

leringer 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 inden 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.

b) I den i Ugeskrift for Retsvæsen 1965 side 293 citerede højesteretsdom, har højesteret haft lejlighed til at tage stilling til visse af lejelovgivningens regler under hensyn til grundlovens § 73. Højesteret udtaler, »at de i lejelovgivningen under og efter krigen fastsatte bestemmelser om huslejestop og . . . om forbud mod opsigelse og om pligt til genudleje, . . . må anses som en af lovgivningsmagten efter saglige hensyn foretaget almindelig regulering af huslejeforholdene, begrundet i den opståede knaphed på boliger og lokaler . . .«

c) I 1968 har justitsministeriet overfor boligministeriet i anledning af et privat lovforslag om gennemførelse af bytteret bl.a. udtalt, at lovforslagets bestemmelser måtte anses som en regulering af ejendomsretten, der faldt uden for grundlovens § 73, idet indgrebet var generelt i den forstand, at det umiddelbart ifølge loven ville ramme alle ejere af udlejningsejendomme, og idet indgrebet var af begrænset intensitet, da forslaget ikke kunne siges generelt at ville medføre økonomisk tab for ejeren. I forbindelse med ændringen af lejelovgivningen i 1975, hvor der blev indført bytteret i samme omfang som efter lejelovens nugældende bestemmelser, udtalte justitsministeriet bl.a.: »I det foreliggende tilfælde, hvor indgrebet er generelt i den forstand, at det umiddelbart ifølge loven vil ramme alle ejere af udlejningsejendomme, og hvor indgrebet er af begrænset intensitet –

det kan således ikke siges, at indgrebet generelt vil medføre økonomisk tab for ejeren – må vurderingen efter justitsministeriets opfattelse falde ud til, at lovforslagets bestemmelser om bytteret må anses som en regulering af ejendomsretten, der falder uden for grundlovens § 73.«

5. a) Det forelagte udkast til lovforslag indebærer en almindelig udvidelse af adgangen til at bytte beboelseslejligheder, idet det gøres til en betingelse for at kunne modsætte sig bytningen efter § 73, litra a, at *udlejer selv har bopæl i ejendommen*. Den hidtil gældende grænse for, hvornår udlejer kan modsætte sig bytning, nedsættes samtidig fra 13 beboelseslejligheder til 6 beboelseslejligheder.

Den foreslåede almindelige udvidelse af adgangen til at bytte beboelseslejligheder er efter justitsministeriets opfattelse ikke af et sådant omfang, at det medfører en – i forhold til det ovenfor under pkt. 4 c) anførte – ændret vurdering af bytteretten for så vidt angår grundlovens § 73. Det bemærkes herved, at ejere af mindre udlejningsejendomme, hvori de selv har bopæl, efter lovudkastet generelt vil kunne modsætte sig bytning, ligesom det følger af forslaget § 73, stk. 1, litra f, at en udlejer også fremover i øvrigt kan modsætte sig bytte, hvis der i et konkret tilfælde er rimelig grund til det. Bytteretten kan således fortsat kun anses for at være et indgreb af ringe intensitet.

b) Lovforslaget indebærer endvidere, at bytteretten generelt kommer til at omfatte ejerlejligheder. Ejerlejligheder, der er udlejet, før loven træder i kraft, og som ved udlejningen var en ejerlejlighed, skal dog ikke være omfattet af bytteretten. Det samme gælder ejerlejligheder, der er udlejet før det påtænkte ikrafttrædelsestidspunkt, når udlejer samtidig ikke er udlejer af mere end 2 beboelseslejligheder og dokumenterer dette over for lejeren.

Indførelsen af bytteret for udlejede ejerlejligheder, der ikke er udlejet ved en tidsbestemt kontrakt, medfører, at udlejer ikke som hidtil kan være sikker på selv at kunne overtage lejligheden eller sælge den uudlejet, når lejeren fraflytter, men kan risikere, at lejeren i stedet for blot at fraflytte ved bytte indsætter en anden lejer.