

Bilag I

JUSTITSMINISTERIET

København, den 9. november 1979

*Boligudvalget,
Folketinget,
1218 Christiansborg*

Under et samråd den 8. november 1979 med justitsministeren om bl. a. forslag til lov om ændring af lov om ejerlejligheder (L 4) har boligudvalget anmodet om en vurdering af forslaget forhold til bestemmelsen i grundlovens § 73.

Efter lovforslaget ophæves adgangen til at opdele beboelsesejendomme i ejerlejligheder, når ejendommen er påbegyndt opført før den 1. juli 1966.

I den anledning skal justitsministeriet udtale:

Det er justitsministeriets opfattelse, at et sådant generelt, indispensabelt forbud ikke i sig selv vil have karakter af et indgreb i ejendomsrettigheder, der må anses for omfattet af den nævnte grundlovsbestemmelse. Det bemærkes herved, at lovindgreb af principielt tilsvarende karakter tidligere er gennemført i relation til adgangen til at foretage opdeling af ejendomme i ejerlejligheder.

Man kan dog rejse det spørgsmål, om den ejer, der i tillid til den gældende retstilstand har truffet dispositioner med henblik på opdeling af en ejendom i ejerlejligheder, kan kræve erstatning for økonomiske tab som følge af forbudet under henvisning til bestemmelserne i grundlovens § 73.

Det er som bekendt vanskeligt at drage nogen skarp grænse mellem de lovgivningsmæssige indgreb, der må anses som ekspropriation, og dem, der kan gennemføres som erstatningsfri reguleringer af ejendomsrettens grænser. Efter den herskende opfattelse må afgørelsen heraf træffes »... ved et samlet skøn over indgrebets beskaffenhed, idet

navnlig en generel karakter af indgrebet, en særlig saglig begrundelse af dette og en mindre vidtgående intensitet af dets indvirkning på ejerbeføjelserne vil føre i retning af at anse indgrebet som en erstatningsfri begrænsning af ejendomsretten, uden at nogen almindelig skarp grænse til ekspropriationsområdet lader sig fastlægge«, jfr. således H. Schaumburg i kommentaren til højesteretsdommen om huslejestoppet, UfR 1965 B, side 242.

Det er efter justitsministeriets opfattelse ikke muligt med sikkerhed at vurdere, i hvilket omfang domstolene vil anse et generelt forbud mod opdeling af ejendomme i ejerlejligheder uden overgangsregler for et ekspropriativt indgreb med den virkning, at økonomiske tab, der lides som følge af, at ejere, der inden den 5. november 1979 har truffet dispositioner med henblik på foretagelse af sådan opdeling, kan kræves erstattet efter bestemmelsen i grundlovens § 73. Justitsministeriet finder imidlertid ikke at kunne udelukke, at et sådant forbud i hvert fald i visse tilfælde kan indebære indgreb af en sådan karakter.

Det er over for justitsministeriet oplyst, at boligministeren vil fremsætte ændringsforslag, hvorefter lovforslagets § 3, stk. 2, udgår samtidig med, at der foretages visse ændringer i § 3, stk. 1. Efter justitsministeriets opfattelse vil man herved i al væsentlighed have løst de problemer i relation til grundlovens § 73, som opdelingsforbudet giver anledning til.

HENNING RASMUSSEN

/ N. Pontoppidan