

## Vejledning om Sommerhuse på fremmed grund

### Vejledning og tjekliste

#### Sommerhuse på fremmed grund

##### Vejledning og tjekliste

##### Indledning

1. Lovens anvendelsesområde
  - 1.1 Hvilke grunde og bygninger er omfattet af loven
  - 1.2 Hvilke regler gælder, før sommerhuset tages i brug
2. Indgåelse af lejeaftale
  - 2.1 Aftalelovens almindelige regler
  - 2.2 Tinglysning
3. Lejen
  - 3.1 Lejefastsættelse for grunde, hvor der skal opføres sommerhus
  - 3.2 Lejefastsættelse ved genudlejning
  - 3.3 Udgifter ud over lejen
  - 3.4 Regulering af lejen før sommerhuset er taget i brug
  - 3.5 Årlig regulering af lejen efter sommerhuset er taget i brug
  - 3.6 Regulering af lejen til markedsleje
  - 3.7 Markedsleje
  - 3.8. Varsling af lejeregulering til markedsleje
4. Vedligeholdelse i lejeperioden
5. Særlige krav til bygninger på grunden
6. Ny-, om- og tilbygning
7. Misligholdelse
8. Udlejerens adgang til det lejede
9. Brugsrettens overgang
  - 9.1. Salg
  - 9.2 Brugsrettens overgang til efterlevende ægtefælle
  - 9.3 Overdragelse af lejeaftale om grund uden sommerhus
10. Ændring af lejevilkår
11. Opsigelse
  - 11.1 Lejers opsigelse
  - 11.2 Udlejerens opsigelse
12. Fraflytning
  - 12.1 Aflevering ved fraflytning
  - 12.2 Kompensation ved fraflytning
13. Tvistebehandling
14. Overgangsordning

Tjekliste

## **Indledning**

Denne vejledning er tænkt som en hjælp til lejere og udlejere, der skal indgå en lejekontrakt om en grund, hvorpå lejeren har opført eller påtænker at opføre et sommerhus.

Lov om sommerhuse på fremmed grund regulerer på visse punkter aftaleforholdet mellem udlejeren og lejeren af grunde, hvor lejeren har opført et sommerhus. Loven regulerer kun de områder, hvor det er fundet nødvendigt at indføre en vis beskyttelse af lejeren. Det vil sige forhold om lejefastsættelse ved lejeaftalens indgåelse, lejeregulering i lejeperioden, lejerens ret til at sætte en ny lejer i sit sted, opsigelse og fraflytning. Alle lovens regler om disse forhold er ufravigelige. Det betyder, at lejeren ikke vil være bundet af vilkår i en lejeaftale, som er i strid med bestemmelser i loven.

Da loven kun regulerer visse forhold mellem udlejeren og lejeren, vil der altid i forbindelse med indgåelse af en lejekontrakt være en række yderligere forhold, som udlejeren og lejeren bør tage stilling til. Det kan dreje sig om lejeforholdets varighed, grundens vedligeholdelse og kompensation til lejeren, hvis sommerhuset efterlades på grunden og lignende. Der er aftalefrihed mellem parterne vedrørende forhold, der ikke er reguleret i loven.

Nedenfor behandles dels de bestemmelser i loven, som er ufravigelige for parterne, dels de forhold, som udlejeren og lejeren bør være særligt opmærksomme på ved indgåelse af en lejekontrakt om en sommerhusgrund, hvorpå der enten er eller påtænkes opført et sommerhus.

## **1. Lovens anvendelsesområde**

Lov om sommerhuse på fremmed grund finder anvendelse for aftaleforhold om leje af grunde, hvorpå der er opført et sommerhus, som helt eller delvist tilhører lejeren og benyttes af denne som ferie- og fritidsbolig. Anvendelsesområdet omfatter både indgåelse af nye lejeaftaler og genudlejningsaftaler, hvor en tidligere lejer har opført sommerhuset.

### **1.1 Hvilke grunde og bygninger er omfattet af loven**

Et sommerhus på lejet grund er en bolig, der anvendes som ferie- og fritidsbolig. Loven omfatter alle typer af fritidsboliger, herunder traditionelle sommerhuse, fritidshuse og feriehus, hvortil der ikke er tilladelse til helårsbeboelse, uanset om den lejede grund ligger i eller udenfor et sommerhusområde.

Alle bygninger, som lejeren opfører eller har opført på den lejede grund i tilknytning til sommerhuset herunder garage, carport, skur, udhus, m.v. anses for en del af sommerhuset.

Efter lov om sommerhuse og camping m.v. – sommerhusloven – kræves der udlejningstilladelse til at udleje grunde til opførelse af sommerhuse, som ejes af lejeren og til udlejning af et sommerhus i længere tid end et år, med mindre sommerhuset skal anvendes til helårsbeboelse. Lov om sommerhuse på fremmed grund finder anvendelse i disse situationer, uanset om udlejeren af grunden har udlejningstilladelse efter sommerhusloven.

Sommerhusloven kræver endvidere udlejningstilladelse til erhvervsudlejning af et sommerhus, med mindre der er tale om udlejning til helårsbeboelse.

Lov om sommerhuse på fremmed grund omfatter ikke leje af grunde, hvor sommerhuset udlejes erhvervsmæssigt. Ved erhvervsmæssig udlejning forstås udlejning i et omfang, som ligger ud over, hvad der er sædvanligt for ejere af sommerhuse. Hvis udlejningen af sommerhuset skifter karakter, er det den faktiske udlejning på det pågældende tidspunkt, som er afgørende for, om loven finder anvendelse.

Loven omfatter ikke hotelhuse, hotelhytter, campinghytter og kolonihavehuse på lejet grund.

Endelig omfatter loven ikke udlejning af en grund til en forening, som videreudlejer grundstykker til medlemmerne af foreningen med henblik på opførelse af sommerhus.

## 1.2 Hvilke regler gælder, før sommerhuset tages i brug

Loven gælder for lejeforholdet, når det sommerhus, der er opført på grunden, er taget i brug. Lejeaftale om en grund, hvor der (endnu) ikke er opført et sommerhus eller, hvor sommerhuset er under opførelse, men endnu ikke er taget i brug, er således ikke omfattet af lovens bestemmelser.

Det følger af bygningsreglementet, at ejeren skal færdigmelde et byggearbejde til kommunalbestyrelsen, inden det tages i brug. En færdigmelding af sommerhuset anses normalt for at være et led i ibrugtagningen. Der vil derfor som udgangspunkt være en formodning for, at sommerhuset er taget i brug samtidig med færdigmeldingen. Det er imidlertid den faktiske ibrugtagning, der er afgørende for, om loven vedrørende sommerhuse på fremmed grund finder anvendelse. Det betyder, at loven gælder, selvom ejeren ikke har færdigmeldt byggeriet, hvis ejeren faktisk har taget sommerhuset i brug.

Da loven ikke omfatter lejeaftaler om ubebyggede grunde og grunde, hvor et sommerhus er under opførelse, bør en lejeaftale, hvor der endnu ikke er opført et sommerhus, tage stilling til de lejevilkår, der skal gælde, indtil sommerhuset tages i brug. Da lejeren af grunden kan have en interesse i at være beskyttet af lovens regler om bl.a. brugsrettens overgang til andre, opsigelse og lejefastsættelse i den periode, hvor sommerhuset er under opførelse, kan det f.eks. aftales, at loven eller visse af lovens bestemmelser også finder anvendelse, før sommerhuset tages i brug.

Ved indgåelse af lejeaftale om en grund, hvor der endnu ikke er opført et sommerhus, er det vigtigt at være opmærksom på, at der kan opstå situationer, hvor lejevilkår, som aftales i forbindelse med udlejning af grunden, vil kunne være i strid med ufravigelige regler i loven, når sommerhuset er opført, og loven får virkning på lejeforholdet. Lejevilkår, der er i strid med loven, når sommerhuset tages i brug, vil være ugyldige, og kan derfor ikke påberåbes.

Lejeaftalen bør omfatte lejevilkår, som skal gælde i perioden, før sommerhuset tages i brug.

## 2. Indgåelse af lejeaftale

Lov om sommerhuse på fremmed grund stiller ikke krav om, at lejeaftalen skal være skriftlig.

Hvis der ikke udfærdiges en skriftlig lejeaftale, vil det være særdeles vanskeligt på et senere tidspunkt at bevise, hvad der nærmere er aftalt. Parterne bør derfor altid indgå en skriftlig lejeaftale om sommerhusgrunden for at sikre dokumentation for de aftalte vilkår.

Er aftalen ikke udfærdiget skriftligt fra starten, kan hver af parterne efter lovens § 2 på et hvilket som helst tidspunkt efter sommerhuset er taget i brug, forlange, at lejeaftalen skrives ned.

Lejeaftalen bør være skriftlig

### 2.1 Aftalelovens almindelige regler

I henhold til § 2, stk. 2, i lov om sommerhuse på fremmed grund kan en lejeaftale ændres eller tilsidesættes helt eller delvis, hvis det vil være urimeligt eller i strid med redelig handlemåde at gøre den gældende. Aftalelovens almindelige bestemmelse i § 36 supplerer således bestemmelserne i lov om sommerhuse på fremmed grund og finder anvendelse på de dele af en lejeaftale, som ikke er omfattet af loven.

Efter aftaleloven kan en aftale tilsidesættes ved dom, hvis det vil være urimeligt eller i strid med redelig handlemåde at gøre aftalen gældende. Bestemmelsen, der beskytter parterne mod urimelige aftaler og aftalevilkår, kan f.eks. tænkes at få betydning i den situation, hvor der har været en væsentlig uligevægt i styrkeforholdet mellem udlejeren og lejeren, herunder at parternes forhandlings- og økonomiske forud-

sætninger har medført en urimelig aftale. Bestemmelsen vil således også kunne anvendes til en nedsættelse af en aftalt – urimelig – husleje.

## 2.2 Tinglysning

Hvis lejeaftalen indeholder rettigheder for lejeren, som ikke følger af lov om sommerhuse på fremmed grund, bør lejeren sikre sine rettigheder ved tinglysning af aftalen. Lejeaftalen får ved tinglysningen den prioritetsstilling, som følger af aftalen eller tinglysningslovgivningen.

Hvis ejeren af sommerhuset ikke har fået tinglyst sine rettigheder, bevarer denne alligevel sin ejendomsret til bygningen. Ejendomsretten til bygningen kan ikke tilsidesættes af hverken grundejerens kreditorer eller dennes aftaleerhververe. En tinglysning, der alene vedrører ejendomsretten betragtes derfor som værende overflødig.

Derimod vil grundejerens kreditorer kunne fortrænge den brugsret, som bygningens ejer har til grundstykket. For at sikre sig herimod skal bygningsejerens brugsret i form af lejeaftalen tinglyses på grundstykket.

Lejeaftalen bør tinglyses

## 3. Lejen

### 3.1 Lejefastsættelse for grunde, hvor der skal opføres sommerhus

Lov om sommerhuse på lejet grund finder ikke anvendelse for lejeaftaler om grunde, hvorpå der endnu ikke er opført et sommerhus, som er taget i brug. Lejefastsættelse ved indgåelse af lejeaftalen om grunden er derfor ikke undergivet lovens regulering.

Der er derfor i disse tilfælde fri lejefastsættelse.

På det tidspunkt, hvor sommerhuset er opført og taget i brug, er det fortsat den leje, der blev aftalt ved indgåelsen af lejeaftalen om grunden, der er gældende.

Hvis parterne ikke har aftalt en begyndelsesleje, fremgår det af lovens § 3, at lejen – når sommerhuset er taget i brug og loven dermed finder anvendelse - anses at udgøre et beløb, som svarer til markedslejen.

Vedrørende markedsleje se nærmere under punkt 3.7.

Der bør aftales en begyndelsesleje

### 3.2 Lejefastsættelse ved genudlejning

Når lejeaftalen udløber, og lejeren har opført et sommerhus på grunden, kan der ske genudlejning enten til den hidtidige lejer eller til en ny lejer.

I forbindelse med genudlejning kan der ikke aftales en leje for grunden, som væsentligt overstiger markedslejen for grunden, jf. § 6 i lov om sommerhuse på fremmed grund. Ved fastsættelsen af markedslejen for grunden skal der ses bort fra den omstændighed, at der er opført et sommerhus på grunden.

Viser det sig efterfølgende, at lejen væsentligt overstiger markedslejen, vil lejeren kunne forlange, at lejen nedsættes til markedslejen. Ved ”væsentlig” skal i praksis forstås ca. 10 % afvigelse fra markedslejen eller derover.

Vedrørende markedsleje se nærmere under punkt 3.7.

Maksimal leje ved genudlejning = markedslejen

### 3.3 Udgifter ud over lejen

Hvis lejereren skal betale beløb ud over den aftalte leje for grunden, skal det være aftalt mellem parterne og fremgå af den skriftlige lejeaftale. Eksempler på sådanne udgifter kan være ejendomsskat, renovation, vedligeholdelsesudgifter og lignende.

Udgifter ud over lejen bør fremgå af lejeaftalen

### 3.4 Regulering af lejen før sommerhuset er taget i brug

Parterne kan frit aftale, at der skal ske regulering af lejen i perioden, indtil sommerhuset tages i brug og bliver omfattet af loven. Reguleringsaftalen kan f.eks. følge lovens bestemmelse om nettoprisregulering, men kan også have andre udformninger. Hvis lejen skal reguleres i denne periode, skal det fremgå af lejeaftalen.

I det øjeblik sommerhuset tages i brug, vil en aftale om regulering, der er i modstrid med lovens § 3, stk. 2, være ugyldig.

Vilkår om regulering af lejen før sommerhuset er taget i brug bør fremgå af lejeaftalen

### 3.5 Årlig regulering af lejen efter sommerhuset er taget i brug

Parterne kan aftale, at lejen skal reguleres i lejeperioden i forhold til udviklingen i nettoprisindekset, jf. § 3, stk. 2, i lov om sommerhus på fremmed grund.

Det betyder, at udlejereren en gang om året - tidligst 1 år efter lejeaftalens indgåelse - kan regulere lejen i overensstemmelse med stigningen eller faldet i nettoprisindekset.

Er der på aftaletidspunktet endnu ikke opført et sommerhus på grunden, skal "1 år efter lejeaftalens indgåelse" forstås som 1 år efter, at loven finder anvendelse.

Aftale om nettoprisregulering af lejen efter lovens § 3, stk. 2, bør fremgå af lejeaftalen.

Lejeregulering efter udviklingen i nettoprisindekset er den eneste form for lejeregulering, som gyldigt kan aftales, når sommerhuset er taget i brug, og lov om sommerhuse på fremmed grund derfor finder anvendelse. Bestemmelsen kan således ikke fraviges til skade for lejereren. Det kan eksempelvis ikke aftales, at reguleringen kun skal ske for stigninger og ikke for fald i nettoprisindekset. Omvendt vil det kunne aftales, at regulering kun finder sted for fald i nettoprisindekset, idet en sådan aftale ikke vil være til skade for lejereren.

Reguleringen skal ikke varsles, idet der vil være tale om mindre årlige stigninger eller fald, som fremgår af lejeaftalen, og som modvirker, at lejen med længere intervaller udvikler sig i spring. Udlejereren kan derfor nøjes med skriftligt at meddele lejereren, hvor meget lejen stiger ved førstkommende betalingstermin samt, hvordan den nye leje er beregnet. Kravet om skriftlighed og oplysning om den nye lejes beregning er en betingelse for reguleringens gyldighed.

Vilkår om nettopprisregulering bør fremgå af lejeaftalen

### 3.6 Regulering af lejen til markedsleje

I henhold til § 4 i lov om sommerhus på fremmed grund kan begge parter forlange, at lejen reguleres til markedslejen, hvis den gældende leje er væsentlig lavere eller væsentlig højere end markedslejen. Væsentlighedskravet vil normalt være opfyldt ved en forskel på 10 pct.

Reguleringen kan tidligst få virkning 5 år efter lejeperiodens begyndelse. Hvis sommerhuset ikke var taget i brug ved lejeperiodens begyndelse, beregnes 5 års-fristen fra ibrugtagningen af sommerhuset, det vil sige det tidspunkt, hvor loven finder anvendelse på lejeaftalen.

Har lejen tidligere været reguleret til markedslejen, kan en ny regulering til markedslejen tidligst få virkning 5 år efter seneste markedslejeregulering.

Reguleringen skal indføres med 1/5 hvert år. Der er således ikke mulighed for at udløse reguleringen på en gang.

Bestemmelsen om regulering til markedsleje kan ikke fraviges ved aftale. Parterne kan således ikke gyldigt fraskrive sig retten til at kræve regulering. Omvendt er parterne er ikke forpligtet til at rejse krav om regulering.

Parterne har ret til at kræve regulering af lejen til markedsleje hvert 5. år

### 3.7 Markedsleje

Markedsleje er den leje, en kyndig lejer og udlejer på varslingsstidspunktet ville aftale for det pågældende lejemål. Ved bedømmelsen indgår lejekontraktens vilkår, grundens beliggenhed, størrelse og vedligeholdelsestilstand. Ved fastsættelsen af markedslejen for grunden ses bort fra den omstændighed, at der er opført et sommerhus på grunden.

Hvis det ikke er muligt for en kyndig lejer og en kyndig udlejer at fastsætte markedslejen, eksempelvis fordi der er uenighed, eller lejeren eller udlejeren mener, at lejen er fastsat forkert, kan markedslejen fastsættes på grundlag af en indhentet vurdering fra en skønsmand. Skønsmanden vil benytte sig af samme hensyn, som nævnt ovenfor. Skønsmandens vurdering af markedslejen baseres konkret på det enkelte grundlejemål med udgangspunkt i den konkrete lejekontrakt.

Hvis parterne ikke kan blive enige om fastsættelsen af markedslejen er det domstolene, der afgør spørgsmålet.

Markedslejen kan fastsættes med hjælp fra en skønsmand

### 3.8. Varsling af lejeregulering til markedsleje

Regulering af lejen til markedsleje er kun gyldig, når følgende betingelser, jf. § 5 i lov om sommerhuse på fremmed grund er opfyldt:

- 1) Krav om regulering skal fremsættes skriftligt af den af parterne, som forlanger reguleringen gennemført.
- 2) Reguleringen skal varsles 3 måneder før, lejen kan forhøjes eller nedsættes.
- 3) Varslet om reguleringen skal indeholde oplysning om, hvordan den nye leje er fastsat, f.eks. ved henvisning til en skønsmands vurdering.

4) Varslet om regulering skal indeholde oplysning om muligheden for, at den anden part kan gøre indsigelse.

Betingelserne kan ikke fraviges ved aftale.

Er den part, der har modtaget krav om regulering, ikke enig i kravet, skal parten fremsætte skriftlig indsigelse over for den anden part inden 6 uger efter, at kravet om regulering er kommet frem, jf. § 5, stk. 2, i lov om sommerhuse på fremmed grund. Fristen kan ikke fraviges ved aftale.

Ønsker den part, der har varslet regulering at fastholde kravet på trods af modpartens rettidige indsigelse, skal sag anlægges inden yderligere 6 uger efter udløbet af fristen i § 5, stk. 2. Fristen kan ikke fraviges ved aftale.

Vedrørende sagsanlæg se nærmere under punkt 11.

Reglerne om varsling af regulering af lejen til markedsleje kan ikke fraviges ved aftale

#### **4. Vedligeholdelse i lejeperioden**

Lov om sommerhuse på fremmed grund indeholder ikke bestemmelser om, hvilke vedligeholdelsesmæssige pligter, der påhviler udlejer og lejer.

Parterne kan derfor frit aftale, hvordan vedligeholdelsen af grunden skal udmønte sig i praksis. Af hensyn til afklaring af eventuel uenighed om de vedligeholdelsesmæssige krav og pligter er det vigtigt, at sådanne krav fremgår af lejeaftalen.

Udlejerens krav til vedligeholdelse af grunden bør fremgå af lejeaftalen

#### **5. Særlige krav til bygninger på grunden**

Lov om sommerhuse på fremmed grund indeholder ikke bestemmelser, som regulerer fysiske forhold vedrørende bygninger, som opføres på grunden.

Parterne kan derfor inden for plan- og byggelovgivningens rammer frit aftale spørgsmål om antal og placering af bygninger, størrelse, udseende, vedligeholdelse mv. Af hensyn til afklaring af eventuel uenighed er det vigtigt, at udlejerens eventuelle krav herom fremgår af lejeaftalen.

Udlejerens krav til bygninger på grunden bør fremgå af lejeaftalen

#### **6. Ny-, om- og tilbygning**

Lov om sommerhus på fremmed grund regulerer ikke lejerens ret til at bygge på grunden, foretage ombygning, etablering af installationer mv. Rettigheder og pligter i forbindelse hermed bør derfor fremgå af lejeaftalen.

Rettigheder og pligter vedrørende ny-, om- og tilbygning samt etablering af installationer bør fremgå af lejeaftalen

## 7. Misligholdelse

Selv om udlejerens ikke kan opsigte lejeaftalen, jf. § 9, stk. 2 i lov om sommerhuse på fremmed grund, er udlejerens ikke afskåret fra at påberåbe sig de almindelige aftaleretlige regler om ophævelse af lejeaftalen, hvis lejerens misligholdelse af aftalen, og misligholdelsen ikke er uvæsentlig. Tilsvarende vil lejerens kunne hæve lejeaftalen, hvis udlejer misligholder sine pligter i henhold til aftalen, og misligholdelsen ikke er uvæsentlig.

Som eksempel på misligholdelse af det lejede kan bl.a. nævnes den situation, at lejerens ikke betaler lejen, og den manglende lejebetaling ikke er uvæsentlig.

Lejeaftalen kan hæves ved misligholdelse

## 8. Udlejerens adgang til det lejede

Udlejerens har som udgangspunkt ikke adgang til den lejede grund. Hvis der ønskes en adgangsret for udlejerens, skal parterne indgå aftale herom. Udlejerens ret hertil bør derfor fremgå af lejeaftalen.

Hvis udlejerens skal have adgangsret til grunden, bør det fremgå af lejeaftalen

## 9. Brugsrettens overgang

Lov om sommerhus på fremmed grund regulerer den situation, hvor brugsretten af et sommerhus på lejet grund overdrages til en anden lejer ved salg, arv eller gave.

### 9.1. Salg

Lejerens har i medfør af § 7 i lov om sommerhus på fremmed grund ret til at indsætte en ny lejer i sit sted. Denne ret giver lejerens mulighed for at overdrage, herunder sælge sit sommerhus, idet et salg forudsætter, at køberens kan indtræde i den eksisterende lejeaftale. Også ved anden overdragelse end salg så som arv eller gave kan lejerens af grunden sætte en anden i sit sted. Ved lejerens død indtræder boet i lejerens ret til at indsætte en ny lejer efter § 7, såfremt der ikke er en efterlevende ægtefælle, som indtræder i lejeaftalen.

Den nye lejer fortsætter som udgangspunkt lejeforholdet på uændrede lejevilkår, idet lejevilkårene dog kan ændres ved aftale, såfremt ændringen samlet set ikke er til skade for lejerens. En genforhandling af lejevilkårene vil f.eks. være nærliggende, hvis der kun er kort tid tilbage af lejeaftalen. I så fald kan det være en fordel at udarbejde en ny lejeaftale og dermed påbegynde en ny lejeperiode. I denne forbindelse vil der kunne ske ændringer af aftalevilkårene, når blot den opnåede forlængelse vurderes at opveje andre ændringer, som kan anses at være til skade for lejerens.

Bestemmelserne om lejerens ret til at overdrage lejeaftalen samt den begrænsede mulighed for at aftale ændrede lejevilkår kan ikke fraviges til skade for den nye lejer.

Udlejerens har dog en adgang til at modsætte sig, at lejeaftalen overdrages til en ny lejer, såfremt udlejerens har en rimelig grund til det, jf. lovens § 7, stk. 2. Som eksempel kan nævnes, at udlejerens tidligere med den nye lejer har indgået et aftaleforhold, som lejerens har misligholdt. Det er hensigten, at bestemmelsen om ejerens mulighed for at afvise en ny lejer skal administreres restriktivt, da der er tales om en klar undtagelse til hovereglen om, at lejerens kan indsætte en ny lejer i sit sted. Hensigten er, at udlejerens kun skal kunne afvise en ny lejer, hvis udlejerens kan anvise en konkret begrundelse for, at det forekommer urimeligt at tåle lejerskiftet.

En køber (ny ejer) af sommerhus på lejet grund har ret til at fortsætte lejemålet af grunden

## 9.2 Brugsrettens overgang til efterlevende ægtefælle

Ved lejerens død har den efterlevende ægtefælle ret til at indtræde i lejeaftalen og fortsætte lejeforholdet på uændrede vilkår.

Retten til at indtræde i lejeaftalen er betinget af, at den længstlevende ægtefælle tillige overtager sommerhuset, da lejeforholdet i modsat fald ikke vil være omfattet af loven. Med begrebet ægtefælle omfattes udover ægtefæller i henhold til gældende lovgivning tillige registrerede partnere efter partnerskabsloven, jf. overgangsordningen i lov nr. 532 af 12. juni 2012.

Retstillingen for den efterlevende ægtefælle er den samme som for den afdøde ægtefælle og omfatter derfor også overtagelse af eventuelle hæftelser, herunder restancer i form af manglende lejeindbetaling eller lignende.

Efterlevende ægtefælle har ret til at indtræde i lejeaftalen om grunden

## 9.3 Overdragelse af lejeaftale om grund uden sommerhus

Da lov om sommerhus på fremmed grund ikke finder anvendelse for lejeaftaler om grunde, hvorpå der endnu ikke er opført et sommerhus, som er taget i brug, har lejerens af grunden ikke en ret til at overdrage lejeaftalen til en anden i perioden, indtil sommerhuset er taget i brug.

Parterne kan dog frit aftale en overdragelsesret for lejerens gældende for perioden, indtil loven finder anvendelse. Det kan f.eks. være relevant for lejerens at kunne foretage en overdragelse af et sommerhus under opførelse med henblik på at sikre den værdi, det ufærdige hus repræsenterer.

Det er vigtigt, at en overdragelsesret af lejeaftalen for lejerens, indtil sommerhuset er taget i brug, kan dokumenteres. Overdragelsesretten skal derfor fremgå af lejeaftalen.

I det øjeblik sommerhuset tages i brug, vil lejerens være omfattet af retten til overdragelse i lovens § 7.

En ret for lejerens til at overdrage lejeaftalen, inden sommerhuset er taget i brug, bør fremgå af lejeaftalen

## 10. Ændring af lejevilkår

Lov om sommerhus på fremmed grund indeholder ikke regler om udlejerens og lejerens mulighed for at ændre lejevilkårene efter aftalens indgåelse.

Hvis parterne ønsker, at lejevilkårene kan kunne ændres i lejeperioden, bør det fremgå af lejeaftalen. Opmærksomheden skal i den forbindelse henledes på, at der ikke gyldigt kan indgås aftale om mulighed for at foretage ændringer, der er i modstrid med lovens bestemmelser.

Mulighed for ændring af lejevilkår i lejeperioden bør fremgå af lejeaftalen

## 11. Opsigelse

Parternes rettigheder og pligter vedrørende opsigelse af lejeaftalen er reguleret i § 9 i lov om sommerhus på fremmed grund.

Da loven kun finder anvendelse, når der er opført et sommerhus, som er taget i brug, er det vigtigt, at parterne tager stilling til spørgsmål om opsigelse i perioden indtil ibrugtagningen af sommerhuset. Aftale om opsigelse indtil ibrugtagningen bør derfor fremgå af lejeaftalen.

Rettigheder og pligter vedrørende opsigelse i perioden, frem til sommerhuset tages i brug, bør fremgå af lejeaftalen

### 11.1 Lejers opsigelse

Lejeren har i medfør af § 9, stk. 1, i lov om sommerhus på fremmed grund ret til at opsiges lejeaftalen med 6 måneders varsel. Lejeren kan dog ikke opsiges lejemålet uden sin ægtefælles samtykke.

Når lejeren har afgivet sin opsigelse, giver loven dog mulighed for, at parterne kan aftale et kortere opsigelsesvarsel, hvis lejeren har behov for at blive løst fra lejeaftalen, før der er gået 6 måneder.

For så vidt angår ophævelse af lejeaftaler i forbindelse med misligholdelse af lejeaftalen henvises til punkt 4.1.

Lejeren har ret til at opsiges lejeaftalen med 6 måneders varsel, efter sommerhuset er taget i brug

### 11.2 Udlejerens opsigelse

Udlejeren har ikke i medfør af loven adgang til at opsiges lejemålet, jf. lovens § 9, stk. 2. Denne bestemmelse kan ikke fraviges ved aftale mellem parterne.

For så vidt angår ophævelse af lejeaftaler i forbindelse med misligholdelse af lejeaftalen henvises til punkt 4.1.

Udlejeren kan ikke opsiges lejemålet, efter sommerhuset er taget i brug

## 12. Fraflytning

Fraflytning og aflevering af lejemålet er reguleret i § 10 i lov om sommerhus på fremmed grund. Bestemmelsen kan kun fraviges ved aftale mellem parterne, hvis aftalen ikke er til skade for lejeren.

Da loven kun finder anvendelse, når der er opført et sommerhus, som er taget i brug, er det vigtigt, at parterne tager stilling til spørgsmål om fraflytning og aflevering i perioden indtil ibrugtagningen af sommerhuset. Aftale om fraflytning og aflevering indtil ibrugtagningen bør derfor fremgå af lejeaftalen.

Rettigheder og pligter ved fraflytning i perioden, frem til sommerhuset er taget i brug, bør fremgå af lejeaftalen

### 12.1 Aflevering ved fraflytning

Når lejemålet ophører, skal grunden være fraflyttet inden opsigelsesvarslets udløb, jf. § 10 i lov om sommerhus på fremmed grund. Lejeren skal aflevere det lejede i mindst samme stand som ved overtagelsen. Lejeren skal fjerne sommerhus og eventuelle andre bygninger, installationer m.v., som lejeren har opført på grunden med mindre andet aftales.

Denne bestemmelse kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejeren, men der kan aftales fraflytningsvilkår, som er lempeligere end de vilkår, som fremgår af lovens bestemmelse.

Specielt vedrørende grundlejemål, hvor lejeren har foretaget en meget stor investering i et sommerhus på grunden, kan lejeren ved lejemålets ophør komme i en særdeles vanskelig forhandlingsposition, da en konsekvens af manglende enighed om ny lejeaftale som oftest vil indebære en forpligtelse til at fjerne huset og rydde grunden. Såfremt lejeren agter at foretage større investeringer i bygninger på grunden, er det derfor vigtigt, at parterne overvejer, om der skal aftales særlige fraflytningsvilkår, som er lempeligere end lovens vilkår, f.eks. at sommerhuset ikke skal fjernes ved fraflytning.

Vilkår om aflevering af det lejede, som stiller lejeren bedre end lovens bestemmelser, bør fremgå af lejeaftalen

### 12.2 Kompensation ved fraflytning

Lov om sommerhus på fremmed grund regulerer ikke forhold vedrørende kompensation til lejeren ved fraflytning af sommerhuset. Lejeren har derfor ikke krav på kompensation for værdien af bygningerne på grunden med mindre det er aftalt med udlejeren. Ud over bygninger på grunden kan der være tale om udgifter til byggemodning, tilslutningsudgifter til kloak, vand, elektricitet m.v. Det er derfor vigtigt, at parterne overvejer spørgsmålet om kompensation til lejeren ved fraflytning. De almindelige regler i aftalelovgivningen finder anvendelse på en sådan aftale. Hvis der indgås aftale om kompensation ved fraflytning, bør det fremgå af lejeaftalen.

Vilkår om kompensation til lejeren bør fremgå af lejeaftalen.

### 13. Tvistebehandling

Twister om lejeforhold vedrørende grunde, hvor sommerhuset er taget i brug, skal indbringes for de almindelige domstole. Det samme gælder twister om lejeforhold, der opstår vedrørende grunde i perioden, før sommerhuset er taget i brug. Huslejenævnet og boligretten behandler alene sager, som falder ind under lejelovgivningen, og er derfor ikke kompetente i sager vedrørende grunde.

Som alternativ til den almindelige domstolsbehandling har parterne mulighed for at vælge, at tvister i stedet skal behandles ved voldgift.

Voldgift en privat domstol, hvor parterne selv udpeger sagens dommere, ligesom også store dele af sagsbehandlingen kan styres af parterne selv. En gyldig voldgiftsaftale fratager som udgangspunkt de almindelige domstole kompetencen til at bedømme tvisten.

Det er en betingelse for at anvende voldgift, at parterne bliver enige om, at tvisten skal løses ved voldgift. Parterne kan først beslutte at anvende voldgift, når konflikten er opstået. Aftale om tvisteløsning ved voldgift må ikke fremgå af lejeaftalen, idet voldgiftsaftalen i så fald ikke vil være bindende for parterne, jf. voldgiftslovens § 7, stk. 2, som fastslår, at i sager om forbrugeraftaler er en voldgiftsaftale, der er indgået, før tvisten opstod, ikke bindende for forbrugeren.

Fordelen ved voldgiftsbehandling er, at tvisten normalt vil blive afgjort hurtigere end ved domstolene. Til gengæld er voldgift ofte dyrere. Et andet forhold, der skal overvejes er den omstændighed, at voldgiftskendelser i modsætning til de almindelige domstoles afgørelser er endelige. Voldgiftskendelsen kan således ikke ankes. Dermed afskæres muligheden for at lade tvisten prøve af to instanser, som en sag ved de almindelige domstole giver mulighed for.

#### **14. Overgangsordning**

Lov om sommerhuse på fremmed grund har virkning for nye aftaler, som er indgået efter den 1. april 2014 og ved genforhandling af en hidtidig lejeaftale.

Loven indeholder imidlertid i § 11, stk. 2, en overgangsordning, der betyder, at tidsbegrænsede lejeaftaler, som er indgået før lovens ikrafttræden, bliver omfattet af loven efter en overgangsperiode.

Lejeaftaler om sommerhusgrunde, som ikke er tidsbegrænsede, vil blive omfattet af loven, når en eventuel uopsigelsesperiode for udlejeren tillagt en periode svarende til det aftalte opsigelsesvarsel for udlejeren er udløbet. Loven finder dog tidligst anvendelse på eksisterende lejeforhold om sommerhusgrunde, hvorpå lejeren har opført et sommerhus den 1. januar 2019, det vil sige 5 år efter lovens ikrafttræden.

For lejeaftaler, hvor en uopsigelsesperiode tilsammen med en periode svarende til opsigelsesvarslet 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 uopsigelsesperiode.

#### **Tjekliste**

Denne tjekliste er udarbejdet til brug for udlejere og lejere, som skal indgå aftale leje af en grund. Tjeklisten giver et overblik over en række forhold, som er relevante for parterne at være opmærksomme på i forbindelse med udformning af lejeaftalen, og som ikke følger af lovens ufravigelige regler.

Opmærksomheden henledes på, at tjeklisten ikke er udtømmende, hvilket betyder, at der kan være relevante forhold i forbindelse med indgåelse af konkrete lejeaftaler, som ikke er omfattet af listen.

Tjeklisten bør anvendes i sammenhæng med vejledningen.

1. Lejeaftalen bør være skriftlig, pkt. 2
2. Lejeaftalen bør tinglyses, pkt. 2.2
3. Der bør aftales en begyndelsesleje, pkt. 3.1
4. Lejevilkår, som skal gælde i perioden før sommerhuset tages i brug, bør fremgå af lejeaftalen. Det drejer sig særligt om:
  - 4.1 Udgifter, som lejeren skal afholde ud over lejen, pkt. 3.3
  - 4.2 Udlejerens mulighed for at regulere lejen i lejeperioden, pkt. 3.4 og 3.5
  - 4.3 Udlejerens krav til lejeren om vedligeholdelse af grunden, pkt. 4
  - 4.4 Udlejerens særlige krav til bygninger på grunden, pkt. 5
  - 4.5 Lejerens rettigheder og pligter i forbindelse med ny-, om- og tilbygning, pkt. 6
  - 4.6 Lejerens mulighed for at overdrage lejeaftalen om grunden, pkt. 9.3
  - 4.7 Parternes mulighed for at ændre lejevilkår, pkt. 10
  - 4.8 Parternes rettigheder og pligter vedrørende opsigelse, pkt. 11
  - 4.9 Lejerens rettigheder og pligter ved fraflytning, pkt. 12
  - 4.10 Kompensation til lejeren for værdier på grunden, pkt. 12.2
  - 4.11 Behandling af tvister, pkt. 13

5. Lejevilkår, som ikke er reguleret af loven, men som parterne ønsker skal gælde i perioden efter sommerhuset er taget i brug, bør fremgå af lejeaftalen. Det drejer sig særligt om:

- 5.1 Udgifter, som lejerens skal afholde ud over lejen, pkt. 3.3
- 5.2 Udlejerens mulighed for at nettoprisregulere lejen, pkt. 3.5
- 5.3 Udlejerens krav til lejerens om vedligeholdelse af grunden, pkt. 4
- 5.4 Lejerens rettigheder og pligter i forbindelse med ny-, om- og tilbygning, pkt. 6
- 5.5 Parternes mulighed for at ændre lejevilkår, pkt. 10
- 5.6 Rettigheder, som stiller lejerens bedre end loven ved fraflytning, pkt. 12.1
- 5.7 Kompensation til lejerens for værdier på grunden, pkt. 12.2
- 5.8 Behandling af tvister, pkt. 13

*Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, den 6. april 2015*

CARSTEN HANSEN

/ Annette Klint Kofod