



Til lovforslag nr. L 34

Folketinget 2013-14

Betænkning afgivet af By- og Boligudvalget den 00. februar 2014

5. udkast (ændringsforslag)

til

Betænkning

over

Forslag til lov om sommerhuse på fremmed grund

[af ministeren for by, bolig og landdistrikter (Carsten Hansen)]

1 Ændringsforslag

Der er stillet 7 ændringsforslag til lovforslaget. Venstres medlemmer af udvalget har stillet ændringsforslag nr. 1, Enhedslistens medlemmer af udvalget har stillet ændringsforslag nr. 3-5 og ministeren for by, bolig og landdistrikter har stillet ændringsforslag nr. 2, 6 og 7.

2. Udvalgsarbejdet

Lovforslaget blev fremsat den 9. oktober 2013 og var til 1. behandling den 22. oktober 2013. Lovforslaget blev efter 1. behandling henvist til behandling i By- og Boligudvalget.

Møder

Udvalget har behandlet lovforslaget i 3 møder.

Teknisk gennemgang

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har på et møde den 31. oktober 2013 givet By- og Boligudvalget en teknisk gennemgang af lovforslaget.

Høring

Et udkast til lovforslaget har inden fremsættelsen været sendt i høring, og ministeren for by, bolig og landdistrikter sendte den 15. august 2013 dette udkast til udvalget, jf. BYB alm. del – bilag 98 (folketingsåret 2012-13). Den 9. oktober 2013 sendte ministeren for by, bolig og landdistrikter de indkomne høringssvar og et notat herom til udvalget.

Skriftlige henvendelser

Udvalget har i forbindelse med udvalgsarbejdet modtaget skriftlige henvendelser fra:

Danske Udlejere,
Fritidshusejernes Landsforening,

Søren Friis, Odense,
Søren Martinussen og
Strandforeningen Bøgebjerg Strand.

Ministeren for by, bolig og landdistrikter har over for udvalget kommenteret de skriftlige henvendelser til udvalget.

Deputation

Endvidere har Fritidshusejernes Landsforening mundtligt over for udvalget redegjort for sin holdning til lovforslaget.

Spørgsmål

Udvalget har stillet 36 spørgsmål til ministeren for by, bolig og landdistrikter til skriftlig besvarelse som denne har besvaret.

3. Indstillinger [og politiske bemærkninger]

<>

Inuit Ataqatigiit, Siumut, Sambandsflokkurin og Javnaðarflokkurin var på tidspunktet for betænkningens afgivelse ikke repræsenteret med medlemmer i udvalget og havde dermed ikke adgang til at komme med indstillinger eller politiske udtalelser i betænkningen.

4 Ændringsforslag med bemærkninger

Ændringsforslag

Af et *mindretal* (V), tiltrådt af <>:

Til § 1

1) I *stk. 4* udgår: »ikke«.
[Ændring, så loven ikke er præceptiv]

Af *ministeren for by, bolig og landdistrikter*, tiltrådt af <>:

Til § 2

2) Som *stk. 2* indsættes:

»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.«
[Henvisning til aftalelovens § 36]

Af et *mindretal* (EL), tiltrådt af <>:

Til § 3

3) I *stk. 1* ændres »markedslejen for det pågældende leje-forhold« til: »det lejedes værdi«.
[Ændring af værdiansættelsen af grunden]

Til § 4

4) *Stk. 1* affattes således:

»Hver part i lejeforholdet kan i lejeperioden forlange lejen reguleret til det lejedes værdi, hvis den gældende leje afviger væsentligt fra det lejedes værdi. Ved afgørelsen af det lejedes værdi skal der foretages en sammenligning med den leje, som er almindeligt gældende i kvarteret eller området for en tilsvarende grund med hensyn til blandt andet beliggenhed, art og størrelse.«
[Ændring af værdiansættelsen af grunden]

Til § 6

5) I *stk. 1* ændres »markedslejen« til: »det lejedes værdi«.
[Ændring af værdiansættelsen af grunden]

Af *ministeren for by, bolig og landdistrikter*, tiltrådt af <>:

Til § 11

6) I *stk. 1* ændres: »1. januar « til: »1. april«.
[Udskydelse af ikrafttrædelsestidspunktet]

7) *Stk. 2* affattes således:

»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.«
[Overgangsordning for eksisterende lejeaftaler]

B e m æ r k n i n g e r

Til nr. 1

Det foreliggende forslag indebærer, at loven vil blive præceptiv jfr. § 1, stk. 4. Det betyder, at lovens bestemmelser hverken kan fraviges af lejer eller af udlejer. § 1, stk. 4, indebærer således bl.a., at lejer ikke kan disponere sin økonomi på en aftale med udlejer, der eksempelvis efter 5 år kan varsle en væsentlig lejestigning på trods af aftalen. På

tilsvarende vis indebærer forslaget, at udlejer ikke kan disponere i tillid til sin aftale med lejer, der efter 5 år kan varsle en væsentlig lejenedsættelse. Begge dele med muligt efterfølgende sagsanlæg og sagsomkostninger.

Venstre ser ingen grund til at fratage hverken lejeren eller udlejeren deres frie forhandlingsret. Parternes aftale må derfor gå forud for lovens bestemmelser.

Hvor intet er aftalt om det pågældende brugsforhold, eller hvor aftalen er uklar, skal lovens bestemmelser være gældende.

Til nr. 2

Som det fremgår af de almindelige bemærkninger til lovforslaget, er det kendetegnende for den foreslåede lov, at den gældende aftalefrihed i vidt omfang opretholdes. Der er således ikke foreslået en lang række regler, som parterne ikke kan fravige, eller som er gældende, medmindre andet er aftalt. På denne baggrund vurderes det, at der er behov for på anden måde at beskytte den svage part i lejeforholdet.

Det foreslås derfor i bestemmelsen, at en lejeaftale om en sommerhusgrund, hvorpå lejere har opført et sommerhus, skal kunne ændres eller tilsidesættes helt eller delvist, hvis det vil være urimeligt eller i strid med redelig handlemåde at gøre den gældende, jf. aftalelovens § 36.

Formålet med bestemmelsen er at fremhæve, at aftalelovens § 36 finder anvendelse i disse lejeforhold for derved at understrege, at parterne i sådanne lejeforhold er beskyttet mod urimelige aftaler og aftalevilkår.

Aftalelovens § 36 er en generalklausul, der giver mulighed for tilsidesættelse af urimelige aftaler og aftalevilkår. Ved afgørelse af, om det vil være urimeligt eller i strid med redelig handlemåde at gøre en aftale eller et aftalevilkår gældende, skal der efter aftalelovens § 36 tages hensyn til forholdene ved lejeaftalens indgåelse, lejeaftalens indhold og senere indtrufne omstændigheder.

Bestemmelsen kan tænkes anvendt f.eks. i den situation, hvor en væsentlig uligevægt i parternes forhandlingsmæssige eller økonomiske styrke ved aftalens indgåelse har bevirket en urimelig aftale.

Ved vurderingen af parternes forhandlingsmæssige styrke ved aftalens indgåelse vil der kunne tages hensyn til, om parterne har været i besiddelse af behørig information om de med aftalen forbundne konsekvenser, herunder om parterne har været repræsenteret af advokat eller anden rådgiver.

Et moment, der kan indgå i vurderingen af, om en part er blevet behørigt informeret, kan også være, om den svage part har været i besiddelse af den tjekliste til brug for indgåelse af lejekontrakter, som By, Bolig og Landdistriktsministeriet vil udarbejde i forbindelse med lovens ikrafttræden.

Bestemmelsen kan endvidere tænkes anvendt i tilfælde, hvor der er tale om en langvarig lejekontrakt, hvor parterne ved lejeaftalens indgåelse ikke har kunnet forudse en senere udvikling, men hvor tiden efter en årrække må anses at være løbet fra nogle af klausulerne i lejeaftalen.

Til nr. 3-5

Lejefastsættelsen sker efter lejelovens almindelige regler med udgangspunkt i »det lejedes værdi«. I lovforslaget indgår markedslejen som fremtidigt grundlag.

Der er imidlertid en grundlæggende forskel på de to lejefastsættelsesprincipper. Ved markedsleje forstås den leje, som en kyndig lejer på varslingstidspunktet ville aftale for det pågældende lejeforhold. En kyndig udlejer på området for lejede grunde vil være let at finde, mens en kyndig lejer normalt vil være en sjældenhed. Derfor vil ejer/lejerforholdet i de fleste tilfælde være til udlejers fordel.

Enhedslisten ønsker med forslaget at stille parterne mere lige. Dette kan ske ved at overføre lejelovens bestemmelser til L 34. Hvis dette lejefastsættelsesprincip bliver gældende, skal udlejer kunne dokumentere, at den gældende leje er væsentligt under »det lejedes værdi«.

Til nr. 6

Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. april 2014 i stedet for den 1. januar 2014, som oprindeligt foreslået.

Til nr. 7

Aftaler om leje af grund indgås som udgangspunkt på tidsbestemte vilkår således, at aftalen udløber på et i forvejen fastsat tidspunkt. For sådanne aftaler finder loven som udgangspunkt anvendelse, når der indgås en ny lejeaftale til erstatning af den hidtidige, det vil sige ved genudlejning efter genforhandling af den gældende lejeaftale.

I nogle tilfælde indgås lejeaftaler om sommerhusgrunde dog som tidsubegrænsede lejeaftaler med den virkning, at aftalen gælder, indtil en af parterne opsiger den, eller den af en anden grund som f.eks. misligholdelse ophører. I sådanne tilfælde kan lejeforholdet principielt bevare sin gyldighed uden på noget tidspunkt at blive omfattet af den foreslåede lov, idet udlejer ingen interesse har i at sige lejeaftalen op, og lejereren risikerer at miste grunden, hvis lejereren opsiger aftalen. Denne retsstilling findes imidlertid ikke hensigtsmæssig, da det er ønskeligt, at alle lejeaftaler om grunde, hvor

lejereren har opført et sommerhus, med tiden bliver omfattet af loven.

På denne baggrund foreslås, at der i lovforslaget indsættes en overgangsordning, som indebærer, at tidsubegrænsede lejeaftaler, som er indgået før lovens ikrafttræden, efter en overgangsperiode omfattes af den foreslåede lov.

Det foreslås derfor, at lejeaftaler om sommerhusgrunde, som ikke er tidsbegrænsede, omfattes af loven, når en eventuel uopsigelsesperiode for udlejereren tillagt en periode svarende til det aftalte opsigelsesvarsel for udlejereren er udløbet. Samtidig foreslås, at loven dog tidligst finder anvendelse på eksisterende lejeforhold om sommerhusgrunde, hvorpå lejereren har opført et sommerhus den 1. april 2019, det vil sige 5 år efter lovens ikrafttræden.

For lejeaftaler, hvor en uopsigelsesperiode tilsammen med en periode svarende til opsigelsesvarslet er udløbet inden lovens ikrafttræden eller inden for de første 5 år efter lovens ikrafttræden, indebærer overgangsordningen, at aftalen først bliver omfattet af loven, når der er gået 5 år efter lovens ikrafttræden. Det samme gælder for lejeaftaler, hvor der ikke er aftalt en uopsigelsesperiode. Udlejereren vil derfor i alle tilfælde have mulighed for at indstille sig på den nye retstilstand og vurdere, om lejeforholdet skal fortsættes eller opsiges.

Den foreslåede overgangsordning indebærer således, at alle udlejere, der udlejer sommerhusgrunde tidsubegrænset, vil få mulighed for at tage stilling til, om de ønsker at fortsætte udlejningen eller ved opsigelse foretrækker at frigøre sig fra lejeforholdet, inden den foreslåede lov får virkning på det pågældende lejeforhold. Dette gælder dog ikke, hvis udlejereren allerede i den gældende aftale generelt har fraskrevet sig mulighed for at opsiges aftalen.

Med den foreslåede overgangsordning vil man som udlejer ikke opleve at blive frataget muligheden for ved opsigelse at blive løst fra lejeaftalen.

En oversigt over Folketingets sammensætning er optrykt i betænkningen.

Bjarne Laustsen (S) Jan Johansen (S) Jens Joel (S) Mette Reissmann (S) fmd. Simon Kollerup (S) Orla Hav (S)

Thomas Jensen (S) Liv Holm Andersen (RV) Lone Lokindt (RV) Rasmus Helveg Petersen (RV) Eigil Andersen (SF)

Pernille Vigsø Bagge (SF) Özlem Sara Cekic (SF) Lars Dohn (EL) Rosa Lund (EL) Louise Schack Elholm (V)

Martin Geertsen (V) Jane Heitmann (V) Preben Bang Henriksen (V) Michael Aastrup Jensen (V) Karen Jespersen (V) nfm.

Karsten Lauritzen (V) Fatma Øktem (V) Karina Adsbøl (DF) Alex Ahrendtsen (DF) Morten Marinus (DF)

Dennis Flydtkjær (DF) Ole Birk Olesen (LA) Benedikte Kiær (KF)

Inuit Ataqatigiit, Siumut, Sambandsflokkurin og Javnaðarflokkurin havde ikke medlemmer i udvalget.

Venstre, Danmarks Liberale Parti (V)	47	Det Konservative Folkeparti (KF)	8
Socialdemokratiet (S)	47	Inuit Ataqatigiit (IA)	1
Dansk Folkeparti (DF)	22	Siumut (SIU)	1

Radikale Venstre (RV)	17	Sambandsflokkurin (SP)	1
Socialistisk Folkeparti (SF)	12	Javnaðarflokkurin (JF)	1
Enhedslisten (EL)	12	Uden for folketingsgrupperne (UFG)	1
Liberal Alliance (LA)	9		

Oversigt over bilag vedrørende L 34

Bilagsnr.	Titel
1	Høringssvar og høringsnotat, fra ministeren for by, bolig og landdistrikter
2	Tidsplan for udvalgets behandling af lovforslaget
3	Henvendelse af 24/10-13 fra Danske Udlejere
4	Henvendelse af 4/11-13 fra Strandforeningen Bøgebjerg Strand
5	Henvendelse af 12/11-13 fra Søren Friis, Odense C
6	Henvendelse af 12/11-13 fra Søren Martinussen
7	Udkast til betækning
8	Henvendelse af 25/11-13 fra Søren Friis, Odense C
9	2. udkast til betækning
10	Henvendelse af 29/11-13 fra Søren Friis, Odense
11	3. udkast til betækning
12	Henvendelse af 30/11-12 fra Søren Martinussen
13	Ændringsforslag fra ministeren for by, bolig og landdistrikter
14	Henvendelse af 3/12-13 fra Danske Udlejere
15	Henvendelse af 3/12-13 fra Fritidshusejernes Landsforening
16	Ændringsforslag fra ministeren for by, bolig og landdistrikter
17	4. udkast til betækning
18	Ændringsforslag fra ministeren for by, bolig og landdistrikter

Oversigt over spørgsmål og svar vedrørende L 34

Spm.nr.	Titel
1	Spm. om, hvilke konsekvenser lovforslaget har for indgåelse af nye lejeaftaler, herunder om parterne stadig kan køre efter de aftaleretlige regler, som de gør nu, hvis det er ønsket, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
2	Spm. om, hvad ministeren vil gøre i forhold til de sommerhusejere, der kan være i en svær situation nu pga. uhensigtsmæssige lejeforhøjelser, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
3	Spm. om oversendelse af præsentationen fra den tekniske gennemgang af lovforslaget, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
4	Spm. om kommentar til henvendelse af 24/10-13 fra Danske Udlejere, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
5	Spm. om kommentar til henvendelse af 4/11-13 fra Strandforeningen Bøgebjerg Strand, Dalby, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
6	Spm. om en redegørelse for fordelingen af sommerhuse på fremmed grund ift., om grunden er kommunalt ejet, privat ejet, statsejet eller andet, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå

- 7 Spm. om, en redegørelse for, hvilke øvrige ejertyper der er af udlejede sommerhusgrunde, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
- 8 Spm., om det er korrekt som angivet af Ejendomsforeningen Danmark, at loven hovedsagelig vil finde anvendelse på Kolonihave-lejemål, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
- 9 Spm., om en grundlejer, hvis grundlejekontrakt med udløb eksempelvis i 2015, på nogen måde via loven kan være sikker på at kunne forlænge kontrakten med sin udlejer, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
- 10 Spm., om en grundudlejer, der i dag har en grundlejekontrakt med en grundlejer til udløb eksempelvis i 2015, ved at udarbejde en ny kontrakt med lejeren, risikerer, at denne via retten straks kan kræve den netop aftalte leje nedsat, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
- 11 Spm., om en grundlejer, der efter lovens ikrafttræden med sin udlejer aftaler en forholdsmæssig lav fast leje i eksempelvis 15 år og bygger et hus i tillid hertil, risikerer, at grundudlejeren allerede efter 5 år kræver en væsentligt højere leje, således at parternes aftalte husleje ikke længere er gældende, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
- 12 Spm., om en lejer, der med sin udlejer har aftalt en fast lav leje for eksempelvis 15 år, og bygget et hus på grunden i tillid hertil, på nogen måde kan være sikker på at denne aftalte og forventede husleje vil være gældende i de aftalte 15 år, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
- 13 Spm., om en lejer, der med sin udlejer har aftalt en fast lav leje for eksempelvis 15 år, og bygget et hus på grunden i tillid hertil, på nogen måde være sikker på at denne aftalte vil være gældende, hvis udlejer vælger at sælge grunden til en ny grundejer, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
- 14 Spm., om en lejer, der med sin udlejer har aftalt en fast årlig regulering af grundlejen, og samtidig med sin udlejer ligeledes aftalt, at lejen kun skal stige med denne faste årlige regulering, kan være sikker på at denne aftale holder, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
- 15 Spm., om parterne gyldigt kan aftale en fast stigning i lejen på eks. 3 pct. om året, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
- 16 Spm., om en lejer, der med sin udlejer er enig om en bestemt husleje i eksempelvis 15 år – og i tillid hertil bygger hus på grunden - kan være sikker på, at denne husleje, til ministeren for by, bolig og landdistrikter og ministerens svar herpå
- 17 Spm., om lejer bliver bedre sikret mod en huslejestigning ved at få en lejeaftale med en aftalt fast leje tinglyst, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå

- 18 Spm., om en udlejer, der baserer sin økonomi på en lejeaftale med lejer, har nogen sikkerhed for at lejeren ikke kan få den aftalte leje nedsat, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
- 19 Spm., om en udlejer, der – på trods af parternes aftale – får sin husleje nedsat, kan bringe lejemålet til ophør nu, hvor hans økonomiske forudsætninger for lejemålet er bristet, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
- 20 Spm., om udlejers kreditforening/pengeinstitut, der har finansieret udlejers grundkøb, kan sikre sig mod, at lejeren får den forudsatte aftalte husleje nedsat, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
- 21 Spm., om lejers kreditforening/pengeinstitut, der har finansieret lejers husbyggeri, kan sikre sig imod, at udlejeren får den aftalte husleje forhøjet, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
- 22 Spm. om en udlejer, der har udlejet sin grund til en lejer, aldrig kan bringe lejemålet til ophør, så længe lejeren betaler sin husleje, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
- 23 Spm., om der kan indgås tidsbegrænsede lejeaftaler, der ophører på et bestemt tidspunkt med den virkning, at lejeren skal flytte, og om der herefter gyldigt kan aftales en ny tidsbegrænset lejeaftale mellem de samme parter, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
- 24 Spm., om en gyldigt kan aftales mellem parterne, at lejeren skal opsiges med eksempelvis 8 måneders varsel, så udlejer har bedre mulighed for at finde ny lejer, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
- 25 Spm., om der kan skaffes sammenligningslejemål til brug som bevis i sager om grundlejens størrelse, og hvilke bevismidler forestiller ministeren anvendt i sager om markedsleje i henhold til lovforslagets bestemmelser, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
- 26 Spm., om en udlejer, der kun ønsker at udleje til én bestemt lejer, kan sikre sig, at denne ikke afstår lejemålet til en anden lejer, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
- 27 Spm. om kommentar til henvendelsen af 12/11-13 fra Søren Friis, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
- 28 Spm. om kommentar til den interne henvendelse af 12/11-13 fra Søren Martinussen, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
- 29 Spm. om kommentar til henvendelse af 25/11-13 fra Søren Friis, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
- 30 Spm. om, hvor mange gange lejeniveauet i en lejeaftale er tilsidesat under henvisning til aftalelovens § 36, i erhvervslejeloven og i lejeloven, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå

- 31 Spm. om kommentar til henvendelse af 29/11-13 fra Søren Friis, Odense, om markedsleje ved udlændinges køb af sommerhus, jf. L 34 - bilag 10, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
- 32 Spm. om kommentar til den interne henvendelse af 30/11-13 fra Søren Martinussen, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
- 33 Spm. om kommentar til henvendelse af 3/12-13 fra Danske Udlejere, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
- 34 Spm. om kommentar til henvendelsen af 3/12-13 fra Fritidshusejernes Landsforening, jf. L 34 - bilag 15, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
- 35 Spm. om . Hvilke økonomiske beregninger har ministeriet foretaget i forbindelse med lovforslaget, og hvilke økonomiske konsekvenser vil lovforslaget have for ejere af sommerhuse på lejet grund, hvis lovforslaget vedtages, som det foreligger, til ministeren for for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå
- 36 Spm. om at uddybe sit ændringsforslag til § 11, stk. 2 for så vidt angår tidsbegrænsede aftaler, til ministeren for by, bolig og landdistrikter, og ministerens svar herpå