



Til By- og Boligudvalget

5 marts 2014.

Emne: L 34, Forslag til lov om sommerhuse på fremmed grund.

Såvel boligminister Carsten Hansen som ordfører Jan Johansen og pressen henviser til Bøgebjerg som baggrund for lovforslaget. På baggrund af de udtalelser og partsindlæg der er fremkommet under behandlingen, synes der at være nogen tvivl om forholdene ved Bøgebjerg. Derfor denne kommentar til By- og Boligudvalget. Jeg vedhæfter desuden til udvalgets orientering domme fra byretten i Odense og fra Østre Landsret.

Dilemmaet for lejerne opstår i det forhold, at jo bedre forhold man opnår (forhandlet eller lovgivet) jo mere værdifulde bliver såvel grund som hus, hvilket vil afspejle sig i såvel grundleje som huspriser. Forhandlingen af lejeaftalen og kontrakten skal afbalancere disse forhold.

Sommerhusene havde oprindeligt korte tidsbegrænsede lejekontrakter. I 1991 lovgjorde en lokalplan området. Som følge heraf blev lejerne tilbudt lejeaftaler med 30 års uopsigelighed, fri og ubetinget afståelsesret og med ubetinget ret til en ny 30 årig uopsigelig lejeaftale for den nye lejer. De nye lejeaftaler er på lejernes vegne gennemgået af og forhandlet af nogen af landets bedste lejeretsadvokater. Herved blev det muligt for lejerne at investere i deres sommerhuse.

Værdien af de nye kontrakter har afspejlet sig i, at husejere ved Bøgebjerg herefter (og efter at lejestigningerne er trådt i kraft) har kunnet sælge ældre sommerhuse på lejet grund til omkring 1 million kr., som derefter af køber er nedrevet og erstattet af et nyt.

Bøgebjerg er dermed et eksempel på, at den frie aftaleret har fungeret i praksis og har skabt værdi for parterne. Såvel kontrakterne som værdisætningen har efterfølgende været afprøvet ved hhv. domstolene og af syn- og skønsmand.

Det er således ikke ved Bøgebjerg Strand, at domstolene ikke har kunnet forholde sig til forholdene eller at der har været ublu og "for høje" lejestigninger, men det er så uklart, såvel hvilke konkrete forhold ministeren så henviser til, som hvorledes ministeren relaterer og definerer "ublu" og "for høje".

Men forholdene ved Bøgebjerg er også specielt attraktive, idet alle huse ligger i første række ud til et Natura 2000 område, uden et bagvedliggende sommerhusområde eller foranliggende stier, således at stranden er så privat som det er muligt, og der findes ikke sammenlignelige grunde i området.

Med disse salgsmuligheder for husejerne forekommer det derfor også ulogisk, at man bruger retorikken fra lejelovgivningen, om den svage lejer og den stærke udlejer. I dette tilfælde, hvor grundlejer selv ejer huset, som er et fritidshus i 1. række til en millionværdi og ikke familiens lejebolig, forekommer referencen til lejeloven søgt og i talesat.

Man bør overveje behovet for at gribe ind i den frie aftaleret, i lejekontrakten der balancerer værdiforholdet mellem grund og hus samt begrundelsen for at gribe ind i værdiansættelsen og omfordele værdien af de forbedrede forhold fra grundejeren til husejeren og samtidig sikre dennes mulighed for at sælge værdierne videre. De incitament der ligger bag parternes interesse for lovforslagets nærmere udformning bør indgå.

Med venlig hilsen

Niels Reventlow