

modtage rentesikring, kompenserer han i betydelig grad for denne begrænsning i adgangen til lejeforhøjelse, ligesom udlejeren i dette tilfælde i medfør af § 54, stk. 6, får adgang til senere lejestigninger i det omfang rentesikringen aftrappes. Efter det oprindelige lovforslag var det som anført ovenfor under pkt. 1 imidlertid en betingelse for at opnå rentesikring og dermed opnå kompensation for begrænsningen i adgang til at kræve lejeforhøjelser, at udlejeren accepterede, at der på ejendommen blev lagt en stedsevarende forpligtelse til for ejeren at betale en årlig ydelse til kommunen. Lovforslaget indeholdt ikke bestemmelser, der gjorde det muligt at konstatere størrelsen af de ydelser, der kunne komme på tale. Det må dog antages, at ydelsen for den enkelte udlejer – alt afhængig af eventuelle låns størrelse, løbetid, afdragsvilkår m.v. ville kunne blive af en betragtelig størrelse.

3. På denne baggrund fandt justitsministeriet ikke at kunne udelukke, at kravet om betaling af den pågældende årlige ydelse i disse tilfælde måtte anses for at være et indgreb i ejendomsretten, der har karakter af ekspropriation. Justitsministeriet har ikke fundet det af afgørende betydning, at bestemmelserne ikke ubetinget pålagde de pågældende udlejere at betale ydelsen, men gjorde forpligtelsen afhængig af, om den pågældende modtog tilbuddet om rentesikring. Justitsministeriet har herved lagt vægt på, at ordningen var udformet således, at udlejeren ville lide væsentlige økonomiske tab ved at afstå fra at modtage rentesikringen, således at udlejeren i realiteten ikke var frit stillet. Der kan om betydningen af dette spørgsmål henvises til Alf Ross: Dansk Statsforfatningsret II (2. udg. 1966) side 662 f.

Ud over det nævnte spørgsmål om rækkevidden af bestemmelsen i henhold til grundlovens § 73 om ekspropriation fandt justitsministeriet, at retsvirkningerne af denne stedsevarende »grundbyrde« måtte anses for uafklarede i en række relationer, herunder f.eks. i forhold til beskatningsreglerne. Hertil kom

mer som anført ovenfor under pkt. 2, at bestemmelsen om den stedsevarende ydelse synes at forudsætte, at udlejeren altid optager et lån i forbindelse med gennemførelse af forbedringerne på en sådan måde, at der altid betales en fast ydelse på dette lån. Der er imidlertid ikke bestemmelser i lovforslaget, der medfører, at dette vil være tilfældet.

4. Boligministeriet har endvidere anmodet justitsministeriet om en udtalelse om, hvorvidt boligministeren, når byfornylseslånet er udamortiseret, kan kræve grundkapitalen i ejendommen forrentet efter forslaget § 56, stk. 2, uden at udlejeren kan kræve lejen forhøjet.

Som anført under pkt. 2, må bestemmelserne i lovforslagets § 54, stk. 3 og 4 sammenholdt med stk. 6 efter justitsministeriets opfattelse antages at skulle gøre udtømmende op med fastsættelsen af lejeforhøjelser, som følge af forbedringer i medfør af byfornyelsesloven. Der synes således ikke at være adgang til for udlejeren at kræve yderligere lejeforhøjelse, som følge af, at grundkapitalen kræves forrentet i medfør af forslaget § 56, stk. 2.

5. Boligudvalget har endvidere ønsket justitsministeriets udtalelse om en bestemmelse om, at udlejeren, når byfornylseslånet er udamortiseret, skal anvende en til ydelserne på lånet svarende del af lejen til øget vedligeholdelse af ejendommen.

Spørgsmålet synes at forudsætte, at lovforslaget indebærer, at udlejere altid optager lån, der afdrages med fast ydelse. Som anført ovenfor under pkt. 3 holder denne antagelse efter justitsministeriets opfattelse ikke stik.

Efter justitsministeriets opfattelse må de øvrige synspunkter af ekspropriationsretlig karakter, der er anført ovenfor under pkt. 3 om indbetaling af en stedsevarende ydelse til kommunen som den foreslåede. Det gælder i alt fald såfremt det ikke generelt kan godtgøres, at forbedringen nødvendigvis særlige vedligeholdelsesudgifter af en størrelsesorden, der i det væsentlige svarer til ydelsen.

HENNING RASMUSSEN

/ Asbjørn Jensen