



MINISTEREN

Transport-, Bygnings- og Boligudvalget
Folketinget

Dato 23. november 2017
J. nr. 2017-5923

Frederiksholms Kanal 27 F
1220 København K

Telefon 41 71 27 00

Transport-, Bygnings- og Boligudvalget har i brev af 27. oktober 2017 stillet mig følgende spørgsmål (TRU alm. del), som jeg hermed skal besvare.

Spørgsmål nr. 87:

Ministeren bedes redegøre for, om det vil være i strid med den private ejendomsret, at indføre regler om kommunal anvisningsret til private udlejnings-ejendomme, hvis anvisningsretten ikke bygger på en aftale mellem kommunen og ejendomsejeren.

Svar:

Til brug for besvarelsen af spørgsmålet har jeg indhentet en udtalelse fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, der har oplyst følgende:

”Det er som udgangspunkt ejeren af en privat udlejningsejendom, som bestemmer, hvem der skal lejes ud til.

Ejeren af en udlejningsejendom kan dog gennem aftale have overdraget anvisningsret til kommunen. Efter lov om kommunal anvisningsret kan kommunen erhverve anvisningsret i private udlejningsejendomme, således at der på denne måde stilles boliger til disposition for kommunen til løsning af boligsociale problemer.

Lov om kommunal anvisningsret bygger på frivillighed. Det er således op til den enkelte kommune og den enkelte udlejer at vurdere, om man vil indgå en aftale om kommunens erhvervelse af anvisningsret.

Til brug for besvarelsen af spørgsmålet om, hvorvidt det vil være i strid med den private ejendomsret at indføre regler om kommunal anvisningsret til private udlejningsejendomme, hvis anvisningsretten ikke bygger på aftale mellem kommunen og ejendomsejeren, har Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen indhentet en udtalelse fra Justitsministeriet, der har oplyst følgende:

”1. Justitsministeriet kan generelt oplyse, at ejendomsretten er beskyttet af grundlovens § 73, stk. 1. Bestemmelsen 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.”

Bestemmelsen beskytter ikke alene ejendomsretten, men også begrænsede rettigheder som f.eks. brugsrettigheder, lejerettigheder og servitutter. Bestemmelsen omfatter også andre rettigheder, der hviler på et økonomisk grundlag, jf. bl.a. Henrik Zahle, Dansk Statsforfatningsret 3, Menneskerettigheder, 3. udg. (2003), side 184 ff.

En ejers ret til at råde over sin ejendom f.eks. ved udlejning må også antages at være beskyttet af grundlovens § 73.

2. Selvom en rettighed er beskyttet efter grundlovens § 73, betyder det ikke, at ethvert indgreb i rettigheden har karakter af ekspropriation (”afståelse”). Der kan således foretages en række indgreb i beskyttede rettigheder, uden der af den grund er tale om ekspropriation. Der tales i så fald om erstatningsfri regulering.

Afgørelsen af, om der er tale om ekspropriation eller erstatningsfri regulering, beror efter retspraksis på et samlet skøn over indgrebets beskaffenhed, jf. Max Sørensen, Statsforfatningsret, 2. udg. ved Peter Germer (1979), side 412 f., Alf Ross, Dansk Statsforfatningsret, 3. udg. ved Ole Espersen (1980), side 665 ff, og Jens Peter Christensen m.fl., Grundloven med kommentarer (2015), side 459 f. Som momenter, der må tillægges betydning 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 rettighedshavere), indgrebets intensitet, om indgrebet angår en fremtidig eller aktuel råden, og om der er tale om en tilintetgørelse af rettigheden eller en overførelse til andre fysiske eller juridiske personer. Også den lovgivningstradition, der i øvrigt er på det pågældende område, tillægges betydning ved bedømmelsen af indgrebets karakter.

3. Grundlovens § 73 indebærer endvidere, at ekspropriation kun kan finde sted med hjemmel i lov.

Hvis der er hjemmel i lov til at foretage ekspropriation, opstiller § 73 de yderligere krav, at ekspropriationen skal være påkrævet af hensyn til almenvellet, og at der betales fuldstændig erstatning.

Henrik Zahle anfører side 206 f. i Dansk Forfatningsret 3, Menneskerettigheder, 3. udg. (2003), om hensynet til almenvellet bl.a. følgende:

”Ekspropriation kan kun ske, hvor ”almenvellet kræver det”, grl § 73, stk. 1, 2. pkt. Henvisningen til almenvellet bygger historisk på en tro på, at den parlamentariske repræsentation gennem en bred debat ville kunne nå frem til en fælles indsigt i det almene vel. For et aktuelt og praktisk synspunkt er det afgø-



rende, at loven er dikteret af almene samfundshensyn, men hvad der nærmere følger heraf, kan der være forskellige politiske opfattelser af, og der kan ikke forventes opnået større enighed, end hvad der følger af behovet for et parlamentarisk flertal. Ekspropriationen skal bero på ”almene, saglige samfundsmæssige vurderinger”, A. Ross 1980, s 683.

Hensynet til almenvellet må repræsentere et kvalificeret sæt af argumenter, der underbygger indgrebets nødvendighed. Men nogen indholdsmæssig angivelse af, hvad der ligger inden for almenvellet, er ikke mulig. (...)”

4. Det er Justitsministeriets vurdering, at en ordning, hvorved ejere af private boligejendomme forpligtes til at stille boliger til disposition for kommunen med henblik på anvisning af lejere, efter omstændighederne vil kunne indebære et ekspropriativt indgreb efter grundlovens § 73. Ordningen vil således medføre en indskrænkning i ejernes ret til at råde over deres ejendomme.

En nærmere vurdering af spørgsmålet forudsætter dog yderligere oplysninger om bl.a. ordningens udformning og konsekvenserne for de berørte ejere.

Hvis det på baggrund af sådanne oplysninger endeligt vurderes, at ordningen indebærer et ekspropriativt indgreb skal dette have hjemmel i lov, være påkrævet af almenvellet og ske mod fuldstændig erstatning. Der henvises i den forbindelse til pkt. 2.”.

Jeg kan i det hele henholde mig til det anførte.

Med venlig hilsen



Ole Birk Olesen