

SOCIALMINISTERIET

Folketingets Boligudvalg

Departementet

Holmens Kanal 22
1060 København K

Tlf. 3392 9300

Fax. 3393 2518

E-mail sm@sm.dk

MKI/ J.nr. 81-393

Dato: 7. november 2005

Under henvisning til Folketingets Boligudvalgs brev af 12. oktober 2005 følger hermed – i 5 eksemplarer – socialministerens svar på spørgsmål nr. 2 (BOU Alm. del).

Spørgsmål nr. 2:

”Ministeren bedes kommentere henvendelsen af 21. september 2005 fra Ejgil Aagaard vedrørende huslejestigninger på sommerhuse, jf. alm. del - bilag 9.”

Svar:

Som jeg forstår henvendelsen fra Ejgil Aagaard opstår problemstillingen omkring lejestigninger i tilknytning til lejede grunde, hvorpå lejerer har opført et sommerhus. Lejeaftaler vedrørende grunde er ikke omfattet af lejelovgivningen. Disse lejeaftaler er omfattet af de almindelige aftaleretlige regler, og tvister mellem parterne må derfor søges afklaret på baggrund af disse regler.

For så vidt angår denne problemstilling kan jeg tilslutte mig tidligere socialminister, Henriette Kjærs, svar på Boligudvalgets alm. del spørgsmål nr.7 af 5. november 2002. Svaret er en kommentar til en henvendelse fra Fritidshusejernes Landsforening vedrørende samme problemstilling, som den af Ejgil Aagaard omtalte. Af svaret fremgår følgende:

”På dette område gør der sig [...] det særlige forhold gældende, at den ene part i lejeforholdet har ejendomsretten til grunden, mens den anden har ejendomsretten til bygningerne på grunden. Denne omstændighed medvirker til at gøre det uhyre vanskeligt at fastsætte regler, der regulerer de økonomiske vilkår i aftaleforholdet på en måde, som i tilstrækkeligt omfang tilgodeser begge parters interesser.

Jeg finder derfor, at det generelt vil være mest i begge parter interesse at overlade reguleringen af aftaleforholdet til vilkårene i parternes aftale.

I den forbindelse mener jeg, at det må være foreningens centrale opgave at tilbyde den bedst mulige juridiske bistand og vejledning, når der i eksisterende lejeforhold skal ske genforhandling af lejevilkårene.

Ligeledes kunne det være et led i løsningen af problemerne, hvis foreningen eventuelt i samarbejde med udlejere udarbejdede forslag til standardvilkår eller standardkontrakter samt vejledning om de væsentlige problemstillinger i sådanne lejeforhold til brug for kommende lejere.

Afslutningsvis skal jeg bemærke, at der i sagens natur er forskel på at være ejer eller lejer af en fritidsgrund. Der er både fordele og ulemper ved begge dele, og det må være op til den enkelte at vurdere, hvad der findes mest passende, når der skal tages stilling til, i hvilken form et fritidshus skal erhverves. Det er dog væsentligt at påpege, at det at indgå en lejeaftale om en fritidsgrund med henblik på at opføre et fritidshus indebærer nogle andre men ikke mindre komplicerede juridiske aspekter end ved køb af en fritidsgrund. Der er derfor et stort behov for juridisk bistand i forbindelse med indgåelse af sådanne aftaler således, at der tages højde for fremtidige ændringer i aftaleforholdets vilkår.”

Eva Kjer Hansen

/Charlotte Kruse Lange