

Keld Daubjerg
Langelinie 40
5230 Odense M
Langelinie40@dadlnet.dk
Tlf. 6614 0112 / 6181 3528

By- og Boligudvalget
Folketinget
Christiansborg

Bøgebjerg Strand, 4. november 2013

L34 – forslag til lov om sommerhuse på fremmed grund – høringsbrev

Jeg retter henvendelse til By- og Boligudvalget på vegne af medlemmerne af Strandforeningen Bøgebjerg Strand, Dalby, som omfatter 59 sommerhuse på lejet grund.

Sommerhusforeningen blev nævnt i 1. behandlingen af lovforslaget som et eksempel på behovet for lovforslaget. Uanset høringsfristen er udløbet, finder jeg derfor grund til at kommentere et enkelt aspekt af det fremsatte lovforslag – nærmere bestemt det forhold, at lovforslaget ikke omfatter lejekontrakter, som er indgået inden lovens ikrafttræden.

1. Kærkommen lovregulering

Medlemmerne af Strandforeningen Bøgebjerg Strand er meget glade for, at der nu bliver lovgivet på dette område. Vi har igennem en årrække oplevet en voldsom stigning i lejen på vores grundstykker og har – som lejekontrakterne er formuleret – ikke reel mulighed for forhandling.

2. Problemer ved det fremsatte lovforslag – allerede indgåede lejekontrakter

Efter lovforslagets § 11, stk. 2, gælder loven ikke for aftaler om leje af grund, som er indgået inden lovens ikrafttræden.

Af lovbemærkningerne til denne bestemmelse fremgår bl.a.:

"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 lejereren 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."

(Vores understregning)

Vi opfatter disse lovbemærkninger således, at loven på den ene side ikke kommer til omfatte lejeaftaler, som er kommet i stand ved såkaldte indtrædelser i lejekontrakter, som

oprindeligt er indgået før lovens ikrafttrædelse – uanset at indtrædelserne finder sted efter loven ikrafttræden.

Eksempel: Hvis en lejekontrakt oprindeligt er indgået i 1980 mellem Lejer 1 og Udlejer, og Lejer 1 i 2015 afstår lejekontrakten til Lejer 2, uden at der herved sker en genforhandling af lejevilkårene, finder loven ikke anvendelse på lejeforholdet mellem Udlejer og Lejer 2, uanset at Lejer 2 først er indtrådt i lejemålet efter lovens ikrafttræden.

På den anden side fortolker vi også lovbemærkningerne således, at lovgiver ønsker, at lejeaftaler, der allerede var gældende ved loven ikrafttræden, ikke på længere sigt ”skal holdes i live” efter lovens ikrafttræden.

I Strandforeningen Bøgebjerg Strand vil gamle lejeaftaler imidlertid blive holdt i live i massivt omfang – også på længere sigt.

Vi vedlægger (i anonymiseret udgave) eksempel på en lejekontrakt, inkl. allonge, som er gældende for alle grundene i strandforeningen.

I hovedtræk er systematikken i lejekontrakten, at lejer ved lejers opsigelse af lejemålet (uden for tilfælde af udlejers misligholdelse) har pligt til at rydde grunden og aflevere den til udlejer i naturtilstand (lejekontraktens § 8). Det inkluderer bl.a. nedrivning (uden kompensation) af lejers eget sommerhus og bortfjernelse af kloaktilslutning mv.

Lejer har dog mulighed for at afstå lejemålet på uændrede vilkår til ny lejer, som indtræder i alle rettigheder og forpligtelser vedrørende lejemålet (lejekontraktens § 5).

Efter allongens pkt. 1, som ændrer lejeaftalens § 3, fortsætter lejeforholdet automatisk ved udløbet af udlejers uopsigelighedsperiode. Dvs. der er ikke anledning til en genforhandling af lejeaftalen mellem lejer og udlejer.

I realiteten betyder disse vilkår, at alle fremtidige salg af sommerhuse vil ske i forbindelse med indtrædelse i allerede indgåede lejekontrakter. Udlejer har intet incitament til at indgå ”nye lejeaftaler” i lovens forstand, og den fraflyttende lejer er tvunget til formelt at afstå lejeaftalen til en ny indtrædende lejer, hvis den fraflyttende lejer ikke skal tvinges til at nedrive sit sommerhus mv.

Med andre ord: På grund af ikrafttrædelsesbestemmelsen i lovforslagets § 11, stk. 2, bliver én de strandforeninger, som er årsag til lovforslaget, i realiteten ikke omfattet af den nye lovgivning.

Tilsvarende gælder formentlig for en række øvrige ejere af sommerhuse på lejet grund.

3. Konsekvenser

Konsekvenserne for sommerhusforeningen er beskrevet af Jan Johansen (S) i hans ordførertale ved 1. behandlingen af lovforslaget. Ud over de ekstraordinære stigninger, som Jan

Johansen omtaler, kan vi supplerende oplyse om konsekvensen for sommerhusforeningen ved de løbende, årlige reguleringer:

Lejekontrakten for sommerhusene rummer en reguleringsklausul med den årlige stigning i nettoprisindekset, dog minimum 3 pct. årligt, se lejekontraktens § 4, stk. 7. Til sammenligning skal der efter lovforslaget alene ske en årlig regulering svarende til stigningen i nettoprisindekset, men uden en minimumsstigning på 3 pct.

I perioden 2006-2013 har den samlede leje for sommerhusene udviklet sig således:

År	Leje i kr.	Stining i pct. i forhold til år 2006
2006	2.655.000,00	0,00
2007	2.734.650,00	3,00
2008	2.816.689,50	6,09
2009	2.901.190,19	9,27
2010	2.988.225,89	12,55
2011	3.077.872,67	15,93
2012	3.170.208,85	19,40
2013	3.265.315,11	22,98

I perioden 2006-2013, hvor der i den øvrige del af landet generelt har været et fald i priserne på sommerhuse (i Kerteminde ca. 10 pct. og på Fyn samlet ca. 15 pct), er den årlige leje i strandforeningen steget med ca. 23 pct.

4. Regulering af gældende lejekontrakter – inden for rammerne af erstatningsfri regulering

Forbrugerombudsmanden anfører i sit høringssvar af 4. august 2013, 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."

I Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikters høringsnotat af 23. september 2013 anføres:

"Det har ikke været hensigten, at loven skal gælde for eksisterende lejeforhold, idet risikoen for, at loven i så fald vil få ekspropriativ virkning vurderes at være stor. Den foreslåede ordning indebærer derimod, at eksisterende lejemål vil blive omfattet af loven, når der efter genforhandling indgås en ny lejeaftale, herunder aftale om forlængelse af den hidtidige lejeaftale."

Som redegjort for ovenfor vil lovforslaget i sin nuværende form formentlig ikke få betydning for Strandforeningen Bøgebjerg Strand, og formålet med lovgivningen vil derfor – i hvert fald i relation til Strandforeningen Bøgebjerg Strand – være forspildt.

Der kan derfor efter vores opfattelse være grund til at revurdere om en regulering også af lejeaftaler indgået før lovens i krafttræden – i kombination med en passende lang overgangsperiode – kan lade sig gøre, uden at der foreligger ekspropriation.

Efter vores vurdering vil en lovgivning, som generelt omfatter alle gældende og fremtidige lejekontrakter ikke være et ekspropriativt indgreb. Vi hæfter os ved,

- 1) at sådan regulering vil ramme en bred kreds af udlejere
- 2) at formålet med reguleringen er at modvirke, at udlejere med urimelige kontraktvilkår udnytter lejere; det vil sige generel erhvervsregulering af uønsket adfærd, som forfølger almene, sagligt begrundede hensyn,
- 3) at formålet med loven på sigt er, at alle lejekontrakter skal omfattes af den nye lovgivning. En regulering, der tillige omfatter gældende lejekontrakter vil derfor alene medfører en tidsmæssig, midlertidig forskydning i forhold til, hvad der tilstræbes opnået på sigt, og
- 4) at der er tale om en regulering med begrænset intensitet i forhold til de berørte udlejere.

Alle disse forhold peger efter statsforfatningsretlig litteratur og retspraksis i retning af, at der ikke vil være tale om et ekspropriativt indgreb, hvis lovforslaget udstrækkes til også at gælde lejekontrakter, som er indgået inden lovens ikrafttræden.

5. Løsningsforslag

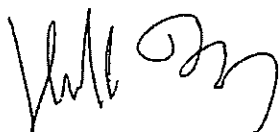
Henset til, at der er risiko for, at formålet med loven ikke opnås, hvis ikke lovens anvendelsesområde udstrækkes til lejekontrakter, der er indgået inden lovens ikrafttrædelse, vil vi derfor med dette brev opfordre til (1) at det analyseres nærmere, om en regulering af gældende lejekontrakter vil være ekspropriative og (2) hvis dette ikke er tilfældet, at lovforslaget ændres, således at loven også omfatter allerede indgåede lejekontrakter.

Alternativt kan overvejes en model, hvorefter lovforslaget finder anvendelse på lejekontrakter, inklusive indtrædelser og forlængelser af allerede indgåede kontrakter, der indgås efter lovens ikrafttræden.

Hvis By- og Boligudvalget har brug for yderligere oplysninger eller har spørgsmål til ovenstående, er jeg til rådighed.

På vegne af bestyrelsen for Strandforeningen Bøgebjerg Strand

Keld Daubjerg





FOCUS Advokater
J.nr. 6.12.6913.5.003 UT/vr.

Underskrevne

greve Niels Iuel Reventlow,
Hverringe Gods, Hverringevej 206,
5300 Kerteminde
(i det følgende kaldet udlejer)

og underskrevne

██████████
██
(i det følgende kaldet lejer)

indgår herved følgende

LEJEKONTRAKT

§ 1.

LEJEMÅLET OMFATTER:

Lejemålet omfatter en grund beliggende Bøgebjergvej nr. ● den side af Bøgebjergvej, der ligger mellem vejen og vandet.

Facadelængden er 25 meter.

I tilfælde af tvister mellem lejerne - om grundens udstrækning - afgøres dette spørgsmål endeligt og bindende for lejerne af udlejer.

§ 2.

LEJEMÅLETS BENYTTELSE:



FOCUS Advokater

Grunden må kun benyttes til opsætning af et sommerhus.

Bygningen skal overholde de til enhver tid gældende regler i byggelovgivningen og lokalplan nr. 36, der p.t. er gældende for området.

Lejeren er pligtig til at respektere nye offentlige pålæg, der måtte blive pålagt grunden.

Når der bliver mulighed for tilslutning til vand og kloak, skal lejer straks tilsluttes dette.

Udlejer er uden ansvar for ændringer i kystlinien, hvorfor det påhviler lejer ved kystsikringsforanstaltninger at drage omsorg for, at grunden bevares ud mod havet.

De på grunden opførte bygninger skal til enhver tid være af høj vedligeholdelsesstandard.

Overholder lejerne ikke forpligtelsen til at holde sine bygninger i høj vedligeholdelsesstandard, kan udlejer meddele lejeren en frist på min. 1 måned til at bringe bygningerne i en stand, der utvivlsomt kan betegnes som god vedligeholdelsesstand. Har lejeren herefter ikke overholdt den af udlejer givne frist, kan lejemålet ophæves, som misligholdt uden yderligere varsel.

Lejeren har herefter pligt til at rydde grunden omgående og aflevere grunden i en stand, som det fremgår af lejekontraktens § 8.

§ 3.

LEJEMÅLETS START OG OPSIGELSE:

Lejemålet begynder den 1. april 2000 kan af hver af parterne opsiges med 6 måneders varsel til en 1. april. Fra udlejers side kan lejemålet dog tidligst opsiges 30 år fra i krafttrædelsesdatoen.

§ 4.



FOCUS Advokater

LEJEN:

Den årlige leje udgør kr. 21.854,54, der erlægges med 1/4 hver kvartal med forfald hver 1. januar, 1. april, 1. juli og 1. oktober.

Ved kontraktens underskrift betales for tiden 1. april 2000 – 1. juli 2000 kr. 5.463,64.

Udgifter til vand- og kloaktilslutning skal betales af lejeren med et engangsbetøb, som varsles overfor lejeren med 1 måneds varsel efter en fordeling foretaget af udlejer. Betales beløbene ikke rettidigt jfr. iøvrigt § 4 næstsidste stykke er lejemålet misligholdt, og kan op- hæves jfr. § 4 sidste stykke.

Udgifter til vand- og kloakforbrug betales af lejer direkte til de opkrævende værker, såfremt det er muligt. Skal opkrævningen ske ved udlejers foranstaltning, skal betaling ske på den af udlejer fastsatte måde.

Stigninger i skatter og afgifter pålignes lejen, når disse pålignes udlejer. Udgangspunkt for beregningen er skatter og afgifter pr. 1. januar 1997. Stigninger fordeles i forhold til lejen.

Alle nye afgifter - af hvad art tænkes - som pålignes det lejede, skal betales af lejer med virkning fra det tidspunkt, det pålignes udlejer.

Lejen pristalsreguleres med stigningen i nettoprisindekset, således at den til enhver tid gældende leje for grunden pr. 1. januar reguleres med stigningen i nettoprisindekset i perioden fra december til december, dog skal den til enhver tid gældende leje altid reguleres med min. 3% af foregående års leje.

Første gang regulering sker er 1. januar 2001 med baggrund i stigningen i nettoprisindekset fra 1. december 1999 til 1. december 2000.

Uanset den tilsagte uopsigelighed; og uanset foranstående pristalsregulering, er udlejer, såfremt det lejedes værdi væsentligt overstiger lejen for lejemålet, berettiget til at kræve lejen forhøjet, således at lejen svarer til det lejedes værdi. I tilfælde af uenighed om



FOCUS Advokater

spørgsmålet, afgøres dette spørgsmål endeligt af den i § 9 nævnte voldgift. Lejen fastsættes med udgangspunkt i en rimelig forrentning af en forventet salgssum for grundene, hvis disse enten blev solgt samlet, eller enkeltvis udstykket, hvis dette er muligt. Regulering i medfør af nærværende bestemmelse kan ske efter ejers valg, når der enten er forløbet 5 år siden sidste generelle regulering efter nærværende bestemmelse, 5 år siden lejekontrakten er trådt i kraft, eller 5 år siden lejen i det af lejekontrakten omfattede lejemål er reguleret i medfør af bestemmelsen.

Lejen kan ingensinde af lejerens kræves nedsat.

Såfremt lejen udebliver i mere end 7 dage efter forfaldstid, og lejen ikke bliver betalt efter at der er fremsat påkrav med min. 7 dages varsel, kan lejemålet ophæves som misligholdt.

Såfremt lejemålet ophæves, som misligholdt skal grunden ryddes i overensstemmelse med bestemmelserne om lejemålets ophør i lejekontrakten § 8.

§ 5.

AFSTÅELSE - FREMLEJE:

I lejemålets uopsigelighedsperiode kan lejemålet afstås på uændrede vilkår. Afståelse til selskaber, foreninger eller lignende med begrænset hæftelse, er ikke tilladt.

Den nye lejer indtræder i alle rettigheder eller forpligtelser vedrørende lejemålet, som har påhvilet den afstående lejer, herunder også forpligtelser med hensyn til at berigtige restancer, eller iøvrigt hvad udgiftsart tænkes kan, uanset denne måtte vedrøre perioden før overdragelsen.

Fremleje er ikke tilladt ej heller, som udlejning til turister i kortere perioder.

§ 6.

LEJERFORENING:

Lejer er pligtig til at være medlem af lejerforeningen. Overholder lejer ikke denne forpligtelse, herunder forpligtelsen til eventuelt at betale kontingent til lejerforeningen efter påkrav



FOCUS Advokater

med 7 dages varsel er afgivet, kan lejemålet ophæves, og grunden kræves ryddet efter reglerne i lejekontraktens § 8.

Lejerforeningen forestår administration af det areal, der er beliggende på den modsatte side af vejen, og som af lejerne kan anvendes til P-pladser. De nedenfor nævnte ordensregler er også gældende for P-arealet.

§ 7.

ORDENSREGLER:

Lejeren er pligtig til at sørge for, at grunden stedse holdes pæn og ryddelig, navnlig at der ikke på grunden henligger affald eller, at grunden ikke frømtræder som upasset.

Lejeren er pligtig at deltage i den almindelige renovationsordning.

Der må ikke på grunden drives nogen form for erhverv.

Skilte og reklamer er ikke tilladt på grunden.

Opstilling af campingvogne er forbudt, og må heller ikke forekomme på det areal, der administreres af lejerforeningen, jfr. lokalplanens bestemmelser.

Færdsel eller ophold på ejerens ejendom - udover den lejede grund - er ikke tilladt.

§ 8.

LEJEMÅLETS OPHØR:

Ophører lejemålet, uanset af hvilken grund, hvad enten det skyldes opsigelse eller ophævelse af lejemålet på grund af misligholdelse, skal grunden ryddes og afleveres i naturtilstand. Såfremt lejeren ikke indenfor en rimelig frist - og max. 14 dage efter lejemålets ophør - har draget omsorg for ryddeliggørelse af grunden, er udlejer berettiget til at ryddeliggøre grunden for lejerens regning. Udlejer er herved befuldmægtiget til at sælge, hvad der måtte



FOCUS Advokater

kunne sælges af bygninger og inventar på grunden og anvende det herved indvundne pro-
venue til betaling af restancer og omkostninger, som er pådraget udlejer.

§ 9.

VOLDGIFT:

Enhver tvist - bortset fra misligholdelsessager - mellem udlejer og lejer afgøres ved voldgift
efter reglerne i lov om privat voldgift. For såvidt angår tvistigheder om lejeforhøjelser, skal
opmanden være ejendomsmægler udpeget af Dansk Ejendomsmæglerforening. Hver part
udpeger herefter en voldgiftsmand. Iøvrigt skal reglerne i lov om privat voldgift også være
gældende for denne voldgift.

Væremeting er Retten i Nyborg.

§ 10.

OMKOSTNINGER:

Stemppling af denne lejekontrakt betales af lejer.

Kontrakten kan ikke tinglyses.

Kerteminde, den 6/1 2000.

Odense, den 20/3 2000.

Som udlejer:

Som lejere:

JB

ALLØNGE
til lejekontrakt mellem
Greve Niels Inel Reventlow (som udlejer)
og
[REDACTED]
(som lejer)
vedrørende Bagebjergvej nr. [REDACTED]

Mellem ovennævnte parter er det d.d. aftalt, at lejekontrakten ændres på følgende punkter:

1. I § 3 tilføjes som nye 3., 4., 5., 6. og 7. pkt.:

"Lejeforholdet fortsætter automatisk ved udløbet af udlejers uopsigelighedsperiode, og der kan mellem parterne indgås en ny uopsigelighedsperiode. Hvis lejeforholdet ophører som følge af udlejers opsigelse, uden at den skyldes lejers misligholdelse, kompenseres lejer med et beløb svarende til husets handelsværdi, mod at huset overdrages til udlejer. Handelsværdien fastsættes af en af parterne i fællesskab valgt ejendomsmægler. Hvis der ikke kan opnås enighed mellem parterne om en ejendomsmægler, kan hver af parterne anmode Dansk Ejendomsmæglerforening om at udpege en ejendomsmægler, der herefter forestår vurderingen. Udgifterne til vurdering deles ligeligt mellem parterne."

2. I § 4, stk. 4 tilføjes som 3. pkt.:

"Nærværende bestemmelse skal forstås således, at heller ikke løbende årlige driftsudgifter vedrørende vand og kloak skal afholdes af udlejer, således at alle udgifter vedrørende vand- og kloakeringsnettet påhviler lejerne. Nyanskaffelser eller andre ikke driftsrelaterede udgifter medtages ikke i driftsregnskabet med det i året afholdte beløb, men alene med et beløb svarende til sædvanlige afskrivninger for det pågældende."

3. § 4, stk. 9. 2. og 3. pkt. ændres til følgende:

"I tilfælde af uenighed om spørgsmålet, kan hver af parterne indbringe sagen for domstolene, uanset det i § 9 anførte.

Ved det lejedes værdi forstås en leje, fastsat med udgangspunkt i en rimelig forrentning af en forventet salgssum for grundene, hvis disse enten blev solgt samlet, eller hvis det er muligt, enkeltvis udstykket, hvis værdien heraf vil være højere end ved et samlet salg.

Parterne er enige om, at der under en retssag kan udmeldes syn og skøn foretaget af en ejendomsmægler udpeget af Dansk Ejendomsmæglerforening.

Udlejer kan varsle lejeforhøjelse med 3 måneders varsel. Kopi heraf tilstilles Lejerforeningen. Forinden dette sker, skal begge parter såvidt muligt tilstræbe forlig, ved at hver af parterne lader en ejendomsmægler foretage den forannævnte vurdering. Er parterne ikke senest 4 uger inden ikrafttrædelsestidspunktet enedes om en lejeforhøjelse, skal lejer indbringe sagen for retten, såfremt lejer ikke kan acceptere lejeforhøjelse. Sagen skal være indbragt senest 3 måneder efter ikrafttrædelsestidspunktet. Er dette ikke sket, er lejeforhøjelsen endelig, og kan ikke anfægtes."

Sidste sætning i § 4 stk. 9: "Regulering i medfør er fortsat gældende uforandret.

4. I § 5 efter stk. 2 indføres et nyt stk. 3:

"Ved lejerskifte udstedes en ny 30-årig lejekontrakt på de vilkår, der i øvrigt måtte være gældende på lejerskiftetidspunktet."

Det nuværende stk. 3 bliver herefter stk. 4.

5. Som en ny bestemmelse indføres som § 5 A følgende:

FORKØBSRET:

Såfremt udlejer, efter særskilt at have udstykket det areal, hvorpå sommerhusene på Bøgebjergvej er beliggende, ønsker at sælge dette areal, har Lejerforeningen forkøbsret på følgende vilkår:

Udlejer forpligter sig til at forelægge den pris og de øvrige vilkår, han ønsker at sælge arealet på, for lejerforeningen. Såfremt lejerforeningen ikke inden en frist på 6 uger har accepteret dette tilbud, er udlejer berettiget til at sælge arealet til anden side uden igen at forelægge tilbudet for Lejerforeningen, medmindre den pris og de øvrige vilkår, der endeligt opnås efter en samlet bedømmelse er væsentlig ringere end de vilkår, der er forelagt for Lejerforeningen.

Såfremt Lejerforeningen ikke har accepteret det forelagte tilbud, og handlen herefter endeligt gennemføres med tredemand, bortfalder forkøbsretten for Lejerforeningen.

Forkøbsretten er kun gældende for Lejerforeningen, og den enkelte lejer har derfor ikke nogen rettighed i henhold til denne bestemmelse, men alene den ret man efterfølgende måtte opnå ved aftale med Lejerforeningen.

Det skal præciseres, at forkøbsretten kun gælder, såfremt den ejendom, hvorpå sommerhusene på Bøgebjergvej er beliggende, udstykkes af sælger særskilt. Sker overdragelsen af ejendommen, som led i en samlet overdragelse af udlejers ejendom, er forkøbsretten således ikke gældende. Forkøbsretten gælder heller ikke ved familieoverdragelse, hvad enten dette sker til livsarvinger eller andre slægtninger. Ej heller gælder forkøbsretten ved overdragelse til selskaber ejet

vinger eller andre slægtninger. Ej heller gælder forkøbsretten ved overdragelse til selskaber ejet af den nuværende ejer eller af livsarvinger eller andre slægtninger, hvad enten ejerskabet er direkte eller indirekte.”

Dato: 05-10 2004.

Som udlejer:

Niels hf Rasmussen

Som lejer:

[Redacted signature]