



NOTAT

Dato: 23. september 2013
Kontor: Boliglovgivning
Sagsnr.: 2012 - 138
Sagsbeh.: map/mpk
Dok id: 415488

Høringsnotat vedrørende forslag til lov om sommerhuse på fremmed grund

1. Indledning

Lovforslaget om sommerhuse på fremmed grund har i perioden 15. august til 9. september 2013 været i høring hos de organisationer og myndigheder, der er nævnt sidst i notatet. Lovforslaget har endvidere været lagt på høringsportalen.

Der er modtaget svar fra: Advokatrådet, Forbrugerombudsmanden, Fritidshusejernes Landsforening.

Præsidenten for Vestre Landsret og Præsidenten for Østre Landsret har meddelt, at de ikke har bemærkninger til lovforslaget.

Nedenfor foretages en gennemgang af bemærkningerne, som er fremkommet i høringssvarene. De modtagne høringssvar har givet anledning til mindre ændringer i lovteksten og lovbemærkningerne.

2. Generelle bemærkninger

Advokatrådet bemærker, at lovforslaget indeholder en summarisk gengivelse af gældende ret. Advokatrådet foreslår, at der foretages en nærmere analyse af, på hvilke punkter lovforslaget fraviger anden lovgivning, herunder lejeloven og den familieretlige lovgivning, og hvad en sådan fravigelse i givet fald er begrundet i.

Kommentar: Grundlaget for lovforslaget er, at der ikke findes særskilt lovgivning på området. Lejeforholdet om grunden er derfor reguleret af den almindelige aftalelovgivning med udgangspunkt i den indgåede lejeaftale. Hertil kommer, at retspraksis på området er yderst begrænset og knytter sig til specifikke og konkrete forhold i de pågældende lejeforhold. De domme, som ministeriet er bekendt med, er beskrevet i lovforslaget.

Det har med dette lovforslag været hensigten, at der gives en beskyttelse af den ægtefælle, som ikke står på lejekontrakten, både i de tilfælde, hvor lejeren (den anden ægtefælle) dør, og i de tilfælde, hvor lejeren har et ønske om at opsiges lejeforholdet. Bestemmelserne svarer til lejelovens bestemmelser herom, hvilket giver den længstlevende ægtefælle ret til at fortsætte lejeforholdet i tilfælde af ægtefællens død og ved opsigelse af lejeaftalen, hvor lejeren ikke kan opsiges aftalen uden ægtefællens samtykke. Hensynet til ægtefællen skal ses ud fra, at begge ægtefæller formentlig anvender og bidrager økonomisk til det opførte sommerhus på den lejede grund, hvorfor det synes rimeligt, at der er en beskyttelse af den ægtefælle, som ikke står på lejekontrakten.

Forbrugerombudsmanden bemærker, at det ikke med hjemmel i markedsføringslovens § 24 har været muligt at udarbejde retningslinjer for udlejning af grunde, hvorpå lejeren har opført et sommerhus, da der er tale om en formueretlig regulering. Forbrugerombudsmanden henstiller, at denne begrundelse anføres i lovforslaget.

Kommentar: Forbrugerombudsmandens bemærkning er medtaget i bemærkningerne til lovforslaget.

3. Lejefastsættelse og regulering

Forbrugerombudsmanden bemærker, at der ved regulering af lejen kan opstå misforståelser, da der i lovforslaget er angivet to måder at fastsætte lejen på. Dels ved aftalens indgåelse, hvor parterne frit kan fastsætte lejens størrelse, dels ved genudlejning, hvor lejen ikke væsentligt må overstige markedslejen både ved udlejning til samme lejer og til en ny lejer.

Endvidere påpeges, at det er en forringelse i forhold til i dag, at udlejeren kan forlange, at lejen kan reguleres i lejeperioden. Det må forventes, at udlejeren som den professionelle part ved indgåelse af en lejeaftale fastsætter lejen, således at den som minimum svarer til markedslejen, ligesom udlejeren ifølge bemærkningerne gennem en automatisk regulering af lejen efter udviklingen i nettoprisindekset kan fastholde værdien i den aftalte leje.

Endelig bemærkes, at det af lovtæksten fremgår, at lejen ikke må overstige markedslejen, mens det i bemærkningerne er anført, at lejen ved lejeforholdets forlængelse eller overgang til en ny lejer ikke væsentligt må overstige markedslejen. Det foreslås, at væsentlighedskravet også fremgår af lovens bestemmelse.

Kommentar: Parterne har ved lejeaftalens indgåelse mulighed for frit at aftale lejens størrelse. Det må derfor lægges til grund, at den leje, som aftales, er markedslejen for grunden, idet der ikke på dette tidspunkt er forhold, som tilsiger, at lejeren skulle indgå på en leje, som overstiger markedslejen.

Lejen kan i lejeperioden reguleres efter udviklingen i nettoprisindekset, hvis dette er aftalt imellem parterne. Dette giver mulighed for på en enkel måde at fastholde værdien af den aftalte leje. Lejeren betales således den regulerede aftalte leje, hverken mere eller mindre.

Hertil kommer, at lejen hvert 5. år af en af parterne kan forlanges reguleret til markedslejen. Begge parter her hermed mulighed for at få lejen tilpasset, hvis det skulle vise sig, at den aktuelle leje som følge af forhold på markedet væsentligt afviger fra markedslejen. Reglen har tilsammen med nettoprisregulering til hensigt at sikre en rolig udvikling i lejen og dermed modvirke de store stigninger i lejen, som er set i praksis, når lejeaftalen ved udløb skal genforhandles. En tilsvarende ordning findes i erhvervslejeloven.

Ved en efterfølgende genforhandling af lejeaftalen, herunder af lejens størrelse, er lejeren ikke længere frit stillet, idet lejeren har udsigt til at miste det opførte sommerhus, hvis der ikke kan opnås enighed. Lejeren kan derfor være tilskyndet til at aftale en leje, som overstiger markedslejen, for at undgå at miste sommerhuset. Derfor er det foreslået, at lejen i denne situation ikke væsentligt må overstige markedslejen. Det er ligeledes foreslået, at lejen, hvis der indgås aftale med en ny lejer, om leje af en grund, hvor lejeren overtager (køber) en tidligere lejers sommerhus, ikke væsentligt må overstige markedslejen. Hermed fratages udlejeren incitamentet til at udleje grunden til en ny lejer for at kunne opnå en højere leje. Forholdet er præciseret i lovforslagets bemærkninger.

Det skal i øvrigt generelt bemærkes, at der er en grundlæggende forskel på, at være ejer og lejer af en sommerhusgrund, idet lejeforholdet i høj grad indeholder et element af midlertidighed. Det er ikke hensigten med lovforslaget at eliminere denne forskel.

Fritidshusejernes landsforening foreslår, at lejeaftalen og andre aftaler om det lejede skal udfærdiges skriftligt, og at lejens størrelse ved lejeaftalens indgåelse ikke væsentligt må overstige markedslejen.

Kommentar: Der er ikke foreslået et skriftlighedskrav for leje af sommerhusgrunde. I stedet er det foreslået, at hver af parterne på et hvilket som helst tidspunkt i lejeperioden kan forlange, at lejeaftalen udfærdiges skriftligt. Med hensyn til lejefastsættelse henvises der til ovennævnte kommentarer.

Ovennævnte høringssvar har givet anledning til, at lovforslagets bemærkninger om lejefastsættelse er blevet præciseret.

4. Brugsrettens overgang til andre

Forbrugerombudsmanden bemærker, at selvom lejeren har mulighed for at sælge huset og overdrage lejeaftalen til en anden, er der ingen sikkerhed for, at der erkøbere/lejere til huset/grunden. Det kan endvidere være tilfælde, hvor udlejerens, når lejeaftalen udløber, ønsker at overtage grunden med henblik på salg.

Kommentar: En lejers mulighed for at sælge et sommerhus på fremmed grund afhænger ligesom salg af et almindeligt sommerhus af forholdene på sommerhusmarkedet. Den risiko samt andre risici, der er forbundet med at eje et sommerhus på fremmed grund, må det forventes, at lejeren har overvejet forud for indgåelse af lejeaftalen, ligesom købere af sommerhuse med grund antages at være bekendt med, at der kan forekomme ændrede markedsvilkår, som kan forringe såvel som forbedre ejendommens værdi.

Fritidshusejernes landsforening foreslår, at der gives lejeren ret til frit at overdrage lejeaftalen, dog således at udlejerens kan modsætte sig overdragelsen, hvis der er rimelige grund hertil. Loven bør indeholde en bestemmelse om, på hvilken måde dette skal påberåbes.

Kommentar: Det indgår i lovforslaget, at lejeren har ret til at indsætte en ny lejer i sit sted. Det foreslåede indgår således i lovforslaget.

Afviser udlejerens at indgå aftale med en af lejeren anvist ny lejer, kan lejeren indbringe sagen for domstolene eller finde en anden ny lejer. Udlejerens har ikke mulighed for at begrænse lejerens ret til at overdrage lejeforholdet i lejeaftalen.

5. Opsigelse og lejemålets ophør

Fritidshusejernes landsforening bemærker, at der skal gives kompensation til lejeren, hvis udlejerens overtager sommerhuset og som følge af genudlejning eller salg af sommerhuset opnår en økonomisk gevinst. Ligeledes bør lejerens have en økonomisk kompensation efter fraflytning, hvis lejer f.eks. har indlagt dræn, sivebrønd, elektricitet m.v. for egen regning.

Fritidshusejernes landsforening bemærker videre, at lejeren bør have forkøbsret til grunden, hvis udlejerens ved kontraktens ophør beslutter at sælge grunden.

Forbrugerombudsmanden bemærker, at forslaget ikke løser det problem, at grunden ved lejeforholdets ophør skal afleveres i ryddet stand og, at dette medfører et urimeligt værdispild, hvis huset skal rives ned. Det foreslås derfor, at udlejerens betaler en kompensation for den ugrundede berigelse, udlejerens kan få ved overtagelse af sommerhuset.

Kommentar: Det overordnede udgangspunkt for lovforslaget er, at der kun reguleres på de områder, hvor der er særligt behov for regulering og dermed lade det være til parterne selv at forhandle øvrige vilkår ind i lejeaftalen. Det har således ikke været hensigten at lovgive om betaling af kompensation, hvis sommerhuset skal fjernes eller lejeren har bekostet byggemodning af grunden og lignende. Det indgår heller ikke i lovforslaget at give lejeren af grunden en lovbestemt forkøbsret til grunden.

6. Ikrafttrædelse

Forbrugerombudsmanden og *Fritidshusejernes landsforening* bemærker, at loven finder anvendelse på lejeaftaler, der indgås efter lovens ikrafttrædelse. Det foreslås imidlertid, at der udfærdiges en lovgivning, der indenfor rammerne af erstatningsfri regulering, også finder anvendelse på eksisterende lejemål, eventuelt med en passende overgangsperiode.

Kommentar: Det har ikke været hensigten, at loven skal gælde for eksisterende lejeforhold, idet risikoen for, at loven i så fald vil få ekspropriativ virkning vurderes at være stor. Den foreslåede ordning indebærer derimod, at eksisterende lejemål vil blive omfattet af loven, når derefter genforhandling indgås en ny lejeaftale, herunder aftale om forlængelse af den hidtidige lejeaftale.

7. Høringsparter

Advokatrådet, Danske Regioner, Den Danske Dommerforening, Dommerfuldmægtigforeningen, Forbrugerombudsmanden, Forbrugerrådet, Fritidshusejernes Landsforening, KL (kommunernes Landsforening), Patriotisk Selskab, Præsidenten for Vestre Landsret og Præsidenten for Østre Landsret.