

Bilag 11.

Boligministerens kommentarer til skrivelsen fra Fællesforeningen af ejerlejlighedsforeninger i Danmark (bilag 3).

BOLIGMINISTERIET

Den 18. januar 1972.

Fællesforeningen har i sin skrivelse af 23. november 1971 jfr. spm. 7, anført, at foreningen er af den opfattelse, at det fremsatte forslag til ændring af § 67 a i lov om midlertidig regulering af boligforholdene indebærer et meget omfattende indgreb i bestående rettigheder over fast ejendom, og at forslaget er helt i strid med sædvanlig lovgivnings- og administrationspraksis.

Foreningen har anmodet professor, dr. jur. Bent Christensen om at foretage en undersøgelse af praksis i forbindelse med ændring af reglerne for anvendelse af fast ejendom. Af denne udtalelse fremgår, at problemerne om, 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 anvendelse af den faste ejendom, kan opspaltes i 3 forskellige grupper

Gruppe 1 omfatter tilfælde, hvor en hidtil lovlig brug af fast ejendom forbydes.

Gruppe 2 omfatter tilfælde, hvor den hidtidige brug kan fortsættes, men kun under skærpede vilkår.

Gruppe 3 omfatter tilfælde, hvor en ejer eller bruger har taget indledende skridt til en ændret anvendelse, som hidtil har været lovlig, men som nu bliver forbudt.

Professor Bent Christensens eksempler er i det hele hentet fra sundheds-, bygnings- og planlægningslovgivningen og illustrerer, at praksis med hensyn til anerkendelse af erstatningskrav på disse lovgivningsområder varierer inden for hver af de 3 grupper. Denne lovgivning er af permanent karakter

og forudsætter således normale forhold på det pågældende lovområde. De valgte eksempler er endvidere karakteristiske derved, at de vedrører forholdet imellem en ejer og det offentlige.

Reglerne i lejelovgivningen griber derimod typisk ind overfor aftaler mellem 2 parter.

Det er almindeligt anerkendt, at befolkningens boligforsyningsmæssige problemer gennem en årrække har været særligt vanskelige, hvorfor lovgivningen har måttet gennemføre særlige rådighedsindskrænkninger på dette område. Disse rådighedsindskrænkninger er stedse gennemført uden erstatning.

Professor Bent Christensen har taget sit udgangspunkt i indførelse af nye strengere regler om *anvendelsen* af fast ejendom, mens den midlertidige lejelovgivning typisk skal sikre opretholdelse af hidtidig anvendelse af fast ejendom. Disse regler er i det hele i sine virkninger af samme art som regler om importafgift, prisstop, byggestop og realkreditbegrænsninger. Reglerne er i høj grad beslægtet med maksimalprisbestemmelser og rationeringsregler, hvorfor ændringer i den midlertidige lejelovgivning i en række tilfælde vil virke på en måde, der medfører indgreb enten i udlejerens eller i lejerens rettigheder efter gældende lov.

I 1964 anlagde grundejerorganisationerne retssag mod boligministeriet for at få fastslået, at udlejere havde krav på erstatning efter grundlovens § 73 som følge af lejelovgivningen.

Ved Højesteretsdom af 22. marts 1965