**Sommerhusudlejning – et overset problemkompleks inden for lejeretten**

*Af Rebekka Sommer Nielsen, advokatfuldmægtig*

*Ladegaard, Rasmussen og partnere, Horsens*

I 2013 blev der, ifølge Danmarks Statistik, foretaget over 111.000 udlejninger af sommerhuse på ugebasis. Retstillingen vedrørende sommerhuse vil dog forbavse mange, idet sommerhusudlejning er omfattet af lejeloven. Emnet er i praksis et vigtigt og økonomisk betydningsfuldt område, idet parterne i praksis agerer på en sådan måde, at de aftaler, der indgås, langt fra er i overensstemmelse med gældende ret.

Tilsvarende er feriehuse og ferielejligheder i feriecentre omfattet af reglerne i lejeloven og i de regulerede kommuner yderligere af reglerne i boligreguleringsloven. Retsstillingen har en række konsekvenser for så vidt angår blandt andet aflæggelse af forbrugsregnskaber, fraflytningskrav, uopsigelighed, standardlejekontrakter, lejefastsættelse og hensættelser på konto for forbedringer og vedligeholdelse i Grundejernes Investeringsfond.

**En retsstilling der er mere vildledende end vejledende**

Udlejning af sommerhuse er omfattet af reglerne i lejeloven, hvilket blandt andet blev slået fast af huslejenævnet i Hjørring i 1983 og derefter af Vestre Landsret i dommen U 2007.1395/1 V. I sidstnævnte sag var tvistspørgsmålet om rette værneting, men landsretten fastslog derudover, at *”sagen, der vedrørte et lejeforhold om et sommerhus beliggende i Aabenraa, skulle anlægges ved byretten på det sted, hvor sommerhuset var beliggende, jf. lejelovens § 107, stk. 1, jf. § 1 og § 111, stk. 1”.*

Endvidere forsøgte lovgivningsmagten positivt at undtage sommerhusudlejning fra lejeloven ved et i 1986 fremsat ændringsforslag til lejelovens § 1, stk. 1. I henhold til ændringsforslaget skulle lejeloven alene gælde for leje *”af beboelseslejligheder eller husrum til helårsbeboelse”*. Ændringsforslaget blev dog ikke vedtaget, og sommerhusudlejning forblev således fortsat omfattet af lejeloven.

At sommerhuse – uanset den tidsmæssige udstrækning – er omfattet af lejeloven medfører en retsstilling, der er mere vildledende end vejledende, idet lejelovens regler ikke er egnede til at regulere udlejning af sommerhuse. Lejelovens regler omkring aflæggelse af forbrugsregnskaber, fraflytningskrav og uopsigelighed er et udpluk af regler, der er upraktiske at anvende på sommerhusudlejning af kortvarig karakter.

Udover ovennævnte regler i lejelovgivningen bærer sommerhusudlejningsbureauernes anvendelse af standardlejekontrakter, der stiller lejeren betydeligt dårligere, end loven tillader, præg af ukendskab til retsstillingen. Dette viser sig ved, at udlejningsbureauerne formidler sommerhuse på ugebasis på uautoriserede standardkontrakter med udgangspunkt i aftalefrihed i forhold til lejevilkårene.

Da lejeloven regulerer lejeforholdet, skal autorisationskravet i lejelovens § 5, stk. 2 være opfyldt, hvorfor lejeaftaler skal indgås på den autoriserede blanket for beboelseslejemål, Typeformular A, 8. udgave af 3. september 2001 eller en anden autoriseret kontrakt, medmindre der udfærdiges individuelt udfærdigede kontrakter, der ikke indeholder vilkår, der fremstår som standardiserede, jf. lejelovens § 5, stk. 3.

Retsvirkningen, af at autorisationskravet ikke er opfyldt, er at samtlige vilkår, der giver lejeren mindre rettigheder eller større forpligtelser end angivet i loven, er ugyldige. Enhver med kendskab til Typeformular A8 vil nikke genkendende til, at det vil være uhensigtsmæssigt og praktisk umuligt at etablere lejeaftaler om sommerhusleje på ugebasis på typeformularen.

**Lejefastsættelsen i en lejeretlig kontekst**

Lejelovgivningens regler om lejefastsættelse er heller ikke velegnet til at regulere lejefastsættelsen i korttidslejemål. Lejelovgivningen harmonerer ikke med planloven og praksis, idet beboelsesperioden for sommerhuse begrænses af planlovens § 40, stk. 1 og U 2002.1632 V til 39 uger, hvorfor det på baggrund af dette er problematisk at fastsætte en årlig leje. Derudover fastsætter udlejningsbureauer huslejen for sommerhuse ud fra friere overvejelser uden skelen til lejelovens regler og med udgangspunkt i en række ulovhjemlede faktorer – såsom blandt andet udlejningsperiodens attraktivitet, helligdage, ferietidspunkter og solskinstimer.

Såfremt sommerhuset er beliggende i en ureguleret kommune, fastsættes lejen ud fra en sammenligning med kriterierne oplistet i lejelovens § 47, stk. 2. I forbindelse med lejefastsættelsen skal der foretages en sammenligning med den leje, som er almindeligt gældende i kvarteret eller området for tilsvarende hus og husrum med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand. Såfremt et sommerhus er beliggende i en ureguleret kommune, er der en begrænset risiko for lejenedsættelse. Dette skyldes, at lejeniveauet fastsættes ud fra ovennævnte kriterier, og at lejeniveauet på nuværende tidspunkt allerede mere eller mindre er fastlagt, da der i vidt omfang er ens leje for sammenlignelige sommerhuse, således at lejens størrelse i tilsvarende sommerhuse og ud fra kriterierne i lejelovens § 47, stk. 2 kan dokumenteres med sammenligningslejemål. Det vil formentlig i den sammenhæng være af mindre betydning, at lejelovgivningens regler finder anvendelse på sommerhusudlejning.

Hvis sommerhuset derimod er beliggende i en reguleret kommune, finder boligreguleringsloven § 29 c anvendelse, da sommerhuse normalt har status som småhuse. Lejen skal derfor fastsættes efter det lejedes regulerede værdi i boligreguleringslovens § 29 c, der er en bestemmelse, som har mødt stor kritik på grund af sin unødvendige og uhåndterlige kompleksitet. Ifølge boligreguleringslovens § 29 c skal lejen fastsættes efter det lejedes værdi efter lejelovens § 47, stk. 2, men hvor sammenligningen skal ske med lejemål, hvis leje er fastsat efter reglerne i boligreguleringslovens kapitel II-IV om den omkostningsbestemte leje, og hvor lejen er reguleret efter boligreguleringslovens § 7.

Ovenstående kan konkret eksemplificeres ved et sammenligningslejemål, der er et luksussommerhus på 239 m2, der er opført i 1994 i en reguleret kommune. Den omkostningsbestemte leje, der skal tjene som sammenligningsgrundlag, kan ud fra et skyggebudget fastsættes til at være 320.864 kr. om året, hvilket fordelt på de 39 lovhjemlede uger medfører en ugentlig leje på 8.227 kr. Huset udlejes 39 uger om året via Danmarks største sommerhusudlejningsbureau (Novasol-Dansommer), hvor den ugentlige leje er delt op i seks sæsoner med en aftalt ugentlig leje, der varierer fra 8.395 kr. til 19.280 kr. Da lejeniveauet efter boligreguleringslovens § 29 c pr. uge er 8.227 kr., er lejen i en A-periode knap 60 % over det beregnede lejeniveau efter § 29 c, hvorfor væsentlighedskravet er opfyldt. Ifølge forarbejderne til erhvervslejelovens § 13 og U 2011.1639 H er væsentlighedskravet opfyldt, såfremt der foreligger en forskel på plus eller minus 10-15 % beregnet i forhold til markedslejen.

Ovenstående har dermed den betydning i praksis, at en tysk sommerhuslejer i princippet kan leje et luksussommerhus i A-perioden til 19.280 kr. og derefter indbringe sagen for huslejenævnet mod betaling af et gebyr på 140 kr. og forvente at få lejen nedsat til 8.227 kr. eller 6.170 kr. afhængigt af, om huslejenævnet mener, at den ugentlige leje skal fastsættes med udgangspunkt i 39 uger eller 52 uger.

Der vil dog være en mulighed for at aftale fri lejefastsættelse for sommerhuse, der er taget i brug efter den 31. december 1991 i henhold til lejelovens § 53, stk. 3 eller boligreguleringslovens § 15 a, stk. 1. Dette forudsætter dog udtrykkelig aftale herom, og en sådan aftale findes ikke i de større udlejningsbureauers standardkontrakter.

**Ferielejligheder og feriehuse i feriecentre**

Ovennævnte overvejelser vedrørende sommerhuse leder naturligt hen på en stillingtagen til de lejeretlige forhold i forbindelse med udlejning af ferielejligheder og feriehuse i feriecentre.

Som konsekvens af det foran anførte må også lejemål i ferielejligheder og feriecentre være omfattet af reglerne i lejeloven og i de regulerede kommuner yderligere af reglerne i boligreguleringsloven med de deraf følgende konsekvenser for så vidt angår lejefastsættelsen, aflæggelse af forbrugsregnskaber, fraflytningskrav, uopsigelighed, autorisationskrav ved standardkontrakter og hensættelser på vedligeholdelseskonti med videre.

Da der typisk i feriecentrene er mange beboelseslejligheder, vil disse i modsætning til de enkeltliggende sommerhuse være omfattet af reglerne om hensættelse på konto for forbedringer og vedligeholdelse i Grundejernes Investeringsfond i henhold til lejelovens § 63 a eller boligreguleringslovens § 18 b. Reglerne gælder for ejendomme, der er taget i brug før 1970.

Ved henvendelse til Grundejernes Investeringsfond har jeg fået oplyst, at man på nuværende tidspunkt ikke opkræver beløb i henhold til lejelovens § 63 a og boligreguleringslovens § 18 b, men nu overvejer spørgsmålet.

**En eventuel løsningsmodel**

Løsningen på ovennævnte problemkomplekser kunne være at undtage sommerhuse og feriehuse tilknyttet feriecentre fra lejelovgivningen med en lignende ordlyd som i lejelovens § 1, stk. 3 om hotelvirksomhed. Sommerhus- og feriehusudlejning skulle i så fald være reguleret af almindelig kontraktret. I relation hertil er det nødvendigt, at der foretages en sondring mellem langvarige lejeaftaler og de helt kortvarige, idet jeg mener, at en lovændring svarende til den der blev foreslået i 1986, hvorefter alle lejemål, der ikke er helårsbeboelse, skulle undtages fra lejeloven, vil være problematisk.

Ved de langvarige lejeaftaler, der ofte udstrækkes til en varighed af flere år uanset 39-ugers-reglen, som eksempelvis ses ved sommerhusene nord og syd for Aarhus og mange andre steder i Danmark, er lejelovgivningens regler om lejeregulering, de præceptive beskyttelsesregler samt retten til at indbringe en sag for huslejenævnet fornødne for at sikre lejerens retsstilling.

Der kan eksempelvis henvises til et sommerhus fra 1966 på 145 m2, der tilbydes udlejet for en periode på 1-2 år for en månedlig leje på 12.000 kr. Lejen synes væsentligt at overstige det lejedes værdi, og i et sådant tilfælde bør lejeren have muligheden for at indbringe sagen og få prøvet lejen ved huslejenævnet.

Ved kortvarige sommerhus- og feriehuslejeaftaler på eksempelvis under fire ugers varighed kunne det derimod være hensigtsmæssigt at friholde dem for lejelovgivningens anvendelsesområde, da disse aftaler og virkningerne heraf er overskuelige for lejer.

Ovenstående løsningsmodel vil i vidt omfang afklare de kaotiske forhold, der i dag er på markedet for udlejningssommerhuse og feriehuse tilknyttet feriecentre. Vælger lovgiver ikke at ændre lejelovgivningen, må det formodes, at der i fremtiden vil være lejere, der vil udnytte situationen og under påberåbelse af lejelovens regler vil søge at anfægte udlejningsbureauernes lejevilkår og den fastsatte leje.

*Artiklen vil blive fulgt op af en længere, videnskabelig artikel af samme tekstforfatter, der offentliggøres juni 2014 i T:BB.*