



Fremsat den 9. oktober 2013 af ministeren for by, bolig og landdistrikter (Carsten Hansen)

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 delvist tilhører lejeren og anvendes af denne som ferie- og fritidsbolig. Ved sommerhus forstås i denne lov fritidsboliger af enhver art, fx 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 hovedsageligt 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.

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 én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks, første gang et 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 varslingstidspunktet ville aftale for det pågældende lejeforhold under hensyntagen til blandt andet 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, samt 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 væsentlig overstige markedslejen, jf. § 4, stk. 1. Der skal ved fastsættelsen af lejens størrelse for grunden ses bort fra værdien af sommerhuset samt 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 for grunden til en ny lejer, har denne ret til at fortsætte lejedaftalen på uændrede vilkår. Lejevilkårene kan dog ved aftale ændres i det omfang, det ikke samlet set er til skade for lejeren.

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

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

Kapitel 5

Opsigelse og lejemålets ophør

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

Stk. 2. Udlejerer kan ikke opsig lejeaftalen.

§ 10. Når lejeaftalen ophører, skal grunden fraflyttes inden opsigelsesvarslets udløb. Lejerer skal aflevere det lejede i mindst samme stand som ved overlevering. Lejerer skal fjerne sommerhus og eventuelle tilhørende bygninger m.v. på grunden, medmindre andet er aftalt. Bestemmelsen kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejerer.

Kapitel 6

Ikrafttrædelse

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

Stk. 2. Loven gælder ikke for aftaler om leje af grund, som er indgået inden lovens ikrafttræden.

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

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Indholdsfortegnelse

1. Lovforslagets hovedindhold
2. Lovforslagets baggrund
3. Lovforslagets indhold
 - 3.1 Gældende ret
 - 3.2 Lovforslaget
4. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige
5. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet
6. Administrative konsekvenser for borgerne
7. Miljømæssige konsekvenser
8. Forholdet til EU-retten
9. Hørte myndigheder og organisationer m.v.
10. Sammenfattende skema

1. Lovforslagets hovedindhold

Lovforslaget indeholder forslag om regulering af aftaleforholdet imellem udlejeren og lejereren af grunde, hvorpå lejereren har opført et sommerhus. Lovforslaget tager udgangspunkt i den aftalefrihed, som er gældende på området og regulerer alene de områder af aftaleforholdet, hvor det findes nødvendigt at indføre en vis beskyttelse af lejereren. Dette gælder især for vilkårene for lejefastsættelse og for den løbende regulering af lejen, så lejereren har mulighed for at sikre, at lejen ikke overstiger markedislejen. Endvidere foreslås der fastsat regler om lejerens adgang til at overdrage lejeaftalen til en ny lejer og om, at kun lejereren kan opsiges lejeaftalen. Endelig foreslås, at loven ikke gælder for lejeaftaler, som er indgået før lovens ikrafttræden.

2. Lovforslagets baggrund

Som alternativ til at købe en sommerhusgrund enten med et sommerhus på eller med henblik på at opføre et sommerhus er der inden for de gældende regler visse begrænsede muligheder for at leje en grund og på grunden opføre et sommerhus eller overtage et på grunden værende sommerhus. Denne mulighed er blevet benyttet igennem tiden, og der findes i dag ifølge Bygnings- og Boligregistret (BBR) knap 9.000 sommerhuse, som tilhører lejereren af den grund, hvorpå sommerhuset er beliggende.

I 1972 trådte lov om sommerhuse og camping mv. (sommerhusloven) i kraft. Efter loven kan en sommerhusgrund kun udlejes lovligt, hvis udlejeren har tilladelse til udlejning. Et af formålene med loven er at hindre et øget pres på arealer, der anvendes til fritidsformål ved at sikre kontrol med en forventet øget efterspørgsel efter jord til dette formål og at hindre, at der gennem erhvervmæssig udlejning og aftaler om langtidsleje sker en omgåelse af de hensyn, der ligger bag loven om erhvervelse af fast ejendom. Som følge heraf administreres lovens bestemmelser meget restriktivt.

I forbindelse med sommerhuslovens ikrafttræden blev der søgt og givet tilladelse til erhvervmæssig udlejning til fortsættelse af allerede eksisterende lejeforhold om sommerhusgrunde. Ved udskiftning af lejere for disse lejeforhold meddeles der efter praksis tilladelse til udlejeren til fortsat erhvervmæssig udlejning.

Med hensyn til meddelelse af tilladelse til ny udlejning af grunde til opførelse af nye sommerhuse er praksis, at dette som alt overvejende hovedregel ikke gives. Som følge af denne praksis er bestanden af sommerhuse på lejet grund ikke øget nævneværdigt siden 1972. Som følge af den restriktive praksis vedrørende meddelelse af tilladelse til udlejning af sommerhusgrunde, jf. nærmere ovenfor, vil den foreslåede lov i altovervejende grad kun få virkning for eksisterende lejeforhold, når disse genforhandles med henblik på at indgå en ny lejeaftale. Loven gælder dog selvom, der ikke er givet udlejningstilladelse efter sommerhusloven.

Ordningen med sommerhus på fremmed grund (herefter benævnt lejet grund) har både fordele og ulemper, herunder at lejereren ikke påtager sig den økonomiske risiko, som er forbundet med at være grundejer, samt at transaktionsomkostningerne ved erhvervelse og afhændelse for en lejer typisk er lavere end for ejere. Af ulemper kan nævnes det forhold, at man som lejer af en grund vil være afhængig af de vilkår, der er aftalt i lejeaftalen, og at det kan være meget vanskeligt at overskue, om de aftalte vilkår dækker de centrale dele af lejeforholdet på en hensigtsmæssig og rimelig måde, herunder især forhold, som har betydning for lejefastsættelsen både i lejeperioden og ved en evt. genforhandling, når den aftalte lejeperiode, hvis den er tidsbegrænset, udløber.

Der har igennem tiden været rejst sager, hvor der fra udlejeren er stillet krav om lejeforhøjelser ved genforhandling af aftalen i en størrelsesorden, som forekommer uhensigtsmæssig. Man skal i den sammenhæng være opmærksom på, at

forholdet imellem grundejeren og grundlejerens ændres væsentligt, når lejerens har opført et sommerhus på grunden, som typisk repræsenterer en ikke uvæsentlig værdi. Det vil sædvanligvis være forbundet med betydelige udgifter for lejerens at flytte sommerhuset. Endvidere er der i mange tilfælde ikke fastsat nærmere vilkår i lejeaftalen om lejerens ret til at forlænge lejeperioden. Lejerens vil derfor ofte være tilbøjelig til at acceptere en større lejestigning for at undgå at skulle bekoste en flytning af sommerhuset eller alternativt at overlade sommerhuset til grundejeren uden at kunne forlange betaling herfor.

Grundlaget for lejeforhold om sommerhusgrunde er efter den gældende lovgivning parternes aftale samt de almindelige aftaleretlige regler. Det er imidlertid regeringens opfattelse, at denne retsstilling ikke yder lejerens en tilstrækkelig beskyttelse.

Der er på statens område (Miljøministeriet) i 2006 udarbejdet en standardkontrakt for sommerhuse på lejet grund tilhørende staten. Det indgår heri, at lejefastsættelsen tages op til fornyet vurdering efter 5 år i overensstemmelse med princippet om fredningsperioder i erhvervslejeloven. Miljøministeriet har sammen med Finansministeriet udarbejdet en beregningsmetode, således at lejen fra 2006 blev reguleret med nettoprisindekset i stedet for sommerhusprisindekset.

I 2008 blev Forbrugerombudsmanden af den tidligere regering opfordret til at se nærmere på forholdene omkring sommerhuse på lejet grund. Forbrugerombudsmanden havde imidlertid ikke mulighed for at udarbejde retningslinjer for udlejning af grunde, hvorpå lejerens har opført et sommerhus, da der er tale om en formueretlig regulering, som ikke kan gennemføres med hjemmel i markedsføringslovens § 24. I to sager om vilkårene for leje af sommerhusgrunde indtrådte Forbrugerombudsmanden som biintervenient.

Den første sag som er fra Retten i Århus (BS 9-728/2008) drejede sig om, hvorvidt lejeforhøjelser og vilkår i lejeaftaler, der afløste tidligere indgåede lejeaftaler, var urimelige, idet de bl.a. indeholdt lejestigninger på flere hundrede pct. Retten tilsidesatte delvist de nye lejekontrakter under henvisning til, at lejerne havde fået en berettiget forventning om, at lejemålene kunne fortsættes på samme vilkår som hidtil eller på vilkår, som ikke indebar urimelig store lejestigninger. Retten nedsatte herefter på baggrund af oplysningerne i en indhentet syns- og skønserklæring lejen til den beregnede lejeværdi, jf. aftalelovens § 38 c, jf. § 36. For så vidt angik den fremtidige regulering af lejen, anvendte retten den standardlejekontrakt på statens område, som miljøministeren havde udarbejdet.

I den anden sag som er fra Vestre Landsret (V. L. B-0869-07) havde lejerens følt sig nødsaget til at opsig lejemålet. Sagen drejede sig om, hvorvidt lejerens havde haft krav på at fortsætte lejemålet på de vilkår, der var anført i den oprindelige kontrakt, som var udløbet, og om de ca. 19.000 kr. som lejerens havde nægtet at betale for godt et års leje, var et urimeligt beløb henset til kontraktens øvrige vilkår. Skønsmanden fandt, at den forlangte leje ikke var urimelig, selvom den lå en smule i overkanten i forhold til den leje, der ud fra et investeringssynspunkt var rimelig. Lands-

retten fandt under henvisning hertil ikke grundlag for at tilsidesætte lejeaftalen som urimelig, og frifandt udlejerens på alle punkter.

Det er på denne baggrund regeringens opfattelse, at der ikke i dag er en tilstrækkelig klar retstilstand på området. Samtidig vurderes der at være behov for en regulering, som medfører en højere grad af lejebeskyttelse med rimelige og hensigtsmæssige vilkår for lejere af sommerhusgrunde. På denne baggrund findes der at være behov for at regulere det aftaleretlige forhold mellem lejere og udlejere af sommerhusgrunde med det formål at klargøre retsstillingen for aftaler om leje af grund, hvor lejerens opfører et sommerhus og, dermed begrænse konfliktpotentialen.

3. Lovforslagets indhold

3.1 Gældende ret

Aftaler om leje af sommerhusgrunde er ikke omfattet af lejelovgivningen eller erhvervslejeloven, da disse lovgivninger omfatter aftaler om leje af hus eller husrum/lokaler og dermed ikke udlejning af grunde. Lejeforholdet er dermed alene omfattet af de almindelige aftaleretlige regler, og lejevilkårene, herunder vilkår om regulering af lejen, kan derfor tilsidesættes eller justeres efter aftalelovens bestemmelser.

Der kræves udlejningstilladelse efter sommerhusloven til udlejere af grunde til opførelse af sommerhuse, som ejes af lejerens.

3.2 Lovforslaget

Med lovforslaget foreslås indført et regelsæt, som fastsætter nærmere regler omfattende de centrale dele af lejeforholdet om sommerhusgrunde. Reglerne vedrører lejefastsættelse ved lejeaftalens indgåelse, lejeregulering i lejeperioden, lejerens ret til at sætte en ny lejer i sit sted, opsigelse og fraflytning.

Det følger af forslaget, at lejefastsættelsen ved lejeaftalens indgåelse overlades til parternes aftale således, at der fortsat vil være tale om markedsleje for sommerhusgrunde. Det foreslås samtidig, at det kan aftales, at lejen i lejeperioden kan reguleres efter udviklingen i nettoprisindekset. Samtidig foreslås, at begge parter hvert femte år kan forlange lejen tilpasset til markedslejen.

Endvidere foreslås der indført en ret for lejerens til at indstille en ny lejer i sit sted i forbindelse med salg af et sommerhus på lejet grund. Når lejeaftalen ophører, skal grunden ryddes og fraflyttes, medmindre andet er aftalt mellem parterne.

Som følge af sommerhuslovens regler om, at sommerhuse ikke uden tilladelse må udlejes, og hvor praksis for tilladelse er restriktiv, vil lovforslaget reelt kun få virkning for de lejeforhold, der eksisterede ved sommerhuslovens ikrafttræden, når disse genforhandles. Det er dog ikke en betingelse for, at loven får virkning, at der er givet udlejningstilladelse efter sommerhusloven.

4. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

Lovforslaget medfører ikke økonomiske eller administrative konsekvenser for det offentlige.

5. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

Lovforslaget medfører ikke økonomiske eller administrative konsekvenser for erhvervslivet.

6. Administrative konsekvenser for borgerne

Lovforslaget medfører ikke administrative konsekvenser for borgerne.

7. Miljømæssige konsekvenser

Lovforslaget har ingen miljømæssige konsekvenser.

10. Sammenfattende skema

	Positive konsekvenser/mindre udgifter	Negative konsekvenser/merudgifter
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for det offentlige	Ingen	Ingen
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Forslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter	

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til kapitel 1

Til § 1

Det foreslås, at loven skal være gældende for leje af en grund eller et grundstykke, hvorpå der er opført et sommerhus, som tilhører lejeren og anvendes af denne som ferie- og fritidsbolig. Det afgørende moment er således, at ejerskabet til grunden og sommerhuset ikke følges ad. Hvis der er tale om udlejning af en sommerhusgrund med et sommerhus, som tilhører udlejeren, vil lejeforholdet således ikke være omfattet af loven.

Ved udlejer forstås ejeren af grunden, og ved lejer forstås ejeren af sommerhuset. Udlejeren kan dog også være lejer af grunden, som fremlejer til lejeren, der er ejer af sommerhuset. Lovforslaget omfatter ikke en udlejning af en grund til en forening, som videreudlejer grundstykker til medlemmerne af foreningen med henblik på opførelse af sommerhus.

Et sommerhus på lejet grund skal forstås som en bolig, der anvendes som ferie- og fritidsbolig uanset zonestatus. Loven omfatter således fritidsboliger af enhver art, fx traditionelle

8. Forholdet til EU-retten

Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.

9. Hørte myndigheder og organisationer m.v.

Et udkast til lovforslaget har været sendt i høring hos følgende organisationer og myndigheder m.v.: Advokatrådet, Danske Regioner, Den Danske Dommerforening, Dommerfuldmægtigforeningen, Forbrugerombudsmanden, Forbrugerrådet, Fritidshusejernes Landsforening, KL (Kommunerne Landsforening), Patriotisk Selskab, Præsidenten for Vestre Landsret, Præsidenten for Østre Landsret.

sommerhuse, fritidshuse og feriehus, hvortil der ikke er tilladelse til helårsbeboelse, uanset om den lejede grund ligger i eller udenfor et sommerhusområde. Denne afgrænsning er den samme, som finder anvendelse i relation til skattelovgivningen.

I loven anses sommerhuset og alle bygninger, som lejeren opfører eller har opført på den lejede grund i tilknytning til sommerhuset herunder garage, carport, skur, udhus, m.v. for at udgøre en del af sommerhuset.

Ifølge § 16 i lov om udstykning og anden registrering i matriklen må der ikke stiftes brugsret over et areal for et længere tidsrum end 30 år, såfremt arealet udgør en del af en samlet fast ejendom, jf. lovens § 2. Såfremt arealet udgør en del af en umatrikuleret ejendom er grænsen dog kun 10 år. Bestemmelsen er af domstolene fortolket således, at brugsretten godt kan være længerevarende, såfremt parterne til enhver tid kan opsigte aftalen med en frist på højst 30 år, henholdsvis 10 år.

I stk. 2 er det foreslået, at loven får virkning for lejeforholdet fra det tidspunkt, hvor sommerhuset er bygget og taget i brug.

Det følger af bygningsreglementets kap. 1.8, stk. 1 og 2, at der, når et byggearbejde er afsluttet, skal ske færdigmelding til kommunalbestyrelsen, og at byggearbejder, der kræver byggetilladelse ikke må tages i brug uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Det følger dog af samme bestemmelses stk. 3, at byggearbejder, der er omfattet af kap. 1.3.1, kan tages i brug uden tilladelse.

Sommerhuse er omfattet af kap. 1.3.1 og kan således tages i brug efter færdigmelding til kommunalbestyrelsen.

Ejeren af sommerhuset sørger for færdigmelding af byggeriet. Færdigmelder en anden person byggearbejdet, skal vedkommende dokumentere sin ret til at handle på bygningsejerens vegne, f.eks. ved fremlæggelse af en fuldmagt.

Loven gælder, selvom ejeren ikke har færdigmeldt byggeriet. Det er således den faktiske ibrugtagning, der er afgørende. En færdigmelding af sommerhuset anses at være et led i ibrugtagningen, og der vil i forhold til lovens anvendelse være en formodning for, at sommerhuset er taget i brug samtidig med færdigmeldingen.

Lovforslaget omfatter ikke lejeaftaler om ubebyggede grunde. Først når lejeren har opført sommerhuset, bliver lejeforholdet omfattet af loven. Dette indebærer, at lejevilkår, som aftales i forbindelse med udlejning af grunden, vil kunne være i strid med ufravigelige regler i loven, når sommerhuset er opført, og loven får virkning på lejeforholdet. Det følger heraf, at sådanne vilkår vil være ugyldige, og kan derfor ikke påberåbes.

Loven gælder tillige, hvor lejeren overtager en eksisterende lejeaftale, som i denne henseende sidestilles med genudlejning, eller indgår en ny lejeaftale om en grund, hvor en tidligere lejer har opført sommerhuset.

Det foreslås i stk. 3, at loven ikke omfatter lejeforhold om grunde, hvis lejeren alene eller hovedsageligt benytter det opførte sommerhus til erhvervsområde, jf. sommerhusloven. Ved erhvervsområde forstås udlejning i et omfang, som ligger ud over, hvad der er sædvanligt for ejere af sommerhuse. Lejeren kan dog i de perioder, hvor lejeren ikke selv bruger sommerhuset, udleje det i sædvanligt omfang og fortsat være omfattet af loven. Hvis udlejningen af sommerhuset skifter karakter, er det den faktiske udlejning på det pågældende tidspunkt, som er afgørende for, om loven finder anvendelse.

Loven omfatter ikke sommerhuse, der udlejes erhvervsområde. Hotelhuse og -hytter og campinghytter, jf. § 1, stk. 4 og § 4 i lov om sommerhuse og camping mv. omfattes derfor ikke af loven.

Loven omfatter heller ikke kolonihaver, jf. kapitel 2 i lov om kolonihaver.

I stk. 4 foreslås, at lovens bestemmelser er præceptive og dermed ikke kan fraviges ved parternes aftale, dog således at bestemmelserne om nettoprisindeksering af lejen efter § 3, om lejerens overdragelse af lejeaftalen ved salg af sommerhuset efter § 7, stk. 1, om opsigelsesvarslet efter § 9, stk. 1, og om lejerens fraflytning og aflevering af grunden efter § 10 ikke kan fraviges til skade for lejeren.

Med forslaget er der som nævnt lagt op til en meget begrænset regulering af lejeforhold om grunde med sommerhus på. Der er således kun medtaget regler, som vedrører de helt centrale elementer i lejeforholdet, hvilket er lejefastsættelse og -regulering, overdragelse og fortsættelse af lejeforholdet samt opsigelse og ophør. For disses vedkommende er det fundet mest hensigtsmæssigt, at reglerne ikke kan fraviges bortset fra ovennævnte regler. At reglerne er præceptive indebærer, at lejeren ikke er bundet af et vilkår i lejeaftalen, som er i strid med loven.

Til § 2

Det er ikke i lovforslaget et krav, at lejeaftalen skal være skriftlig. Parterne kan dog på et hvilket som helst tidspunkt forlange, at lejeaftalen udfærdiges skriftligt. Som for andre lejeaftalers vedkommende antages dog, at det altovervejende flertal af aftaler om leje af sommerhusgrund bliver indgået skriftligt.

Lejeaftalen og de foreslåede regler suppleres i øvrig af aftalelovgivningens almindelige regler.

Til § 3

Da loven ikke finder anvendelse for lejeaftaler for grunde, hvorpå der endnu ikke er opført et sommerhus, er lejefastsættelsen ved indgåelse af lejeaftalen for grunden ikke undergivet regulering. Der er derfor i disse tilfælde fri lejefastsættelse.

På det tidspunkt, hvor der er opført et sommerhus på grunden, og loven dermed finder anvendelse, er det fortsat den aftalte leje, der er gældende. Er der ikke aftalt en begyndelsesleje, må lejen i så fald anses at udgøre et beløb, som svarer til markedslejen. Den foreslåede regel er således alene udfyldende i det tilfælde, hvor der ikke i lejeaftalen er fastsat en leje. Om markedslejen henvises til bemærkningerne til § 4 nedenfor.

Den aftalte leje eller - hvor der ikke er aftalt en leje, - den leje, som svarer til markedslejen, kan genforhandles på genudlejningstidspunktet. Dette kan enten være med den nuværende lejer eller en ny lejer. Genudlejning er omfattet af reglerne i § 6.

I stk. 2 er det foreslået, at det kan aftales, at lejen i lejeperioden skal reguleres i forhold til udviklingen i nettoprisindekset. Det betyder, at udlejeren en gang om året og tidligst 1 år efter lejeaftalens indgåelse kan regulere lejen i overensstemmelse med stigningen hhv. faldet i nettoprisindekset. Loven gælder først, når sommerhuset er opført. Er der på aftaletidspunktet endnu ikke opført et sommerhus på grunden, skal "1 år efter lejeaftalens indgåelse" derfor forstås som 1 år efter, at loven finder anvendelse. Lejeregulering efter udviklingen i nettoprisindekset er den eneste form for lejeregulering, som gyldigt kan aftales.

Det foreslås, at bestemmelsen ikke kan fraviges til skade for lejeren. Det kan eksempelvis ikke aftales, at der kun reguleres med stigninger i nettoprisindekset. Der kan således ikke aftales modificerede former for nettoprisregulering, hvis dette konkret må anses at være til skade for lejeren.

Reguleringen skal ikke varsles, idet der vil være tale om mindre årlige stigninger eller fald, som fremgår af lejeaftalen og modvirker, at lejen med længere intervaller udvikler sig i spring. Udlejeren kan derfor nøjes med skriftligt at meddele lejeren, hvor meget lejen stiger ved førstkommende betalingstermin samt, hvordan den nye leje er beregnet. Kravet om skriftlighed og oplysning om den nye lejes beregning er en betingelse for reguleringens gyldighed.

Hensigten med at give mulighed for at regulere lejen efter udviklingen i nettoprisindekset er, at udlejeren dermed på en enkel måde kan fastholde værdien af den aftalte leje. Forslaget skal ses i sammenhæng med nedennævnte forslag om periodevis regulering til markedsleje.

Til § 4

Det foreslås, at begge parter i lejeforholdet kan forlange, at lejen reguleres til markedslejen, hvis den gældende leje er væsentlig lavere eller væsentlig højere end markedslejen. Markedslejen er den leje, en kyndig lejer og udlejer på varslingsstidspunktet ville aftale for det pågældende lejemål. Ved bedømmelsen skal der tages hensyn til de vilkår, der er aftalt, beliggenhed, anvendelse og størrelse. I praksis vil markedslejen kunne fastsættes på grundlag af en af parterne indhentet vurdering. Bestemmelsen svarer til erhvervslejens § 13, og reguleringen kan både ske i opadgående og nedadgående retning afhængig af markedslejens udvikling. I overensstemmelse med gældende praksis på erhvervslejeområdet vil væsentlighedskravet normalt være opfyldt ved en forskel på 10 pct. Henvisningen til varslingsstidspunktet er anført for at knytte et bestemt tidspunkt til vurderingen af lejen.

Formålet med bestemmelsen er, at parterne hermed har mulighed for at få lejen tilpasset til markedslejen, hvis markedet har ændret sig væsentligt siden den seneste lejefastsættelse.

Det foreslås i stk. 2, at kravet om lejeregulering tidligst får virkning 5 år efter lejeperiodens begyndelse eller, hvis der tidligere har fundet regulering sted, 5 år efter seneste regulering. Er der på aftaletidspunktet endnu ikke opført et sommerhus på grunden, skal "5 år efter lejeaftalens indgåelse" her forstås som 5 år efter, at loven finder anvendelse, idet loven først finder anvendelse, når sommerhuset er opført. En eventuel regulering indføres med 1/5 pr. år fra det tidspunkt, hvor kravet om regulering blev fremsat. Bestemmelsen har til formål at udjævne tilpasningen. Forslaget svarer til reglen om tilpasning af lejen til markedslejen efter erhvervslejens § 13, stk. 4. Den foreslåede regel hindrer, at større ændringer af lejen udløses på en gang, men skal fordeles over en 5-årig periode.

Til § 5

Det foreslås, at en lejeregulering efter § 4 skal gennemføres med 3 måneders varsel. For at reguleringen er gyldig, skal den fremsættes skriftligt og indeholde oplysning om, hvorledes den nye leje er fastsat. I praksis vil der ofte være tale om en konkret vurdering af markedslejen f.eks. ved en ejendomsformidler, og en oplysning herom i varslingen vil

være tilstrækkelig. Endvidere skal der oplyses om muligheden for at gøre indsigelse. Bestemmelsen svarer til erhvervslejens § 13, stk. 8.

Det foreslås i stk. 2, at den part, som har modtaget kravet om regulering af lejens størrelse, skal fremsætte skriftlig indsigelse over for den anden part senest 6 uger efter, at kravet om reguleringen er kommet frem, hvis kravet ikke kan godkendes. Bestemmelsen svarer til erhvervslejens § 13, stk. 9.

I stk. 3 foreslås, at den part, som rettidigt har modtaget en indsigelse, indenfor yderligere 6 ugers frist skal anlægge sag, hvis kravet om lejereguleringen ønskes fastholdt. Bestemmelsen svarer til princippet i erhvervslejens § 13, stk. 10.

Twister om lejeforhold om grunde omfattet af denne lov skal indbringes for de almindelige domstole. Huslejenævnet og boligretten behandler alene sager, som falder ind under lejelovgivning og for boligrettens vedkommende tillige erhvervslejen og er derfor ikke kompetente i sager vedrørende grunde.

Til § 6

Når lejeaftalen udløber og lejeren har opført et sommerhus på grunden, kan der ske genudlejning enten til den hidtidige lejer eller en ny lejer. Det foreslås, at der ved denne genudlejning ikke kan aftales en leje for grunden, som væsentligt overstiger markedslejen for grunden. Hensigten hermed er at sikre, at udlejeren ikke spekulerer i, at lejeren har opført og finansieret et sommerhus, som lejeren typisk vil have vanskeligt ved at tage med sig, når lejeforholdet ophører. Lejeren vil dermed, hvis der er tale om genudlejning, kunne forlange lejenedsættelse, hvis lejen væsentligt overstiger markedslejen for grunden. I modsætning til den tilpasning til markedslejen, som parterne i henhold til § 4, stk. 1, kan forlange, er der ikke her tale om at indfase tilpasningen over en periode. Et krav om lejenedsættelse vil således kunne gøres gældende fuldt ud og fra aftaletidspunktet.

For at sikre, at udlejeren ikke vil føle sig tilskyndet til at leje ud til andre end den hidtidige lejer i forventning om at kunne overtage sommerhuset til en pris under markedsværdien foreslås, at ovennævnte regel ligeledes finder anvendelse ved genudlejning til en ny lejer. Det foreslås derfor, at der ved genudlejning til andre end den hidtidige lejer ikke kan aftales en leje, som væsentligt overstiger markedslejen på genudlejningstidspunktet. Der skal således ved fastsættelsen af lejen ved genudlejning af en grund med et sommerhus, som er opført af en lejer, ses bort fra den omstændighed, at der er opført et sommerhus på grunden.

Reglerne om lejeregulering i § 3, stk. 2 og §§ 4-5 gælder tillige efter lejekontraktens genforhandling.

Til § 7

Det foreslås, at der gives lejeren ret til at indsætte en ny lejer i sit sted. Dette giver lejeren mulighed for at overdrage, herunder sælge sit sommerhus, idet et sådant salg forudsætter, at køberen kan indtræde i den eksisterende lejeaftale.

Også ved anden overdragelse end salg så som arv eller gave kan lejerens af grunden sætte en anden i sit sted.

Det foreslås, at bestemmelsen ikke kan fraviges til skade for den nye lejer. Dette indebærer bl.a., at lejeforholdets vilkår vil kunne genforhandles i det omfang, de nye vilkår samlet set ikke er til skade for lejerens. En genforhandling vil f.eks. være nærliggende, hvis der kun er kort tid tilbage af lejeaftalen. I så fald kan det være en fordel at udarbejde en ny lejeaftale og dermed påbegynde en ny lejeperiode. I denne forbindelse vil der kunne ske ændringer af aftalevilkårene, når blot den opnåede forlængelse vurderes at opveje andre ændringer, som kan anses at være til skade for lejerens.

Det foreslås i stk. 2, at en udlejer kan modsætte sig en overdragelse af lejeaftalen, hvis denne har en rimelig grund. Som rimelig grund kan f.eks. nævnes, at udlejerens tidligere har indgået i aftaleforhold med den nye lejer, som denne har misligholdt. Endvidere kan nævnes tilfælde, hvor lejevilkårene er usædvanligt gunstige fx fordi, at den oprindelige lejer er nærtstående til ejerens. Det bemærkes, at de nævnte eksempler ikke er udtømmende. Hensigten er, at udlejerens skal kunne afvise en ny lejer, hvis udlejerens kan anvise sådanne konkrete begrundelser for, at det forekommer urimeligt at pålægge udlejerens at tåle lejerskiftet. Da ejerens mulighed for at afvise en ny lejer udgør en klar undtagelse til hovedreglen om, at lejerens kan indsætte en ny lejer i sit sted, bør reglen administreres restriktivt.

Til § 8

Det foreslås, at en efterlevende ægtefælle gives ret til at indtræde i lejeaftalen og fortsætte lejeforholdet på uændrede vilkår. Bestemmelsen svarer til lejelovens § 75, stk. 1, hvorefter den længstlevende ægtefælle har ret til at indtræde i den bestående lejeaftale og fortsætte denne på uændrede vilkår. Retstillingen for den efterlevende ægtefælle er den samme som for den afdøde ægtefælle og omfatter derfor også overtagelse af eventuelle hæftelser, herunder restancer i form af manglende lejeindbetaling eller lignende. Retten til at indtræde i lejeaftalen er betinget af, at den længstlevende ægtefælle tillige overtager sommerhuset, da lejeforholdet i modsat fald ikke vil være omfattet af loven. Med begrebet ægtefælle omfattes udover ægtefæller i henhold til gældende lovgivning tillige registrerede partnere efter partnerskabsloven, jf. overgangsordningen lov nr. 532 af 12. juni 2012.

Til § 9

Det foreslås, at lejerens frit kan opsig lejeaftalen, dog således, at lejerens ikke kan opsig uden ægtefælles samtykke. Bestemmelsen svarer til lejelovens § 81, stk. 2, om, at lejerens ikke uden sin ægtefælles samtykke må opsig lejemål om familiens bolig m.v. Om ægtefællebegrebet henvises til bemærkningerne til § 8 ovenfor.

Endvidere foreslås, at opsigelsesvarslet er 6 måneder dog således, at parterne, når lejerens har afgivet opsigelse, kan af-

tale et opsigelsesvarsel, der er kortere, hvis lejerens har behov for at blive løst af lejeaftalen før, der er gået 6 måneder.

For så vidt angår ophævelse af lejeaftaler, vil de almindelige aftaleretlige regler om aftaleparters misligholdelsesbeføjelser være gældende. Således vil parterne kunne hæve lejeaftalen i de tilfælde, hvor modparten misligholder aftalen, og misligholdelsen ikke er uvæsentlig. Som eksempel kan nævnes det tilfælde, hvor lejerens ikke betaler leje, og den manglende lejebetaling ikke er uvæsentlig.

Til § 10

Det foreslås, at lejeforholdet, når det ophører, skal være fraflyttet og afleveret i mindst samme stand som ved overtagelsen. I nogle tilfælde vil det betyde, at sommerhuset og eventuelle tilhørende bygninger m.v. skal fjernes.

Bestemmelsen foreslås at kunne fraviges, medmindre fravigelsen er til skade for lejerens. Lejeaftalen vil således kunne indeholde fraflytningsvilkår, som er lempeligere for lejerens end lovens.

Til § 11

Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. januar 2014.

I stk. 2 foreslås, at loven udelukkende får virkning for fremtidige aftaler og dermed ikke for eksisterende aftaler. Dette indebærer, at loven får virkning for nye aftaler og aftaler, som indgås efter genforhandling af en hidtidig lejeaftale. I en sådan situation vil lejerens efter indgåelse af en ny lejeaftale kunne forlange lejenedsættelse efter den foreslåede § 6, hvis lejen væsentligt overstiger markedsløjen for den pågældende grund.

Hvorvidt der er tale om at en eksisterende lejeaftale forlænges, eller om den genforhandles og dermed skal sidestilles med en ny lejeaftale med den virkning, at den bliver omfattet af loven, beror på de faktiske forhold. I vurderingen heraf indgår især, om forlængelsen sker på et for begge parter vedkommende frivilligt grundlag, eller om der er tale om vilkår i den eksisterende lejeaftale, som indebærer, at lejerens har ret til at fortsætte lejeforholdet efter lejeaftalens udløb. Det er heri et væsentligt hensyn, at et lejeforhold, som var gældende på ikrafttrædelsestidspunktet og derfor ikke omfattet af loven, ikke fortsat holdes uden fra lovens område som følge af den formelle omstændighed, at aftalen benævnes som en forlængelse af den tidligere lejeaftale.

Som følge af den restriktive praksis ved meddeles af tilladelse til udlejning af sommerhusgrunde efter sommerhusloven, jf. ovenfor, vil loven i alt overvejende omfang kun omfatte genforhandling af eksisterende lejeaftaler.

I stk. 3 er det foreslået, at loven ikke gælder for Færøerne og Grønland.