

By, Bolig og Landdistrikter  
Gammel Mønt 4  
1117 København K

5. september 2013.

**Vedr.: Høring over forslag til lov om sommerhuse på fremmed grund – Sagsnr.: 2912-138/Dok id: 411325.**

Landsforeningen takker ministeriet for udkast til forslag til det ovennævnte og vil gerne udtrykke en tak til et rigtig godt og konstruktiv udkast. Efter rigtig mange års forhandlinger for en lovgivning på området, har vi følgende bemærkninger til udkastet som vi håber ministeriet vil modtage positivt og forhåbentlig overveje at indføre i udkast til lov:

**§ 2**

En lejeaftale og andre aftaler om det lejede skal udfærdiges skriftligt.

**§ 3**

Fastsættelse af lejens størrelse ved lejeaftalens indgåelse sker til markedslejen.

**§ 7**

Der bør være muligt at udfærdige en lovgivning der indebærer *fri ret* til overdragelse af lejeaftalen med de begrænsninger, der følger stk. 2.

**Stk. 2**

I tilfælde af udlejer modsætter sig overdragelsen af lejeaftalen, og den rimelige grund hertil omfatter f.eks. misligholdelse af lejeaftale m.v. af tidligere lejer, savner landsforeningen en bestemmelse om på hvilken måde dette skal påberåbes. Hvis man ikke får sådanne bestemmelser, kan man risikere, at der i lejekontrakter kommer bestemmelser, der stiller lejerne for dårligt.

**§ 10**

Landsforeningen savner en bestemmelse om eventuel kompensation til lejeren hvis og så frem sommerhuset og tilhørende bygninger ikke rives ned og fjernes ifølge aftale med udlejeren, og denne opnår en betragtelig økonomisk gevinst ved f.eks. genleje eller overtager hus og grund for salg for øje.

Også en bestemmelse om eventuel økonomisk kompensation hvis lejer f.eks. har indlagt dræn, sivebrønd, elektricitet m.v. for egen regning ved aftalens indgåelse.

Desuden er det vores opfattelse at hvis udlejer ved en kontrakts ophør har ønske om at sælge grund og ophæve lejemålet, bør lejer have første prioritet til at kunne købe grunden til gældende markedsværdi.

**§ 11, stk. 2**

Landsforeningen savner en *klar ordlyd* om at loven også har indvirkning på de allerede indgået mangeårige aftaler, hvor selve lejen f.eks. er til forhandling indenfor en kortere årrække end selve lejeaftalen.

Landsforeningen håber på en positiv modtagelse til vores bemærkninger, og har noteret os, at Forbrugerombudsmanden opfattelse er, at det bør være muligt at udfærdige en lovgivning, der inden for rammerne af erstatningsfri regulering, også finder anvendelse på eksisterende lejemål, eventuelt med en passende overgangsperiode.

Er dette muligt, er landsforeningen helt enig i Forbrugerombudsmandens opfattelse.

Venlig hilsen,



Jan Howardy  
Formand



Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter  
Gammel Mønt 4  
1117 København K

Indkommet MBBL  
05 SEP. 2013

Dato: 4. august 2013

Sag: FO-13/09252-2

Sagsbehandler: /lmm

### Forslag til lov om sommerhuse på fremmed grund

Forbrugerombudsmanden har modtaget ovennævnte udkast til lovforslag i høring. Forbrugerombudsmanden hilser forslaget velkommet, da vi er enige i, at der er et behov for at regulere området ved lov. Det skal i den forbindelse bemærkes, at når Forbrugerombudsmanden ikke har forsøgt at udarbejde retningslinjer for udlejning af grunde, hvorpå lejeren har opført et sommerhus, skyldtes dette rettelig, at der er tale om en formueretlig regulering, som ikke kan gennemføres med hjemmel i markedsføringslovens § 24. Vi skal anmode om, at det kommer til at fremgå af forslagets bemærkninger i stedet for den nu anførte begrundelse.

Det fremgår af udkastets § 3, at det er op til parterne selv at fastsætte lejens størrelse ved *aftalens indgåelse*. I bemærkningerne er det anført, at det betyder, at begyndelseslejens størrelse frit kan aftales. Det fremgår samtidig af § 6, at lejen ved genudlejning af grunden til samme lejer eller til en ny lejer ikke må overstige markedslejen. Normalt vil der, hvor grunden udlejes til en ny lejer, være tale om indgåelse af en ny lejeaftale, jf. § 3. Da det samtidig er anført, at der stort set ikke er givet nye tilladelser til erhvervsmæssig udlejning af grunde efter sommerhuslovens ikrafttrædelse i 1972, synes § 3 at have mindre eller ingen betydning i praksis. Det forhold, at samme situation er reguleret af to forskellige bestemmelser kan give anledning til misforståelser, og det bør derfor i slutningen af § 3 være en henvisning til § 6. Indholdet af § 6, kan evt. indføres som et nyt stykke i § 3. Det kan også nævnes i bemærkningerne til § 3, at hvis der er tale om genudlejning til en ny lejer eller til den tidligere lejer, finder § 6 anvendelse.

I forslagets § 6 er det i øvrigt anført, at lejen ikke må overstige markedslejen. I bemærkningerne er det derimod anført, at lejen ved lejeforholdes forlængelse eller overgang til en ny lejer ikke *væsentlig* må overstige markedslejen. Dette synes ikke at være i overensstemmelse med ordlyden af § 6. § 6 indeholder en henvisning til § 4, men således som henvisningen er formuleret, må den fortolkes som en henvisning til definitionen af

**FORBRUGEROMBUDSMANDEN**  
Carl Jacobsens Vej 35  
2500 Valby

Tlf. 41 71 51 51

Fax 41 71 51 61

CVR-nr. 10 29 48 19

forbrugerombudsmanden@kfst.dk  
[www.forbrugerombudsmanden.dk](http://www.forbrugerombudsmanden.dk)

**ERHVERVS- OG  
VÆKSTMINISTERIET**

Medlem af International Consumer  
Protection & Enforcement Network  
(ICPEN)  
[www.icpen.org](http://www.icpen.org)

markedslejen, som fremgår af § 4. Definitionen indeholder heller ikke et væsentlighedskrav.

Hertil kommer, at det er Forbrugerombudsmandens opfattelse, at lejen ved lejeforholdets påbegyndelse bør svare til markedslejen. Loven sikrer, at udlejeren i aftalen kan bestemme, at lejen hvert år kan reguleres med nettoprisindekset. Hvis der skal være tale om en lov, der beskytter lejeren, som kan være under et vist pres, fordi grunden i tilfælde af opsigelse, skal afleveres i ryddet stand, jf. forslaget § 10, ses der ikke at være nogen grund til, at lejen i udgangspunktet skal overstige markedslejen.

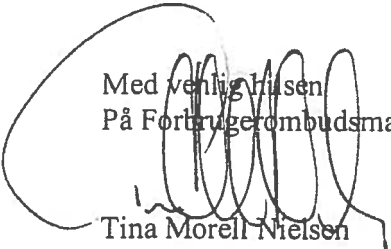
Vi har noteret os, at det fremgår af udkastets § 4, at også udlejeren kan forlange, at lejen reguleres i lejeperioden. Dette må anses for at være en forringelse i forhold til i dag, hvor udlejer normalt ikke kan hæve lejen i lejeperioden, og det er næppe i overensstemmelse med varetagelse af det beskyttelseshensyn, som Forbrugerombudsmanden formoder loven skal varetage. Det må samtidig forventes, at udlejeren som den professionelle part ved indgåelse af en lejeaftale fastsætter lejen, således at den som minimum svarer til markedslejen, ligesom udlejeren ifølge bemærkningerne gennem en automatisk regulering af lejen efter udviklingen i nettoprisindekset kan fastholde værdien i den aftalte leje.

Endelig vil vi pege på, at forslaget ikke løser det alvorlige problem, at grunden ved lejeforholdet ophør skal afleveres i ryddet stand. Det medfører et urimeligt værdispild, hvis huset skal rives ned. Det kan endvidere vise sig at være dyrt at rive huset ned og fjerne det. Der er således i praksis eksempler på, at lejeren har følt sig tvunget til at overdrage huset til udlejeren frem for at rive det ned. Lovforslaget yder ikke lejeren nogen beskyttelse eller kompensation i denne situation. Der kunne fx være tale om, at udlejeren skal betale en kompensation for den ugrundede berigelse udlejeren herved opnår.

Selvom lejeren, jf. forslaget § 7, har mulighed for at sælge huset og overdrage lejeaftalen til en anden, er der ingen sikkerhed for, at der er købere/lejere til huset/grunden. Det kan endvidere være tilfælde, hvor udlejeren, når lejeaftalen udløber, ønsker at overtage grunden med henblik på salg.

Det fremgår af udkastets § 11, at loven finder anvendelse på lejeaftaler, der indgås efter lovens ikrafttrædelse. Det er Forbrugerombudsmandens opfattelse, at det bør være muligt at udfærdige en lovgivning, der inden for rammerne af erstatningsfri regulering, også finder anvendelse på eksisterende lejemål, eventuelt med en passende overgangsperiode.

Kopi af dette brev er fremsendt til Fritidshusejernes Landsforening til orientering.



Med venlig hilsen  
På Forbrugerombudsmandens vegne

Tina Morell Nielsen  
Chefkonsulent, cand. jur.

Ministeriet For By, Bolig og Landdistrikter  
Gammel Mønt 4

1117 København K

[mbbl@mbbl.dk](mailto:mbbl@mbbl.dk) + [map@mbbl.dk](mailto:map@mbbl.dk)

KRONPRINSESSEGADE 28  
1306 KØBENHAVN K  
TLF. 33 96 97 98  
FAX 33 36 97 50

DATO: 21. august 2013  
SAGSNR.: 2013 - 2462  
ID NR.: 248892

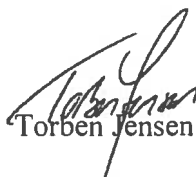
### Høring - over forslag til lov om sommerhuse på fremmed grund

Ved e-mail af 15-08-2013 har Ministeriet For By, Bolig og Landdistrikter anmodet om Advokatrådets bemærkninger til ovennævnte forslag.

Advokatrådet skal bemærke, at lovudkastets almindelige bemærkninger, afsnit 2, kun indeholder en ganske summarisk og helt utilstrækkelig gengivelse af gældende ret og lovforslagets indhold. Advokatrådet skal opfordre til, at dette afsnit udbygges, så det lever op til anbefalingerne i Justitsministeriets lov kvalitetsvejledning, ligesom Advokatrådet skal henstille, at der i bemærkningerne (og ikke alene i de specielle bemærkninger) foretages en nærmere analyse af, på hvilke punkter lovforslaget fraviger anden lovgivning, herunder lejeloven og den familieretlige lovgivning, og hvad en sådan fravigelse i givet fald er begrundet i.

Advokatrådet har ikke i øvrigt bemærkninger til det fremsendte høringsmateriale.

Med venlig hilsen

  
Torben Jensen

Østre Landsret  
Præsidenten



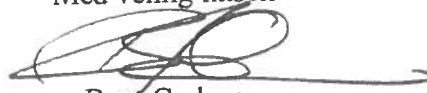
Den 29 AUG. 2013  
J.nr. 40A-ØL-46-13  
Init:maa

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter  
Gammel Mønt 4  
1117 København K

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har ved brev af 15. august 2013 (Sagsnr. 2012-138) anmodet om eventuelle bemærkninger til forslag til lov om sommerhuse på fremmed grund.

I den anledning skal jeg meddele, at forslaget ikke giver landsretten anledning til at fremkomme med bemærkninger.

Med venlig hilsen



Bent Carlsen



Ellen Busck Forsbo

Vestre Landsret  
Præsidenten



Ministeriet for By, Bolig og  
Landdistrikter  
Gammel Mønt 4  
1117 København K

J.nr. 40A-VL-50-13  
Den 21/08-2013

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har ved brev modtaget den 15. august 2013 anmodet om eventuelle bemærkninger til et udkast til forslag til lov om sommerhuse på fremmed grund.

I den anledning skal jeg meddele, at udkastet ikke giver landsretten anledning til at fremkomme med bemærkninger.

Dette svar sendes til [mbbl@mbbl.dk](mailto:mbbl@mbbl.dk) med kopi til [map@mbbl.dk](mailto:map@mbbl.dk).

Der henvises til journal nr. 2012-138.

Med venlig hilsen

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Bjarne Christensen".

Bjarne Christensen