

# Ekspropriation?

v/partner Hanne Mølbeck, Bech-Bruun

Offentlig høring den 20. september 2022 om lovforslaget om loft over huslejestigninger

# Grundlovens § 73 og begrebet "ekspropriation"

## Grundlovens § 73, stk. 1

*"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.*

Ekspropriation er oftest "tvangsmæssig afståelse af fast ejendom" fx ved gennemførelse af anlægsprojekter, men andre indgreb i ejendomsretten, herunder lovindgreb, kan også være ekspropriation.

Hvis et indgreb, der påvirker ejendomsretten, ikke er ekspropriation, kaldes det erstatningsfri regulering.

### Spørgsmål:

Er et loft over huslejestigninger ekspropriation ift. udlejere, der har indgået aftaler, hvorefter lejen reguleres efter nettoprisindekset, eller erstatningsfri regulering?

# Hvordan vurderer man, om et lovindgreb er ekspropriation eller erstatningsfri regulering?

---

Det beror på en konkret vurdering af følgende:

- 1) Omfatter lovindgrebet rettighedshavere, der er beskyttet af grundlovens § 73?
- 2) Omfatter lovindgrebet rettigheder, der er beskyttet af grundlovens § 73?
- 3) Har lovindgrebet karakter af tvangsmæssig afståelse?

Er alle "ekspropriationsbetingelser" opfyldt →

Lovindgrebet er ekspropriation og kan kun gennemføres, hvis betingelserne i grundlovens § 73 er opfyldt, herunder nødvendighedskravet. Gennemføres lovindgrebet, kan berørte rettighedshavere (borgere/virksomheder) gå til domstolene og få "fuldstændig erstatning", hvis de er blevet påført et økonomisk tab som følge af lovindgrebet.

Er alle "ekspropriationsbetingelser" ikke opfyldt →

Lovindgrebet er erstatningsfri regulering.

# Mere om de tre "ekspropriationsbetingelser"

---

Kravene om 1) "beskyttet rettighedshaver" og 2) "beskyttet rettighed" er oftest opfyldt, da grundlovsbeskyttelsen af ejendomsretten er meget bred.

Kravet om 3) "tvangsmæssig afståelse" → det er hér, diskussionen opstår.

Man foretager i praksis en konkret vurdering, hvor bl.a. følgende hovedkriterier indgår:

- Indebærer indgrebet en overførelse af en ret til andre? Hvis ja → det peger mod ekspropriation
- Er indgrebet konkret eller generelt? Hvis generelt → det peger væk fra ekspropriation
- Hvilken intensitet har indgrebet? Hvis høj intensitet → det peger mod ekspropriation
- Indgrebets begrundelse? Hvis indgrebet er begrundet i legitime og saglige samfundshensyn, vil det pege væk fra ekspropriation. Et legitimt og sagligt samfundshensyn kan fx være et ønske om at afværge væsentlig forurening eller smitterisiko.

# Loft over huslejestigninger – *umiddelbare overvejelser*

---

## Indebærer indgrebet en overførelse af en ret til andre?

- Der er ingen andre, der får adgang til at gennemføre de huslejestigninger, som udlejerne skulle have foretaget, men pengene bliver i lejernes lommer. Der sker ingen overførelse af en ret i traditionel forstand, men der er en slags "formueforskydning".

## Er indgrebet konkret eller generelt?

- Indgrebet må som udgangspunkt være generelt, da det rammer alle udlejere, der har indgået aftaler, hvorefter lejen reguleres efter nettoprisindekset.

## Hvilken intensitet (økonomisk betydning) har indgrebet?

- Aktører på områder med intensiv regulering skal generelt finde sig i mere (erstatningsfri) regulering end andre. Udfordringen i denne sag er, at der gribes ind i eksisterende lejeforhold, idet udlejere afskæres fra at gennemføre aftalte reguleringer efter nettoprisindekset på mere end 4 pct. Det må alt andet lige betyde, at udlejere mister lejeindtægter og udlejningsejendomme forringes i værdi. Det kan være intensivt (og derved pege mod ekspropriation) ift. nogle udlejere på trods af regler, der forsøger at sænke intensiteten.

## Hvad er indgrebets begrundelse?

- Der henvises til ønsket om en "samfundsmæssig forsvarlig udvikling i lejeniveauet", men spørgsmålet er, om det er et "legitimt og sagligt samfundshensyn" svarende til fx at afværge væsentlig forurening eller nærmere et politisk hensyn?

# Konklusion

---

Der er to spørgsmål: Er lovindgrebet ”i sin helhed” ekspropriation eller er lovindgrebet ekspropriation ift. enkelte udlejere? Mit fokus har været det sidste spørgsmål.

Besvarelsen afhænger af en konkret vurdering, som kræver indsigt i lovindgrebets økonomiske konsekvenser.

Der mangler en analyse af de økonomiske konsekvenser, før der kan foretages en vurdering af ekspropriationsspørgsmålet.

Det kan derfor heller ikke udelukkes, at lovindgrebet vil være ekspropriativt ift. udlejere.



# Kontakt

---



## Hanne Mølbeck

Partner

T +45 72 27 35 23  
M +45 25 26 35 23  
E [ham@bechbruun.com](mailto:ham@bechbruun.com)