



Folketingets Erhvervs-, Vækst- og Eksportudvalg

ERHVERVS- OG
VÆKSTMINISTEREN

10. november 2016

Besvarelse af spørgsmål 17 ad L 22 stillet af udvalget den 7. november 2016.

ERHVERVS- OG
VÆKSTMINISTERIET
Slotsholmsgade 10-12
1216 København K

Spørgsmål:

Ministeren bedes kommentere henvendelsen af 7/11-16 fra Dansk Erhverv, jf. L 22 – bilag 6.

Tlf. 33 92 33 50
Fax 35 29 10 01
CVR-nr 10 09 24 85
evm@evm.dk
www.evm.dk

Svar:

Det fremgår af henvendelsen fra Dansk Erhverv, at de ikke støtter den del af lovforslaget, der giver videre muligheder for at indgå tidsbestemte lejeaftaler ved, at muligheden for at få tilsidesat den tidsbestemte lejeaftale ved domstolene fjernes. Dansk Erhverv anfører, at forslaget vil stille især små og mellemstore virksomheder dårligere i forhold til udlejerne, som vil kunne gennemtvinge tidsbegrænsede aftaler på vilkår, der alene vil være til fordel for dem. Dansk Erhverv foreslår, at lovens nuværende adgang til at tilsidesætte tidsbestemte lejeaftaler bibeholdes, og at eventuelle ændringer i reglerne bliver gennemført på baggrund af forhandlinger mellem repræsentanter for både lejer og udlejere, og at der kigges på de lange sagsbehandlingstider ved Boligretten.

Det er ikke vurderingen, at lovforslaget medfører en svækkelse af lejers stilling over for udlejer. Det gælder både for tilfælde, hvor udlejer er en mindre erhvervsdrivende og hvor udlejer er en større kapitalfond. Lejerne får nye muligheder, som de *kan* vælge at benytte sig af, hvis de vurderer, at det er hensigtsmæssigt for deres forretning at indgå en tidsbestemt lejeaftale.

Jeg mener, at vi fjerner en unødvendig begrænsning i den aftalefrihed, der ligger til grund for erhvervslejeloven, ved at sikre, at en tidsbestemt lejeaftale kan tilsidesættes ved domstolene. Muligheden for at tilsidesætte tidsbestemte lejeaftaler ved domstolene betyder i praksis, at der stort set ikke bliver indgået sådanne lejeaftaler.

Når lejer og udlejer indgår en tidsbestemt lejeaftale, skal de i forbindelse med aftaleindgåelsen gøre sig klart om investeringen står mål med den periode og de vilkår, som lejeaftalen indeholder.

Lejerne kan opnå en række fordele ved tidsbestemte lejeaftaler. De kan forventeligt opnå mere attraktive vilkår i aftalen end ved en ikke-tidsbestemt lejeaftale, da lejer påtager sig en usikkerhed omkring muligheden for at kunne blive i lejemålet. Det kan f.eks. være en lavere leje eller begrænset vedligeholdelsespligt. Det må dog samtidig forventes, at lejerens øgede usikkerhed med hensyn til sin forbliven i lejemålet kan

medføre et mindre incitament til at investere i butikkens indretning og øvrige driftsforhold. Derfor kan der for nogle lejere være behov for at aftale længerevarende tidsbestemte aftaler for at hente investeringen hjem. Det kan parterne tage højde for ved indgåelsen af den konkrete tidsbestemte aftale.

En tidsbestemt lejeaftale kan ligeledes imødekomme, at mange virksomheder i detailhandlen har et øget behov for fleksibilitet som følge af, at forbrugerne i stigende grad handler på nettet, men samtidig efterspørger et samspil mellem webshop og den fysiske butik. Her kan en tidsbestemt lejeaftale give lejer en øget fleksibilitet, når det kommer til butikkens placering, lejekontrakternes længde og udvikling af nye butikskoncepter. På længere sigt må det ligeledes forventes, at forslaget medfører, at det vil være nemmere for virksomheder i vækst at finde passende lokaler, når de skal ekspandere, da lejerne i lejemålene vil skifte hyppigere end i dag.

Hvis lejer og udlejer vælger at indgå gentagne tidsbestemte aftaler, vil hver enkelt aftale blive anset som en ny aftale. Der er dermed fri mulighed for, at både lejer og udlejer kan aftale en ny størrelse på lejen i den nye tidsbestemte lejeperiode, herunder at den f.eks. skal være på det aktuelle niveau for markedslejen. Hvis lejer eller udlejer ønsker mulighed for at aftale regulering til markedsleje, kan de indgå en lejeaftale efter erhvervslejelovens almindelige regler med de dertilhørende muligheder og begrænsninger.

Jeg mener samlet set, at forslaget vil være til gavn for såvel lejere som udlejere. Jeg er dog opmærksom på de bekymringer, der rejses på lejernes vegne, og jeg mener det er vigtigt, at lejerne får ordentlig vejledning om de nye muligheder, som lovforslaget giver. Jeg vil derfor sørge for, at den eksisterende tjekliste til erhvervslejeloven, som er en hjælp til lejere og udlejere, der skal indgå en lejekontrakt om erhvervslokaler, vil blive opdateret med opmærksomhedspunkter omkring indgåelse af tidsbestemte lejeaftaler. Tjeklisten skal læses sammen med lovteksten og omfatter de områder, som lejer og udlejer bør være særligt opmærksomme på ved indgåelse af en erhvervslejeaftale. Opdateringen vil ske efter inddragelse af relevante interessenter på området.

For så vidt angår sagsbehandlingstiderne ved Boligretten vil jeg henvise til, at spørgsmål om domstolenes ressourcer hører under justitsministerens ressort.

Med venlig hilsen

Troels Lund Poulsen