



Efter afstemningen i Folketinget ved 2. behandling den 13. marts 2014

Forslag

til

Lov om sommerhuse på fremmed grund

Kapitel 1

Lovens anvendelsesområde

§ 1. Loven finder anvendelse for leje af grunde, hvorpå der er opført et sommerhus, som helt eller delvis tilhører lejeren og anvendes af denne som ferie- og fritidsbolig. Ved sommerhus forstås i denne lov fritidsboliger af enhver art, f.eks. traditionelle sommerhuse, fritidshuse og feriehuse, hvor der ikke er tilladelse til helårsbeboelse.

Stk. 2. Loven gælder, når sommerhuset er taget i brug, jf. dog stk. 3.

Stk. 3. Loven gælder ikke, hvis det af lejeren opførte sommerhus alene eller hovedsagelig benyttes til erhvervsmæssig udlejning.

Stk. 4. Lovens bestemmelser kan ikke fraviges ved aftale mellem parterne, medmindre andet fremgår af loven.

Kapitel 2

Lejeaftalen

§ 2. En lejeaftale og andre aftaler om det lejede skal udfærdiges skriftligt, når en af parterne kræver det.

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.

Kapitel 3

Lejefastsættelse og -regulering

§ 3. Er lejens størrelse ikke aftalt ved lejeaftalens indgåelse, anses den for at udgøre det beløb, der svarer til markedslejen for det pågældende lejeforhold, jf. § 4, stk. 1, 2. pkt.

Stk. 2. Det kan aftales, at lejen kan reguleres en gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks, første gang 1 år efter lejeforholdets begyndelse. Anden lejeregulering kan ikke gyldigt aftales. Lejeregulering skal gennemføres ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejeren med oplysning om den ændrede lejes beregning. Bestemmelsen kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejeren.

§ 4. Hver part i lejeforholdet kan i lejeperioden forlange lejen reguleret til markedslejen, hvis den gældende leje afviger væsentligt fra markedslejen. Ved markedslejen forstås den leje, som en kyndig lejer og en kyndig udlejer på varslingsstidspunktet ville aftale for det pågældende lejeforhold under hensyntagen til bl.a. vilkår, grundens beliggenhed, anvendelse og størrelse.

Stk. 2. Kravet om regulering kan dog tidligst få virkning 5 år efter lejeperiodens begyndelse eller, hvis regulering har fundet sted, 5 år efter seneste regulering i henhold til stk. 1. Regulering, jf. stk. 1, fordeles over 5 år, således at den årlige regulering udgør 1/5 af den samlede regulering.

§ 5. Lejeregulering efter § 4, stk. 1, skal gennemføres med 3 måneders varsel. Kravet om lejeregulering skal fremsættes skriftligt og indeholde oplysning om, hvorledes ændringen af lejen fremkommer, og oplysning om adgangen til at gøre indsigelse. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Stk. 2. Den part, som har modtaget kravet om regulering af lejens størrelse, skal skriftligt fremsætte indsigelse over for den anden part, senest 6 uger efter at kravet om lejeregulering er kommet frem, hvis kravet ikke kan godkendes.

Stk. 3. Den part, som rettidigt har modtaget indsigelse efter stk. 2, skal senest 6 uger efter udløbet af fristen i stk. 2 anlægge sag, hvis kravet om lejeregulering ønskes fastholdt.

§ 6. Ved genudlejning af grunden til samme lejer eller en ny lejer må lejens størrelse ikke væsentligt overstige markedslejen, jf. § 4, stk. 1. Der skal ved fastsættelsen af lejens størrelse for grunden ses bort fra værdien af sommerhuset og eventuelle andre bygninger, som er opført af lejeren eller en tidligere lejer.

Kapitel 4

Brugsrettens overgang til andre

§ 7. Lejeren kan overdrage en lejeaftale om grunden ved salg eller anden overdragelse af sommerhuset. Ved overdragelse af lejeaftalen om grunden til en ny lejer har denne ret

til at fortsætte lejeaftalen på uændrede vilkår. Lejevilkårene kan dog ved aftale ændres i det omfang, det ikke samlet set er til skade for lejeren.

Stk. 2. Udlejeren kan modsætte sig overdragelsen af lejeaftalen, hvis udlejeren har en rimelig grund hertil.

§ 8. Dør lejeren, har ægtefællen ret til at fortsætte lejeforholdet.

Kapitel 5

Opsigelse og lejemålets ophør

§ 9. Lejeren kan frit opsig lejeaftalen med 6 måneders varsel til den første hverdag i en måned. Lejeren kan dog ikke uden sin ægtefælles samtykke opsig lejeforholdet. Parterne kan aftale et kortere opsigelsesvarsel for lejeren, når denne har afgivet opsigelse.

Stk. 2. Udlejeren kan ikke opsig lejeaftalen.

§ 10. Når lejeaftalen ophører, skal grunden fraflyttes inden opsigelsesvarslets udløb. Lejeren skal aflevere det leje-

de i mindst samme stand som ved overleveringen. Lejeren skal fjerne sommerhus og eventuelle tilhørende bygninger m.v. på grunden, medmindre andet er aftalt. Bestemmelsen kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejeren.

Kapitel 6

Ikrafttræden

§ 11. Loven træder i kraft den 1. april 2014.

Stk. 2. Loven gælder ikke for aftaler om leje af grund, som er indgået inden lovens ikrafttræden. For aftaler, som ikke er tidsbegrænsede, finder loven dog anvendelse, når en aftalt uopsigelsesperiode for udlejeren tillagt en periode svarende til det aftalte opsigelsesvarsel for udlejeren udløber, dog tidligst den 1. april 2019.

Stk. 3. Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.