



NOTAT

Dato: 16. januar 2014
Kontor: Boliglovgivning
Sagsnr.: 2012 - 138
Sagsbeh.: mpk/ner
Dok id: 436483

Ændringsforslag

til

2. behandling af

Forslag til lov om sommerhuse på fremmed grund

(L 34)

[af minister for by, bolig og landdistrikter Carsten Hansen]

Til § 1

1) § 2 indsættes som nyt stykke:

"Stk. 2. En lejeaftale kan ændres eller tilsidesættes helt eller delvis, hvis det vil være urimeligt eller i strid med redelig handlemåde at gøre den gældende, jf. aftalelovens § 36."
[henvisning til aftalelovens § 36]

Bemærkninger

Til nr. 1

Som det fremgår af de almindelige bemærkninger til lovforslaget, er det kendetegnende for den foreslåede lov, at den gældende aftalefrihed i vidt omfang opretholdes. Der er således ikke foreslået en lang række regler, som parterne ikke kan fravige, eller som er gældende, medmindre andet er aftalt. På denne baggrund vurderes det, at der er behov for på anden måde at beskytte den svage part i lejeforholdet.

Det foreslås derfor i bestemmelsen, at en lejeaftale om en sommerhusgrund, hvorpå lejere har opført et sommerhus, skal kunne ændres eller tilsidesættes helt eller delvist, hvis det vil være urimeligt eller i strid med redelig handlemåde at gøre den gældende, jf. aftalelovens § 36.

Formålet med bestemmelsen er at fremhæve, at aftalelovens § 36 finder anvendelse i disse lejeforhold for derved at understrege, at parterne i sådanne lejeforhold er beskyttet mod urimelige aftaler og aftalevilkår.

Aftalelovens § 36 er en generalklausul, der giver mulighed for tilsidesættelse af urimelige aftaler og aftalevilkår. Ved afgørelse af, om det vil være urimeligt eller i strid med redelig handlemåde at gøre en aftale eller et aftalevilkår gældende, skal der efter aftalelovens § 36 tages hensyn til forholdene ved lejeaftalens indgåelse, lejeaftalens indhold og senere indtrufne omstændigheder.

Bestemmelsen kan tænkes anvendt f.eks. i den situation, hvor en væsentlig uligevægt i parternes forhandlingsmæssige eller økonomiske styrke ved aftalens indgåelse har bevirket en urimelig aftale.

Ved vurderingen af parternes forhandlingsmæssige styrke ved aftalens indgåelse vil der kunne tages hensyn til, om parterne har været i besiddelse af behørig information om de med aftalen forbundne konsekvenser, herunder om parterne har været repræsenteret af advokat eller anden rådgiver.

Et moment, der kan indgå i vurderingen af, om en part er blevet behørigt informeret, kan også være, om den svage part har været i besiddelse af den tjekliste til brug for indgåelse af lejekontrakter, som By, Bolig og Landdistriktsministeriet vil udarbejde i forbindelse med lovens ikrafttræden.

Bestemmelsen kan endvidere tænkes anvendt i tilfælde, hvor der er tale om en langvarig lejekontrakt, hvor parterne ved lejeaftalens indgåelse ikke har kunnet forudse en senere udvikling, men hvor tiden efter en årrække må anses at være løbet fra nogle af klausulerne i lejeaftalen.