



Dato: 19. november 2013
Sagsnr.: 2012-138
Dok id:

Udvalget for Landdistrikter og Øer

Ministeren for by, bolig og landdistrikters besvarelse af spørgsmål nr. 11BYB, ad L 34. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Preben Bang Henriksen (V).

Spørgsmål nr. 11:

"Er det korrekt, at 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 – uanset parternes aftale – risikerer, at grundudlejeren allerede efter 5 år kræver en væsentligt højere leje, således at parternes aftalte husleje ikke længere er gældende? Og risikerer man som lejer i denne situation at blive dømt til både en højere husleje, men også sagsomkostninger i en situation, hvor man til punkt og prikke kun ønsker at opfylde den aftale, som man har indgået med sin udlejer?"

Svar:

Der er flere formål forbundet med lovforslaget om sommerhuse på fremmed grund, bl.a. at sikre, at lejefastsættelsen ved lejeaftalens indgåelse overlades til parterne. Udgangspunktet for lejefastsættelsen vil derfor være markedsleje for sommerhusgrunde.

Samtidig er det vigtigt at fastslå, at formålet med loven også er at sikre, at både lejer og udlejer hvert femte år kan forlange lejen tilpasset til markedslejen, da markedet kan have ændret sig væsentligt fra tidspunktet, hvor lejeaftalen indgås. Derfor har grundudlejeren og lejeren mulighed for at få tilpasset lejen 5 år efter lejeaftalens ikrafttrædelse. Lejens skal dog afvige væsentligt fra markedslejen, før grundudlejeren eller grundlejer vil kunne kræve lejen ændret. Ændres lejen, skal ændringen indføres ligeligt over 5 år. Denne bestemmelse kan ikke fraviges ved parternes aftale. Lejeren kan dermed ikke udelukke, at udlejer på et senere tidspunkt i lejeperioden forlanger regulering af lejen til markedsleje og, at udlejer vil vinde en sag herom, hvis den indbringes for retten.

Med venlig hilsen

Carsten Hansen