

Til lovforslag nr. L 4. Tillæggsbetænkning afgivet af boligudvalget den 12. november 1979

Tillæggsbetænkning

over

Forslag til lov om ændring af lov om ejerlejligheder

Udvalget har efter 2. behandlingen haft 1 møde, hvorunder der var samråd med boligministeren og justitsministeren.

Udvalget har stillet et enkelt spørgsmål til justitsministeren, som denne har besvaret skriftligt.

Udvalget har modtaget mundtlige og/eller skriftlige henvendelser fra:

Aktieselskabet L. M. Ganzhorn & Co.,
København,

Grundejernes Landsorganisation,
Just Jensen, E., Odense,

Landinspektørfirmaet Jørgen Schmidt I/S,
Nærum,

Larsen, Mogens G., Vissenbjerg og
Nielsen, Holger, Brønshøj.

Et *flertal* (socialdemokratiets, socialistisk folkepartis og venstresocialisternes medlemmer af udvalget) indstiller herefter lovforslaget til *vedtagelse* med de af boligministerens nedenfor stillede ændringsforslag.

Et *mindretal* (venstres, det konservative folkepartis og fremskridtspartiets medlemmer af udvalget) indstiller lovforslaget til *forkastelse* ved 3. behandling.

Et *andet mindretal* (det radikale venstres medlem af udvalget) indstiller lovforslaget til *vedtagelse* med de af mindretallet og med de af boligministeren under nr. 5-7 stillede ændringsforslag.

Et *tredje mindretal* (kristeligt folkepartis medlem af udvalget) vil nærmere redegøre for sin stilling til lovforslaget ved 3. behandling.

Ændringsforslag

Til § 3

Af et *mindretal* (Dræbye (RV)):

1) I *stk. 1* ændres »5. november« til: »7. november« (2 steder).

2) I *stk. 1* udgår ordene »fysisk på ejendommen«.

Af *boligministeren, tiltrådt af et flertal* (Svend Andersen (S), Bakholt (S), Knud Damgaard (S), Grünbaum (S), Majken Hessner (S), Preben Steen Nielsen (S), Kaj Poulsen (S), Kalnæs (SF) og Wilhjelm (VS)):

3) I *stk. 1* udgår ordene »af ejendomme med højst 5 beboelseslejligheder« og »og at en erklæring herom fra ejeren ledsager landinspektørens attestations«.

Af et *mindretal* (Arne Bjerregaard (KrF)):

4) I *stk. 2* indsættes som sidste punktum:

»Opfylder ejendommen de fysiske betingelser for opdeling, er det dog tilstrækkeligt, at ejeren inden den 5. november 1979 har anmodet om vurdering efter lovens § 13.«

Af *boligministeren, tiltrådt af et flertal* (Svend Andersen (S), Bakholt (S), Knud Damgaard (S), Grünbaum (S), Majken Hessner (S), Preben Steen Nielsen (S), Kaj Poulsen (S), Kalnæs (SF) Dræbye (RV) og Wilhjelm (VS)):

5) Som nyt *stk. 2* indsættes:

»Stk. 2. Landinspektøren skal inden udgangen af november måned 1979 til kommunalbestyrelsen indlevere en fortegnelse over de anmodninger over opdelinger efter § 10, stk. 1, nr. 2, som over for ham er fremsat rettidigt efter stk. 1. Anmeldelsen om opdeling i ejerlejligheder skal indeholde en attestation fra kommunalbestyrelsen om, at ejendommen er optaget på landinspektørens fortegnelse efter 1. punktum.«

6) Som nyt stk. 3 indsættes:

»Stk. 3. Ejeren skal inden udgangen af november måned 1979 over for kommunalbestyrelsen erklære, at iværksættelse af arbejder er sket som nævnt i stk. 1. Anmeldelsen om opdeling i ejerlejligheder skal indeholde en attestation fra kommunalbestyrelsen af, at ejeren har afgivet erklæring som nævnt i 1. punktum.«

7) Stk. 2, der herefter bliver stk. 4, affattes således:

»Stk. 4. For ejendomme med flere end 5 beboelseslejligheder er det yderligere en betingelse, at lejernes acceptfrist som nævnt i den hidtil gældende § 14, stk. 3, er udløbet inden den 5. november 1979, eller flere end 2/3 af lejerne inden dette tidspunkt har tilkendegivet, at de ikke ønsker at overtage ejendommen på andelsbasis.«

Stk. 3 bliver herefter stk. 5.

Bemærkninger

Til nr. 1

Ved de andre i lovpakken indeholdte love er ikrafttrædelsestidspunktet nu ændret til den 7. november 1979.

Til nr. 2

Ved denne ændring er ønsket at fastslå, at iværksættelse af arbejder også omfatter ingeniør- og arkitektarbejder.

Til nr. 3 og 7

Ændringerne er en redaktionel forenkling af reglerne.

Til nr. 4

Det skønnes rimeligt, at ejere, hvis ejendomme allerede opfylder de fysiske betingelser for at blive ejerlejligheder, kan gå videre med sagen, når de har begæret vurdering.

Til nr. 5

Forslaget tager sigte på ved indberetning til kommunen hurtigst muligt at klarlægge, hvilke ejere der har henvendt sig til landinspektør rettidigt.

Til nr. 6

Forslaget tager sigte på hurtigst muligt at klarlægge, om der er iværksat ombygningsarbejder i de ejendomme, som ejeren anser for omfattet af overgangsreglerne.

Svend Andersen (S) Bakholt (S) Knud Damgaard (S) fmd. Grünbaum (S)

Majken Hessner (S) Preben Steen Nielsen (S) Kaj Poulsen (S) Dræbye (RV) nfmd.

Svend Erik Hovmand (V) Bjørn Elmquist (V) Keld Andersen (KF)

Agnete Laustsen (KF) Arne Bjerregaard (KrF) Kalnæs (SF) Wilhjelm (VS)

Kirsten Jacobsen (FP) Thorndahl (FP)

Partierne CD og DR var ikke repræsenteret ved medlemmer i udvalget.

Bilag 1

BOLIGMINISTERIET

Den 12. november 1979

**Boligministerens besvarelse af folketingets boligudvalgs spørgsmål i
ad forslag til lov om ændring af lov om ejerlejligheder (L 4)***Spørgsmål i:*

»Betragtes nedrivning som iværksættelse af ombygningsarbejder i relation til overgangsreglen i § 3, stk. 1?«

Svar:

Nedrivning, der er relevant i forbindelse

med de fornødne ombygningsarbejder (f. eks. nedrivning af en skillevæg), betragtes som iværksættelse af arbejder i relation til § 3, stk. 1.

Det er en forudsætning, at der er tale om en lovligt påbegyndt byggeaktivitet, f. eks. i relation til byggelovgivningen.

Bilag 2

JUSTITSMINISTERIET

Den 12. november 1979

**Besvarelse af spørgsmål 31 fra folketingets boligudvalg vedrørende
forslag til lov om ændring af lov om ejerlejligheder (L 4)****Spørgsmål 31:**

Vil justitsministeren udelukke, at der kan ske ekspropriation i medfør af L 4 (således som det foreligger ved 2. behandlingen og med de af boligministeren stillede ændringsforslag)?

Svar:

Justitsministeriet har i skrivelse af 9. november 1979 til udvalget bl. a. anført, at de problemer i relation til grundlovens § 73, som lovforslaget giver anledning til, efter justitsministeriets opfattelse i al væsentlighed

ville være løst med de ændringsforslag til lovforslagets § 3, som boligministeren efter det for justitsministeriet oplyste ville fremsætte.

Denne udtalelse kan justitsministeriet fortsat henholde sig til på baggrund af lovforslaget, således som det foreligger ved 2. behandlingen og med de af boligministeren stillede ændringsforslag.

Med hensyn til anvendelsen af grundlovens § 73, stk. 2, i forbindelse med det foreliggende lovforslag henvises til vedlagte notat af 12. november 1979.

Den 12. november 1979

Notat om grundlovens § 73, stk. 2

1. Bestemmelsen i grundlovens § 73, stk. 2, har følgende ordlyd:

»Når et lovforslag vedrørende ekspropriation af ejendom er vedtaget, kan en trediedel af folketingets medlemmer indenfor en frist af tre søgnedage fra forslagens endelige vedtagelse kræve, at det først indstilles til kongelig stadfæstelse, når nyvalg til folketinget har fundet sted, og forslaget påny er vedtaget af det derefter sammentrædende folketing.«

Bestemmelsen hidrører fra grundloven af 1915, hvor den indsattes på privat initiativ, jfr. Rigsdagstidende 1914-15, tillæg B, sp. 1962 ff. (betænkning afgivet af fællesudvalget).

I denne betænkning siges, at det er meningen med bestemmelsen at hindre »at forslag om ekspropriation, der muligt måtte have en anden karakter end de forslag om samme emne, der almindeligt har været genstand for lovgivning, skal kunne gennemføres uden at spørgsmålet har været forelagt vælgerne.«

Det bemærkes, at de citerede bemærkninger fra fællesudvalgets betænkning kan forstås således, at bestemmelsen skulle række ud over love, der angår ekspropriation i sædvanlig forstand, d.v.s. ekspropriation i § 73, stk. 1s forstand, – jfr. i den retning Berlin II, pag. 23-24. Motivsudtalelserne er dog efter justitsministeriets opfattelse ikke stærke nok til at begrunde en fravigelse af den fortolkningsregel, der både sprogligt og lovsystematisk ligger nærmest for, nemlig at § 73, stk. 2, kun gælder ved egentlig ekspropriation – jfr. således også Max Sørensen, Statsforfatningsret (2. udg. ved Peter Germer) side 185: »Reglens anvendelsesområde er lovforslag om »ekspropriation af ejendom«. Herved må forstås en tvangsmæssig afståelse af ejendom i den forstand, hvori dette begreb anvendes i § 73, stk. 1. Om lovforslaget kalder sig en ekspropriationslov er uden betydning, og det må være tilstrækkeligt at blot en enkelt af forslagens bestemmelser vedrører tvangsmæssig afståelse, uanset at det i øvrigt handler om andre spørgsmål.«

2. Hvem har afgørelsen af, om et lovforslag er »et lovforslag vedrørende ekspropriation af ejendom«?

Om et lovforslag vedrører ekspropriation eller ej er afgørende for, om et mindretal kan kræve udsættelse med stadfæstelsen.

Ifølge folketingets forretningsorden § 15, stk. 5, skal mindretallets begæring være skriftlig og underskrevet af de deltagende medlemmer; det skal tilstilles formanden, som gør tinget bekendt med den og som derefter videresender den til statsministeren. I tvivlstilfælde vil det således i første omgang være statsministeren, der tager stilling til spørgsmålet, idet han må afgøre, om en fremsat begæring skal efterkommes eller om forslaget skal indstilles til stadfæstelse. Se således Max Sørensen a.st. side 185 samt Poul Andersen i Festskrift til Alf Ross (1969) side 43 ff. Alf Ross, Dansk Statsforfatningsret I, side 334, giver udtryk for en lidt anden opfattelse, idet det her siges, at hvis et lovforslag hviler på den opfattelse, at et indgreb i ejendomsretten ikke er ekspropriation, kan et mindretal, som påstår, at der er tale om ekspropriation, ikke begære stadfæstelsen udsat, idet flertallets mening må have fortrin for mindretallets; hvis hverken den ene eller den anden af disse opfattelser fremgår af lovforslaget, må statsministerens skøn være afgørende.

3. Praksis.

I det første af de to tilfælde, hvor reglen er blevet påberåbt efter 1953 (en bestemmelse i sygeforsikringsloven af 1960 om fortsættelsesygekassers formue) imødekom statsministeren ikke den fremsatte begæring, men lod efter at have indhentet en udtalelse om spørgsmålet fra professor Alf Ross lovforslaget indstille til stadfæstelse. Spørgsmålet blev ikke forfulgt for domstolene.

I det andet af de hidtil forekomne tilfælde (loven om de islandske håndskrifter) bestred regeringen ligeledes, at det drejede sig om en ekspropriation, men besluttede ikke desto mindre at imødekomme den fremsatte begæring i henhold til § 73, stk. 2 (jfr. statsministeriets skrivelse af 15. august 1961 til folke-

tingets formand, Folketingets forhandlinger 1960-61 sp. 4822). Efter afholdt nyvalg i 1964 fremsattes og vedtoges lovforslaget påny. Under en efterfølgende retssag gjordes det bl. a. gældende, at loven måtte være ugyldig, fordi den ikke var forelagt og behandlet som et forslag til ekspropriationslov. Højesteret tog ikke denne indsigelse til følge og henviste til, at forskriften i § 73, stk. 2, netop var blevet fulgt, ligesom spørgsmålet om de materielle ekspropriationsbestemmelser (almenvel-let og erstatning) gentagne gange var blevet fremdraget i folketinget.

Det blev ikke bestridt under sagen, at domstolene kunne efterprøve, om lovforslaget omfattedes af § 73, stk. 2, det synes ligeledes forudsat, at en tilsidesættelse af denne bestemmelse i et tilfælde, hvor den fandtes anvendelig, ville medføre lovens ugyldighed.

4. I justitsministeriets skrivelse af 9. november 1979 til folketingets boligudvalg anføres det om det foreliggende lovforslag:

»Det er justitsministeriets opfattelse, at et sådant generelt, indispensabelt forbud ikke i sig selv vil have karakter af et indgreb i ejendomsrettigheder, der må anses for omfattet af den nævnte grundlovsbestemmelse. Det bemærkes herved, at lovindgreb af principiel tilsvarende karakter tidligere er gennemført i relation til adgangen til at foretage opdeling af ejendomme i ejerlejligheder.«

Det var dog efter justitsministeriets opfattelse ikke muligt med sikkerhed at vurdere, i

hvilket omfang domstolene ville anse et generelt forbud mod opdeling af ejendomme i ejerlejligheder uden overgangsregler for et ekspropriativt indgreb med den virkning, at økonomiske tab, der lides som følge af, at ejere, der inden den 5. november 1979 har truffet dispositioner med henblik på foretagelse af sådan opdeling, kan kræves erstattet efter bestemmelsen i grundlovens § 73.

Boligministeriets ændringsforslag til lovforslagets § 3 vil dog i al væsentlighed have løst de problemer i relation til grundlovens § 73, som opdelingsforbudet giver anledning til. Selv om opdelingsforbudet stadig i enkelte, atypiske situationer ikke med sikkerhed kan udelukkes at ville udløse erstatningskrav efter grundlovens § 73, vil dette dog ikke efter justitsministeriets mening kunne medføre, at lovforslaget som sådant kan anses for undergivet de særlige regler om ekspropriationslove i grundlovens § 73, stk. 2.

5. Efter grundlovens § 42, stk. 1, kan en tredjedel af folketingets medlemmer indenfor en frist af tre søgnedage fra et lovforslags endelige vedtagelse overfor formanden begære folkeafstemning om lovforslaget. I henhold til § 42, stk. 6, kan bl. a. love om ekspropriation ikke undergives folkeafstemning. I det foreliggende tilfælde er konsekvensen af, at lovforslaget ikke henføres under grundlovens § 73, med andre ord, at det omfattes af grundlovens § 42, med den mulighed, at der kan begæres folkeafstemning herom.