsens tidspunkt«, men med det betydningsfulde forbehold: »medmindre ejendommen forinden er overgået til en anden ejer«. Hvis næste erhverver behøver koncession, må en ny frist løbe fra hans erhvervelse.

I Arbejderboliglov § 21, stk. 4, findes en lignende regel, som dog sætter fristen til 1 år. Så længe disse frister løber, kan indskriden mod erhvervelsen ikke finde sted.

Landbrugsloven og Institutionsloven er derimod tavse på dette punkt, men der er ingen tvivl om, at en erhverver bør have en rimelig frist til at ordne sine forhold, hvad enten han vil søge dispensation eller benytte sig af Landbrugslovens »afladsregel« i § 9, stk. 4. Da Institutionsloven ikke engang tillader lysning af et betinget skøde, er tilskyndelsen til at søge en ordning temmelig stor for en erhverver, der falder ind under denne lov; men Landbrugslovens begrænsning af erhververens dispositionsret vil antagelig også virke ansporende. Foretager erhververen sig intet, må Landbrugsministeriet kunne sætte ham en frist for sagens ordning. Hvornår ministeriet kan gribe ind, beror på et skøn; men det bør vel næppe ske tidligere, end man kan gribe ind efter Erhvervelsesloven. Da Arbejderboligloven også stammer fra Landbrugsministeriet, taler meget for at afvente forløbet af 1 år efter ejendommens overtagelse. Har erhververen søgt en ordning efter § 9, stk. 4, men ikke fået den, må ministeriet dog kunne sætte ham en rimelig frist til lovliggørelse af sagen allerede ved forhandlingernes sammenbrud, og denne frist behøver ikke at være særlig lang.

4) Som tidligere omtalt tillader de danske regler i Landbrugs-, Institutions- og Arbejderboliglovene visse auktionserhvervelser på betingelse af, at forholdet lovliggøres inden visse frister[16]. Så længe en sådan frist løber, kan der ikke skrides ind mod erhververen.

Hvis en erhvervelse er blevet tilladt på en eller anden betingelse, kan der heller ikke skrides ind, så længe betingelsen er svævende. Er en tilladelse resolutivt betinget, f.eks. afhængig af, at ægtefæller lever separerede, bortfalder den først, når betingelsen indtræder. Er den suspensivt betinget, f.eks. af aflevering af et vederlagsareal, opnås den endelige tilladelse først, når betingelsen er indtrådt[17].

16. Se s. 151 f.
17. Landbrugslov § 9, stk. 4, giver erhververen ret til at få tilladelse til endelig adkomsts tinglysning, så snart der er truffet bindende aftale om vederlagsareal,

Institutionsloven tillader nogle formålsbestemte erhvervelser, og lovens § 3, stk. 1, bestemmer derfor, at ministeriet først kan skride ind, hvis den erhvervede ejendom ikke tages i brug til et af de tilladte formål »inden en efter omstændighederne rimelig tid«. Opgives formålet, kan indskriden straks finde sted, og det samme gælder, hvis ministeriet mener, at formålet kan sikres uanset videresalg af hele ejendommen eller en del af den. Det må dog erindres, at erhververen har mulighed for at ændre benyttelsen fra et tilladt formål, f.eks. grusgravning, til et af de andre, f.eks. forsøgsvirksomhed.

5) Efter den norske jordkoncessionslov kan myndighedernes adgang til at skride ind mod en uberettiget erhvervelse bortfalde ved en femårig forældelse. Bestemmelsen savner sidestykke i de andre love, men har en parallel i Institutionslovens § 2, stk. 1. Herefter bortfalder ministeriets ret til at skride ind mod en tinglyst erhvervelse, der skønnes uberettiget, efter 1 års forløb. Fristen løber fra modtagelsen af den af tinglysningsdommeren indsendte erklæring, hvori erhververen har oplyst, enten at det erhvervede ikke anvendes til landbrug eller gartneri, eller at formålet med erhvervelsen dækkes af § 1, stk. 3. Har erhververen gjort sig skyldig i strafbart forhold med hensyn til erklæringens indhold, sker der dog ingen forældelse.

III. Hvorledes kan der skrides ind?

1) Hvis en erhverver ikke indsender ansøgning, kan de norske myndigheder gribe ind, når hans adkomst er tinglyst, eller når han er indsat i besiddelsen af ejendommen, men heller ikke før. Indgrebet formes som et påbud om at bringe sagen i orden inden en frist, hvorom tinglysning på ejendommen finder sted. Sagen kan ordnes ved nu at opnå koncession, ved frivillig omgørelse af erhvervelsen eller ved overdragelse af ejendommen til en berettiget erhverver. Den sidste udvej kan dog være lukket på grund af kommunens løsningsret[18]. Hvis det givne påbud ikke

medens fritagelse af »store« landejendomme efter § 11, stk. 1, andet pkt., først kunne opnås, når vederlagsarealet var afgivet til staten.

18. Det gjaldt oprindelig kun efter jordkoncessionsloven, se *Augdahls* kritik i *Jord* s. 52-56, men efter en lovændring i 1959 gælder det nu også efter skovkoncessionsloven. Overtrædelse straffes.

efterkommes, stilles ejendommen til tvangsauktion for erhververens regning[19].

Efter svensk og vesttysk ret bliver en erhvervelse ugyldig, hvis koncession ikke søges i rette tid, eller hvis den nægtes. Den herefter nødvendige afvikling må ske ved hjælp af tvangsbøder, hvis erhververen ikke selv sørger for at blive løst fra ejendommen. Kan en fornyet ansøgning heller ikke føre til koncession, må erhvervelsen gå tilbage mellem parterne, og erhververen kan ikke med retsgyldighed videreoverdrage ejendommen[20]. Jordförvärvslagen indeholder dog en særbestemmelse, der omtales under V. Desuden kender svensk ret en afvikling ved hjælp af tvangsauktion, men kun for så vidt angår ejendomme, som er overtaget på tvangsauktion og ikke rettidig bliver videreoverdraget[21]. I svensk ret er kredsen af de koncessionspligtige klar for så vidt angår de to ældre love, medens jordförvärvslagen bygger på et administrativt skøn. Sidstnævnte lov indeholder derfor bestemmelser om, at man på forhånd kan søge en tidsbegrænset tilladelse til at erhverve landbrugsjord, og at en ejer kan få sikkerhed for, at hans ejendom ikke indenfor et bestemt tidsrum har jordpolitisk interesse for myndighederne[22].

2) I *Bet. ang. udl.* havde flertallet taget de norske love som forbillede[23], og dets forslags straffebestemmelser var begrænset. De gjaldt kun oversiddelse af ansøgningsfristen og undladelse af at give tinglysningsdommeren eller fogden oplysning om manglende erhvervelseskompetence. Forslaget fulgtes i det væsentligste i et regeringsforslag i samlingen 1949/50[24], men har ikke sat spor i de gennemførte koncessionslove, selv om ingen del af det synes at have partipolitisk interesse eller på anden måde at kunne vække betænkelighed.

I alle de danske love opererer man med fristgivning til sagens ordning og derefter tvang til afvikling i form af tvangsbøder. Oversiddelse af

19. *Fast eiendoms rettsforhold* s. 147. Det samme gælder uberettiget aktieerhvervelse.
20. *Undén* 1 s. 88-89, 90, 91-92, *Landwirtschaftsrecht* s. 10-11, *Lange-Wulff* s. 629, 634-636.
21. *Fallenius* s. 118-122. Kredsen af dem, der kan byde på ejendommen, er begrænset, men viser det sig, at ejendommen er usælgelig på denne eller en ny auktion, bortfalder videre forfølgning af sagen.
22. Anf. v. s. 122-124, jfr. s. 97-100.
23. *Bet.ang.udl.* s. 22-23.
24. *RT* 1949/50 till. A sp. 3691 ff.

givne påbud straffes desuden med bøde[25]. Den norske fremgangsmåde havde været at foretrække, når man ikke vil gå så rigoristisk til værks som i svensk og vesttysk ret. En tvangsforfølgning i den borgerlige retsplejes former kaster for det første et mindre ubehageligt skær over erhververen, hvis stilling kan være en følge af begivenheder, som han ikke fuldt ud bør bære skylden for. Det er vel ikke afgørende, men har dog nogen retspolitisk vægt. For det andet undgår man herved at drøfte erhververens subjektive forhold, og for det tredie kommer man hurtigere og sikrere til det ønskede resultat: at bringe den uberettigede ejendomsret til ophør. Det sidste argument må være afgørende.

IV. Hvad tilsigter myndighedernes indgreb?

Som netop anført tilsigter et indgreb fra myndighedernes side at bringe et konstateret ulovligt forhold til ophør. Det kan gennemføres på den svenske og vesttyske måde, hvorefter man erklærer erhvervelsen for ugyldig. I så fald må ejendommen føres tilbage til overdrageren ved hjælp af myndighedernes tvang og de privatretlige regler om afvikling af forbudte overdragelser, se under VI.

Men det kan også tænkes, at der som i norsk ret åbnes flere muligheder, og denne vej følger de danske love, omend med indbyrdes afvigelser.

Efter Erhvervelsesloven og Arbejderboligloven er der tre muligheder. Erhververen kan – eventuelt pånv – søge og måske opnå koncession, erhvervelsen kan gå tilbage, eller ejendommen kan videreoverdrages til anden mand[26]. Hvis han heller ikke får koncession, flytter nissen med.

Efter Institutionsloven er der yderligere den mulighed, at erhververen kan iværksætte en lovlig benyttelse af ejendommen eller genoptage en ulovlig afbrudt drift. Det er også tænkeligt, at berigtigelse kan ske ved

25. Erhvervelseslov §§ 8 og 10, Institutionslov §§ 3 og 7, Arbejderbolig-lov § 21, stk. 4 og 7. Landbrugsloven nævner ikke fristgivning, men kun straf og tvangsbøder, jfr. § 30, stk. 1 og 2; i bkg. nr. 392 25/9 1951 § 14, stk. 3, forudsættes imidlertid, at tiltale ikke skal rejses, før sagen har været forelagt Landbrugsministeriet, som har mulighed for at sætte en frist. Da Landbrugsloven kan betragtes som det første usikre skridt på en hidtil ubetrådt bane, synes det rimeligt, om ministeriet benytter samme fremgangsmåde som forudsat i de senere love og sædvanligvis anvendt overfor krænkelse af landbrugspligten, se *Landbrugspligten* s. 130.

26. Begge love taler om »at afhænde«. Det leder tanken hen på et salg, men andre overdragelsesformer kan ikke være udelukket.

afståelse af en del af ejendommen, hvis noget sådant lader sig forene med den almindelige udstykningslovgivning, herunder Landbrugslovens krav i §§ 19 og 22 om en bebygget hovedparcel.

Efter Landbrugslovens § 24 er der de samme muligheder som efter Erhvervelses- og Arbejderboliglovene. Men desuden er der den mulighed at spørge, om Statens Jordlovsudvalg vil benytte sin løsningsret, se s. 134. Benyttes den, kommer erhververen ud af sagen. Benyttes den ikke, er erhvervelsen lovlig.

Landbrugslovens kap. II må antages at rumme de tre først omtalte muligheder. Men også her findes en yderligere mulighed, nemlig aflevering af vederlagsareal efter § 9, stk. 4.

Medtagelsen af dette stykke viser, at den s. 158 omtalte kæremålskendelse ikke blot er rigtig på det formelle grundlag, der forelå for Højesteret, men at den også dækker det materielle retsforhold. Stykket viser, at lovgiverne ikke betragter selve erhvervelsen af en overskydende landbrugsejendom som en samfundsfjendtlig handling. Derfor kan den heller ikke være strafbar, selv om lovens § 30 uden videre kriminaliserer overtrædelse af § 9, og selv om erhvervelsen privatretligt er ført så langt, at erhververen allerede har fået endeligt skøde, altså »adkomst« på den overskydende ejendom.

Erhvervelsen må langt snarere betragtes som en mulig optakt til et pokerspil med Statens Jordlovsudvalg og Landbrugsministeriet. Benytter erhververen § 9, stk. 4, åbner han spillet, og opnår han en overenskomst, har han vundet. Kan en overenskomst ikke opnås, taber han, hvad enten det skyldes, at myndighederne ikke vil acceptere det vederlagsareal, som han tilbyder, eller han ikke vil indgå på deres vilkår for dets afståelse. Taber han, kan myndighederne kræve, at han skiller sig af med sin indsats, men de kan ikke straffe ham for at have åbnet spillet. Man må derfor anerkende, at selve erhvervelsen ikke har været ulovlig, men blot – som udtrykt i norsk ret – uden fuld retsvirkning.

Når loven ikke kræver erhvervelsens tilbagegang, må erhververen herefter have adgang til at skille sig af med ejendommen, og uden udtrykkelig hjemmel kan man ikke sige til ham, at han *skal* nå til en overenskomst om vederlagsareal. Og kan man ikke gøre det, hvor erhververen har søgt at komme igennem ad denne vej, synes man heller ikke at kunne gøre det, hvis han undlader at betræde den, men snarest efter at erhvervelsens uigennemførlighed er blevet åbenbar, søger ejendommen overført til anden mand. Optræder han som ejendomshandleren i den omtalte kæremålssag, foreligger der sandsynligvis en af visse kredse mis-

billiget spekulation; men denne situation, som Landbrugslovens § 2, stk. 2, tredie pkt., har for øje[27], er der slet ikke tænkt på i kap. II[28].

Man kan heller ikke se helt bort fra, at en auktionserhvervelse kan afvikles ved videreoverdragelse, jfr. § 10, stk. 1. Denne bestemmelse rejser imidlertid det spørgsmål, om andre end auktionserhververe kan benytte den alternativt anviste vej at reducere den hidtidige besiddelse. Som tidligere omtalt kan det altid lade sig gore, hvis den hidtidige besiddelse i det højeste omfatter ejendomsret og medejendomsret til 2 landbrugsejendomme, og det samme er tilfældet, hvis den i øvrigt nedbringes så meget, at erhvervelsen bliver fri. I alle andre tilfælde må auktionsreglen derimod betragtes som en på særlige grunde hvilende undtagelse, således at en erhvervelse ikke kan legaliseres ved en tilsvarende kvantitativ reduktion af en besiddelse på 3 eller flere landbrugsejendomme. Uanset en sådan reduktion har erhververen alligevel mindst 2 ejendomme før den sidste erhvervelse. Auktionsvejen rummer så mange usikkerhedsmomenter, at der næppe er fare for, at den benyttes til omgåelse. Dens særstilling må skyldes et – muligvis overdrevet – hensyn til omsætningen.

Den formelle hindring for ombytningslæren, som ligger i § 12, betyder derimod intet. Var læren rigtig, måtte Landbrugsministeriet give tinglysningstilladelse[29].

V. Har parterne retskrav mod det offentlige?

Når en koncession nægtes, er det tænkeligt, at afslaget afføder et retskrav mod de myndigheder, som bremser ejerskiftet.

1) For erhververens vedkommende kan spørgsmålet besvares benægtende, idet der i denne forbindelse ses bort fra eventuelle krav som følge af magtfordrejning eller andre mangler ved afslaget. En lovmæssig afgørelse, der går ham imod, kan ikke i almindelighed give ham noget krav.

27. *Landbrugspligten* s. 110-113. Se også *Landwirtschaftsrecht* s. 12-13 om vesttyske bestræbelser for at regulere købesummer. I praksis kommer de oftest til kort.
28. Den dissentierende Højesteretsdommer har øjensynlig regnet med, at der slet ikke forelå et retskraftigt forhold mellem ejendomshandleren og hans hjemmelsmand, se U 1952.505.
29. I praksis har man i begyndelsen anvendt en – omtvistelig – analogi fra § 10. Senere har man enkelte gange dispenseret på betingelse af en både kvantitativ og kvalitativ tilsvarende reduktion af den hidtidige besiddelse. Hjemmel hertil findes i § 11, stk. 4.

Det må betragtes som en undtagelse, at de norske love, som omtalt s. 100, giver erhververen et krav på godtgørelse fra den kommune, der benytter sin løsningsret til at fratage ham den erhvervede ejendom. Men bestemmelsen er rimelig, idet stillingen er helt anderledes, hvor myndighederne fratager ham det erhvervede, end hvor de blot nægter ham at beholde det og lader ham selv om den videre afvikling.

2) For overdragerens vedkommende er stillingen den samme. Navnlig hvor man tillader erhververen at videreoverdrage ejendommen, vil første overdrager have tilstrækkelig mulighed for at sikre sig, således at han slet ikke bliver part i koncessionssagen.

I den svenske jordförvärvslag findes dog en afvigende bestemmelse for det tilfælde, at koncession nægtes med den motivering, at ejendommen skal anvendes til et jordpolitisk formål. Her, hvor man desuden kræver overdragelsens tilbagegang i tilfælde af afslag, får en sælger under visse forudsætninger ret til at kræve, at ejendommen overtages af myndighederne[30].

Medens den svenske regel kan forsvares med, at et afslag, der skyldes myndighedernes egeninteresse i ejendommen, ikke bør pådrage sælgeren tab, hviler den eneste danske regel af samme tilsnit på billighedsbetragtninger. Det gælder Arbejderboliglovens § 21, stk. 6, som giver overdrageren ret til at kræve, at staten indløser ejendommen, hvis en overdragelse bortfalder, fordi erhververen ikke kan godkendes. Kravet må fremsættes inden en frist af 3 måneder og i skriftlig form, og det kan kun under særlig forudsætninger afvises. Løsningssummen bliver i mangel af mindelig overenskomst fastsat af uvildige mænd, hvis vurdering tildels er bundet.

Bestemmelsens anvendelse må forudsætte, at overdrageren er ude af stand til at fastholde erhververen, men udelukker ikke, at overdrageren frivillig er indgået på overdragelsens tilbagegang. Fristen for udløsningskravets fremsættelse kan først løbe fra det tidspunkt, hvor den privatretlige side af sagen er endelig afklaret. Hvis overdragelsen lider skibbrud på anden måde, f.eks. som følge af misligholdelse eller mangler, haves intet krav mod staten.

30. *Eberstein-Ljungman* s. 31-33 b, *Fallenius* s. 108-115, *Undén* 1 s. 92, *SOU* 1954:16 s. 72-75.

VI. Det privatretlige mellemværende

1) Når en erhverver ikke opnår koncession, får hans erhvervelse ikke »fuld retsvirkning«. Den strider imod loven, og herved opstår tillige det spørgsmål, hvorledes det privatretlige mellemværende påvirkes af denne mangel, jfr. D.L. 5-1-2 for aftalers vedkommende. Hvis manglen medfører en ugyldighed, som ikke kan frafaldes, bortfalder den til grund for erhvervelsen liggende gensidige aftale eller et gavetilsagn, og et eventuelt arveretligt grundlag svigter. Skal erhvervelsen ikke betragtes som ugyldig i den forstand, men kun give parterne eller en af dem ret til at vælge mellem opfyldelse eller ophævelse, er mindre vidtgående retsfølger mulige[31].

Disse spørgsmål kan tænkes besvaret udtrykkelig i en koncessionslov; men selv om loven som i svensk og vesttysk ret erklærer, at erhvervelsen er ugyldig, løser den ikke alle problemer. Den svenske ordning kritiseres således fra forskelligt hold, senest af *Kurt Grönfors*[32], der sætter som motto over jordförvärvslagen, at »det viktigaste är inte vad som *står* i lagen utan vad som *inte* står där«. Ugyldighedsvirkningen rejser nemlig en række vanskelige spørgsmål, som grupperer sig om, hvornår ugyldigheden indtræder, og hvad den betyder. I første henseende kan man navnlig spørge om, hvorvidt en – måske endog kun stiltiende – ratihabition af en aftale efter ansøgningsfristens udløb kan komme i betragtning, og i den anden henseende står man overfor problemer som *ex nunc* eller *ex tunc,* tilbagelevering, erstatningspligt og retentionsret. Intet af disse spørgsmål er besvaret i loven og for den sags skyld heller ikke i de ældre svenske love.

Problemerne er behandlet mere udførligt i en afhandling af *Håkan Nial:* »Om förvärv i strid mot legala förbud«[33], hvori han de lege ferenda fremhæver, at ugyldighed ikke behover at være en nødvendig følge. Hvis et legalt forbud mod en vis erhvervelse kan mødes med andre retsfølger som straf, konfiskation, tab af bevilling eller erstatning, er der ingen tvingende grund til at antage privatretlig ugyldighed, selv om man dog ikke kan frakende ugyldighedsvirkningen generalpræventiv vægt. Han understreger også, at ugyldighedsvirkningen ikke umiddelbart kan betragtes som en rimelig følge, et synspunkt, som er tiltrådt i *Bet. ang.*

31. *Ussing: Aftaler* s. 256-257.
32. Sv.J.T. 1955 s. 449-468.
33. TfR 1936 s. 1-77. Se også *Undén* 1 s. 89, *Hj. Karlgreen: Avtalsrättsliga spörsmål* (Lund 1940) s. 67-69 og N.J.A. 1931.667 H.

udl.[34]. Her fremhævedes det upraktiske ved at måtte omgøre et dødsboskifte og det overfor overdrageren ubillige i at gennemtvinge tilbagegang af en overdragelse uden hensyn til hans gode tro og til mulige ulemper for ham.

De danske love har ikke direkte taget stilling i sagen, bortset fra Erhvervelseslovens udsagn om langvarige brugsforhold i omgåelseshensigt[35]. Man står til en vis grad frit og kan nå til det resultat, at manglende koncession, som fører til et ulovligt forhold, må bevirke, at selve erhvervelsen er ugyldig. Da ugyldigheden skyldes en myndighedsakt (afslag på koncession) eller manglende iagttagelse af en tvingende retsregel (ansøgning om koncession), må man regne med, at parterne ikke kan frafalde ugyldighedsindsigelsen, og at den skal tages i betragtning af domstolene *ex officio,* jfr. Rpl. § 293, stk. 2. Der vil altså ikke kunne gives dom til opfyldelse *in natura.*

Lassen opstiller en vis formodning for, at en retshandels ulovlighed må have civilretlige følger[36], hvorimod *Ussing* lægger afgørende vægt på, at hver enkelt lov bedømmes for sig. Savner en lov særlige holdepunkter for en bestemt løsning, må afgørelsen i hovedsagen bero på, hvad praktiske hensyn kræver[37]. *Ussings* lære stemmer bedst med reale grunde og tages derfor som udgangspunkt i denne fremstilling.

Bortset fra Landbrugsloven viser det sig, at de danske loves motiver regner med, at en erhverver selv må tage ansvaret for, om hans erhvervelse er gennemførlig, og at hans adkomsterhvervelse ikke bliver ugyldig, fordi han ikke opnår koncession. Den må blot afvikles på en eller anden måde, og den straffetrusel, som tjener dette formål, er kun vendt mod erhververen[38]. Til Landbrugslovens kap. II savner man, som tidligere omtalt, egentlige motiver, og dens § 24 er slet ikke opfattet som en koncessionsregel i forarbejderne. Loven indeholder imidlertid de samme tvangsmidler – bødestraf og tvangsbøder – som de yngre love.

Sammenfattende kan man derfor sige, at de retsfølger, der står til myndighedernes disposition, på tilstrækkelig måde tilgodeser det offent-

34. *Bet.ang.udl.* s. 22.
35. Se s. 140.
36. *Lassen: Alm. D.* s. 155-158; formodningsreglen kan dog afsvækkes ved fortolkning af enkeltregler, se s. 157 f.o.
37. *Ussing: Aftaler* s. 194-195. Også her opstilles, omend tvivlende, en formodning for ugyldighed, hvis ingen anden retsfølge er knyttet til den lovstridige handling.
38. Se om Arbejderboligloven *FT* 1954/55 till. A sp. 671-672, om Institutionsloven *FT* 1956/57 till. A sp. 122 og 123 og om Erhvervelsesloven *FT* 1959/60 till. A sp. 294.

liges interesse i, at ulovlige erhvervelser bliver afviklet, uden at der kan påvises et behov for tillige at dekretere privatretlig ugyldighed. Da ulemperne ved en sådan ugyldighedsvirkning ville være særdeles store for erhververens medkontrahent[39], taler dette desuden for resultatet, som også synes anerkendt i den hidtidige praksis. Hvis man ikke antager, at der opstår privatretlig ugyldighed, må det i almindelighed være udelukket at pålægge medkontrahenten strafansvar efter Landbrugsloven.

Det tilsvarende resultat antages i norsk ret[40]. I koncessionslovenes bestemmelser om tvangssalg af ulovlige erhvervelser forbeholder man udtrykkelig erhververens hjemmelsmand et krav på dækning af auktionsprovenuet, før erhververen kan få andel deri, og hvis det ikke strækker til, giver man overdrageren en personlig fordring på erhververen.

2) Af de norske regler følger, at en sælger ikke kan træde tilbage, alene fordi hans køber ikke får koncession, og at køberen heller ikke kan træde tilbage af denne grund[41]. Det samme må antages i dansk ret. Med hensyn til et gavetilsagn må man dog ofte antage, at det forudsætter, at gavemodtageren bliver endelig ejer af netop den bestemte ejendom, snarere end at der tillægges ham en økonomisk fordel ved realisation af ejendommen. I så fald vil manglende koncession berettige giveren til at træde tilbage, med mindre han har været i ond tro med hensyn til erhververens mulighed for at få koncession.

Ved arveretlige erhvervelser synes hovedreglen at måtte gælde, selv om erhvervelsen er en følge af afdødes testamente. Det vil antagelig stemme bedst med ret og billighed at gå ud fra, at testator subsidiært har villet tillægge arvingen eller legataren det økonomiske udbytte ved ejendommens afhændelse. Herfor taler navnlig, at testator ofte er ude af stand til at forudse, hvorledes arvingen eller legataren vil være stillet ved arvefaldet i forhold til koncessionslove.

Har en overdrager taget forbehold med hensyn til erhververens koncession, kan han derimod hæve aftalen, og det samme gælder den erhverver, som har taget forbehold i samme retning, eller som kan påberåbe sig garanti eller retsstridig optræden fra overdragerens side. *A. Vinding Kruse* henfører tilsyneladende en manglende koncession under vanhjemmel[42], men fritager sælgeren (overdrageren) for ansvar for vanhjemme-

39. Se *Nial:* anf. afh. s. 16 ff.
40. *Gjelsvik* s. 155, *Augdahl: Jord* s. 3-4, *Skog* s. 8, *Fast eiendoms rettsforhold* s. 148-149.
41. *Fr. Stang: Av kontraktsrettens spesielle del* (v. *E. Solem,* Oslo 1942) s. 104-105.
42. *A. Vinding Kruse* s. 210-211 note 24.

len udenfor garanti- og culpatilfælde. Det er imidlertid misvisende at tale om vanhjemmel i denne forbindelse. Efter hans egen definition og efter den almindelige opfattelse er vanhjemmel en misligholdelse, som består i, at overdrageren på grund af kompetencemangel er ude af stand til at skaffe erhververen den tilsagte eller forudsatte ret over ejendommen[43]. Denne form for misligholdelse kan ikke opstå som følge af den hidtil kendte koncessionslovgivning.

Der kan selvfølgelig tænkes afhændelsesforbud i kraft af lovgivning eller privatretlige servitutter, og overdrages en ejendom uden hensyn hertil, kan vanhjemmel foreligge. Det kan også tænkes, at overdrageren tilsiger erhververen en større ret, end han kan overlade ham, og i så fald foreligger ligeledes vanhjemmel[44]. Men efter den typiske koncessionslovgivning er der ikke lagt bånd på de nuværende ejeres kompetence til at afstå deres faste ejendomme. Overdrages de med alle pligter og rettigheder, er overdrageren i stand til for sit vedkommende at hjemle den overdragne ret. Koncessionslovgivningen medfører derimod, at ikke enhver er i stand til at erhverve de beskyttede ejendomme. Her er altså tale om mangler ved erhververne, og man bør ikke anvende betegnelsen vanhjemmel på dette forhold[45].

3) Når den privatretlige gyldighed tages som hovedregel, må sælgerens ret bedømmes efter almindelige aftaleregler. Han vil normalt have krav på handelens opfyldelse fra erhververens side, men kan omvendt ikke modsætte sig denne løsning. Det må respekteres af senere aftaleerhververe, hvis ret hidrører fra sælgeren, og af sælgerens kreditorer, med mindre de kan påberåbe sig ekstinktion af erhververens ret[46].

Er erhververens ret privatretlig gyldig, må hans dispositioner over ejendommen også bedømmes efter almindelige aftaleregler. Hans kredi-

43. Anf.v. s. 174, *Ussing: Alm.D.* s. 52.
44. F.eks. hvis en landbrugsejendom sælges uden landbrugspligt, eller hvis et landbrugsareal sælges som ubenyttet.
45. I *Køb* s. 165 omtaler *Ussing* dommen i U 1945.609 under vanhjemmel, men det må skyldes, at dommens resultat (en køber, som ikke kunne få koncession efter lov nr. 339 8/7 1943, ansås berettiget til at træde tilbage) kan ses som et udslag af stiltiende garanti fra sælgerens side, jfr. dommens ord: »Der findes ... at måtte gives sælgeren medhold i, at han *efter den indgåede handel* (udh.her) har krav på at få tinglyst adkomst på den af ham købte ejendom ...«.
46. Netop på dette punkt virker Institutionslovens forbud mod adkomsttinglysning, jfr. § 2, stk. 1, helt urimelig. Motiverne indeholder ingen begrundelse. I dette tilfælde synes det derfor på sin plads at tillade tinglysning som byrde, selv om et skøde efter sit indhold burde indføres i adkomstrubrikken.

torer kan derfor indtræde i hans ret mod at overtage forpligtelserne overfor hans hjemmelsmand. I forholdet til det offentlige kan en kreditor, som ikke behøver koncession, erhverve ejendommen med fuld retsvirkning, medens andre kreditorer selv må ordne denne side af sagen. Erhververens konkurs- eller dødsbo kan dog ikke opnå større ret end han. Efter Landbrugslovens kap. II og § 24 og efter Institutionsloven har boet imidlertid de samme berigtigelsesmuligheder, aflevering af vederlagsareal efter § 9, stk. 4, forelæggelse for Statens Jordlovsudvalg efter § 24 og iværksættelse eller udvidelse af en koncessionsfri udnyttelse efter Institutionsloven. Om man vil give boet koncession efter de nævnte loves almindelige dispensationsregler eller efter Arbejderboligloven eller Erhvervelsesloven, forekommer derimod meget tvivlsomt. Når boet har mulighed for at afstå ejendommen, må der være sikkerhed for, at det ikke bliver stillet mere ugunstigt end fallenten eller afdøde.

De norske jord- og skovkoncessionslove indeholder særlige bestemmelser, som beskytter en erhvervet ejendom mod værdiforringelse på grund af erhververens dispositioner. Overtrædelse straffes, og ulovligt udtagne værdier konfiskeres[47]. Selv om bestemmelserne er af offentligretlig karakter, yder de dog overdrageren nogen beskyttelse både for det tilfælde, at erhvervelsen går tilbage, og for det tilfælde, at en insolvent erhverver må videresælge ejendommen med tab. Noget tilsvarende findes ikke i dansk ret, og man må regne med, at overdragerens risiko i så henseende falder ind under de almindelige aftaleregler.

De norske love indeholder desuden en regel om, at en aftale, som ville komme i strid med koncessionsregler, *kun kan forlanges fuldbyrdet,* hvis koncession opnås eller viser sig unødvendig. Den fører efter *Augdahl* til, at en sælger kan nægte at fravige den solgte ejendom og at udstede skøde, så længe koncessionssagen er uafgjort[48]. Hvis sælgeren kunne pådrage sig ansvar overfor det offentlige ved at opfylde aftalen, før koncessionsspørgsmålet var i orden, måtte man antagelig efter almindelige retsgrundsætninger give ham en tilsvarende ret her i landet[49]. Er det derimod reglen, at strafansvaret ikke i almindelighed kan ramme sælgeren (overdrageren), synes der ikke at være grund til at give ham denne ret. Er det yderligere reglen, at han kan kræve opfyldelse af aftalen uden hensyn til den manglende koncession, er der ingen grund til at give ham en stærkere stilling. Privatretligt kan man ikke lægge synderlig vægt på, om sælgeren

47. *Fast eiendoms rettsforhold* s. 147. Se også foran s. 99, note 33.
48. *Augdahl: Jord* s. 26, *Skog* s. 37, *Fast eiendoms rettsforhold* s. 147-148.
49. *Lassen: Alm.D.* s. 155, *Ussing: Aftaler* s. 195, *Alm.D.* s. 79.

har svævet i uvidenhed med hensyn til erhververens behov for koncession, og den norske regel kan bruges til ubillig pression mod erhververen.

Har overdrageren udtrykkelig taget forbehold, eller må noget sådant udledes af forudsætningssynspunkter, kan man også uden den norske regel nå til det resultat, at han kan nægte opfyldelse, før koncessionen er opnået.

4) Man kan spørge, om det spiller nogen rolle, om en erhverver, der ikke selv opnår koncession, afstår sin ret til en ny erhverver, som behøver koncession, eller om han afstår den til en koncessionsfri erhverver. Set fra koncessionslovgivningens synspunkt kan disse omstændigheder ikke være afgørende. Det eneste afgørende er, at ejendommen sluttelig havner hos en berettiget erhverver, med mindre man ønsker at indlægge et forbud mod spekulation med faste ejendomme i den danske lovgivning. Herom er der næppe tale[50].

Set fra overdragerens synspunkt kan det derimod have stor betydning, hvem han får som medkontrahent; men også denne side af sagen må løses efter de almindelige privatretlige regler om *cession*. Her er der kun grund til endnu engang at se på den oftere omtalte afgørelse i U 1952.502 **HKK**.

Man kan nemlig spørge, om overdrageren er forpligtet til at medvirke til, at erhververens erhverver eller et senere led uden videre kan få tinglyst endelig adkomst. Hvis der er truffet særlig aftale herom, eller hvis noget sådant kan indlægges i aftalen som en stiltiende forudsætning, er sagen klar; men i modsat fald synes det rimeligst at antage, at sælgeren (overdrageren) ikke kan være forpligtet dertil, hvis første erhververs transport af kontrakten vil udsætte sælgeren (overdrageren) for væsentlig risiko eller ulempe[51]. Med denne begrænsning må det antages, at når der foreligger en gyldig privatretlig retshandel mellem overdrageren og første erhverver, og det ikke følger af retshandelens natur, at erhververens ret er uoverførlig, må overdrageren være forpligtet til at hjemle sidste erhververs adkomst i alle tilfælde, hvor første erhverver har opfyldt sine forpligtelser i henhold til retshandelen, og i alle tilfælde hvor de følgende erhververes forhold ikke giver anledning til frygt for væsentlig risiko eller ulempe. Derimod er overdrageren ikke forpligtet til at gå ind på særvilkår i aftalen mellem første erhverver og de efterfølgende.

Man bør muligvis kræve, at første erhverver lægger videreoverdragelsen an på en sådan måde, at overdrageren er forpligtet til at hjemle

50. En undtagelse må muligvis gælde Arbejderboligloven, se s. 166.
51. *Ussing: Alm. Del* s. 265-266, *Aftaler* s. 75; *ER* II s. 968-969.

sidste erhververs ret. Det synes ikke rimeligt at kræve, at koncessionsmyndigheden skal medvirke; men den kan ikke være afskåret fra at tillade den første erhvervelses endelige tinglysning på betingelse af, at der samtidig lyses endelig adkomst for en berettiget erhverver.

Fjerde afsnit: Udviklingens lære

11. KAPITEL

Den systematiske placering

Statens forkøbsret og koncessionsreglerne føjer sig til det mønster, som den private ejendomsrets begrænsninger danner. Men de er ikke nær så slemme som deres rygte. Lad være, at nogle enkeltbestemmelser forekommer mindre velovervejede, og at affattelsen af de landbrugsministerielle love er tung. Det er skavanker, som knytter sig til megen anden lovgivning. Derimod er det uberettiget som *Fr. Vinding Kruse* at mistænkeliggøre nogle af dem som grundlovsstridige eller som *Egon Larsen* at hævde, de er det, lige som *Poul Meyers* udsagn om, at Landbrugslovens kap. II er »et ganske overordentligt voldsomt indgreb i ejendomsretten«, skyder langt over målet[1].

De nye bestemmelser føjer sig ind i et hævdvundet system, der rummer almindelige begrænsninger af ejendomsretten, hvad *Egon Larsen* kalder »erstatningsfrie reguleringer«, og ekspropriative indgreb, der vederlægges i henhold til Grl. § 73, samt en mellemgruppe, hvor man undertiden udskyder et indgrebs ikrafttræden for at hjælpe borgerne over tilpasningsvanskeligheder og undertiden giver en billighedserstatning[2].

I. Statens forkøbsret

1) Der kan ikke være tvivl om, at pålæg af forkøbsret er et indgreb i ejendomsretten, idet man herved begrænser ejerens adgang til at sælge sin ejendom til hvem, han har lyst til at se som ny ejer. Det kan derimod være tvivlsomt, om pålægget betyder en værdiformindskelse eller måske en værdiforøgelse af ejendommen.

Når den umiddelbare forkøbsret efter Statshusmandslov § 8, stk.1, er

1. *ER* I s. 241, *Egon Larsen* s. 292-306, *Poul Meyer* s. 39.
2. *Ørsted: Hdbg.* 1 s. 197, *Ernst Andersen: Forfatning og Sædvane* (1947) s. 53-57, *Illum: Tingsret* I s. 62-63.

lagt på alle landejendomme over en bestemt værdigrænse, som sættes af uafhængige myndigheder, adskiller den sig ikke fra pålæg af landbrugspligt eller fredskovspligt. Det gør ingen forandring, om værdigrænsen senere reguleres, hvad enten det sker for at inddrage flere ejendomme under forkøbsretten eller for at begrænse kredsen noget eller for at lade forkøbsrettens omfang være uberørt af ændringer i grundlaget for værdiansættelsen.

Den traditionelle abstrakte afgrænsning krænkes ikke. Der er heller ikke tale om nogen tvang til at sælge, og hvis en ejer beslutter sig til at sælge, er han ikke tvunget til at overlade ejendommen til staten for en lavere pris end den, han er villig til at acceptere fra andre købere. Hans personlige interesser tilgodeses gennem undtagelsesregler for den nærmeste familiekreds og som følge af, at arv og gaver ikke rammes af en egentlig forkøbsret. Nogen grund til en billighedserstatning foreligger ikke.

Trediemands medvirken er et traditionelt led i forkøbsret, men tvinger ingen til at bistå staten vederlagsfrit. Omvendt er staten forpligtet til at optage direkte købsforhandlinger, hvis en sælger ikke kan finde en villig trediemand.

2) Kommer man derimod til den middelbare forkøbsret i dens første udgave, forudsatte den, at trediemand havde fattet interesse for den ejendom, man lagde forkøbsret på. Og selv efter ændringerne i 1954 forudsætter et pålæg, at der er sket en nærmere undersøgelse af vedkommende ejendom. Hvis den rummer jordpolitiske muligheder, bindes ejerens dispositionsret. I modsat fald går han fri. Det gælder vel også for de større landejendomme, at en uegnet ejendom ikke bliver overtaget ved hjælp af forkøbsretten; men dens ejer er ligestillet med sine standsfæller, når han forhandler med en køber. Alle parter løber her den risiko, at staten benytter forkøbsretten, hvis de overser omstændigheder, som gør staten interesseret. Den middelbare forkøbsret vil derimod ofte gøre forskel på standsfæller.

Der fremkommer således en væsentlig forskel mellem de to former for pålæg. Man må i hvert fald indrømme, at den middelbare forkøbsret ikke rammer abstrakt, men yderst konkret, og efter den tradition, som findes i dansk ret, kan man kun betegne dens pålæg som ekspropriation[3].

Noget helt andet er, om et pålæg af middelbar forkøbsret betyder

3. Det kan næppe være afgørende, at partiernes ordførere mente, at det endelige forslag i modsætning til regeringens oplæg ikke var ekspropriation, se *RT* 1947/48 FF sp. 4168, 4169, 4173 f, LF sp. 441, 1135, 1138.

noget tab, som skal erstattes ejeren. Det moralske pres, som muligvis skyldes bevidstheden om naboens interesse i og behov for mere jord, kan i hvert fald ikke berettige til erstatning. Kan ejeren dokumentere, at pålægget har trykket prisen på ejendommen, må han derimod kunne kræve erstatning; men om det er ham muligt, forekommer temmelig usandsynligt. Forkøbsretten tvinger ham ejheller i dette tilfælde til at sælge for en pris, som han ikke er tilfreds med.

Nødes han af andre grunde – sygdom, alderdom, svigtende økonomi – til at sælge ejendommen, er det disse omstændigheder, som kan trykke prisen, og statens forkøbsret viger for auktionssalg.

Pålægges forkøbsretten på et tidspunkt, hvor ejendommen er solgt til trediemand, der må vige for staten, må han betragtes som ekspropriat og have krav på erstatning udover bestemmelserne i § 8, stk. 6. Den middelbare forkøbsret har herved fået en næppe tilsigtet virkning, som kan begrunde Landbrugsministeriets s. 73 omtalte opfattelse.

II. Koncessionsreglerne

Såvel landbrugspligten som fredskovspligten og den almindelige udstykningslovgivning begrænser både ejernes indre og ydre råden. De kan ikke behandle deres ejendomme efter forgodtbefindende, og de kan navnlig ikke dele dem vilkårligt[4].

Som andetsteds[5] omtalt var det oprindelig hensigten med udstykningskontrollen at sikre myndighederne indseende med fraskilte arealers fornuftige anvendelse. De herom givne regler mistede deres betydning som følge af en ændret indstilling til sådanne begrænsninger af ejendomsretten; men lige så lidt som en liberal tidsbølge kan være afskåret fra at lempe bånd, som den føler utidssvarende, lige så lidt kan en reaktion mod liberalismen være afskåret fra at vende tilbage til fortidens regler eller at skabe nye bånd. Også på dette område gælder »frihed for Loke såvel som for Thor«.

4. Her kan også erindres om det særlige bånd på skovdelinger, som følger af Majoratslov nr. 563 4/10 1919 § 5. I *SOU* 1959:40 s. 131-139 foreslås svenske fideikommissers skove udlagt som »bygdegods« i tilfælde af fideikommisbåndets afløsning. – Her kan yderligere nævnes de mangfoldige lovregler, som indvirker på den almindelige Udstykningslov, se dennes § 4.
5. *Landbrugspligten* s. 27-30.

Fra fortidens omsætningskontrol gennem slægtens fortrinsret og samfundets interesse i fornuftig arealanvendelse er der intet spring til nutidens koncessionsregler. Man må snarest karakterisere udviklingen som en kredsgang, hvor vi er vendt tilbage til et udgangspunkt. Selv om koncessionsreglerne lægger vægten på samfundets interesse i en kontrol, erkender de imidlertid, at man bør være varsom med at blande sig i faste ejendommes omsætning indenfor den snævre familiekreds, som har afløst fortidens storfamilie. Reglerne kan derfor ses som et forsøg på med respekt for følelsesmæssige bånd at rationere den begrænsede mængde faste ejendomme, som landet rummer, og som ikke kan forøges nævneværdigt uden en heldig erobringskrig.

Man kan selvfølgelig hævde, at en koncessionslovgivning krænker Grl. § 74, idet den begrænser den frie og lige adgang til erhverv. Men § 74 tænker kun på indskrænkninger, der ikke er begrundet i det almene vel, og på denne baggrund kan der ikke indvendes noget mod en omsætningskontrol, som f.eks. giver landbrugsuddannede personer fortrinsret til at erhverve landbrugsjord, giver den dygtige fortrinsret for den udygtige, hindrer usund spekulation, hindrer en koncentration af ejendomsretten til faste ejendomme eller forbeholder ejendomme for landets indbyggere eller for de samfundsklasser, som staten har skabt dem til.

Hvad de nuværende ejere angår, betyder reglerne en begrænsning af deres efterfølgere. De påvirker ejernes dispositionsret, og hvis de tillige bortskærer særligt gode købergrupper, påvirker de yderligere prisdannelsen i nedadgående retning. Det sidste moment var det afgørende for sagsøgeren i den i sin tid førte retssag om en af de norske koncessionslove[6]. I Kristiania Byret var der enighed om at godkende loven, idet den ikke tvang til afståelse, ikke forfulgte fiskale formål, men landets vel, var tilstrækkelig omfattende, og var reaktion mod en samfundsfare, der ikke skyldtes offentlige foranstaltninger, men den tekniske udvikling. Endvidere bemærkedes, at den i ejendomsretten liggende salgsmulighed ikke ubetinget gælder overdragelse til hvemsomhelst. I Højesteret gik 4 dommere ind for loven. Førstvoterende bemærkede, at loven hvilede på lovgivningsmagtens skøn om, at visse erhververe rummede farer for den sociale og samfundsøkonomiske udvikling, og at dette skøn ikke kunne til-

6. N.Rt. 1914.177, jfr. 1918 I.401 H. Sagen havde videre perspektiv end den tilsvarende danske i U 1952.797 H, idet den også omfattede et koncessionsvilkår, hvorefter koncessionen var tidsbegrænset og efter en årrækkes forløb lod ejendommen hjemfalde til staten uden vederlag. Om *Morgenstiernes* kritik henvises til s. 107.

sidesættes af domstolene. En dommer tilføjede, at ejendomsretten ikke har krav på noget bestemt rådighedsindhold, og justitiarius tilføjede, at salg af fast ejendom er en frivillig disposition, som kan begrænses af samfundshensyn.

Andenvoterende søgte tilbage til grundlovgivernes opfattelse af ejendomsretten og ville give sælgeren erstatning, fordi koncessionsreglen bevirkede en prisnedgang. Han fremhævede, at enhver begrænsning af ejendomsretten bør være loyal, men koncessionsreglerne gik så vidt overfor ejendomsretten, »at kjernen blir borte og kun skallen igjen«. To dommere sluttede op bag ham, og den ene mente, at loven ledte til en tilsigtet tvangsafståelse ved en vidtgående indsnævring af salgsmulighederne.

Det forekommer mig vanskeligt at se, at nogen af de danske koncessionsregler kan opfattes som tvang til afståelse, eller at nogen af dem bærer præg af illoyalitet. Men omsætningskontrollen berører nu som før en faktor, der spiller en betydelig rolle i *Egon Larsens* fremstilling[7], nemlig arveretten. Forfatteren behandler den i øvrigt på en disharmonisk måde, idet han dels kæmper mod en begrænsning af slægtens arveret, dels forsvarer den nulevende ejers ret til at bestemme, hvem der skal arve ham. Begge dele er ikke mulig.

Også her finder man kredsgangen fra den næsten altomfattende tvangsarveret for en enkelt arving ved hjælp af majoratsbånd til *Fr. Vinding Kruses* forslag om total afskaffelse af tvangsarveret[8]. Vore Grundloves reaktion mod den koncentrerede tvangsarveret er velkendt; men også den øvrige lovgivning viser noget lignende. Frd. 22/11 1837 § 9 begrænser selvejerbondens testationsret; har han flere gårde, må han kun give et barn een gård, hvis han benytter sin særlige testationsret. Arvefrd. 21/5 1845 § 27 taler kun om »Sædegaarden« i bestemt form[9]. Slægtens arveret har også på anden måde været genstand for forskellig regulering[10].

Majoratsafløsningen tillod ganske vist de nye ejere at holde sammen på deres besiddelser, men kun indenfor den til enhver tid gældende lov-

7. *Egon Larsen* s. 17-20, 298-299, 383.
8. *ER* I s. 235.
9. I Justitsministeriet har man ikke kunnet finde eksempler på, at der er søgt konfirmation på testamentariske dispositioner, som omfattede flere sædegårde.
10. Lov 29/12 1857 afskaffer broderlod og udvider testationsretten. Lov nr. 66 17/3 1954 bortskærer to arveklasser og begrænser tredie arveklasse.

givning, herunder arvereglerne[11]. Ingen lovgivningsmagt kan være afskåret fra at indføre regler, der betager borgerne nogle hidtil bestående udnyttelsesmuligheder, og det er ingen ekspropriation, når indgrebet følger de traditionelle linier for almindelige begrænsninger af ejendomsretten. I så henseende går Landbrugslovens kap. II ikke et hanefjed længere end f.eks. loven fra 1857 om afskaffelse af broderlod.

Sidst, omend ikke afgørende, kan man pege på, at den pression, som enhver ny begrænsning af ejendomsretten betyder for de nuværende ejere, er udtømt med første ejerskifte.

III. Afladshandel

Under Folketingets behandling af forslaget til Landbrugslovens kap. II faldt den bemærkning, at der indførtes en regel om afladshandel[12]. Det skete, efter at Landstinget havde indsat stk. 4 i § 9 og frikøbsbestemmelsen i § 11, stk. 1, og bemærkningen er ganske rigtig. Her er virkelig tale om, at man mod en vis opofrelse kan få tilgivelse for en »synd«. Opofrelsen består i et bidrag til den aktive jordpolitik, og bestemmelserne, navnlig frikøbsreglen, er forsøg på at få udstykningsjord frem så hurtigt som muligt i stedet for at skulle afvente en gradvis opløsning af de bestående besiddelser.

I tiden mellem 1849 og 1919 fremkom flere forslag om at ekspropriere udstykningsjord, og man havde en lille lov fra 1850 for øje[13]. Landet havde befolkningsoverskud, og når mange mennesker trængte til beskæftigelse som landbrugere, burde man hjælpe dem. Der var dog megen modstand, og vi fik ingen generel lov om ekspropriation af udstykningsjord[14]. Ekspropriation kom som hovedregel kun til anvendelse for at fremme godsernes afvikling til fordel for bondestanden, og som tidligere

11. Anderledes *Egon Larsen* s. 295-306. Forfatterens fremhævelse af økonomiske betragtninger ser ganske bort fra den kendsgerning, at der er tale om landbrugsejendomme, som skal drives selvstændigt, et forhold som har afgørende betydning ved enhver forsvarlig kreditgivning. – Den danske koncessionssag fik samme udfald som den norske, tilmed uden dissens om konklusionen, se U 1952.797 H.
12. *RT* 1948/49 FF sp. 2389 f.
13. Den endnu gældende lov 4/7 1850 om afståelse af jord til opførelse af fattighuse og boliger for husvilde; den afløste en prov. frd. 5/5 1848 fra det politisk bevægede forår.
14. I samlingen 1891/92 gik *Goos* som kultusminister mod et mere specielt lovforslag om tvangsudstykning af præstegårdsjord, men fandt en generel lov på linie med 1850-loven forsvarlig, se s. 13, note 6.

omtalt fik den brusende akkord, der lød gennem de tre love fra oktober 1919 om udstykning af præstegårdsjord og offentlig jord og om afløsning af majoraterne, ingen efterklang.

Efter 1919 var kun de Konservative absolutte modstandere af de følgende ekspropriationsforslag til fremme af jordpolitikken, medens Venstre nøjedes med at bemærke, at ekspropriation var unødvendig for tiden, hvor administrationen havde nok at gøre med den offentlige jord[15]. Men senere, da disse arealer var opbrugt, blev modstanden fra Venstre absolut, og som omtalt s. 24 var Venstre i 1937 med til at skræmme et ekspropriationsforslag bort ved truslen om at benytte det suspensive veto i Grl. § 80 (nu § 73). Man kan ikke afvise et indtryk af, at visse politiske kredse nu modarbejder den af deres forgængere fulgte politik. De midler, som benyttedes til at hjælpe egne vælgere, formenes andre borgere.

Afladsbestemmelserne i Landbrugslovens kap. II er lige som Statshusmandslovens forkøbsret og løsningsretten i Landbrugslov § 24 gennemført med store flertal. De må betragtes som indrømmelser til den aktive jordpolitik for at undgå ekspropriation.

1) Landbrugslovens § 9, stk. 4, omtaler vederlagsarealets størrelse og anvendelighed, men blander sig ikke i, hvorfra arealet kommer. Omvendt tillader bestemmelsen ikke deling af en landbrugsejendom uden respekt for hovedparcelkravet, og når den kan anvendes uanset den erhvervede ejendoms størrelse, må der heri ligge en tilkendegivelse af, at vederlagsarealet kan skaffes fra andre landbrugsejendomme eller ved indkøb af fri jord. I § 27, stk. 3, kan man måske finde en antydning af, at myndighederne bør kræve vederlagsarealet i samme egn som den erhvervede ejendom; men den nævnte bestemmelse kan ikke være afgørende, da der er en væsensforskel mellem at hæve landbrugspligten og herved tillade en bedrifts forsvinden og at tillade erhvervelse af en landbrugsejendom, der fortsat skal bevares som en selvstændig bedrift.

Stk. 4 i § 9 tager heller ikke stilling til prisspørgsmålet således som § 27, stk. 3, og nogle bestemmelser i Pligthusloven. Her er imidlertid et

15. I *J. C. Christensens* kirkeministertid begrænsede man dog kravet til præstegårdene, jfr. lov nr. 283 30/6 1922 § 2, stk. 2, og hertil *Tormod Jørgensen* s. 66 og 68, og lov nr. 286 s.d. § 43 smh.m. lov nr. 537 4/10 1919 § 2, stk. 3. Medens Rigsdagen i 1919 afstod fra en nærmere undersøgelse af præstegårdenes retsforhold på grund af sommerferie i Kammeradvokaturen, indtog en Venstreregering nu det samme standpunkt til fordel for sønderjyske præstegårde, som Højreregeringerne tidligere havde indtaget til dens partifællers forslag om indgreb i stiftelser m.v. Lov nr. 326 5/7 1949 har ikke for de sønderjyske præstegårdes vedkommende fraveget linien fra 1922, men blot øget lokkemidlerne.

sted, hvor man kan tænke på den dissentierende norske Højesteretsdommer i den omtalte koncessionssag. Han krævede loyal optræden af lovgivningsmagten, og det samme kan man kræve af administrationen, når § 9, stk. 4, anvendes. Bestemmelsen tilsigter at hjælpe til ved fremskaffelsen af udstykningsjord, og når sådan fremskaffelse ellers i hovedsagen sker på det åbne marked eller ved hjælp af en statslig forkøbsret, må man komme til det resultat, at staten bør betale en rimelig pris. Vel har vi andre »afladsregler« i jordlovgivningen, hvorefter vederlagsjord må afleveres til underpris, men som anført s. 85 må sådanne krav have særlig hjemmel. Det er ikke tilfældet i stk. 4, og hvis en forlangt pris muliggør videresalg uden tab, bør det ikke være lovligt at skele efter fortjeneste. Hvis staten videresælger på særvilkår, der afviger fra priserne i det åbne marked, må det heller ikke anvendes til at trykke prisen[16].

Er en erhverver rede til at afstå et anvendeligt vederlagsareal af normeret størrelse og for en rimelig pris efter handel og vandel på egnen, kan myndighederne ikke nægte ham tilladelse til at blive endelig ejer af den overtallige landbrugsejendom, hvad enten den er nummer 3 eller et højere nummer.

2) Frikøbsreglen i § 11, stk. 1, rækker videre end § 9, stk. 4, idet den går ud på frikøb for en i det mindste ukendt fremtid, medens § 9, stk. 4, kun skaffer aflad for den øjeblikkelige erhvervelse. Det ubegrænsede frikøb dækker dog kun arv og familiehandler; men tre år efter bestemmelsens fremkomst fik den en tilføjelse, som i virkeligheden betød en afsvækkelse af kravet om vederlagsareal[17].

Frikøbsreglen i § 11 kræver også en vis anvendelighed og en vis størrelse for vederlagsarealet, men nævner heller ikke prisen. Man kan dog spørge, om den ekstra fordel, der opnås gennem frikøb for – muligvis – generationer, kunne begrunde en afvigende indstilling til dette spørgsmål. Rent faktisk er det blevet besvaret bekræftende, og efter den nævnte

16. Salg på jordrentevilkår vil ofte indebære en øjeblikkeligt lavere pris. – I svensk jordpolitik går man undertiden med til at erhverve arealer til supplering af småbrug for priser, der ikke kan magtes af aftagerne; men i så fald er der mulighed for at yde et tilskud til suppleringen, altså at videresælge med tab. Samme rationelle vej følges i Norge.
17. Se Pligthuslov nr. 240 7/6 1952 § 10, stk. 3, litra d, og stk. 4. Retspolitisk er noget sådant yderst betænkeligt, idet frikøb, som allerede var gennemført alene efter § 11, stk. 1, ikke kunne omgøres eller kompenseres, selv om der nu skete yderligere frasalg af pligthuse eller andre ejendomme.

afsvækkelse af kravet til vederlagsarealets omfang, har man haft en vis støtte derfor i Pligthuslovens § 8, stk. 1. Teoretisk er det dog vanskeligt at se nogen afgørende forskel mellem § 11 og § 9, som kunne retfærdiggøre en forskelsbehandling.

3) Man kan i denne sammenhæng sporge, om hele stk. 1 i § 11 ikke er en misforståelse. Man tillader ikke alene, at et ubegrænset antal mindre landejendomme kan falde samlet i arv eller omsættes samlet indenfor en afgrænset familiekreds. Men man tillader også, at eksisterende besiddelser kan forøges gennem familiemedlemmers opkøb og videresalg. Den første virkning forekommer mere begrundet end den anden. Der er trods alt nogen mening i at tillade opretholdelse af lovligt samlede besiddelser i de særligt fremdragne situationer, medens det strider afgørende mod hovedtanken med Landbrugslov kap. II at tillade nydannelser af storbesiddelse.

Det virker heller ikke tiltalende, at man har trukket en afgørende grænse mellem »store« og »små« landejendomme, selv om det må indrømmes, at der præsumtivt er storre udstykningsmuligheder i de første. Heroverfor kan imidlertid indvendes, at også de »store« landejendomme er undtaget fra statens forkøbsret, hvis de skifter ejer ved arv eller indenfor en – ganske vist lidt afvigende – familiekreds[18]. De kan også overdrages ved arv eller indenfor familien uden at komme i konflikt med koncessionsreglerne, hvis man sorger for, at erhververen ikke bliver ejer af flere end to »store« ejendomme. Når en sådan overførelse kan kombineres med et uanet antal »små« ejendomme, ser man, at det kan have lange udsigter med en radikal spredning af ejendomsretten til landejendomme.

Frikøbsbestemmelsen og den sondring mellem »store« og »små« landejendomme, som den bygger på, har de tidligere majorater for øje. Herom er næppe tvivl. Hvis arvefald eller andet ikke allerede i 1949 havde ført til en opløsning af en gammel besiddelse, var det tænkeligt, at den også fremover søgtes bevaret på een hånd. Hvis ejeren kun havde et barn eller var barnløs, hvis han ved siden af godset havde rigelige midler til at kompensere de andre børns arv, eventuelt kombineret med Arvefrd. § 27, eller hvis de andre børn var villige til at vige for »stamherren«, kunne besiddelsen bevares udelt, hvis § 11 havde omfattet alle landbrugs-

18. Indtil Statshusmandslovens ændring i 1954 var afgrænsningen ens, se s. 81.

ejendomme uanset deres størrelse. At dette var uheldigt, var der enighed om i begge ting[19], og her er de fuldstændig på linie med en hævdvunden opfattelse. Allerede den provisoriske forordning af 17/5 1848, der afskaffede retten til at oprette stamhuse, kan ses som udtryk for, at en kunstig sikret *splendor familiæ* ikke nyder det danske samfunds bevågenhed. Synspunktet er videreført og klarere udtrykt i de efterfølgende Grundlove, og her findes antagelig baggrunden for det afgørende skel mellem »store« og »små« ejendomme i § 11, stk. 1.

Man kan sluttelig spørge, om frikøbsreglen ikke er en urimelig begunstigelse for visse store landejendomsbesiddere. Den virker som en hemsko på udviklingen og som en omtvistelig overgangsregel til majoratsafløsningen. Den kan være ubillig overfor besidderens øvrige børn, idet disse meget vel kan have større og velbegrundet interesse i selv at overtage en af slægtens ejendomme fremfor at måtte nøjes med et pengebeløb eller andre værdier. Frikøbet kan desuden virke som et moralsk pres på dem til at renoncere til fordel for »stamherren«, ikke mindst hvis de erkender, at frikøbet har været en økonomisk belastning for godset.

Med hensyn til afladsreglen i § 9, stk. 4, kan man også drage dens visdom i tvivl, og sidst, men ikke mindst kan man udtale håbet om, at lignende nydannelser i dansk ret ikke fremkommer uden udførlige begrundelser for, hvorfor der gribes ind i gældende ret, uden oplysning om, hvilke virkninger man venter sig af de nye bestemmelser, og uden en rimelig vejledning for både borgere og myndigheder med hensyn til flere relevante spørgsmål. Kort sagt: beskyttelse mod mindre gennemtænkt lovgivning og administrativ vilkårlighed.

Afladsreglerne er et særkende for dansk ret, og selv om det lyder paradoksalt, kan man se på dem med blide øjne under en bestemt synsvinkel. De har rødder langt tilbage i den jordpolitiske lovgivning, hvor man gang på gang er veget tilbage for den afgørende tvang og i stedet for har søgt at lempe sig frem. Herved har synspunktet »noget for noget« vundet indpas i dansk jordlovgivning, og det vil næppe være let at afskaffe denne tankegang. Skal man alligevel kritisere også dette synspunkt i den nyere lovgivning, så må det være, fordi man her som andetsteds i nutidens love undlader at sikre borgerne bestemte krav, og overlader alle væsentlige afgørelser til administrativt skøn. På denne baggrund er fremkomsten af de utallige nævn og råd med interesserepræsentation

19. Folketingets affattelse af § 11, stk. 1, forudsatte en gradvis opløsning eller anvendelse af § 9, stk. 4, ved hvert arvefald eller andet ejerskifte på »store« ejendomme.

forståelig[20]; men det er et stort spørgsmål, om man ikke stod sig ved at følge den vesttyske vej med adgang til prøvelse for de ordinære domstole suppleret med sagkyndige bisiddere[21].

20. *Bent Christensen: Nævn og Råd* (1958) s. 132-146.
21. Selv om svensk ret kender en lignende opbygning indenfor udstykningslovgivningen, ägodelningsrätter, er koncessionslovene henlagt under administrativ prøvelse.

12. KAPITEL

Kort tilbageblik

Intet menneskesamfund er uforanderligt. Der foregår bestandig en omdannelse, og den rammer både samfundets faktiske forhold og dets retlige institutioner. Omdannelsen kan ske langsomt, men den kan også foregå med stor hast, navnlig med hensyn til de faktiske forhold, hvor i vore dage teknikkens udvikling sætter dybe spor. Den retlige omdannelse foregår som oftest i et mere bedageligt tempo, men til gengæld optræder den i forskellige former. Undertiden nøjes man med at knæsætte visse synspunkter, som har kæmpet sig frem til nogen afklaring. Undertiden formes retsregler som en bevidst reaktion mod en påbegyndt, men uønsket udvikling[1]. Undertiden formes reglerne med faktiske forholds omdannelse for øje. De to første former for retsregeldannelse, navnlig gennem lovgivning, var altovervejende i fortiden, medens den sidste form har præget den jordpolitiske lovgivning her i landet gennem to århundreder.

I jordpolitisk lovgivning kæmper både et økonomisk og et socialt syn. De kan følges ad, eller de kan modarbejde hinanden, men de kan næppe undvære hinanden. Selv om man indenfor historieforskningen strides om den vægt, der kan tillægges fortidens økonomiske forhold, er der ingen tvivl om, at den økonomiske udvikling, som lovgivere altid har svært ved at regulere, betyder særdeles meget på det jordpolitiske område. For de såkaldte »store« Landboreformer er det åbenbart, at de i så henseende begunstigedes af held[2], og hvor meget den jordpolitiske kamp end sætter *N. F. S. Grundtvigs* ord om stræben efter, at »få har for meget og færre for lidt«, på sit banner, kommer den ikke udenom de økonomiske forhold. Omvendt må man håbe, at forkæmperne for økonomiske synspunkter aldrig lader hånt om de sociale synspunkter. Kort sagt må man ønske,

1. Se s. 178 om de norske byretsdommeres syn på koncessionslovgivningen.
2. Se *ER* I s. 271.

at der også på dette område søges bevaret et rimeligt forhold mellem sjæl og krop.

De retlige omdannelser indenfor jordpolitikken beskæftiger sig med den private ejendomsret, og i den almindelige diskussion om dette emne, står Landboreformernes lovgivning som prototypen på de tilstedelige begrænsninger, selv om der allerede på reformernes tid bestod et mindst lige så snærende bånd på ejendomsretten til købstadejendom, et bånd, der senere er strammet langt mere end det jordpolitiske[3]. Og Landboreformerne er kun et eksempel blandt andre på både faktiske og retlige omdannelser. Hvad der i særlig grad gør dem fortjent til nutidens interesse, er, dels at de på mange punkter var fremadskuende lovgivning, dels at de også havde det held, at lovgivningsmagten for alvor opnåede sangbund for sine tanker, dels at der nu i modsætning til tidligere stod en både interesseret og myndig administration og domsmagt som medhjælpere, dels at de har præget vort rumlige verdensbillede, og endelig at de er fortsat gennem ny lovgivning, som tilsyneladende har været ganske upåvirket af Grundlovenes ord om ejendomsrettens ukrænkelighed. Navnlig i sidste henseende er de det klarest tænkelige udtryk for ejendomsrettens bevægelighed; ejendomsretten er altid i støbeskeen.

1) Ser man tilbage gennem tiderne, erindres man om torpernes opståen mellem Vikingetiden og Valdemarerne, og om deres senere forsvinden som følge af »den sorte død«, uår eller hovedgårdsforøgelser[4]. Det skete ikke uden nogen regeldannelse, som endnu spores i slutningen af D.L. 5-10. Og i den ældste historiske periodes slutning ser vi en afgørende ændring af ejendomsretten. Bønderne blev fæstere under kirken, kronen eller adelen. Det skete oftest gradvis, men kunne ske springvis, som f.eks. de nordjyske bønders tab af deres ejendomsret på grund af deltagelse i Skipper Klements Fejde. Og omdannelsen foregik ad mange veje, hvis yderpunkter er fuld frivillighed og direkte voldsom tvang. Indtil videre følte opgivelsen af ejendomsret oftere som en fordel end det modsatte, selv om fæsteren i nogle egne blev vorned og som helhed blev underkastet godsejerens myndighed også i personlig henseende[5].

I denne periodes slutfase møder vi også den tidligere omtalte kamp mellem de tre magtfaktorer om adgangen til at erhverve flere ejendomme.

3. Se om den ældre lovgivning *Ørsted: Hdbg.* 3 s. 332-338, 377-383, 393, 6 s. 430-432, *Gram* I s. 403-410.
4. *P. Johs. Jørgensen* s. 170-171.
5. Anf.v. s. 389-392, 460-463, 468-478.

2) I tiden mellem 1500 og 1660 skete en ny og gennemgribende omdannelse gennem godssamlingerne og hovedgårdsforøgelserne[6]. Den fremmedes især efter Reformationens frigørelse af kirkegodset for »den døde hånd«. Navnlig *Frederik 2* satte fart i omsætningen med Kronens mageskifter, der atter affødte mageskifter mellem adelsgodset, og i hvert fald ved hovedgårdsforøgelserne er det muligt at tale om en vis retlig regulering.

Denne udvikling knyttede en nærmere forbindelse mellem hovedgård og bøndergods, og samtidig skærpedes hoveriet[7]. Hidtil synes det at have været bestemt af retssædvaner og måske ikke særlig tyngende. Nu blev det ubestemt og langt mere tyngende. Det, som satte overgrænsen for hovedgårdsforøgelser, var antagelig ydergrænsen for det hoveri, der kunne afpresses bøndergodset. Det, som satte overgrænsen for den enkelte bondegårds ydelser, var beboernes yderste formåen. En mere indgående undersøgelse af det historiske kildemateriale vil antagelig vise, at Kronen gik i spidsen. Jeg har i hvert fald selv konstateret, hvorledes Rentekammerets revision ved flere lejligheder i det 17. århundredes første halvdel bebrejdede Herlufsholms ledelse, at den ikke krævede nok hoveriydelser af stiftelsens bønder[8].

3) I perioden 1660-1760 forværredes samfundsforholdene for den jævne landbo. Ejendomsretten koncentreredes, og den nye tingenes tilstand sikredes gennem lovgivning. For det første opstod majoratsgodserne »Os og Vores Hof til større Lustre«[9]. For det andet sikredes der en række fordele for ejerne af *komplette* sædegårde, og hvis ejeren var adelig eller lige med adelen privilegeret, fik han endnu større begunstigelser. De samlede godser med birkeret, hånd- og halsret m.m. blev selv i den enevældige stat små, tildels autonome enklaver mellem krongods, købstæder og strøgods[10].

I denne periode ophævedes Vornedskabet ved frd. 21/2 1702, omend med en overgangsordning, men allerede i 1701 var landmilitsen indført, og den senere udbygning af værnepligten førte til det berygtede, men dog

6. Anf.v. s. 465-466. *Gunnar Olsen: Hovedgård og Bondegård* (1957) s. 13-14, 15-18, 238-244.
7. *P. Johs. Jørgensen* s. 464-468.
8. *Herlufsholms regnskaber* i Rigsarkivet med tilknyttede kommissionsakter vedrørende revisionen.
9. Grevernes priv. 25/5 1671 § 9, Friherrernes priv. s.d. § 8.
10. Herom vidner tidens lovform. Lovene rettedes til grever, friherrer, stiftamtmænd, amtmænd o.s.v.

kortvarige Stavnsbånd. I dets strengeste udformning var det tilmed kombineret med en midlertidig pligt for aftakkede soldater til at vende hjem til fødestavnen, jfr. frd. 1/7 1746 § 2.

Og gennem alle de omtalte perioder går udviklingen af det temmelig autonome fællesskab i landsbyerne. Her sporer man først ret sent en indflydelse fra godsejere eller andre på retsreglernes udformning, men endnu D.L. 3-13's anden halvdel viser respekten for det[11].

4) Med Landboreformerne fra midten af det 18. århundrede indledes en ny periode, som har sat sig uudviskelige spor ikke blot i det danske landskab, men også i dansk ret.

Rent faktisk førte udskiftningen til en adskillelse af ejerlavene og af ager og eng fra skov. Overdrevene blev opdyrket, og på de tidligere fællesskabsområder opstod det ene enemærke ved siden af det andet. En sådan omdannelse krævede retlig regulering, og interessen samledes navnlig om fire punkter.

For det første førte den ønskede omdannelse til nye driftsenheder, som man ønskede opretholdt. Heraf fulgte både landbrugspligten, fredskovspligten og den egentlige udstykningslovgivning, som i dag er de klassiske eksempler på »erstatningsfrie reguleringer«. Under den følgende befolkningsforøgelse og på grund af samarbejdet med tinglysningen efter 1845 fik den sidste lovgivning sin store betydning for vedligeholdelsen af matriklerne over fast ejendom, medens den liberale periode førte til afsvækkelse af dens øvrige funktioner. I øvrigt førte udviklingen til en væsentlig udvidelse af antallet af de ejendomme, som landbrugspligten nu beskytter.

Udskiftningen førte for det andet til krav om beskyttelse af nabogrænser. Når fælles overdrev, sumpe, søer eller større vandløb blev afløst af delvis usynlige linier i terrænet, opstod der et behov for bedre grænseafmærkning, som dog først i nyeste tid har sat sig kendelige spor i det matrikulære arbejde, men som allerede i 1794 satte ind med den endnu gældende formodningsregel: er et hegn rejst efter dette tidspunkt, er der formodning for, at det står i eller lige over grænselinien, medens det modsatte gælder de ældre hegn[12].

11. *P. Johs. Jørgensen* s. 171-185, 480-482, *P. Meyer: Danske Bylag* (1949) s. 30-56, 82-90.
12. Se hertil *ER* I s. 298-299, *Landboret* s. 59-73. Allerede frd. 3/12 1819 § 11 krævede en varig grænseafmærkning, men respekten herfor svandt med respekten for meget andet af forordningens stof.

For det tredie måtte enemærkerne beskyttes mod andres overløb og mod ulemper som følge af naboenemærkers benyttelse. I første henseende fik vi en forbedret lovgivning om mark- og vejfred, som – måske af bevismæssige, måske af pædagogiske grunde – videreførte ældgamle regler om et objektivt ansvar for husdyr[13]. På det andet felt forblev den jordpolitiske lovgivning ret tavs, hvorfor en væsentlig del af dansk naboret hviler på domstolenes praksis.

Det fjerde punkt var ikke det mindst vigtige. Det gjaldt nemlig at sikre mod ulemper for større kredse som følge af det tidligere fællesskabs ophør, og også på dette punkt findes to sæt bestemmelser.

På den ene side måtte den ændrede ejendomsinddeling ikke udelukke fællesanlæg med almene formål som veje, skoler, kirkegårde m.m., anlæg som hidtil var blevet ordnet ved hovedgårdsejernes eller bylagenes mellemkomst. Med stigende befolkning fik sådanne krav større interesse, og som følge af den tekniske udvikling ændres synet på de forskellige anlægs udnyttelsesmuligheder efterhånden. Nutidens motorveje er f.eks. forbeholdt visse trafikmidler. Her finder forfatterne som regel den klassiske ekspropriationslovgivning, der i nutiden spænder over alle et menneskelivs faser fra fødsel til død og over en væsentlig part af de for samfundsøkonomien vigtigste funktioner. Men her findes også forskellige begrænsninger af den private ejendomsret, som efter gængs opfattelse kan pålægges uden erstatning[14].

På den anden side måtte enemærkerne heller ikke være sig selv nok til ulempe for naboerne, og derfor opstod en lovgivning om nye interessefællesskaber. Man kan blot nævne lovgivning om vand, om diger og om private veje. De hviler dels på den anførte betragtning, at et enemærke ikke må hindre en rimelig udnyttelse af andre enemærker, dels på den opfattelse at arbejder på andre ejendomme kan være til gavn for en grundejer, der erklærer sig uinteresseret i værdiforøgelsen. Lovgivningen anvender undertiden udtrykket »nytte og interesse«[15], men desuagtet viser den klart, at man ikke tænker på en grundejers subjektive interesse. Opnår hans ejendom efter en objektiv bedømmelse en fordel, kan der ikke alene ske modregning i den erstatning, han i øvrigt kan have krav

13. *Mandix* 2 s. 240-249, *Gram* I s. 282-283, *Landboret* s. 301-305. De lever endnu, omend lidt overset af teoretikerne, se *J. Trolle: Risiko & Skyld* (1960) s. 237.
14. Se afsnit 8 II i *Dansk Lovregister,* hvor man finder ekspropriationsbestemmelser til fremskaffelse af jordemoderboliger og kirkegårde, til jernbaner, veje, skoler, til fyr og havne, telegraf og telefon og meget andet. Endvidere tænkes på fredningslovgivningen, regler om byggelinier, byplaner, byggeri m.m.
15. F.eks. Vandløbslov nr. 214 11/4 1949 § 22, stk. 1.

på f.eks. for arealafståelse, men man kan tillige tvinge ham til at betale for fordelen. Her finder man klare eksempler på ekspropriation til fordel for private retssubjekter og et princip, der er tillempet i nyere lovgivning for byerne, senest i Landsbyggelov nr. 246 10/6 1960 § 46 om udredning.

5) Landboreformernes største indsats består for den almindelige bevidsthed deri, at de førte til bondestandens frigørelse for godsejernes herredømme, og selv om den juridiske interesse snarere samler sig om de foran omtalte punkter, må man hverken overse den psykologiske betydning af frigørelsen eller den juridiske interesse i de anvendte midler.

Frigørelsen for Stavnsbåndet mødtes med protest fra en del godsejere, og lignende protester er fremsat praktisk talt ved hvert følgende skridt[16]. Sådan vil det blive ved, hvis en tilsvarende lovgivning senere skønnes nødvendig; men i nutiden er der i hvert fald ingen baggrund for at følge de gamle forfatteres opdeling af Landboretten i en personret og en tingsret[17].

Til frigørelsen hører også afløsningen af hoveri og pligtarbejde, af fæsteforhold, af jagtret, af tiende og grundbyrder, og på dette område tør man næppe garantere, at den nyere tids lovgivere altid har fulgt *Ørsteds* ord om »Billighed og lovgivende Klogskab«[18]. I den ældre afløsningslovgivning træffer man ikke sjældent bestemmelser om, at afløsningsvederlaget skulle være værdifast[19]. Dette synspunkt blev i hvert fald ganske overset ved den seneste fæsteafløsning og ved afløsningen af grundbyrder, men er dukket frem igen i Institutionslovens § 4, stk. 2. Nu er det ganske vist taget frem som lokkemiddel, medens det i fortiden betragtedes som et retfærdighedskrav.

Ser man nærmere på afløsningslovgivningen, bestyrkes indtrykket af, at Grundlovens givelse i 1849 ikke har haft nogen heldig virkning. Tværtimod at styrke respekten for ejendomsretten, synes dens ændrede magt-

16. Se hertil *Ørsted: Hdbg.* 1 s. 196-197 med note og 3 s. 448-449, hvor der henvises til, at den virkning af Stavnsbåndets ophævelse, som kritiseredes, ikke fremkom ved ophævelse af et hævdvundet retskrav, men kun ved at hæve en »indtil videre« indført pligt til efter soldatertiden at »pleje fødestavn«.
17. *Mandix* 1 s. 6, *Ørsted: Hdbg.* 1 s. 494.
18. *Ørsted: Hdbg.* 1 s. 197, *Fæstesagen* s. XXIX-XXXI.
19. Se f.eks. frd. 13/5 1769 § 7 om salg af fæstegods fra stiftelser på sådanne vilkår, »som Bonden kunde være tjent med og holden ved, og Stiftelsen hverken nu eller i fremtiden tabte eller hazarderede noget, men snarere vandt noget ved«. Ønsket om værdifasthed lå også til grund for afløsning og salg mod grundbyrder efter kapitelstakst; det blev fuldstændig tilsidesat ved afløsningsloven fra 1918, men genoplivet året efter ved statens og præstegårdenes salg på jordrentevilkår!

fordeling at have ført til en svækkelse af de forudgående generationers opfattelse.

På denne baggrund er der intet besynderligt, endsige grundlovsstridigt i de nye jordpolitiske midler: forkøbsret for staten og koncessionslove. De hører nøje sammen med fortidens lovgivning, idet de er udslag af ændringer i samfundets struktur, og de er ikke på noget punkt mere vidtgående som begrænsninger af ejendomsretten end f.eks. landbrugs- og fredskovspligten. Det eneste forbehold gælder den middelbare forkøbsret, som er ekspropriation.

Forkøbsretten og koncessionslovene er nye midler i dansk ret, men velkendt i vore nabolande. Om de er kommet for at blive, vil fremtiden vise. Rent umiddelbart kunne man tænke sig, at en omsætningskontrol stemmer godt med nutidens syn på ejendomsretten til fast ejendom. De faste ejendomme er ikke til udelukkende for den øjeblikkelige ejers skyld. De er, navnlig for dyrkningsjorders vedkommende, et værdifuldt råstof, som også bør beskyttes af hensyn til kommende generationer. Befolkningens øgede krav til staten gør det ganske naturligt, at staten blander sig i, hvorledes dette råstof behandles ikke alene af de nuværende ejere, men også fra ejer til ejer. Skulle man tænke sig, hvilken af de nye regler der bedst kunne undværes, måtte det antagelig blive den statslige forkøbsret. Det gælder navnlig den måde, hvorpå den hidtil er benyttet. Som almindelig fordelingsregel kan dens funktion lige så godt varetages ved hjælp af en koncessionslov. Som omsvøb for omsætningen er den generende, for ikke at sige skadelig, og når den betragtes som et retsmiddel, der ikke må påføre staten tab, fører den enten til en fordyrelse af de faste ejendomme, eller også bliver dens effektivitet nedsat. Forkøbsretten har kun virkelig mission, hvis man følger den norske og svenske praksis og formidler ejendomssuppleringer på rimelige vilkår, selv om staten lider økonomisk tab. Men selv i så fald vil der altid klæbe et tilfældighedens skær ved en jordpolitik, som baseres på forkøbsret.

Forkøbsret og koncessionsregler er ikke en afvigelse fra Landboreformernes ønske om bondestandens frigørelse. Allerede i 1769 var man klar over, at en forbedring af bondens stilling som retssubjekt måtte afbalanceres af krav til ham. De nye regler er på samme måde beskyttelse mod uheldige følger af den uhæmmede frihed, som det udbredte selveje og den mindskede respekt for de faste ejendomme har skabt.

Fortegnelse over benyttede forkortelser

Litteraturforkortelser:

Andersen, P.: Forfatningsret: Poul Andersen: Dansk Statsforfatningsret (1954).
Andersen, P.: Forvaltningsret: Poul Andersen: Dansk Forvaltningsret (3. udg. 1956).
Augdahl: Jord: Per Augdahl: Jordkoncessionsloven (Kristiania 1921).
Augdahl: Skog: Per Augdahl: Skogkoncessionsloven (Kristiania 1920).
Bet.ang.udl.: Betænkning angående Udlændinges Adgang til at eje fast Ejendom i Danmark (1948).
Boehmer: Gustav Boehmer: Einführung in das Bürgerliche Recht (Tübingen 1954).
Borup: L. C. Borup: Den danske Landboret (2. udg. 1880).
Brorson: Chr. Brorson: Forsøg til ... fortolkning i Christian den femtes danske og norske lov (1793-1801).
Cosach: K. Cosach: Lehrbuch des deutschen bürgerlichen Rechts (Jena 1911).
Das B.G.B.: Kommentar herausgegeben von Reichsgerichtsräten und Bundesrichtern (10. udg. Berlin 1953).
Eberstein-Ljungman: Gösta Eberstein: Speciell fastighetsrätt, nionde upplagen av Seve Ljungman (Stockholm 1956).
ER: Fr. Vinding Kruse: Ejendomsretten (3. udg. 1951).
v. Eyben: Formuerettigheder: W. E. von Eyben: Formuerettigheder (1958).
v. Eyben: Panterettigheder: W. E. von Eyben: Panterettigheder (1959).
Fallenius: Bertil Fallenius: Jordförvärvslagen (Stockholm 1955).
Fast eiendoms rettsforhold: Den norske sakførerforening: Fast Eiendoms Rettsforhold (Oslo 1958).
Gjelsvik: N. Gjelsvik: Norsk Tingsret, tredje utgave ved Erik Solem (Oslo 1936).
Gram: F. T. J. Gram: Den danske Formueret I (1858), II, 1 og 2 (1860 og 1864).
Hurtigkarl: F. T. Hurtigkarl: Den danske og norske private rets første grunde (1813-1820).
Illum: Tinglysning: K. Illum: Tinglysning (1950).
Illum: Tingsret: K. Illum: Dansk Tingsret I (1952), II (1951).
Iuul, Stig: Stig Iuul: Fideikommissarisk substitution (1934).
Jensen, Hans: Hans Jensen: Dansk Jordpolitik 1757-1919 I (1936), II (1945).
Jørgensen, P. Johs.: Poul Johs. Jørgensen: Dansk Retshistorie (2. udg. 1947).
Jørgensen, Tormod: Tormod Jørgensen: Statens Jordlovsudvalg 1919-1944 (1944).
Kruse, A. Vinding: Anders Vinding Kruse: Misligholdelse af Ejendomskøb (1954).
Landboret: Fl. Tolstrup: Lærebog i Landboret (1956).
Landbrugspligten: Fl. Tolstrup: Landbrugsejendomme, Landbrugspligten (1958).
Landwirtschaftsrecht: J. Wiefels og O. Wöhrmann: Landwirtschaftsrecht (6-7. oplag, Düsseldorf 1956).

Lange-Wulff: Rudolf Lange og Hans Wulff: Die Höfeordnung vom 24. April 1947 m.v. (3. udg., Celle 1951).
Larsen, Egon: Egon Larsen: Erstatningsfrie reguleringer (1959).
Lassen: Alm. Del: Jul. Lassen: Haandbog i Obligationsretten, almindelig Del (3. udg. 1917-1920).
Mandix: J. Mandix: Haandbog i dan danske Landvæsensret 1-2 (2. udg. 1813).
Matzen: Tingsret: H. Matzen: Den danske Tingsret (2. udg. 1884).
Meyer, Poul: Poul Meyer: Ejendomsretten i Støbeskeen (1951).
Nærstad: Henry Nærstad: Jordloven med Kommentar (Oslo 1957).
Palandt: O. Palandt: Becksche Kurz-Kommentare, B.G.B. (9. udg. München-Berlin 1951).
Phillips: John. F. Phillips: The Agriculture Act 1947 (London 1948).
Planck: Planck: Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch (4. udg. Berlin-Leipzig 1928).
Prawitz: G. Prawitz: Jordfrågan (Norrtälje 1951).
Ross I og II: Alf Ross: Dansk Statsforfatningsret I (1959), II (1960).
Scammel: W. S. Scammel: The Law of Agricultural Holdings (London 1949).
Sp. D. I: Jul. Lassen og H. Ussing: Haandbog i Obligationsretten, speciel Del I (1923).
Staudinger: J. v. Staudinger m.fl.: Kommentar zum B.G.B (7-8. opl. München-Berlin 1912).
Staudinger-Kuhlenbeck: J. v. Staudinger og Ludwig Kuhlenbeck: Kommentar zum B.G.B. bd. VI (7-8. opl. München-Berlin 1914).
Sterri: M. Sterri: Jordloven med Kommentarer og Henvisninger (Oslo 1955).
Torp: C. Torp: Dansk Tingsret, 2. udg. ved L. A. Grundtvig (1923).
Undén: Ö. Undén: Svensk Sakrätt II. Fast egendom 1 (4. udg. Lund 1960), 2 (3. udg. Lund 1958).
Ussing: Aftaler: Henry Ussing: Aftaler på Formuerettens Område (3. udg. 1950).
Ussing: Alm. Del: Henry Ussing: Dansk Obligationsret, almindelig Del (3. udg. 1946).
Ussing: Køb: Henry Ussing: Køb (2. udg. 1950).
Wöhrmann: Otto Wöhrmann: Das Landwirtschaftsrecht der britischen Zone (Schloss Bleckede a.d. Elbe 1951).
Ørsted: Fæstesagen: A. S. Ørsted: Til Belysning af Fæstesagen med særdeles Hensyn til den paa sidste Rigsdag angaaende samme tagne Beslutning (1856).
Ørsted: Hdbg.: A. S. Ørsted: Haandbog over den danske og norske Lovkyndighed 1-6 (1822-1835).

Andre forkortelser:

Arbejderboliglov: bkg. nr. 223 25/5 1960 af lov om opførelse af arbejderboliger på landet.
B.G.B.: Das Bürgerliche Gesetzbuch 18/8 1896.
Bolagsförbudslag: lag 18/6 1925 ang. förbud i vissa fall för bolag, förening och stiftelse att förvärva fast egendom som ændret ved lov nr. 193 27/5 1960.
D.L.: Danske Lov 1683.
Erhvervelsesloven: lov nr. 344 23/12 1959 om erhvervelse af fast ejendom.
FF: Folketingets Forhandlinger i Rigsdagstidende.
FT: Folketingstidende.
FO ber.: Folketingets Ombudsmands Beretning.
H: Højesteretsdom.

Inskränkningslagen: lag 30/5 1916 om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom eller gruva eller aktier i vissa bolag.
Institutionsloven: lov nr. 127 16/4 1957 om sammenslutningers og institutioners landbrugsjord.
JDL: lag 18/6 1926 om delning av jord å landet med senere ændringer.
J.L.: Jyske Lov 1241.
Jordförvärvslagen: lag 3/6 1955 om inskränkning i rätten att förvärva jordbruksfastighet (jordförvärvslag) som ændret ved lov nr. 194 27/5 1960.
Jordlova: lov 18/3 1955 om tilskiping av jordbruk.
Jur.: Juristen.
K.R.G. nr. 45: Kontrollratsgesetz nr. 45 20/2 1947.
Landbrugslov: bkg. nr. 259 8/8 1958 af lov om landbrugsejendomme.
LF: Landstingets Forhandlinger i Rigsdagstidende.
N.J.A.: Nytt Juridiskt Arkiv I.
N.L.: Norske Lov 1687.
N.Rt.: Norsk Rettstidende.
Reichssiedlungsgesetz: Reichssiedlungsgesetz 11/8 1919.
RT: Rigsdagstidende.
SOU: Statens Offentliga Utredningar.
SJT: Svensk Juristtidning.
Statshusmandsloven: bkg. nr. 224 25/5 1960 af lov om oprettelse og supplering af mindre landbrug m.m. – statshusmandsloven.
TfR: Tidsskrift for rettsvitenskap.
TL: lov nr. 111 31/3 1926 om tinglysning.
U: Ugeskrift for Retsvæsen.
Udstykningsloven: bkg. nr. 258 8/8 1958 af lov om udstykning og sammenlægning m.m. af faste ejendomme.
VLT: Vestre Landsrets tidende.

Sagregister

Adkomst : s. 138 ff.
Administrativ afgørelse : s. 42, 69 ff, 184 f.
Afgrænsning af forkøbsret : s. 32 ff, 60 ff.
Afgrænsning af koncessionsbundet ejendom : s. 127 ff.
Afkald på forkøbsret : s. 81 ff, 103.
Afladshandel : s. 180 ff.
Afløsningslovgivning : s. 44, 191 f.
Aftaler : s. 34, 98.
Aktieselskabers jorderhvervelse : s. 110 ff, 133 f, 144 f.
Aktieselskabers medejendomsret : s. 136 f.
Anpart, ideel : s. 62 f, 80, 135, 139.
Ansøgningsfrist : s. 159 ff.
Arbejderbolig, koncession til : s. 128, 133, 144 f, 146, 149, 151 f, 156, 160, 163, 166.
Arv i forhold til forkøbsret : s. 75 f.
Arv i forhold til koncession : s. 133, 149 f, 170.
Arveforskud : s. 150.
Arvefæste : s. 141, note 33.
Auktion, frivillig, i forhold til forkøbsret : s. 74 f.
Auktion, frivillig, i forhold til koncession : s. 152, se også tvangsauktion.

Berettigede, den : s. 27, 30, 35 f.
Betingelser for koncession : s. 155, 161.
Betænkningstid : s. 90 f.
Biydelser : s. 94 f.
Bondejord : s. 129.
Bopæl, fast : s. 132.
Brugeligt pant : s. 140.
Brugsret : s. 140 ff.
Byggegrundssalg : s. 145.
Byplanlægning : s. 16.
Bytte : se mageskifte.
Børns erhvervelser : s. 135 f.
Børns faste ejendomme : s. 135 f.

Dispensation fra koncession : s. 106.
Domstolsprøvelse : s. 132, 133.
Døde hånd, den : s. 110 ff.

Egnsplanlægning : s. 16.
Ejendomsret : s. 137 ff, 175 ff, 187 ff.
Ekspropriation : s. 24, 39 f, 74, 153.
Eksproprieret ejendom, løsningsret til : s. 52 f.
Erhvervelsesloven : s. 109, 127 f, 132 f, 143 f, 146, 149, 151, 152, 156, 160, 163.

Familiebrug : s. 14 f.
Familieoverdragelser i forhold til forkøbsret : s. 80 f.
Familieoverdragelser i forhold til koncession : s. 133, 147 ff.
Farlige erhververe : s. 108 ff.
Fast ejendom : s. 16.
Forbedringer, ansvar for : s. 86, 97, 98.
Forbrug, ansvar for : s. 87.
Foretrukne erhververe : s. 115 ff.
Forkøbsret : s. 27 ff, 88 ff, 140.
Forkøbsret, afgrænsning af : s. 32 ff, 60 ff.
Forkøbsret, formålet med : s. 30 ff.
Forkøbsret, genstand for : s. 60 ff.
Forkøbsret, lovbestemt : s. 36 ff.
Forkøbsret, ophør af : s. 81 f, 102 ff.
Forkøbsret, overdragelse af : s. 35 f.
Forkøbsret, stiftelse af : s. 32 ff, 60.

Forkøbsret, systematisk placering af: s. 28 ff.
Forkøbsret, tinglysning af aftalt: s. 34, 70 ff.
Forkøbsret, tinglysning af legal: s. 69 ff.
Forkøbsret, udløsning af: s. 61 ff, 74 ff, 88 ff, se også køberen, salgsønske og statens forkøbsret.
Forringelse, ansvar for: s. 86 f, 93, 97, 99, 172.
Forudsætningers betydning: s. 45 ff, 60 ff, 94 ff, 173.
Forældres medejendomsret: s. 135 f.
Fredskovsareal: s. 130 f.
Frist for forkøbsret: s. 103.
Frist for køberet: s. 47 f.
Frist for løsningsret: s. 50, se også ansøgningsfrist og betænkningstid.
Førstekøbsret: s. 24, 30 f.

Gartnerijord: s. 130.
Gaver i forhold til forkøbsret: s. 76 ff.
Gaver i forhold til koncession: s. 149 f, 170.
Genkøbsret: s. 27 f, 47 ff.
Grundlovens forhold til forkøbsret: s. 175 ff.
Grundlovens forhold til koncession: s. 177 ff.
Grusgravning: s. 131, 145.

Handleevne: s. 120, 139.
Hittegods: s. 59.
Hævd i forhold til forkøbsret: s. 104.
Hævd i forhold til koncession: s. 153.

Indgreb mod manglende koncession: s. 161 ff.
Indløsning: s. 51.
Initiativ, den berettigedes: s. 43.
Initiativ, ejerens: s. 30 ff, 33 f.
Initiativ, myndigheders: s. 22, 24 f.
Institutionsloven: s. 112, 130 f, 133 f, 144 f, 147, 149, 151, 157, 161 f, 163 f.

Jordbrug: se landbrug.
Jordpolitik: s. 11 ff.
Jordpolitik, aktiv: s. 19 f, 21 ff.
Jordpolitik, passiv: s. 19 ff.
Juridisk persons jorderhvervelse: s. 110 ff, 133 f, 136 f, 144 f.

Kapitalanbringelse: s. 142, 145.
Kapitalbesiddelses betydning: s. 135 ff.
Kapitalerhvervelse: s. 131.
Kommuners erhvervelser: s. 119, 133, 137.
Koncession: s. 107 f, 177 ff.
Kontrol med forkøbsret: s. 90.
Kontrol med koncession: s. 155 ff.
Kvalifikationskrav til erhverver: s. 144 f.
Køb: s. 74 ff.
Køberet, aftalt: s. 27 f, 43 ff, 74, 82.
Køberet, lovbestemt: s. 43 f.
Køberens stilling til den berettigede: s. 97 ff.
Køberens stilling til sælgeren: s. 96 f, 103, 167 ff.

Landbrug: s. 15.
Landbrugsejendom: s. 65 f.
Landbrugsjord: s. 70, 130 f.
Landbrugspligt: s. 17 f, 131, 145.
Landbrugsloven: s. 128 ff, 134 ff, 145, 147 ff, 149, 152 ff, 156 f, 158 f, 160, 164 f.
Landejendom: s. 65 ff, 134.
Landinspektør: s. 25.
Landvæsensret: s. 24 f.
Lergravning: s. 87, 131, 145.
Lovbydelse: s. 57, 115.
Løsningspligt: s. 28.
Løsningsret, aftalt: s. 50.
Løsningsret, andenmands: s. 56 ff.
Løsningsret, egentlig: s. 28, 38 f, 49 ff, 74, 81 f, 90 f, 140.
Løsningsret, lovbestemt: s. 50 ff.
Løsningsret, medejers: s. 54 ff.
Løsningsret, tidligere ejers: s. 51 ff.
Løsningsrettigheder: s. 27 ff.
Långivning: s. 142.

Mageskifte i forhold til forkøbsret: s. 78 f.
Mageskifte i forhold til koncession: s. 152 f.
Magtfordrejning: s. 41, note 36.
Majorater: s. 111, 179, 183 f, 188.
Majoratsafløsning: s. 23 f, 57 f.
Materialer: se grus, ler, mergel.
Medejendomsret: s. 54 ff, 80, 135 ff, 139 f.
Mergelgravning: s. 87, 131, 145.
Middelbar forkøbsret: s. 69 ff.
Mindreårig erhverver: se børn.

Navngiven person : s. 133 f.
Nye landbrug : s. 14 f.
Nævnstyper : s. 24 f.

Odelsret : s. 56 f, 116 f.
Omsætningshensyn : s. 67 f, 123 f, 155 ff.
Omsætningskontrol : s. 25 f, 105 ff, 122 ff, 192.
Ophævelse af aftale ved forkøbsret : s. 88.
Ophævelse af aftale ved koncession : s. 164 f, 168 ff.
Opretholdelsespligt : se landbrugspligt.

Pantsætning : s. 142.
Pengeinstituts jorderhvervelse : s. 137.
Planteskole : s. 130 f.
Præstegårde : s. 13.

Realkredit : s. 18, 124, 142, 155.
Retsevne : s. 120, 139.

Salgsønske : s. 33 f, 74 ff, 83.
Skattemæssig vurdering : s. 126, 131, 145.
Skovbrug : s. 12, 15, 17, 130.
Skøde : se adkomst.
Skøde, betinget : s. 90, 136, 157.
Skøde, endeligt : s. 90, 158.
Skøde, lyst som byrde : s. 136, 158, note 11, 170, note 46.
Statens erhvervelser : s. 119, 133, 137.
Statens forkøbsrets anvendelighed : s. 41, 74 ff.
Statens forkøbsrets forhistorie : s. 24, 39 ff.
Statens forkøbsrets stiftelse : s. 42, 67 ff.
Statens forkøbsrets værneting : s. 100.
Statens middelbare forkøbsret : s. 69 ff, 176 f.
Statens umiddelbare forkøbsret : s. 68 f, 175 f.
Statens Jordlovsudvalg : s. 25, 67 ff, 83 ff, 91 f, 133.
Statshusmandsbrug, løsningsret til : s. 53 f.
Stiftelsers jordafgivelse : s. 111 f, 130.
Stiftelsers jorderhvervelse : s. 110 ff, 133 f, 144 f.
Straffebestemmelser : s. 25, 163 f, 168 f.
Svogerskab : se familieoverdragelse.
Søskende : se familieoverdragelse.
Søskendebørn : s. 81, 148.

Tilbageholdelsesret, købers : s. 98.
Tilbageholdelsesret, sælgers : s. 172 f.
Tilbagekøbsret : s. 27 f, 47 ff.
Tilbud, afgivelse af : s. 83, 140.
Tilbud, i anledning af forkøbsret : s. 89.
Tilbuds indhold : s. 89, 91.
Tinglysning af adkomst : s. 90, 93, 156 ff.
Tinglysning som kontrolmiddel : s. 26, 69, 128, note 15, 132, 155 ff, se også skøde.
Tvangsauktion i forhold til forkøbsret : s. 74 f.
Tvangsauktion i forhold til koncession : s. 150 ff.
Tvangsbøde : s. 163 f.

Udlændinges jorderhvervelse : s. 108 ff.
Udløsningspligt : s. 28, 59, 166.
Udløsningsret : s. 28, 51, 59.
Udskiftning : s. 14 f.
Udstykning : s. 16 f, 61, 63 f.
Udstykningsforening : s. 14, 24, 145.
Udygtig erhverver : s. 144.
Ufyldestgjort panthaver : s. 74 f, 151 ff.
Ugyldige vilkår : s. 84 ff.
Ugyldighed : s. 167 ff.
Umiddelbar forkøbsret : s. 68 f.
Undergrunden, udnyttelse af : s. 127, 145.
Uopfyldelige vilkår : s. 94 f.
Uønskede erhververe : s. 108 ff.

Vanhjemmel : s. 38 f, 93, 96, 169 f.
Vederlagsareal : s. 84 ff, 137, 148 f, 164, 181 ff.
Videreoverdragelse i forhold til forkøbsret : s. 95 f, 99.
Videreoverdragelse i forhold til koncession : s. 172 f.
Vilkår for afkald på forkøbsret : s. 82 ff.
Vilkår for koncession : s. 134.

Ændring af aftale : s. 98.

Ødelæggelse, ansvar for : s. 86 f, 93, 97, 99, 172.

Åsædesret : s. 116 f.