

Notat

L22 - lov om ændring af lov om leje af erhvervslokaler mv.

Til: Erhvervs-, vækst- og eksportudvalget

Fra: Dansk Erhverv

Ændringer vil ramme de små virksomheder hårdt

Folketinget skal i den kommende tid behandle lovforslag L22 (lov om ændring af lov om leje af erhvervslokaler mv.)

Forslaget vil, hvis det gennemføres uden ændringer, stille især små og mellemstore butikker, cafeer, restauranter og håndværksmestre dårligere idet udlejerne får lettere ved at gennemtvinge tidsbegrænsede lejemål med efterfølgende mulighed for at smide lejerne ud eller hæve huslejen. Lejerne mister dermed en stor del af den beskyttelse de i dag har. Samtidig står de selv med hele den økonomiske risiko for de omkostninger, der er forbundet med at etablere og indrette en butik.

For udlejerne er de foreslåede ændringer derimod en win-win-situation. De er sikret, at de til enhver tid kan få markedslejen, og samtidig har de mulighed for at smide lejerne ud i forbindelse med genforhandlingerne af lejeaftalen uden nogen kompensation til lederen. Det bliver altså lejeren, der alene skal bære risikoen for eventuelle investeringer i lejemålet.

Butiksmiljøet vil blive mindre mangfoldigt

Dansk Erhverv ønsker, at der skal være plads til mange forskellige butikker, også de små selvstændige. Samtidig mener vi, at erhvervsloven også fremadrettet skal skabe en rimelig balance mellem henholdsvis lejere og udlejere. Det er svært at se, hvordan en lovændring, der skaber dårligere vilkår for de små og mellemstore virksomheder, kan medvirke til at skabe øget vækst.

Det fremsatte forslag er alene til fordel for udlejerne, og det vil være til stor skade for alle de små lejere, uanset om der er tale om butikker, håndværkere eller andre selvstændige, der driver deres forretning fra lejede lokaler. Risikoen kan også få bankerne til at afvise dem.

Endelig har vi svært ved at se, at de skulle være en fordel for de danske forbrugere, hvis det alene er de største lejere, der har råd til at åbne butikker.

De foreslåede ændringer

BDA

Side 1/3

Dato: 7. november 2016

Der lægges i L22 op til ændringer på to områder:

- Der vil ikke længere være muligt at få tilsidesat en ellers aftalt tidsbegrænsning, hvis det viser sig, at begrænsningen ikke var tilstrækkeligt begrundet i udlejers forhold.
- En præcisering af oplysningskravene, når der henvises til sammenlignelige lejemål i forbindelse med regulering til markedslejen

Dansk Erhverv bakker op om at præcisere oplysningskravene. Derimod kan vi ikke støtte den anden ændring, der alene vil være til fordel for udlejerne, og som fratager lejerne en række af de rettigheder, som de har i dag, ikke mindst retten til kompensation i forbindelse med opsigelse af erhvervsbeskyttede lejemål.

Det er allerede muligt at indgå tidsbegrænsede lejemål

Den eksisterende lejelov giver allerede i dag lejer og udlejer mulighed for at indgå tidsbegrænsede lejemål, hvis begge parter har interesse i det. I de tilfælde, hvor begge parter har en interesse i et tidsbegrænset lejemål, må det anses for meget lidt sandsynligt, at lejeren efterfølgende vil forsøge at få tidsbegrænsningen tilsidesat.

En ændring af de eksisterende regler vil dermed alene være til fordel for udlejerne, der vil kunne gennemtvunge krav om tidsbegrænsning også i situationer, hvor det ikke er begge parter, der er interesserede i det. Det vil især være på de attraktive lejemål på byernes hovestrøg og i centrene, at udlejerne vil kræve tidsbegrænsede lejeaftaler.

En øget brug af tidsbegrænsede aftaler vil også have de meget uheldige konsekvenser, at erhvervsbeskyttede lejere vil miste deres beskyttelse, og at de almindelige opsigelsesregler sættes ud af kraft. Udlejerne vil i forbindelse med genforhandlingen af lejeaftalerne kunne hæve lejeniveauet uden, at de eksisterende regler om markedslejen finder anvendelse. Efterfølgende vil sådanne stigninger i lejeniveauet kunne bruges til at "tvinge" lejen op for andre lejere i området med henvisning til, at markedslejen er steget. Der vil derfor opstå en prisspiral, der på sigt vil presse de mindre erhvervsdrivende ud af alle de attraktive lejemål.

For en detailhandels virksomhed eller en håndværksvirksomhed er det ofte forbundet med store investeringer at indrette et lejemål. Butiklokalet skal gøres publikumsvenligt, der skal etableres et lager, Dagligvarehandlen og cafeer etablere kølefaciliteter, køkken og lignende. De skal markedsføre deres beliggenhed over for kunderne. De har måske betalt goodwill/afståelse. Det er derfor vigtigt for virksomhederne, at de har sikkerhed for deres lejemål i en betydelig årrække for at kunne afskrive og forrente de investeringer.

En øget brug af tidsbegrænsede lejemål vil være en barriere for især de små og mellemstore virksomheder i forhold til at indgå nye lejemål, da det bliver forbundet med for stor usikkerhed.

Afsluttende bemærkninger

Dansk Erhverv finder det beklageligt, at det fremsatte lovforslag så ensidigt er til fordel for udlejere, og at man med dette forslag bevæger sig væk fra den balance mellem parterne, som hidtil er kommet til udtryk i erhvervslejeloven.

Vi opfordrer derfor Folketinget til ikke at vedtage forslaget om at gøre det lettere for udlejere at gennemtvinge tidsbegrænsede lejemål. Det vil skade alle de mange små erhvervsdrivende og de danske forbrugere, der kan se frem til et mindre udvalg af butikker, når det kun er de største, der har råd til at åbne butikker. Endelig er det tvivlsomt, om det vil skabe øget vækst, når de små og mellemstore virksomheder får dårligere vilkår.