

**ØKONOMI- OG
ERHVERVSMINISTEREN**

Besvarelse af spørgsmål 14 (L 173) stillet af Boligudvalget den 6. juni 2005.

7. juni 2005

**ØKONOMI- OG
ERHVERVSMINISTERIET**

Slotsholmsgade 10-12
1216 København K

Spørgsmål 14:

Der bedes udarbejdet et notat – evt. via justitsministeriet – hvori det ekspropriative beskrives ved at ændre via lovgivning en på reguleringsmekanismen i prisudviklingen for en andelsbolig under forudsætning af, at det vil betyde en lavere prisudviklingstakt. Spørgsmålet bedes sammenholdt med det indgreb, der skete i lovforslag nr. L 78 (Husordenssager) fra folketingsåret 2003-2004. Her blev der grebet ind lovgivningsmæssigt overfor ”pludselige huslejespring”, hvilket betød at investor fremover ville få en lavere prisudvikling. På denne baggrund ønskes redegjort for hvori forskellen ligger, set i forhold til ekspropriation.

Tlf. 33 92 33 50
Fax 33 12 37 78
CVR-nr 10 09 24 85
oem@oem.dk
www.oem.dk

Svar:

Jeg forstår spørgsmålet således, at der i forhold til grundlovens § 73 om beskyttelse af ejendomsretten ønskes en beskrivelse af forskellen mellem på den ene side et forslag om, at der fastsættes en maksimalpris ved salg af hele andelsboligforeningsejendomme, som fremover kun skal reguleres efter forbrugerprisindekset samt forbedringer (jf. herved spm. 6) og på den anden side L 78 fra folketingsåret 2003-04 om ændring af lov om leje m.v. (husordenssager).

Grundlovens § 73, stk. 1, har følgende ordlyd:

"§ 73. Ejendomsretten er ukrænkelig. Ingen kan tilpligtes at afstå sin ejendom, uden hvor almenvellet kræver det. Det kan kun ske ifølge lov og mod fuldstændig erstatning."

Enhver ejer af rettigheder over fast ejendom er omfattet af beskyttelsen. Ejeren kan være en privat person, et selskab eller f.eks. en offentlig myndighed.

Det er i den forfatningsretlige litteratur og praksis almindeligt antaget, at afgørelsen af, om indgreb i en beskyttet rettighed har karakter af ekspropriation, må bero på et samlet skøn over indgrebets beskaffenhed. Som momenter, der må tillægges vægt ved udøvelsen af dette skøn, peges navnlig på indgrebets formål, i hvilken grad indgrebet er generelt eller konkret, herunder om det rammer mange eller få, indgrebets intensitet, om indgrebet angår en aktuel eller fremtidig råden, om indgrebet går ud på at overføre rettigheder fra den hidtidige ejer til en ny eller på tilintet-

gørelse af denne råden, og indgrebets begrundelse.

Indførelse af en maksimalpris ved salg af en samlet andelsboligforeningsejendom vil indebære en væsentlig prisreduktion i forhold til den pris, som ville kunne opnås ved salg af ejendommen i dag, hvor der ikke er nogen maksimalprisregulering på salg af hele ejendomme.

Spørgsmålet om indførelse af en bestemmelse om, at maksimalpriserne gælder ved et samlet salg af hele andelsboligforeningens ejendom, har været forelagt for Justitsministeriet, som har meddelt, at en sådan bestemmelse (svarende til et prisloft) rejser alvorlig tvivl i forhold til grundlovens § 73 om beskyttelse af ejendomsretten, jf. herved besvarelsen af spørgsmål nr. 6.

I forhold til spørgsmålet om L 78 fra folketingsåret 2003-04 og dette lovforslags forhold til grundlovens § 73 har Socialministeriet oplyst følgende, som jeg kan henholde mig til:

”Den del af L 78, der blev vedtaget som lov nr. 470 af 9. juni 2004, og som gennemfører en ændring af boligreguleringslovens lejefastsættelsesregler med henblik på at begrænse mulighederne for at varsle lejeforhøjelser i pludselige spring, vurderes ikke at udgøre et ekspropriativt indgreb.

Med de vedtagne ændringer er der indført regler, der har til hensigt at tilskynde udlejere af nærmere bestemte ejendomme, hvor afkastet fastsættes efter en særregel i boligreguleringsloven, til løbende at ajourføre lejen. I tilfælde hvor udlejeren regelmæssigt tilpasser lejeniveauet til de relevante lejefastsættelsesregler, medfører lovændringen ikke økonomiske konsekvenser for udlejer ved at forringe indtjeningsgrundlaget.

Kun i de tilfælde, hvor huslejeniveauet ikke er blevet ajourført kontinuerligt, og hvor der som følge heraf er opstået en ikke ubetydelig huslejereserve (en uudnyttet adgang til at opkræve lovlig leje), er der fastsat nærmere grænser for, hvor store huslejestigninger de berørte lejerne skal acceptere. For en udlejer i denne situation kan der blive tale om, at lejeniveauet i en periode - mens lejen bringes op til den lovlige grænse - ikke svarer til det niveau, der ellers ville kunne være opkrævet efter lejefastsættelsesreglerne.

Det er opfattelsen, at denne regulering i forhold til udlejers mulighed for frit at råde over sin ejendom udgør et indgreb af begrænset intensitet.”

Som det fremgår af ovenstående, skal der i forhold til grundlovens § 73 foretages en konkret vurdering af omstændighederne i sagen. Det er denne vurdering, der medfører, at det i spørgsmål 6 nævnte forslag indebærer et problem i forhold til grundlovens § 73, mens L 78 vurderes at være

uproblematisk.

Der kan i øvrigt ikke angives alternative reguleringsmuligheder i forhold til prisfastsættelse af hele ejendomme (prisloft), som ikke rejser alvorlig tvivl i forhold til grundlovens § 73.