



5. februar 2015

By- og Boligudvalget
Folketinget
1217 København K

Til L 97
Forslag til bibeholdelse af udlejning til fritidsformål i § 7

Feriehusudlejernes Brancheforening har fulgt udformningen af lovforslaget om en ny lejelov, hvor udlejning til fritidsformål udtages og har også været i dialog med Ministeriet for By-, Bolig og Landdistrikter.

Langt hen ad vejen giver det god mening at undtage udlejning til fritidsformål fra lejelovens bestemmelser, særligt når det vedrører regulering af lejepriser.

Udlejning af ferieboliger til fritidsformål skaber hvert år en omsætning i samfundet på over 11 milliarder kroner og nåede i 2014 knap 16,5 millioner overnatninger.

Feriehusudlejernes Brancheforening er dog efter nærmere undersøgelser og vurdering af andre løsninger kommet frem til, at der er et betydeligt problem, som vil opstå, hvis man undtager fritidsboliger generelt fra lejelovens bestemmelser.

Det drejer sig om situationer, hvor sommerhuse sælges eller kommer på tvangsauktion, og hvor lejere med allerede indgåede lejeaftaler ikke vil være beskyttede af lejeloven i modsætning til i dag. Hovedparten af alle lejeaftaler af sommerhuse til fritidsformål sker i god tid før ferien. Hidtil har disse aftaler været beskyttet af lejelovens bestemmelser i lejelovens § 7. pkt. 1.

Heraf fremgår:

§ 7. Lejeres rettigheder efter reglerne i denne lov er gyldige mod enhver uden tinglysning.

Konsekvenser

Konsekvensen af, at denne bestemmelse ikke længere dækker udlejning til fritidsformål jf. lovforslaget, er, at lejere, i langt flere tilfælde end man umiddelbart har antaget, vil stå uden bolig.

Et skøn baseret på tal fra Danmarks Statistik er, at med knap 5.000 solgte sommerhuse årligt og en samlet masse af feriehusene til udlejning på godt



40.000 vil lovændringen medføre, at ca. 1.000 sommerhuse til udlejning hvert år sælges eller evt. kommer på tvangsauktion.

Med en gennemsnitlig udlejning pr. hus på 13 uger og ugeudlejning som den gænge udlejningsperiode vil det betyde 13.000 uger (hvilket svarer til 382.000 overnatninger), der årligt risikere at blive ophævet, og dermed en væsentlig forringelse for forbrugerne af de givne forhold.

Det er ikke muligt via aftaler at forpligte en ny køber af et sommerhus eller et konkursbo til at opretholde indgåede lejeaftaler, og disse kan derfor ophæves uden varsel.

Den eneste måde at sikre fremtidige lejere i tilfælde af videresalg eller konkurs er, hvis forholdet er tinglyst på ejendommen. Dette anses dog for urealistisk, da det er en beskyttelse af lejer, og således ikke i ejers interesse at betynde en tinglysning, der oven i købet risikerer at forringe ejendomsværdien i sammenligning med en tilsvarende ejendom uden en sådan tinglysning.

Vi foreslår derfor, at der bliver fremsat et ændringsforslag til L97, hvor der i lovforslagets punkt 1 ændres følgende:

Fra:

1. I § 1, stk. 3, indsættes efter »gæster«: »og for lejeforhold om beboelseslejligheder og andre beboelsesrum, herunder sommerhuse, kolonihavehuse og andre fritidsboliger, som er udlejet til ferie- og fritidsmæssige formål.«

Til:

1. I § 1, stk. 3, indsættes efter »gæster«: »og for lejeforhold om beboelseslejligheder og andre beboelsesrum, herunder sommerhuse, kolonihavehuse og andre fritidsboliger, som er udlejet til ferie- og fritidsmæssige formål, dog §7 stk. 1.«

Vi stiller naturligvis op til uddybning og hvis der er spørgsmål.

Med venlig hilsen

Carlos Villaro Lassen
Adm. direktør