

Til: Folketinget, Erhvervs-, Vækst- og Eksportudvalget
Fra: Unibail-Rodamco, Citycon, Rødovre Centrum og DEAS

22. november 2016

Bemærkninger til L22 – Lov om ændring af lov om leje af erhvervslokaler m.v.

Unibail-Rodamco, Citycon, Rødovre Centrum og DEAS kommer hermed med bemærkninger til L22. Vores bemærkninger angår udelukkende den del af forslaget, som vedrører muligheden for tidsbegrænsning af lejemål.

Vores virksomheder er aktive i ejendomsbranchen inden for navnlig butikcentre, -arkader og lignende. For Unibail-Rodamco og Citycons vedkommende udgør de danske ejendomme en begrænset andel af de samlede aktiver, og disse virksomheder ser derfor markedet og rammevilkårene i Danmark i et større europæisk perspektiv.

For Unibail Rodamco og Citycon gælder det, at den foreslåede lovændring vil fjerne en væsentlig betænkelighed ved at investere yderligere i det danske marked, herunder både i vores eksisterende ejendomme og eventuelle nye ejendomme. Ændringen vil efter opfattelse være til gavn for alle aktører på markedet, herunder også erhvervslejerne og i særdeles forbrugerne.

Sammenlignet med resten af Europa er de nuværende rammevilkår for erhvervslejeforhold i Danmark efter vores opfattelse desværre karakteriseret af en betydelig mangel på fleksibilitet, som er unik i en europæisk sammenhæng. Den manglende fleksibilitet skyldes princippet om, at lejeforholdet er uopsigeligt fra udlejerens side, sammenholdt med den manglende adgang til tidsbegrænsning, som til sammen indebærer, at erhvervsleje i Danmark reelt er *uendelige for udlejerens*. Det er ligeledes helt unikt for Danmark, at markedslejen i vidt omfang fastsættes af dommere ved boligretterne i retssager, som typisk strækker sig over 1-3 år, og hvis udfald er meget vanskeligt at forudsige for nogen af parterne. Det sidstnævnte forhold – at domstole og ikke markedsforholdene i vidt omfang afgør prisen for erhvervslejemål – er en direkte og nødvendig konsekvens af uopsigelighedsprincippet og den manglende adgang til tidsbegrænsning. I en overordnet europæisk sammenhæng fremstår dette system, hvor lejeforholdene er uendelige for udlejerens og dommere til dels fastsætter lejen, som meget uflexibelt.

Den foreslåede ændring vil medføre en væsentlig positiv ændring af rammevilkårene, som efter vores opfattelse navnlig vil have følgende konsekvenser:

1. Flere investeringer i Danmark

For både Unibail-Rodamco og Citycon vil den foreslåede lovændring, hvis den gennemføres, føre til en ændring af vores virksomheders investeringsstrategi for Norden til fordel for flere investeringer i Danmark.

Arsagen hertil er, at det for vores virksomheder er helt afgørende at kunne udøve et aktivt ejerskab, navnlig i form af en løbende tilpasning af ejendommene både rent fysisk i form af ombygninger, udvidelser m.v. og i forhold til sikring af den rigtige lejersammensætning. Det vil blive muligt, hvis den foreslåede ændring af erhvervslejelovens § 63 vedtages.

Ændringen vil også give mulighed for at tilpasse visse lejekontrakter til den realitet, at en lang række retail-koncepter i dag har en betydelig kortere livscyklus, end det var tilfældet tidligere. Det gør, at man som udlejer i dag har behov for en større fleksibilitet med hensyn til lejekontrakternes længde, hvis butiksudbuddet skal holdes relevant og up-to-date.

For DEAS og Rødovre Centruns vedkommende, som udelukkende driver danske butikcentre, vil den foreslåede lovændring medføre, at flere udenlandske erhvervslejere, som ikke i dag er aktive på det danske marked, vil etablere sig i Danmark grundet harmoniseringen af rammevilkårene med resten af Europa og Norden.

Det er vores klare opfattelse, at den forøgede investeringslyst ikke kun gælder vores virksomheder, men en betydelig andel af aktørerne i ejendomsbranchen.

2. Tilnærmelse til rammevilkårene i omkringliggende lande

Som nævnt vil ændringen medføre, at retsstillingen i Danmark i betydelig grad tilnærmes forholdene i resten af Norden og Europa. Det vil i sig selv være positivt og medvirke til at tiltrække investeringer fra udenlandske virksomheder.

3. Større tilbøjelighed til at udleje til små lokale butikskoncepter

Den omstændighed, at man som udlejer i Danmark ikke kan komme af med lejeren igen, når lejekontrakten først er indgået, medfører naturligt nok en større forsigtighed ved valget af nye lejere. Når man som udlejer ved, at lejeforholdet bliver uendeligt (for udlejeren), er man mere tilbøjelig til at satse på "det sikre", hvilket i praksis ofte er de kendte og veletablerede kæder, hvor risikoen for at butikskonceptet udvikler sig i en uønsket retning er begrænset.

For Unibail-Rodamco og Citycons vedkommende er realiteten da også, at vi er mere forsigtige med og utilbøjelige til at udleje til små lokale koncepter i Danmark end i eksempelvis Sverige, Norge og Finland, hvor vi er sikre på, at lejeforholdet ikke nødvendigvis bliver uendeligt.

Det er derfor vores klare opfattelse, at den foreslåede ændring særligt vil være til fordel for både de små lokale butikskoncepter og den generelle mangfoldighed i butiksmiljøet.

4. Større udbud og konkurrence på udlejersiden

Som nævnt ovenfor i punkt 1 vil lovændringen, hvis den gennemføres, for Unibail-Rodamco og Citycons vedkommende medføre en ændring af investeringsstrategien for Norden til fordel for flere investeringer i Danmark. Det samme vil formentlig være tilfældet for andre både internationale og danske aktører i branchen.

Flere investeringer vil med tiden føre til et større udbud af erhvervslejermål og dermed en øget konkurrence på udlejersiden, hvilket selvsagt vil være til fordel for erhvervslejerne.

Den eksisterende lovgivning er udtryk for et indgreb i den almindelige aftalefrihed mellem erhvervsdrivende parter, og det er vores opfattelse, at den negative indvirkning af dette indgreb generelt er voldsomt undervurderet i Danmark.

5. Bedre forhold for forbrugerne

Lovændringen vil med tiden medføre, at butikssammensætningen i højere grad afspejler forbrugernes efterspørgsel og faktiske forbrugsmønstre. Muligheden for at aftale, at lejekontrakter ikke skal være uendelige, giver således mulighed for i højere grad at tilpasse butikssammensætningen til forbrugernes ønsker og efterspørgsel og vil medvirke til at sikre, at forbrugerne har adgang til de mest konkurrencedygtige og attraktive koncepter.

6. Færre retssager mellem udlejere og lejere

Som nævnt er det et særkende for Danmark, at hver af parterne i erhvervslejeforhold kan anmode domstolene om at vurdere og fastsætte markedslejen for lejemålet. Disse retssager tager typisk 1-3 år og påfører begge parter ganske betydelige omkostninger til juridisk bistand og medfører en usikkerhed omkring afkastet på den foretagne investering. Dertil kommer, at parterne i dag også kan føre retssager om, hvorvidt en tidsbegrænsning af et lejeforhold er "tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold".

Efter en eventuel vedtagelse af lovforslaget vil sådanne retssager ikke forekomme, i det omfang parterne gør brug af muligheden for tidsbegrænsning. Det vil alt andet lige reducere de samlede omkostninger knyttet til erhvervslejemål, og denne omkostningsreduktion vil i sidste ende komme begge parter til gode.

Vi, Unibail-Rodamco, Citycon, Rødovre Centrum og DEAS, ser frem til at vores ovenstående pointer inddrages i behandlingen af L22.

Med venlig hilsen

unibail-rodamco



Helle Garcia Korndal
Senior Commercial Manager Danmark
Unibail-Rodamco AB

 **CITYCON**



Jacob Bannor
Commercial Manager
Citycon Denmark ApS



Finn Sture Madsen
Afdelingsdirektør Center Management
Deas A/S

Rødovre Centrum



Jesper Andreasen
Direktør
A/S Rødovre Centrum