

Indenrigs- og Boligministeriet  
Justitsministeriet

## Bilag 139

Dato 25. august 2022

### Udbygget notat om forholdet til grundlovens § 73

Det fremgår af grundlovens § 73, stk. 1, at ingen kan tilpligtes at afstå sin ejendom, uden hvor almenvellet kræver det. Det kan kun ske ifølge lov og mod fuldstændig erstatning.

Den foreslåede ordning med et loft over huslejestigninger til 4 pct. (nærmere beskrevet i notits herom), vil kunne udgøre et indgreb i udlejerens rettigheder i henhold til lejekontrakter, der er indgået, inden initiativet træder i kraft.

Hvorvidt sådanne indgreb må anses for ekspropriation, beror på et samlet skøn over indgrebets beskaffenhed. Som momenter, der må tillægges betydning ved udøvelsen af dette skøn, kan navnlig peges på indgrebets formål og begrundelse (causa), i hvilken grad indgrebet er generelt eller konkret, indgrebets intensitet, om indgrebet angår en fremtidig eller en aktuel rettighed, og om indgrebet går ud på at overføre rettigheden fra den hidtidige ejer til en ny eller på en tilintetgørelse af denne råden. Det er endvidere antaget, at hvis et generelt indgreb rammer enkelte af de berørte ejere særligt hårdt, vil det tale for, at der i forhold til disse særligt hårdt ramte foreligger ekspropriation.

Det er på det foreliggende grundlag vurderingen, at det foreslåede loft over huslejestigninger på 4 pct. ikke i almindelighed vil udgøre et indgreb med karakter af ekspropriation efter grundlovens § 73.

Der er ved vurderingen bl.a. lagt vægt på, at der foreslås en undtagelse (nærmere beskrevet i notits herom), der giver mulighed for en højere huslejestigning, hvis udlejeren konkret kan dokumentere højere omkostninger, og at udlejerne dermed vil have mulighed for at opnå dækning af deres omkostninger.

Der er endvidere lagt vægt på, at for lejeforhold, hvor der på tidspunktet for de foreslåede ændringers ikrafttræden allerede er gennemført lejeforhøjelse efter de nuværende regler, vil de foreslåede ændringer først få virkning efter udløbet af en periode, der svarer til lejerens sædvanlige opsigelsesvarsel i det pågældende lejeforhold. Tilsvarende gælder, hvis der inden for lejers opsigelsesvarsel efter lejekontrakten kan gennemføres lejeforhøjelse efter de gældende regler, og udlejeren giver meddelelse til lejereren herom inden ikrafttrædelsen af de foreslåede ændringer.

I et lejemål med tre måneders opsigelsesvarsel, hvor der er sket lejeforhøjelse før ikrafttræden af de foreslåede ændringer, vil loftet derfor først få virkning efter udløbet af tre måneder efter lovens ikrafttræden. Det betyder, at indgrebet over for udlejeren (reduktionen af lejestigningen) først sker efter en periode, hvor lejer under alle omstændigheder kunne have opsagt lejekontrakten.

Som anført ovenfor er det på den baggrund vurderingen, at den foreslåede ordning ikke i almindelighed vil udgøre ekspropriation over for udlejere med eksisterende kontraktforhold. Som det fremgår, beror vurderingen heraf på en samlet vurdering af en række momenter, og fuldstændig klarhed over indgrebets intensitet vil forudsætte oplysninger om forslagetets virkning for de 180.000 boliger, der vil være omfattet af ordningen. På grundlag af de foreliggende oplysninger har det ikke helt kunnet udelukkes, at nogle udlejere vil blive så atypisk hårdt ramt, at de vil kunne få medhold i en påstand om, at der foreligger et ekspropriativt indgreb, men der foreligger heller ikke konkrete oplysninger, som giver anledning til at formode, at dette skulle være tilfældet.

Det bemærkes, at et tilsvarende forbehold for, at et indgreb ikke i almindelighed vil være ekspropriativt, men at det ikke kan udelukkes, at enkelte personer vil blive atypisk hårdt ramt, er almindeligt forekommende i forbindelse med initiativer, der giver anledning til overvejelse om ekspropriation. Der kan eksempelvis henvises til lovforslag nr. L 39 af 5. oktober 2006 om ændring af lov om miljøbeskyttelse (Partikelfiltre på køretøjer i kommunalt fastlagte miljøzoner mv.), lovforslag nr. L 214 af 29. marts 2006 om ændring af lov om miljøbeskyttelse (Producentansvar for person- og varebiler) og lovforslag nr. L 39 af 23. oktober 2019 om ændring af lov om fremme af vedvarende energi, lov om naturgasforsyning og lov om elforsyning (Ændring af støtteordninger til anvendelse af biogas).

Det bemærkes samtidig, at der ikke foreligger konkrete oplysninger, der peger på, at der vil være udlejere, som vil kunne påberåbe sig grundlovens § 73, stk. 1, i forbindelse med den foreslåede ordning.

#### Hvorfor skal der gå 3 måneder fra forslagetets ikrafttræden til lejestigningen reduceres

Ekspropriationsvurderingen er en vurdering af, hvor hårdt indgrebet skønnes at ramme udlejerne – altså hvor store lejeindtægter mister udlejerne som følge af indgrebet.

I den forbindelse er det mindre indgribende at reducere eller fratage husleje, som udlejerens ikke er sikker på at få (betingede lejeindtægter), end husleje som udlejerens er sikker på at kunne opkræve, og som lejeren under alle omstændigheder er forpligtet til at betale.

Lejere har typisk 3 måneders opsigelsesvarsel. Det betyder, at hvis lejeren vælger at opsige lejemålet, skal lejeren betale husleje de følgende 3 måneder - lejeren er under alle omstændigheder forpligtet til at betale husleje i de 3 måneder, og udlejerens er derfor sikker på at få den husleje.

Efter de 3 måneder er lejeren frigjort. Det indebærer, at den husleje, der ligger mere end 3 måneder ude i fremtiden, er usikker for udlejerens, da huslejen er betinget af, at lejeren ikke har opsagt lejemålet. På tidspunktet for lovforslagetets ikrafttræden kan udlejerens derfor ikke være sikker på at have et krav på den husleje, der ligger mere end 3 måneder ude i fremtiden.

Hvis lovforslaget skulle få virkning straks efter lovforslagets ikrafttræden, ville man dermed fratage udlejere krav på husleje, som udlejerne var sikre på – det ville så at sige svare til at tage pengene op ad udlejernes lommer.