

d) udlejerens i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig det pågældende bytte.

Stk. 3. Flere ejerlejligheder, der henhører under samme ejerforening, og som ejes af samme udlejer, anses i denne bestemmelse som én ejendom. Er flere ejendomme, der ejes af samme ejer, opført kontinuerligt som en samlet bebyggelse, og har disse ejendomme fælles friarealer eller nogen form for driftsfællesskab, anses disse ligeledes i denne bestemmelse som én ejendom. Det samme gælder, hvor flere ejendomme er samvurderet eller samnoteret i tingbogen.«

Efter forslaget skal lejelovens § 84, litra a, affattes således:

»a) Vedrører lejeforholdet en beboelseslejlighed, er det en betingelse, at udlejerens selv agter at bebo lejligheden. Er denne en ejerlejlighed, som udlejerens ikke tidligere har beboet, er det tillige en betingelse, at lejemålet er indgået før 1. juli 1986.«

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

»Ejendomsretten er ukrænkelig. Ingen kan tilpligtes at afstå sin ejendom, uden hvor almenvellet kræver det. Det kan kun ske ved lov og mod fuldstændig erstatning.«

Det er almindeligt antaget, at ikke ethvert offentligt indgreb i den private ejendomsret kan anses for ekspropriation med den virkning, at det kun kan gennemføres under de betingelser, der er fastsat i den nævnte grundlovsbestemmelse. Afgrænsningen mellem almindelige erstatningsfrie reguleringer af ejendomsretten og indgreb, der omfattes af grundlovens § 73, kan imidlertid give anledning til tvivl. Det er i den statsretlige litteratur nu almindeligt antaget, at afgørelsen af, om et ejendomsindgreb har karakter af ekspropriation, må bero på et samlet skøn over indgrebets beskaffenhed. Som momenter, der må tillægges betydning ved udøvelsen af dette skøn, peges der navnlig på, i hvilken grad indgrebet er generelt eller konkret, i hvilken grad begrundelsen for indgrebet taler for eller imod at anse det for ekspropriativt, samt indgrebets intensitet, herunder dets større eller mindre indvirkninger på ejerbeføjelserne, jfr. Poul Andersen, Dansk Statsforfatningsret (1954), side 734 ff, Alf Ross, Dansk Statsforfatningsret II (3. udgave 1980 ved Ole Espersen), side 655 ff og Max

Sørensen, Statsforfatningsret (2. udgave ved Peter Germer 1973), side 407 ff.

5. a) Det forelagte lovforslag indebærer en almindelig udvidelse af adgangen til at bytte beboelseslejligheder, idet det gøres til en betingelse for at kunne modsætte sig bytningen, at udlejerens selv har bopæl i ejendommen.

Den hidtil gældende grænse for, hvornår udlejerens kan modsætte sig bytning, nedsættes samtidig fra 13 beboelseslejligheder til 7 beboelseslejligheder.

Den foreslåede almindelige udvidelse af adgangen til at bytte beboelseslejligheder er efter justitsministeriets opfattelse ikke af et sådant omfang, at det medfører, at indgrebet i sig selv får ekspropriativ karakter.

b) Lovforslaget indebærer endvidere, at bytteretten generelt kommer til at omfatte ejerlejligheder.

Indførelsen af en bytteret for udlejede ejerlejligheder medfører, at udlejerens ikke som hidtil kan være sikker på at kunne sælge lejligheden som uudlejet, når lejerens fraflytter, men kan risikere, at lejerens i stedet for blot at fraflytte ved bytte indsætter en anden lejer.

c) Den foreslåede ændring til § 84, litra a, indebærer endvidere, at udlejerens af en ejerlejlighed ikke som hidtil kan være sikker på selv at kunne overtage lejligheden til beboelse, idet en eventuel genudlejning i form af bytte efter den 1. juli 1986 vil afskære ejeren fra at opsiges lejerens med henblik på selv at bebo lejligheden.

d) Endelig vil en gennemførelse af de foreslåede ændringer indebære, at en ejer af flere ejerlejligheder i en ejerforening i henhold til ejerlejlighedslovens § 2, stk. 4, vil miste indflydelse i ejerforeningen i takt med, at der finder lejerbytte sted.

6. Efter de nugældende regler vil den, der erhverver en ejerlejlighed, som er udlejet tidsubegrænset, efter lejelovens § 83, litra a, jfr. § 84, kunne opsiges lejerens, såfremt ejeren selv ønsker at bebo lejligheden, og såfremt lejerens ved lejemålets indgåelse blev gjort bekendt med, at der var tale om en ejerlejlighed. Ejeren af ejerlejligheden vil endvidere kunne modsætte sig, at lejerens ved fraflytningen indsætter en anden lejer, jfr. § 73, stk. 2, litra d. Retten til ved fraflytning selv at overtage lejligheden eller sælge den i uudlejet tilstand er efter gældende ret behæftet med en vis usikkerhed, idet dens indtræden beror