

trædelsestidspunkt, og som ved udlejningen var en ejerlejlighed, efter det tidligere udkast ikke omfattet af bytteretten. Dette betød, at ejeren af en sådan lejlighed ved lejlighedens første ledighed efter lovens ikrafttræden ville have mulighed for at overveje, hvorvidt lejligheden på baggrund af de nye regler skulle genudlejes eller sælges.

Denne mulighed for ejeren af en ejerlejlighed for at indrette sig på retsvirkningerne af den nye lovgivning tillagde justitsministeriet navnlig vægt ved bedømmelsen af indgrebets intensitet.

Det nu foreliggende lovforslag indeholder i modsætning hertil ingen overgangsordning.

3. For det andet skulle bytteretten i henhold til det tidligere udkast heller ikke omfatte ejerlejligheder, som var udlejet inden lovens ikrafttræden, men som ikke var ejerlejligheder ved udlejningen, såfremt ejeren ikke samtidig var ejer af mere end 2 beboelseslejligheder.

Denne bestemmelse indebar således, at det i hovedsagen kun var udlejere, hvis forudsætninger for anskaffelsen af lejlighederne var erhvervsmæssig udlejning og salg, der umiddelbart blev omfattet af byttereglen.

På baggrund af, at den udlejer, som har udstykket sin ejendom i ejerlejligheder, næppe ved købet af ejendommen har haft mulighed for særlig præcist at forudse, hvornår han efter udstykningen ville få mulighed for videresalg af lejlighederne, således at gevinsten ved salg af tomme ejerlejligheder på forhånd kunne anslås og bl.a. have indflydelse på ejendommens købssum, fandt justitsministeriet ikke, at den foreslåede bestemmelse indeholdt et så intensivt indgreb overfor disse udlejere, at indgrebet var omfattet af grundlovens § 73.

Det nu fremsatte lovforslag indeholder ingen tilsvarende begrænsning.

4. For det tredje antog justitsministeriet i notatet af 13. april 1984, at den dengang foreslåede ændring af lejelovens § 84, litra a, hvis ordlyd, for så vidt angår ejerlejligheder, svarer til den nu foreslåede ændring, efter det i bemærkningerne til bestemmelsen anførte ikke kunne forstås således, at en ejers adgang til at opsigse tidsbestemte lejemaal, når udlejeren selv ønsker at bebo ejerlejligheden, generelt skulle afskæres. Justitsministeriet fandt derfor ikke anledning til at udtale

sig om opsigelsesbestemmelsens forhold til grundlovens § 73.

Af lovteksten og bemærkningerne til det nu foreliggende lovforslag fremgår det, at det er tilsigtet generelt at afskære udlejers ret til at opsigse lejemaal vedrørende en ejerlejlighed, hvis udlejer selv ønsker at benytte det udlejede til beboelse for ham selv.

5. Sammenfattende kan det således anføres, at årsagen til, at der er forskelle mellem den vurdering, som justitsministeriet gav udtryk for ved besvarelsen af udvalgets spørgsmål 1 til lovforslag L 182, og den i notatet af 13. april 1984 anførte, er, at det nu forelagte lovudkast omfatter alle ejere af udlejede ejerlejligheder, uanset under hvilke forudsætninger de har erhvervet disse. Dertil kommer, at den nu foreslåede ændring af lejelovens § 84, litra a, indebærer, at en udlejer af en ejerlejlighed ikke som hidtil kan være sikker på selv at kunne overtage lejligheden til beboelse, da en eventuel genudlejning i form af bytte efter den 1. juli 1986 vil afskære ejeren fra at opsigse lejereren med henblik på selv at bebo lejligheden.

Justitsministeriet har ved vurderingen af det tidligere lovudkasts forhold til grundlovens § 73 navnlig lagt vægt på, at dette indeholdt overgangsbestemmelser, hvorefter de berørte udlejere ville få mulighed for at indrette sig efter den ændrede retstilstand.

Justitsministeriets notat af 13. april 1984 vedlægges.

Spørgsmål 3:

Notatet af 13. april 1984 bedes tilstillet udvalget.

Svar:

Justitsministeriets notat af 13. april 1984 vedlægges.

Notat

om

forholdet mellem grundlovens § 73 og et forslag om udvidelse af anvendelsesområdet for lejelovens bestemmelser om bytteret og uopsigelighed

1. Boligstyrelsen har ved skrivelse af 11. november 1983 (j.nr. 3-la-83) anmodet justitsministeriet om en udtalelse vedrørende grundlovens § 73 til brug ved besvarelsen af