



Dato: 19. november 2013
Sagsnr.: 2012-138
Dok id: 425225

By- og Boligudvalget

Ministeren for by, bolig og landdistrikters besvarelse af spørgsmål nr. 4BYB, ad L 34.

Spørgsmål nr. 4:

"Ministeren bedes kommentere henvendelsen fra Danske Udlejere, jf. L 34 -bilag 3."

Svar:

For så vidt angår Danske Udlejeres kommentar om lovforslagets konsekvenser for eksisterende lejeaftaler, skal jeg indledningsvis understrege, at den foreslåede lov ikke gælder for de lejeaftaler, som er gældende på ikrafttrædelsestidspunktet. Loven gælder alene for fremtidige lejeaftaler, herunder naturligvis også nye lejeaftaler, som parterne indgår efter genforhandling af en tidligere lejeaftale. I den forbindelse må det pointeres, at det står frit for parterne, om man vil indgå en ny aftale til erstatning for den hidtidige lejeaftale.

Danske Udlejere anfører endvidere, at den part, som indgår en aftale om leje af en sommerhusgrund, må formodes at være bekendt med de problemstillinger, som kan opstå, når aftalen udløber. Efter organisationens opfattelse giver den gældende bestemmelse i aftalelovens § 36 derfor parterne i lejeforholdet en passende beskyttelse, hvorfor der ikke er behov for yderligere lovgivning på området.

Jeg har noteret mig Danske Udlejeres synspunkt og kan blot tilføje, at det ikke er et synspunkt, som jeg deler. Jeg er af den opfattelse, at der er behov for en begrænset regulering på dette område, som giver især lejeren den fornødne beskyttelse imod krav om urimelige lejeforhøjelser ved indgåelse af sådanne lejeaftaler, herunder ved genforhandling af en tidligere lejeaftale.

Hvis det besluttes at regulere området, gør Danske Udlejere endvidere en række synspunkter gældende. Disse synspunkter giver mig anledning til følgende bemærkninger.

Jeg kan ikke tilslutte mig, at der alene skal være tale om fravigelige regler. Efter min opfattelse er der grund til at beskytte imod lejeforhøjelser, som bringer leje op over markedsløjen. Sådanne regler bør efter min opfattelse ikke kunne fraviges. Der er stadig efter min opfattelse rigelige muligheder for at indgå aftaler med vilkår, som er konkret tilpasset de særlige forhold, der gør sig gældende for den pågældende grund.

Der er efter min opfattelse ikke behov for særlige regler om ophævelse, idet aftaleretten indeholder et tilstrækkeligt retligt grundlag for ophævelse af aftaler på grund af en parts misligholdelse.

Endelig har jeg noteret mig, at Danske Udljere kan tilslutte sig, at der er behov for, at lejeren har en lovbestemt ret til at sætte en anden lejer i sit sted i lejeforholdet om grunden.

Med venlig hilsen

Carsten Hansen