

Underbilag til bilag 3.

BENT CHRISTENSEN

Professor, dr.jur.

Den 20. december 1971.

I anledning af boligministeriets forslag til ændringer i reglerne vedrørende ejerlejligheder har De bedt mig om en redegørelse for, hvorledes lovgivningsmagten og forvaltningen plejer at løse de økonomiske overgangsproblemer, som kan opstå for ejere og brugere af fast ejendom, når der indføres nye, strengere regler om anvendelsen af fast ejendom.

De økonomiske overgangsproblemer, som opstår for ejere eller brugere af fast ejendom, når der indføres nye, skærpede regler vedrørende brugen af fast ejendom, der forbliver i privat eje, er naturligvis meget forskelligartede. Det er dog muligt at udskille tre situationer, som har særlig interesse, og som — selvom grænserne ikke kan blive helt klare — dog kan holdes ude fra hinanden.

Redegørelsen tager først og fremmest sigte på ændringer, som direkte følger af regler. Men da lignende problemer kan opstå, når ændringer skyldes planer eller enkeltafgørelser, og da grænsen mellem det generelle og det konkrete kan være flydende, medtages hist og her også tilfælde, hvor den ændrede brug ikke beror umiddelbart på en regel.

Lovgivningens og forvaltningens praksis er utvivlsomt præget dels af den almindelig accepterede grundsætning om, at man ikke bør give love tilbagevirkende kraft, og dels af den til enhver tid dominerende fortolkning af grundlovens § 73. Redegørelsen tager imidlertid ikke sigte på at undersøge, i hvilket omfang praksis kan siges at være bundet af eller udtryk for sådanne grundsætninger, hjemlet enten i den almindelige retsfølelse eller i grundloven, men kun på at give et overblik over praksis, som den faktisk er lagt.

Situation 1. En hidtil lovlig brug af fast ejendom forbydes fuldstændig.

1. Karakteristisk for denne situation er, at en ændret samfundsmæssig vurdering fører

til, at en anvendelse, som hidtil har været tilladt, nu afskæres.

Typiske eksempler er: udstykning forbydes; bebyggelse forbydes; bestemte arter af bebyggelse, f. eks. industribebyggelse, eta-gebebyggelse, anden bebyggelse end landbrugerhvervenes bygninger, forbydes; dyrkning forbydes; udnyttelse af råstoffer i jorden forbydes; en bygnings anvendelse til en bestemt produktion forbydes o. s. v.

Grænsen over for situation nr. 2, der gennemgås nedenfor, er naturligvis flydende; men der er en typisk forskel på de to situationer.

2. *Det sædvanlige* er, at regler, der forbyder en anvendelse, der hidtil har været lovlig, ikke gælder for en fortsættelse af allerede igangværende anvendelse, så længe den sker uændret. Forbudet mod den hidtidige anvendelse får altså først effekt, når denne ønskes ændret.

Som eksempler, der illustrerer den sædvanlige fremgangsmåde, kan nævnes:

Byplaner i henhold til love bekendtgørelse nr. 63 af 20. februar 1970 har ikke virkning for allerede lovlig påbegyndt anvendelse, selvom denne ikke er i overensstemmelse med byplanen. Det er først, når anvendelsen ønskes ændret, at byplanen får virkning, se *V. Rud Nielsen* i *Fast ejendoms regulering*, 3. udgave, s. 153 ff, hvor der også redegøres for domspraksis om, hvor strenge krav der stilles til uforanderligheden i den hidtidige brug.

De hidtidige byudviklingsplaner berørte heller ikke allerede foretagne bymæssig bebyggelse i yderzoner; disse kunne anvendes uændret trods yderzonebåndet. Det samme gælder nu efter lov nr. 315 af 18. juni 1969 om by- og landzoner om bestående bebyggelse i landzonerne. Placering i landzone hindrer ikke uændret anvendelse af allerede opført bebyggelse, se l. c. s. 207 ff.

Strandbyggelinjen, lov nr. 314 af 18. juni