



Skatteministeriet

19. december 2023
J.nr. 2023 - 9171

Til Folketinget – Skatteudvalget

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 162 af 7. december 2023 (alm. del).

Jeppe Bruus

/ Rikke Kure Wendel



Spørgsmål

Vil ministeren evt. med bidrag fra relevante ministre redegøre for retsgrundlaget for lejekontrakter vedrørende grunde, herunder redegøre for om lejere af grunde er omfattet af lejeloven samt om der er en regel for, hvad udlejere maksimalt må kræve for en lejet grund f.eks. 10 pct. af grundværdien? Er der i denne henseende forskel på reglerne for helårsboliger på fremmed grund og sommerhuse på fremmed grund?

Svar

Da spørgsmålet angår lejelovgivningen, har jeg forelagt dette for Erhvervsministeriet og Social-, Bolig- og Ældreministeriet.

Erhvervsministeriet oplyser, at spørgsmålet er blevet forelagt for Erhvervsstyrelsen, som oplyser:

»Erhvervslejelovens anvendelsesområde er i lovens § 1 afgrænset til at gælde for leje, herunder fremleje, af lokaler, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse. Leje af grund falder derfor uden for erhvervslejelovens anvendelsesområde.«

Social-, Bolig- og Ældreministeriet oplyser:

»Lejelovens anvendelsesområde er i lovens § 1 afgrænset til at gælde for leje, herunder fremleje, af hus eller rum, uanset om lejeren er en person eller en virksomhed m.v. Leje af grund falder derfor uden for lejelovens anvendelsesområde.«

For lejeforhold, der ikke er undergivet særlig lovregulering, gælder som udgangspunkt dansk rets almindelige princip om aftalefrihed, herunder med hensyn til lejens størrelse. Er der fx indtruffet omstændigheder efter en aftales indgåelse, som gør det urimeligt eller i strid med redelig handlemåde at gøre aftalen gældende, vil en berørt part imidlertid kunne påberåbe sig aftalelovens § 36, som giver mulighed for at ændre eller tilsidesætte aftalen helt eller delvis. Afgørelse herom henhører under domstolene.

For så vidt angår spørgsmålet om sommerhuse på fremmed grund har jeg derudover indhentet et svarbidrag fra By-, Land- og Kirkeministeriet. Det skyldes, at lov om sommerhuse på fremmed grund henhører under By-, Land- og Kirkeministeriets ressortområde:

»Lov om sommerhuse på fremmed grund finder anvendelse for leje af grunde, hvorpå der er opført et sommerhus, som helt eller delvis tilhører lejeren og anvendes af denne som ferie- og fritidsbolig. Af lovens § 2, stk. 2, følger det, at en lejeaftale kan ændres eller tilsidesættes helt eller delvis, hvis det vil være urimeligt eller i strid med redelig handlemåde at gøre den gældende, jf. aftalelovens § 36.

Hertil følger det af lovens § 4, stk. 1, at hver part i lejeforholdet i lejeperioden kan forlange lejen reguleret til markedslejen, hvis den gældende leje afviger væsentligt fra mar-

kedslejen, samt at der ved markedslejen forstås den leje, som en kyndig lejer og en kyndig udlejer på varslingstidspunktet ville aftale for det pågældende lejeforhold under hensyntagen til bl.a. vilkår, grundens beliggenhed, anvendelse og størrelse.«