



**Mail: mbb@mbbl.dk**  
Ministeriet for  
By, Bolig og Landdistrikter  
Gammel Mønt 4  
1117 København K

3. december 2013

**Vedr. sagsnr. 2012-138 - dok id 415488 – forslag til lov om sommerhuse på fremmed grund.**

I fortsættelse af skrivelse af den 24.10.2013, hvori Danske Udlejere fremkom med kommentarer til det fremsatte forslag til en ny lov omhandlende opkrævning af leje for sommerhuse på lejet grund, har Danske Udlejere fået fremsendt kopi af Ministerens svar af den 19.11.2013 til By- og Boligudvalget.

Dette svar giver anledning til endnu en kommentar, da Ministeren må have læst indlægget forkert.

Danske Udlejere er enige i, at loven ikke direkte har tilbagevirkende kraft, hvilket i givet fald ville have givet anledning til andre indsigelser.

Jeg finder anledning til, at præcisere betænkeligheden ved gennemførelsen af lovforslaget med følgende eksempel:

A. En ejer af et sommerhus på lejet grund, sælger sit sommerhus, få år inden lejemålet omkring grunden udløber.

B. Overdragelsessummens størrelse for sommerhuset fastsættes dels på grundlag af kvaliteten på sommerhuset og dels på grundlag af, hvor længe lejeaftalen om grunden løber - jo længere tid, der er tilbage af lejeperioden, jo højere vil prisen på huset være - og modsat, jo kortere tid der er tilbage af lejeperioden, jo mindre vil en køber af sommerhuset give for dette, da der er usikkerhed om de fremtidige vilkår.

Der ses ikke at være grundlag for og behov for, at nuværende ejere af sommerhuse på lejet grund, der har købt sommerhuset ud fra, at der på et tidspunkt, skulle ske en genforhandling af lejen, skal tillægges en mere eller mindre formue, ved at sommerhusejeren/lejerens ved lovforslaget tillægges et lovfastsat vilkår i en fremtidig lejeaftale.

På samme måde, som Ministeren mener, at der er behov for at vedtage lovregler, der bestemmer, hvorledes leje på grunde, skal fastsættes – med samme begrundelse kunne Ministeren fremkomme med forslag om, at det lovreguleres, hvorledes priser på parcelhuse skal fastsættes ved salg. Der er reelt ingen forskel, hvilket understreger, at der ikke er grundlag for at vedtage en lov som den foreslåede.

Hensynet til ejerne af de udlejede arealer, tilsiger således, at der ikke indføres en lov som den foreslåede. Ejere af arealer, hvorpå der er udlejet sommerhuse, får ved en gennemførelse af lovforslaget reduceret værdierne, på en ganske uacceptabel måde. Justitsministeriet bør derfor anmodes om, at vurdere om der er tale om ekspropriation i forhold til ejerne af de udlejede arealer.

Det bør endvidere overvejes om loven vil være i strid med Udstykningslovens regler, derunder § 16, der har følgende ordlyd:

*”§ 16. Der må ikke stiftes brugsret over et areal for et længere tidsrum end*

- 1) 30 år, såfremt arealet udgør en del af en samlet fast ejendom, eller*
- 2) 10 år, såfremt arealet udgør en del af en umatrikuleret ejendom.*

*Stk. 2. By- og boligministeren kan fastsætte regler om, at stk. 1 ikke gælder, når retten angår anbringelse af en teknisk indretning på et areal af ubetydelig størrelse.”*

Det forekommer ikke umiddelbart forståelig, når Ministeren giver udtryk for, at de gældende regler ikke er tilstrækkelig til, at beskytte lejere mod urimelige lejeforhøjelser, når samme minister mener det er ganske unødvendig, som foreslået af undertegnede, at indføre klare regler for, hvornår en lejeaftale er misligholdt.

Det forhold, at lovforslaget ikke giver mulighed for – isoleret betragtet – at foretage forhøjelse af lejen, når der sker stigninger i skatter og afgifter, bevirker ligeledes at der må protesteres mod lovforslaget. Det er således ikke givet, at nettoprisindekset giver fuld dækning for stigninger i skatter og afgifter. Der skal derfor være mulighed for, hvis forslaget, mod forventning fastholdes, ud over pristalsreguleringen – på en forholdsvis enkel måde – at foretage forhøjelse af lejen, ved stigninger i skatter og afgifter. En historisk/statistisk gennemgang af stigningerne på dette område, vil vise, at nettoprisindekset ikke giver fuld dækning.

Afslutningsvis, skal det fremhæves, at fastsættelse af leje på området for sommerhusgrunde, ikke egner sig til at blive reguleret, som foreslået i lovforslaget.

Ovennævnte synspunkter suppleres gerne.

Med venlig hilsen

DANSKE UDLEJERE

Keld Frederiksen