



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

Dato: 4. august 2013

Sag: FO-13/09252-2

Sagsbehandler: /tmn

KOPI

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 lejereren 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 lejen størrelse ved *aftalens indgåelse*. I bemærkningerne er det anført, at det betyder, at begyndelseslejen 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. indføjes 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

ERHVERVS- OG VÆKSTMINISTERIET

Medlem af International Consumer
Protection & Enforcement Network
(ICPEN)
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 lejemaal, eventuelt med en passende overgangsperiode.

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