

Underbilag til bilag 12.

BENT CHRISTENSEN

Professor, dr. jur.

Den 18. januar 1972.

I skrivelse af 18. november og 20. december 1971 har jeg sendt Dem 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.

Redegørelsen er bygget således op, at den er koncentreret om tre situationer, der efter mit skøn har særlig interesse, og som — selvom grænserne ikke kan blive helt klare — dog kan holdes ude fra hinanden.

De tre situationer er:

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

Situation 2. Den anvendelse, som hidtil har været lovlig, kan fortsætte, kun på skærpede vilkår.

Situation 3. En ejer eller bruger har taget skridt til en ændret anvendelse, som efter hidtidige regler ville være lovlig, men som nu bliver forbudt, men han er ikke kommet i gang med den ændrede anvendelse, før den nye retstilstand træder i kraft.

De har nu bedt mig om en udtalelse om, under hvilke af disse situationer forslag til lov om ændring af lov om ejerlejligheder, forslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene samt et i folketingsudvalget drøftet ændringsforslag til det sidste forslag bør rubriceres.

Indledningsvis gør jeg opmærksom på, at de tre nævnte situationer ikke er udvalgt med særligt henblik på netop ejerlejlighedssituationen, men er valgt, fordi de efter mit skøn er egnet til at give et almindeligt overblik over en omfattende lovgivningsmæssig og administrativ praksis, der angår yderst forskellige former for anvendelse af fast ejendom.

Jeg gør yderligere opmærksom på, at en rubricering i de tre forskellige situationer ikke indebærer samme grad af vejledning. Mens der — trods undtagelserne — er en klar hovedtendens i situation 1 til, at hidtil

lovlig brug ikke rammes af et fuldstændigt forbud, er der meget betydelige forskelle fra område til område i situation 2, og den almindelige tendens til at lette overgangsvanskelighederne i situation 3 er ikke så udpræget som hovedtendensen i situation nr. 1.

For så vidt angår forslaget til lov om ændring af lov om ejerlejligheder, vil det normalt være at henføre til situation nr. 1. Det følger da også hovedtendensen i denne situation, nemlig at allerede foretagne udstykninger af ejerlejligheder ikke berøres. For så vidt angår ejere, der har taget skridt til udstykning, men ikke har fået denne virkeliggjort, førend udstykning ved lovforslagets eventuelle vedtagelse forbydes, henhører disse dog til situation nr. 3. Lovforslaget kommer dem til en vis grad i møde ved bestemmelsen i § 2, stk. 2, men som det fremgår af min redegørelse, går man i praksis ofte længere i retning af at lette eventuelle overgangsvanskeligheder.

For så vidt angår forslaget til lov om ændring af midlertidig regulering af boligforholdene, er rubriceringen vanskelig. Så vidt jeg forstår lovforslagets tekst, afhænger indgrebet over for den, der allerede har erhvervet en ejerlejlighed, men som ikke bebor den, af, hvor tidlig efter udgangen af 1976 lejligheden bliver ledig. Hvis ledigheden indtræder relativt hurtigt efter denne dato, må forholdene vel nærmest henføres til situation 2. Jo længere tid der forløber efter 1. januar 1977, des mere nærmer man sig et fuldstændigt forbud mod den hidtidige lovlige anvendelse, nemlig den at tage lejligheden i brug, når den bliver ledig. Hvis det ændringsforslag, som har været omtalt i udvalget, gennemføres, kommer man ind under situation 2. Jeg har nemlig forstået hovedsigtet med ændringsforslaget derhen, at visse boliganvisningsregler tillempe på de omtalte ejerlejligheder.

Ovenfor er talt om forholdene set fra den persons synspunkt, der er køber af en