

Ni af udvalgets spørgsmål til økonomi- og erhvervsministeren og dennes svar herpå

Spørgsmål og økonomi- og erhvervsministerens svar herpå er optrykt efter ønske fra udvalget.

Spørgsmål 14

Der bedes udarbejdet et notat – evt. via Justitsministeriet – hvori det ekspropriative beskrives ved at ændre via lovgivningen på reguleringsmekanismen i prisudviklingen for en andelsbolig under forudsætning af, at det vil betyde en lavere prisudviklingstakt. Spørgsmålet bedes sammenholdt med det indgreb, der skete i lovforslag nr. L 78 (husordenssager) fra folketingsåret 2003-2004. Her blev der grebet ind lovgivningsmæssigt over for »pludselige huslejespring«, hvilket betød at investor fremover ville få en lavere prisudvikling. På denne baggrund ønskes redegjort, for hvori forskellen ligger set i forhold til ekspropriation.

Svar:

Jeg forstår spørgsmålet således, at der i forhold til grundlovens § 73 om beskyttelse af ejendomsretten ønskes en beskrivelse af forskellen mellem på den ene side et forslag om, at der fastsættes en maksimalpris ved salg af hele andelsboligforeningsejendomme, som fremover kun skal reguleres efter forbrugerprisindekset samt forbedringer (jf. herved spm. 6) og på den anden side L 78 fra folketingsåret 2003-04 om ændring af lov om leje m.v. (husordenssager). »§ 73. Ejendomsretten er ukrænkelig. Ingen kan tilpligtes at afstå sin ejendom, uden hvor almenvellet kræver det. Det kan kun ske ifølge lov og mod fuldstændig erstatning.«

Enhver ejer af rettigheder over fast ejendom er omfattet af beskyttelsen. Ejeren kan være en privat person, et selskab eller f.eks. en offentlig myndighed.

Det er i den forfatningsretlige litteratur og praksis almindeligt antaget, at afgørelsen af, om indgreb i en beskyttet rettighed har karakter af ekspropriation, må bero på et samlet skøn over indgrebets beskaffenhed. Som momenter, der må tillægges vægt ved udøvelsen af dette skøn,

peges navnlig på indgrebets formål, i hvilken grad indgrebet er generelt eller konkret, herunder om det rammer mange eller få, indgrebets intensitet, om indgrebet angår en aktuel eller fremtidig råden, om indgrebet går ud på at overføre rettigheder fra den hidtidige ejer til en ny eller på tilintetgørelse af denne råden, og indgrebets begrundelse.

Indførelse af en maksimalpris ved salg af en samlet andelsboligforeningsejendom vil indebære en væsentlig prisreduktion i forhold til den pris, som ville kunne opnås ved salg af ejendommen i dag, hvor der ikke er nogen maksimalprisregulering på salg af hele ejendomme.

Spørgsmålet om indførelse af en bestemmelse om, at maksimalpriserne gælder ved et samlet salg af hele andelsboligforeningens ejendom, har været forelagt for Justitsministeriet, som har meddelt, at en sådan bestemmelse (svarende til et prisloft) rejser alvorlig tvivl i forhold til grundlovens § 73 om beskyttelse af ejendomsretten, jf. herved besvarelsen af spørgsmål nr. 6.

I forhold til spørgsmålet om L 78 fra folketingsåret 2003-04 og dette lovforslags forhold til grundlovens § 73 har Socialministeriet oplyst følgende, som jeg kan henholde mig til:

»Den del af L 78, der blev vedtaget som lov nr. 470 af 9. juni 2004, og som gennemfører en ændring af boligreguleringslovens lejefastsættelsesregler med henblik på at begrænse mulighederne for at varsle lejeforhøjelser i pludselige spring, vurderes ikke at udgøre et ekspropriativt indgreb.

Med de vedtagne ændringer er der indført regler, der har til hensigt at tilskynde udlejere af nærmere bestemte ejendomme, hvor afkastet fastsættes efter en særregel i boligreguleringsloven, til løbende at ajourføre lejen. I tilfælde hvor udlejeren regelmæssigt tilpasser lejeniveauet til de relevante lejefastsættelsesregler, medfører lovændringen ikke økonomiske konsekvenser for udlejer ved at forringe indtjeningsgrundlaget.

Kun i de tilfælde, hvor huslejeniveauet ikke er blevet ajourført kontinuerligt, og hvor der som