



**Justitsministeriet**  
Lovafdelingen

Dato: 15. juni 2005  
Dok.: JCB40023  
Statsretskontoret

**Udkast til justitsministerens besvarelse den 15. juni 2005 i Folketingets Boligudvalg af samrådsspørgsmål B vedrørende forslag til lov om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (L173)**

**Spørgsmål:**

”Ministrene bedes uddybe svaret på L 173 – spørgsmål 47 vedrørende salg af private andelsboligforeningsejendomme”

**Svar:**

[Økonomi- og Erhvervsministeren indleder besvarelsen]

1. Jeg har forstået spørgsmålet således, at udvalget ønsker en drøftelse af den udtalelse, som Justitsministeriet afgav til brug for økonomi- og erhvervsministerens besvarelse af Udvalgets spørgsmål nr. 47.

Justitsministeriets udtalelse indeholder for det første en udførlig redegørelse for baggrunden for, at Justitsministeriet har givet udtryk for, at et ændringsforslag om indførelse af en bestemmelse i andelsboliglovens § 6 c om maksimalpriser ved en andelsboligforenings samlede salg af hele foreningens ejendom ville rejse alvorlig tvivl i forhold til bestemmelsen i grundlovens § 73 om ekspropriation.

For det andet behandles i udtalelsen det spørgsmål, udvalget har rejst om eventuelle tidligere gennemførte indgreb, der svarer til en ordning om fastsættelse af

maksimalpris ved salg af hele andelsboligforenings-  
ejendommen.

**2.** Redegørelsen for forholdet mellem ændringsforslaget om maksimalpriser ved en andelsboligforeningens samlede salg af hele foreningens ejendom og grundlovens § 73 kan sammenfattes i følgende punkter:

Ændringsforslaget ville indebære, at andelsboliglovens regler om maksimalpriser – der efter gældende ret alene finder anvendelse ved overdragelse af de enkelte andele i en andelsboligforening – også ville finde anvendelse i forbindelse med en andelsboligforenings beslutning om at sælge hele andelsboligforeningsejendommen. Efter gældende ret kan en andelsboligforening sælge ejendommen til den pris, som en investor er villig til at betale – det vil sige til markedsprisen.

En gennemførelse af ændringsforslaget ville således have den konsekvens, at en andelsboligforening ville være

afskåret fra at sælge foreningens ejendom til den højere pris, som en investor eller andre ville være villig til at betale.

En andelsboligforenings adgang til frit at sælge foreningens ejendom udgør efter Justitsministeriets opfattelse en rettighed, der er beskyttet af grundlovens § 73. En lovgivningsmæssig begrænsning i denne adgang vil derfor indebære et indgreb i en rettighed, som er omfattet af grundlovens ejendomsbegreb.

Det må derfor vurderes, om det omhandlede indgreb i adgangen til frit at sælge foreningens ejendom ville have karakter af ekspropriation. Det er fast antaget i retspraksis og den statsretlige litteratur, at denne vurdering beror på et samlet skøn over indgrebets beskaffenhed.

Til støtte for, at der ikke vil foreligge et ekspropriativt indgreb, peges der i udtalelsen bl.a. på, at der vil være tale om en ordning, der gælder for alle andelsboligforeninger, og at formålet med ordningen vil være at mindske muligheden for, at andelsboligforeninger sælger ejendommen til en privat investor, der driver ejendommen som udlejningsejendom, med henblik på at sikre, at der ikke på sigt opstår en situation, hvor udbuddet af prisbillige boliger i de største byer derved mindskes.

Heroverfor står imidlertid bl.a., at en fastsættelse af maksimalpris ved et samlet salg af hele andelsboligforeningens ejendom også vil ramme andre tilfælde end de tilfælde, hvor en andelsboligforening opløser foreningen og sælger ejendommen til en privat investor, som driver ejendommen som udlejningsejendom, at der efter gældende ret ikke er nogen regulering af, hvilken pris en andelsboligforening kan sælge foreningens ejendom til, og at en andelsboligforening således kan have en for-

ventning om at kunne sælge ejendommen til markedsprisen.

Hertil kommer, at et indgreb af den omhandlede karakter efter omstændighederne vil kunne være endog meget intensivt. Den enkelte andelsboligforening vil således – afhængig af bl.a. ejendommens beliggenhed – efter gældende ret kunne opnå en salgspris for ejendommen, der efter det for Justitsministeriet oplyste ligger betydeligt over det prisloft, som en indførelse af maksimumbestemmelser vil indebære.

Justitsministeriet konkluderer på den baggrund, at indførelse af den omhandlede ordning om fastsættelse af maksimalpris ved et samlet salg af hele andelsboligforeningens ejendom vil rejse alvorlig tvivl i forhold til grundlovens § 73 om beskyttelse af ejendomsretten.

**3.** I udtalelsens anden del behandler Justitsministeriet det spørgsmål, Boligudvalget har rejst om eventuelle

tidligere gennemførte indgreb, der svarer til ændringsforslagets ordning om fastsættelse af maksimalpriser.

Justitsministeriet peger i den forbindelse på, at afgørelsen af, om et indgreb i en rettighed, der er beskyttet af grundlovens § 73, har karakter af ekspropriation, beror på et samlet skøn over det konkrete indgrebs beskaffenhed.

Det vil bl.a. sige, at vurderingen af, om der kan være tale om ekspropriation, er knyttet til omstændighederne inden for det enkelte område, således at det forhold, at fastsættelse af maksimalpriser mv. under visse omstændigheder kan udgøre ekspropriation, ikke er ensbetydende med, at anden lovgivning om fastsættelse af maksimalpriser og lignende vil udgøre ekspropriation.

Herefter bemærker Justitsministeriet i besvarelsen af spørgsmål 47, at ministeriet ikke har kendskab til allerede gennemførte indgreb, der svarer til den foreslåede

ordning for fastsættelse af maksimalpris ved salg af hele andelsboligforeningsejendommen.

Justitsministeriet omtaler dernæst den regel om prismaksimering ved overdragelse af den enkelte andel i en andelsboligforening, som blev indført i 1967 som § 69 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

Justitsministeriet peger i den forbindelse bl.a. på, at formålet med boligreguleringslovens § 69 ifølge den betænkning, der lå til grund for lovændringen, var at give ”en udtrykkelig lovregel til vejledning om, hvorledes en rimelig pris skal beregnes”. Den pågældende bestemmelse, der som sagt blev indført i 1967, er i den forbindelse i den juridiske litteratur blevet opfattet som en bestemmelse, der ikke havde til hensigt at ændre den hidtil bestående retstilstand. I modsætning hertil må det foreliggende ændringsforslag antages at kunne indebære et endog meget intensivt indgreb i den af § 73 beskytte-



de ret for en andelsboligforening til frit at sælge foreningens ejendom til markedsprisen.

**4.** Hvis jeg her afslutningsvis skal uddrage essensen af den udtalelse, som Justitsministeriet afgav til brug for besvarelsen af spørgsmål nr. 47, er det for det første, at det er Justitsministeriets juridiske vurdering, at en gennemførelse af det foreliggende ændringsforslaget om indførelse af maksimalpriser ved en andelsboligforenings samlede salg af hele foreningens ejendom ville rejse alvorlig tvivl i forhold til bestemmelsen i grundlovens § 73 om ekspropriation.

For det andet er vurderingen af, om der kan være tale om ekspropriation, knyttet til omstændighederne inden for det enkelte område, således at det forhold, at fastsættelse af maksimalpriser mv. under visse omstændigheder kan udgøre ekspropriation, ikke er ensbetydende med, at anden lovgivning om fastsættelse af maksimalpriser og lignende vil udgøre ekspropriation.

