



NOTAT

Dato: 2. december 2013
Kontor: Boliglovgivning
Sagsnr.: 2011 - 1375
Sagsbeh.: mpk
Dok id:

Ændringsforslag

til

2. behandling af

Forslag til lov om sommerhuse på fremmed grund

(L 34)

[af minister for by, bolig og landdistrikter Carsten Hansen]

Til § 11

1) Stk. 2 affattes således:

"Stk. 2. Loven gælder ikke for aftaler om leje af grund, som er indgået inden lovens ikrafttræden. For aftaler, som ikke er tidsbegrænsede, finder lovendog anvendelse, når en aftalt uopsigelighedsperiode for udlejeren tillagt en periode svarende til det aftalte opsigelsesvarsel for udlejeren udløber, dog tidligst den 1. januar 2019."

[Overgangsordning for eksisterende lejeaftaler]

Bemærkninger

Til nr. 1

Aftaler om leje af grund indgås som udgangspunkt på tidsbestemte vilkår således, at aftalen udløber på et i forvejen fastsat tidspunkt. For sådanne aftaler finder loven som udgangspunkt anvendelse, når der indgås en ny lejeaftale til erstatning af den hidtidige, det vil sige ved genudlejning efter genforhandling af den gældende lejeaftale.

I nogle tilfælde indgås lejeaftaler om sommerhusgrunde dog som tidsbegrænsede lejeaftaler med den virkning, at aftalen gælder, indtil en af parterne opsiger den, eller den af en anden grund som fx misligholdelse ophører. I sådanne tilfælde kan lejeforholdet principielt bevare sin gyldighed uden på noget tidspunkt at blive omfattet af den foreslåede lov, idet udlejeren ingen interesse har i at sige leje-

aftalen op, og lejerer risikerer at miste grunden, hvis lejerer opsiger aftalen. Denne retsstilling findes imidlertid ikke hensigtsmæssig, da det er ønskeligt, at alle lejeaftaler om grunde, hvor lejerer har opført et sommerhus, med tiden bliver omfattet af loven.

På denne baggrund foreslås, at der i lovforslaget indsættes en overgangsordning, som indebærer, at tidsubegrænsede lejeaftaler, som er indgået før lovens ikrafttræden, efter en overgangsperiode omfattes af den foreslåede lov.

Det foreslås derfor, at lejeaftaler om sommerhusgrunde, som ikke er tidsbegrænsede, omfattes af loven, når en eventuel uopsigelighedsperiode for udlejerentillagt en periode svarende til det aftalte opsigelsesvarsel for udlejerer er udløbet. Samtidig foreslås, at loven dog tidligst finder anvendelse på eksisterende lejeforhold om sommerhusgrunde, hvorpå lejerer har opført et sommerhus den 1. januar 2019, det vil sige 5 år efter lovens ikrafttræden.

For lejeaftaler, hvor en uopsigelighedsperiode tilsammen med en periode svarende til opsigelsesvarsel er udløbet inden lovens ikrafttræden eller inden for de første 5 år efter lovens ikrafttræden, indebærer overgangsordningen, at aftalen først bliver omfattet af loven, når der er gået 5 år efter lovens ikrafttræden. Det samme gælder for lejeaftaler, hvor der ikke er aftalt en uopsigelighedsperiode. Udlejerer vil derfor i alle tilfælde have mulighed for at indstille sig på den nye retstilstand og vurdere, om lejeforholdet skal fortsættes eller opsiges.

Den foreslåede overgangsordning indebærer således, at alle udlejere, der udlejer sommerhusgrunde tidsubegrænset, vil få mulighed for at tage stilling til, om de ønsker at fortsætte udlejningen eller ved opsigelse foretrækker at frigøre sig fra lejeforholdet, inden den foreslåede lov får virkning på det pågældende lejeforhold. Dette gælder dog ikke, hvis udlejerer allerede i den gældende aftale generelt har fraskrevet sig mulighed for at opsiges aftalen.

Med den foreslåede overgangsordning vil man som udlejer ikke opleve at blive frataget muligheden for ved opsigelse at blive løst fra lejeaftalen.