

Denne begrænsning i ejerens forventninger om at kunne disponere over lejligheden – der indføres for alle ejerlejligheder, der udlejes efter lovens ikrafttræden – er et indgreb af meget begrænset omfang, navnlig fordi ejeren ved lejlighedens første ledighed efter lovens ikrafttræden kan overveje, hvorvidt lejligheden på denne baggrund skal genudlejes eller sælges, og således kan indrette sig på retsvirkningerne af den nye lovgivning.

Reglen om, at bytteretten også skal omfatte ejerlejligheder, der er udlejet som almindelig udlejningslejlighed inden lovens ikrafttræden, når ejeren ejer mere end to ejerlejligheder, er for så vidt den bestemmelse, der må antages at medføre det mest intensive indgreb i en ejers beføjelser.

Navnlig på baggrund af, at ejeren af en sådan ejerlejlighed normalt heller ikke efter den gældende lejelov særlig præcist har kunnet indrette sig på, at en lejlighed bliver ledig på et bestemt tidspunkt i fremtiden, er justitsministeriet dog tilbøjelig til at mene, at virkningen af gennemførelsen af den generelle bytteret også i disse tilfælde vil være begrænset og heller ikke i forhold til disse ejere udløser ret til erstatning.

Den udlejer, der har udstykket hele ejendommen i ejerlejligheder, har næppe i forbindelse med købet af ejendommen eller opdelingen haft mulighed for særlig præcist at forudse, hvornår de enkelte lejemål blev ledige ved fraflytning, således at gevinsten ved salg af tomme ejerlejligheder på forhånd kunne anslås og bl.a. have indflydelse på ejendommens købssum. Bytteretten vil derfor næppe være særlig indgribende i forhold til denne ejer.

c) Efter lejelovens § 83, litra a, jfr. § 84,

kan udlejer af en beboelseslejlighed i en ejendom, der ikke er opdelt i ejerlejligheder, opsig lejemålet, såfremt udlejer selv agter at bebo lejligheden og opsigelsen er rimelig ud fra en vurdering af begge parter forhold. Opsigelse kan dog ikke ske, hvis lejeren er beboerrepræsentant. Det er endvidere en forudsætning, at udlejer, såfremt han beboder den anden lejlighed i ejendommen, tilbyder lejeren at overtage denne lejlighed. Ejerlejligheder, der er udlejet efter udstykningen, kan efter reglerne i § 83, jfr. § 84, litra d, opsiges på samme måde som lejligheder i udlejningsejendomme, dog kun, når lejeren ved lejemålets begyndelse er gjort bekendt med, at opsigelse kan ske efter disse regler. Lejelovens § 84, litra d, udelukker kun ubetinget ejeren af en ejerlejlighed fra at opsiges et beboelseslejemål, når lejemålet er indgået for lejligheden blev udstykket til ejerlejlighed.

Den i lovudkastet foreslåede ændring af § 84, litra a, synes at medføre, at ejerens adgang til at opsiges en tidsbestemt aftale om leje af en beboelseslejlighed i en ejendom med flere end 2 beboelseslejligheder – når udlejer selv agter at bebo det lejede – generelt afskæres, når lejemålet er indgået efter den 1. januar 1984, hvad enten der er tale om en ejerlejlighed eller en lejlighed i en udlejningsejendom. Denne retsvirkning har efter bemærkningerne til lovudkastet næppe været tilsigtet, idet det anføres, at udkastet har til formål at indføre »uopsigelighed i lighed med lejelovens almindelige bestemmelser«. Da de nævnte virkninger af lovudkastet således formentlig er utilsigtede, finder justitsministeriet ikke på det foreliggende grundlag anledning til at udtale sig om opsigelsesbestemmelsens forhold til grundlovens § 73.