

**[Indenrigsministeren]**

Hvad beløbene er i kroner og øre ved forskellige skøn, skal jeg oversende til Kommunaludvalget i forbindelse med udvalgsarbejdet.

Hermed sluttede forhandlingen.

*Afstemning*

Lovforslagenes overgang til anden behandling vedtoges uden afstemning.

**Den fg. formand (Ahlmann-Ohlsen):**

Jeg foreslår, at lovforslagene henvises til Kommunaludvalget. Hvis ingen gør indsigelse mod dette forslag, betragter jeg det som vedtaget. (Ophold). Det er vedtaget.

Den næste sag på dagsordenen var:

**8) Første behandling af lovforslag nr. L 122:**

*Forslag til lov om ændring af lov om lejeregulering i erhvervslokaler m.v., lov om leje og lov om retsafgifter. (Erhvervslejemål).*

Af boligministeren (Svend Erik Hovmand). (Fremsat 22/11 91).

Sammen med denne sag foretoges den under punkt 9 på dagsordenen opførte sag, nemlig:

**9) Første behandling af lovforslag nr. L 72:**

*Forslag til lov om ændring af lov om lejeregulering i erhvervslokaler m.v.*

Af Kirsten Jacobsen (FP) m.fl. (Fremsat 29/10 91).

Lovforslagene sattes til forhandling.

*Forhandling***Boligministeren (Svend Erik Hovmand):**

Lad mig indledningsvis slå fast, at jeg har fulgt meget nøje med i udviklingen på erhvervslejeområdet. Jeg har noteret mig den voldsomme kritik af loven om lejeregulering i erhvervslokaler m.v. Jeg er således udmærket klar over, at loven trænger til en justering.

Det var baggrunden for, at jeg i foråret bad repræsentanter for Erhvervslejernes Landsorganisation, Butikshandelens Fællesråd – det,

der nu hedder Detailhandelens Fællesråd – Landsforeningen for ejere af udlejningsejendomme og Fællesforeningen af Jydske Grundejerforeninger om at sætte sig sammen med det formål at fremkomme med et udspil til eventuelle lovændringsinitiativer hurtigst muligt og senest til efteråret.

Som Folketinget formentlig ved, lykkedes det ikke parterne at nå frem til et fælles udspil i første omgang. Heller ikke ved en efterfølgende forhandlingsrunde i Boligministeriet lykkedes det at nå helt til vejs ende, om end vi nåede det allermeste.

På baggrund af disse mange drøftelser har jeg ladet mig inspirere til at udarbejde et sæt ændrede regler på området. Det lovforslag, som blev udarbejdet, blev fremsat i Folketinget den 22. november 1991 og er altså til første behandling her i Tinget i dag.

Jeg vil naturligvis anbefale dette lovforslag, som har til formål at sikre ro, stabilitet og lighed på et område af overordentlig stor betydning for dansk erhvervsliv. Det har betydning for beskæftigelsen, det har betydning for investeringslysten, og det har betydning for det, som for mig hele tiden har været det afgørende i denne sektor, nemlig at ejere og lejere kan disponere, og de kan disponere langsigtet.

Som jeg tidligere har givet udtryk for, mener jeg ikke, der skal reguleres mere end højst nødvendigt, men jeg finder det væsentligt hurtigt at sikre en balance mellem udlejernes og lejernes modstående interesser, og herved bliver lejeaftalens indhold langt mere seriøst.

Det andet lovforslag, nr. L 72, indeholder efter min opfattelse ikke en sådan balanceret afvejning. Man kan sige, at forslagsstillerne med dette forslag er faldet i den ene grøft, hvilket i virkeligheden hverken er til glæde for udlejere eller for lejere.

På den baggrund samt under henvisning til det af mig fremsatte ændringsforslag kan jeg ikke give min tilslutning til det af Fremskridtspartiet fremsatte forslag.

**Pia Gjellerup (S):**

Boligministeren benyttede lejligheden, som en minister har, til at indlede med at kommentere et oppositionsforslag og til at gøre lidt reklame for sit eget og samtidig også fortælle lidt om baggrunden for, hvordan det er blevet til. I den anledning vil jeg vil da gerne rose boligmi-

**[Pia Gjellerup]**

nisteren – ikke for, at han benyttede lejligheden her i dag – men for den forhistorie, som det storlovsforslag, L 122 er, har.

Det har været rigtigt at søge at få parterne til at finde frem til nogle løsninger, så langt man overhovedet kunne komme – det har jeg sagt for her fra Folketingets talerstol – og derudover har det været godt at opleve, at boligministeren ikke gav op i første omgang, selv om det så sort ud.

Generelt er det godt, at dette forslag er blevet til på baggrund af forhandlinger, hvor parterne er blevet enige meget langt hen ad vejen.

Selv om der er punkter, hvor vi i Socialdemokratiet synes, man er gået for vidt, og andre punkter, hvor vi måske synes, man skulle have gjort lidt andet, så er det, at man er blevet enige, noget, vi absolut kan bakke op, og det vil sige en generelt positiv indstilling fra vores side. Dermed hører det positive op i første omgang.

Det er utrolig ubehageligt at se, at man på de punkter på erhvervsområdet, hvor man ikke er blevet enige mellem lejerside og udlejerside, ensidigt har valgt at satse på det mest ekstreme udlejerstandpunkt, og det gælder i forhold til udlejning af nybyggeri. Der vælger man, selv om lejerside har strakt sig overordentlig langt, at gå med til en 10-års-fredningstid under forudsætning af, at man kunne blive enige om det hele. Det er meget langt at strække sig. Jeg ved ikke, om man fra talerstolen må sige, at når man rækker en vis herre en lillefinger, så ender det med, at den samme herre tager hele armen. Det er faktisk det, der er sket i denne sag, og det er uacceptabelt og ærgerligt for det samlede lovforslag.

Skæbnen i forhold til denne lejeregel på nybyggeriområdet vil være meget afgørende for, hvordan vi i Socialdemokratiet vil forholde os til det samlede forslag. Vi kan ikke acceptere, at man tvinger en lejefastsættelse igennem gående på, at udlejer og lejer, som det så smukt hedder, frit ved indledningen af lejemålet kan aftale diverse lejeforhold, som lejeren ikke har nogen muligheder for at afprøve virkningen af i virkeligheden og ikke nogen muligheder for at gøre »oprør mod« på et senere tidspunkt.

Jeg synes, det var rimeligt – og det har vi også tilkendegivet fra Socialdemokratiets side – om der var en fredningsperiode, sådan at man kunne etablere et nybyggeri. Men vi synes

ikke, det er rimeligt at sige, at det, der én gang på et givet tidspunkt er aftalt – med lejeren som den, der ved mindst om byggeriet – lader man lejeren stå i den situation at være bundet af for tid og evighed.

Der er nogle ting, jeg gerne vil oplyse om her ved førstebehandlingen, nogle præciseringer, fordi det er meningen, at dette lovforslag skal bevæge sig ret hurtigt igennem både Boligudvalg og folketingssal. Det kan jeg godt give tilslutning til, for det problem, der er, skulle kunne ordnes forholdsvis enkelt.

Men jeg skal nævne, at vi derudover også vil interessere os for en mere præcis definition af begrebet genudlejning; og vi vil også gerne se på afståelsesreglen i forhold til eksisterende lejemål, der ikke har aftalt afståelsesret. Der kan være et problem i fortolkningen dér.

Som jeg nævnte tidligere, mener vi ikke, at man er gået vidt nok i forhold til det, man stiller op med i såkaldte tilknyttede retshandeler, hvor der er nævnt to forhold, nemlig nøglepenge og det, man kalder »sale and lease back«, hvor det ville være rigtigere at sige »generelt tilknyttede retshandeler«. Og så kan man nævne de to, som er mest karakteristiske: nøglepenge og sale and lease back.

Med de bemærkninger skal jeg sige, at vi forventer, at vi med den ændring i forhold til nybyggeriet vil kunne få en hurtig og positiv udvalgsbehandling af L 122.

Fremskridtspartiets lovforslag nr. L 72 opererer i virkeligheden med, at vi fjerner alt, hvad der overhovedet kunne hedde en form for efterregulering, som det jo er på erhvervslejeområdet, og så til gengæld giver lejerne mulighed for at få betalt eventuel advokatbistand af udlejeren i forbindelse med indgåelse af kontrakt.

Jeg synes ikke, at det er et rimeligt forslag. Det er især den første del. Den anden del kan man også være lidt tvivlende over for, men – og jeg siger det næste med et lille glimt i øjet – man kunne jo overveje at se på, om det skulle være rimeligt at have advokatbistand i de sager betalt af udlejer, hvis nybyggeriet skal være omfattet af manglende efterreguleringsmuligheder.

(Kort bemærkning).

**Kim Behnke (FP):**

Jeg kunne forstå på Socialdemokratiets ord-

[Kim Behnke]

fører, at det her var udtryk for – i hvert fald for så vidt angår en del af ministerens forslag – at man har taget hensyn til – og nu citerer jeg – »de mest ekstreme udlejersynspunkter«.

Altså jeg må sige, at så skal der ikke meget til, for at fru Pia Gjellerup tager ordet ekstrem i sin mund. Det her er en millimeter i den rigtige retning ud ad en vej, der er adskillige kilometer lang.

Jeg kunne forstå det, hvis der var tale om, at boligministeren havde fremsat et forslag om at ophæve enhver form for lejeregulering på erhvervslejeområdet. Men det er der jo ikke. Der er tale om et fragment af en begyndelse.

Men det, jeg har svært ved at forstå i Socialdemokratiets argumentation, er spørgsmålet om, at denne her arme lejer, der bliver lokket til at skrive under på en kontrakt – og fru Pia Gjellerup brugte oven i købet sætningen, at de er bundet for tid og evighed. Det får det til at lyde, som om det er en meget svag part over for en meget stærk part. Det kan man argumentere for, når der er tale om udlejning til almindelige private. Men her er der trods alt tale om, at det er en kontrakt, der bliver indgået mellem to virksomheder; og dér må man da forvente, at den virksomhed, der er lejer, gør sig nogle overvejelser, lige så vel som de gør sig overvejelser, når de indgår kontrakter om køb af råvarer og salg af råvarer osv., osv.

Dér er der jo ikke tilsvarende regler. Dér er der fuldstændig aftalefrihed. En hvilken som helst virksomhedsejer kan gå hen og købe sig fattig f.eks. i råvarer, og det viser sig så, at på grund af momsforhøjelse og andre ting, som kommer fra Folketinget, står vedkommende pludselig og har tabt pengene. Dér er der ikke tilsvarende bekymringer. Hvorfor er der ikke det, fru Pia Gjellerup?

(Kort bemærkning).

**Pia Gjellerup (S):**

Det plejer at være nyttigt, når man citerer og også kommenterer en sætning, at man så tager hele sætningen med; det er spørgsmålet om de mest ekstreme udlejersynspunkter, jeg her refererer til.

Jeg gjorde mig forholdsvis umage med formuleringerne i mit indlæg. Og uden at have det på skrift, skal jeg sige til hr. Kim Behnke og andre, der måtte lytte interesseret, at det, jeg sagde, var, at i de dele, man ikke blev enig om,

har man valgt at tage det mest ekstreme udlejersynspunkt. Og så kommenterede jeg det ret vidtgående i forhold til, hvad det var, der var tale om på nybyggeriet.

Men jeg kan godt forstå, at hr. Kim Behnke ikke forstår ordet ekstrem, for det er det, hr. Kim Behnke ofte selv står for, og dér ser man jo ikke altid bjælken i eget øje.

Med hensyn til udtrykket »bundet for tid og evighed« vil jeg sige, at det drejer sig om, hvordan vi vurderer, hvad det er, man køber. Det er netop ikke en råvare, man køber; man indlejer sig i et lejemål, som man har den tiltro til, at man kan etablere sin virksomhed dér og bo der i en lang tid. Man er så bundet til den idé og det marked, der var gældende lige netop på det tidspunkt, hvor man indgår aftalen, og det vil sige, at man er bundet til en aftale fra et givet tidspunkt, uanset hvordan markedet udvikler sig. Det synes jeg er forkert.

I Socialdemokratiet finder vi, at det er rigtigt at have det princip på erhvervslejeområdet, at vi har en markedsbestemt leje. Det er det, erhvervslejeloven er udtryk for, en leje, som bliver reguleret i forhold til, hvordan markedet ser ud, og ikke en leje, der er fastsat én gang med årene løbende fremover ud fra det marked, der var lige netop på tidspunktet for lejekontraktens indgåelse.

Men hvis man vil tilsidesætte markedet, er det i hvert fald et nyt synspunkt her i folketingsalen fra hr. Kim Behnkes side.

(Kort bemærkning).

**Kim Behnke (FP):**

Markedet skal ikke tilsidesættes, for intet overgår markedet i effektivitet. Men dér, hvor fru Pia Gjellerup går galt i byen, er at udnævne bygningerne, lejelokalet som noget særligt. Det er blot en del af en virksomheds kapitalgoder, der er brug for i en given produktion. Det kunne akkurat lige så godt være nogle maskiner, man havde lejet. Jeg ved bl.a., at der er mange virksomheder, der har brændt fingrene i disse år ved at have indgået leasingaftaler omkring edb-udstyr, for på det tidspunkt, hvor de indgik den pågældende lejeaftale, var prisen på edb-udstyr måske faktor 10 større, end prisen på det pågældende edb-udstyr er i dag. Men der er indgået leasingaftaler, der måske løber over 5 eller 10 år, men det er bare ærgeligt.

[Kim Behnke]

På trods af, at markedet for edb-udstyr er væltet og priserne i dag kun er en tiendedel af, hvad de var tidligere, kommer der ikke et lovforslag fra fru Pia Gjellerup gående ud på, at man skal have lov til at opsig den kontrakt, eller at den kontrakt skal indbringes for domstolene, eller at advokater kan indrykke annoncer i aviserne med tilbud om, at de nok skal tage sagerne op over for huslejenævn og boligretten osv., så man på den måde kan vinde de pågældende sager. Det er jo ikke tilfældet. Det er kun lige præcis for den ofte meget lille del af en virksomheds kapitalgoder, som selve lokalerne er, at man åbenbart har denne socialdemokratiske holdning. Vi har meget svært ved at forstå, hvorfor aftalefriheden ikke også skal gælde på dette område.

(Kort bemærkning).

**Pia Gjellerup (S):**

Jeg tror ikke, jeg vil komme til at diskutere med andre her i salen, om der er forskel på et gode, der er knyttet til ejendom, frem for et gode, der er knyttet til et produktionsmiddel.

Det kan ses i forhold til, hvordan vi i øvrigt her i folketingssalen behandler forslag om ejendom kontra forslag om driftsmiddel. Der er ikke nogen som helst sammenligning imellem, hvad et råprodukt er – nu nævnte hr. Kim Behnke oven i købet edb-materiel, som man ved der er en meget kort forældelsestid på – og så det sted, man indretter til at drive sin virksomhed fra. Jeg tror ikke, der er andre end Fremskridtspartiet, der mener, at man fuldstændig kan sidestille ejendom og et driftsmiddel.

**Pernille Sams (KF):**

Begge de to foreliggende lovforslag er udtryk for det samme, nemlig at der er et kolossalt behov for at få ændret erhvervslejeloven.

Den nuværende tilstand, hvor man ikke kan regne med, at flerårige aftaler holder og efterlevs af begge parter mere end 1 år, er helt uholdbar og har da også medført en stribe uhensigtsmæssigheder. Nogle steder forsøger man at genvinde aftalens magt ved supplerende tro og love-erklæringer, og i andre tilfælde har man taget konsekvensen og er ganske enkelt holdt op med at investere i dansk byggeri til stor skade for beskæftigelsen i byggefagene.

Af de to foreliggende lovforslag foretrækker vi måske ikke overraskende regeringens, ikke kun fordi det er vores eget, men fordi vi mener, det er det, der bedst egner sig til at løse problemerne på erhvervslejemarkedet. Det bygger på en sund balance, på stor grad af gensidig aftalefrihed og på parallelitet mellem lejers og udlejers rettigheder.

Jeg har bidt mærke i, at lejerrepræsentanter over for pressen har udtalt, at de finder, at der er for meget aftalefrihed i forslaget, mens udlejerrepræsentanter har udtalt, at der er for lidt aftalefrihed. Det styrker mig i den tro, jeg har på, at lovforslaget har fået den rigtige balance, hvilket også bekræftes af, at såvel lejere som udlejere er særdeles tilfredse med forslaget, når de udtrykker sig i lukkede forsamlinger.

Jeg lægger også vægt på detailhandelens meget positive modtagelse af forslaget. Netop detailhandelen er en meget stor og forskellig sammensat gruppe, som har helt afgørende interesser i erhvervslejelovens udformning.

For alle parter er det af højeste værdi, at når man indgår en aftale, så kan man også regne med, at den holder; det gælder, hvad enten man er ejer eller lejer. Aftalefriheden i nyudlejninger og den længere gensidige fredningsperiode ved genudlejninger giver mulighed for at indrette lejekontraktens vilkår, som man ønsker det, og som man har i sinde at leve op til det. Naturligvis kræver det, at man på forhånd har gjort op med sig selv, hvilke vilkår man egentlig er indstillet på at efterleve, og hvilke krav man selv vil stille, hvor lang tid man vil være bundet m.v. Fru Pia Gjellerup sagde, at man var bundet for tid og evighed. Det passer jo ikke, al den stund man er frit stillet til at tidsbegrænse lejeaftalen eller indsætte faste perioder, hvor den skal genforhandles, og der er jo mange andre muligheder. Aftalefrihed indebærer jo mange positive ting for begge parter.

Det afgørende er, at det kan komme med i aftalen fra starten; begge parter er bedst tjent med, at man på forhånd kender spillereglerne, så kan man bedre vurdere, om man vil spille med eller ej. Åbne kort er efter vores opfattelse både rimeligt og nødvendigt i sådanne gensidigt forpligtende forhold.

Vi mener også, det er helt rimeligt med den præcisering af udgifter, der opkræves ud over huslejen, der nu foreslås.

[Pernille Sams]

Endelig finder vi det vigtigt, at sammenligningslejemål herefter også kan være nyindgåede lejemål. Det er både naturligt og relevant; netop de nyindgåede lejemål afspejler jo mest relevant det aktuelle niveau for markedsløjen.

Det er vores formodning, at regeringens lovforslag er i stand til at bringe ro på erhvervslejemarkedet. Vi synes, det er et rigtigt og langsigtet udspil, som genindfører seriositeten i forhandlingerne til glæde for begge aftalparter og til glæde for beskæftigelsen i den danske byggebranche ikke mindst. Derfor støtter vi med glæde forslaget og håber, at vi meget hurtigt kan få en afklaring i udvalget, helst inden jul. Erhvervslivet har krav på en hurtig vedtagelse, så man ved, hvad man har at rette sig efter.

(Kort bemærkning).

**Kim Behnke (FP):**

Hvis man tager ekstraktet af fru Pernille Sams' indlæg, så tror jeg nok, det gik ud på, at man fra konservativ side ikke kunne støtte Fremskridtspartiets forslag, fordi man mente, at ministerens forslag var nok her og nu. Jeg skal ikke divertere med at citere fra de mange artikler, fru Pernille Sams har skrevet, hvor netop udgangspunktet har været, at en aftale måtte være en aftale og der måtte være aftalefrihed inden for erhvervslejemål.

Men det, jeg forstår af fru Pernille Sams' indlæg, er, at Det Konservative Folkeparti stiller sig tilfreds med den lille smule frihed, ministeren har lagt op til.

Nu er det jo sådan, at frihed jo egentlig bedst defineres som fravær af tvang, og når man fra konservativ side altså kun ønsker en lille smule frihed, så betyder det, at man accepterer, at der fortsat er et vist element af tvang på erhvervslejeområdet, og jeg har meget svært ved at forstå, hvordan det kan være et konservativt synspunkt. Men det kan være, fru Pernille Sams kan uddybe det og forklare forskellen mellem de mange artikler hen over sommeren og så det indlæg, fru Pernille Sams netop har holdt.

(Kort bemærkning).

**Pia Gjellerup (S):**

For at blive i sprogbugen fra før, da jeg havde en ordveksling med hr. Kim Behnke, så

vil jeg sige, at det altså er ekstremt ondsksfuldt at konfrontere fru Pernille Sams med hendes artikler om dette emne.

(Kort bemærkning).

**Pernille Sams (KF):**

Jeg har det helt fint med både mine artikler og mine holdninger, for jeg har ikke ændret holdning i sagen. Men jeg har til gengæld nu også set, at bare inden for den smule debat, vi har haft allerede, har hr. Kim Behnke kaldt det her et fragment af en begyndelse, mens fru Pia Gjellerup har sagt, at det er helt ekstreme udleversynspunkter. Det siger vel noget om, at lovforslaget vel egentlig ikke er havnet så dumt, samtidig med at alle parter, både lejer og udlejer, når de er i lukkede forsamlinger vel at mærke, synes, at det her er et helt fint lovforslag. Derfor er der noget, der siger mig, at vi har ramt plet, og jeg synes, det er sagligt og rigtigt, at man har lagt sig på et niveau, hvor parternes aftale så langt hen ad vejen som muligt følges – eller rettere sagt, for der blev jo ikke nogen aftale, parternes næsten indgåede aftale.

Vi har hver især som parti nogle ønsker, som vi ville have lagt mere eller mindre vægt på. Jeg ville gerne have lagt lidt mere vægt på aftalefrihed, det har jeg heller ikke lagt skjul på, men jeg synes, at det er helt fint, at man retter sig efter, hvad parterne kan komme frem til. Det er dem, der skal leve med det i dagligdagen.

(Kort bemærkning).

**Kirsten Jacobsen (FP):**

Jeg synes, det var interessant at høre fru Pernille Sams sige, at når nu to parter sådan i lukkede rum gik rundt og slog hinanden på skulderen og syntes, et eller andet var helt godt, så gik det forud for fru Pernille Sams' principielle synspunkter på området. Og jeg tager bare til efterretning alle de mange indlæg, fru Pernille Sams har holdt, alle de mange avisartikler, fru Pernille Sams har skrevet, og hvor hun har skøset os andre, fordi vi sidste år prøvede at lave et kompromisforslag, hvor hun heroppefra med hellig ild stod og sagde, at man var nødt til at gå imod det, fordi sådan noget miskmask . . . det eneste, man skulle gøre, var at lade en aftale være en aftale. Det var Det Kon-

[Kirsten Jacobsen]

servative Folkepartis synspunkt. Og det var det, vi skulle komme frem til.

Men jeg forstår, at Det Konservative Folkeparti nu synes, at det er lige meget.

(Kort bemærkning).

**Pernille Sams (KF):**

Så er jeg altså nødt til at genopfriske, hvad det er, jeg har sagt, for jeg har ikke ændret holdning. Jeg har sagt, at vi meget gerne vil have mere aftalefrihed ind i erhvervslejeloven, og for store erhvervslejemål vil vi gerne have fuldstændig aftalefrihed, mens vi for små erhvervslejemål vil beholde en beskyttelse. Det har jeg sagt hele tiden, og det står i samtlige mine artikler og mine udtalelser.

Da parterne imidlertid ikke ønskede denne opdeling på store og små erhvervslejemål, og da Folketingets partier i øvrigt ikke ønskede denne, som jeg havde syntes ville være en god opdeling – det synes jeg fortsat, men der er ikke flertal for det – og da Fremskridtspartiet jo heller ikke har støttet den opdeling, så må vi finde en anden, mere fremkommelig vej til at forbedre lovgivningen. Og dér synes jeg at dette lovforslag er et vældig godt bud.

**Bodil Thrane (V):**

Vi har længe trængt til en revision af erhvervslejeloven. Sommerens og forårets oplevelser er groteske eksempler på, hvordan folk, der har indgået en aftale om leje, senere har kunnet få samme leje nedsat allerede et år efter til beløb, der har ligget milevidt fra aftalen og somme tider milevidt fra realiteternes verden. Hvad værre var: de har også kunnet få det for meget betalte tilbage.

Det er naturligvis ikke holdbart for samfundet, lige så lidt som for erhvervslivets investeringer. Derfor kan man ikke være tjent med at leve med den usikkerhed, som har ligget i den hidtil gældende lov.

Vi ser gerne i Venstre, at en aftale er en aftale. Det er da så også ud fra den holdning, at revisionen af lejeloven finder sted nu, hvor der bliver en ligestilling mellem lejer og udlejer. Da erhvervslejemål altid vil være påvirket af såvel konturer i samfundet som udbud og efterspørgsel og aktuelle planlægninger osv., er der naturligvis stor interesse for, hvordan et erhvervslejerforhold er og bør være både for lejere og udlejere.

Derfor valgte boligministeren i det tidlige forår at invitere repræsentanter for alle disse forskellige interesser til et udvalgsarbejde med det sigte, at hvis man her kunne blive enige, ville alle være tilfredse, og det ville være nemt og holdbart at lave en lovrevision.

Som bekendt lykkedes det ikke helt, men efter forslag fra begge sider af interesserne er boligministeren kommet langt, og derfor ligger her nu et godt lovforslag, der som sagt for hovedpartens vedkommende bygger på principper, der var enighed om.

Som noget meget vigtigt vil jeg nævne, at der nu er skabt parallelitet mellem udlejer og lejer, når vi taler om reguleringer. Det betyder jo, at hverken lejer eller udlejer kan kræve nedsættelser eller stigninger før 4 år efter, at aftalen er indgået. Samtidig foreslås ved genudlejning, at der skal være en fredning på 4 år. Og som det tredje foreslås det, at man ved nybyggeri har fuld aftalefrihed. Der er ingen tvivl om, at det vil være en fordel for kommende investorer, både danske og udenlandske, som kunne tænke sig at slå sig ned her hos os.

Endelig er der i lovforslaget en passus om, at alle lejeforhøjelser og -nedsættelser skal fordeles over en 4-årig periode. Man giver også lejere og ejere samme betingelser for, at der skal betales retsafgift, idet forslaget ophæver afgiftsfritagelsen i lejenedsættelsessager. Også her bliver der altså parallelitet mellem ejer og lejer.

Derfor vil vi fra Venstres side gerne anbefale dette lovforslag.

Men af den grund vil jeg på Venstres vegne ikke kunne anbefale lovforslag nr. L 72, som er fremsat af Fremskridtspartiet, først og fremmest fordi vi lige har anbefalet boligministerens forslag, som indeholder de ting, vi finder nødvendige, men også fordi Fremskridtspartiets forslag bl.a. betyder, at man pålægger udlejer at betale lejers advokathonorar eller anden regning fra sagkyndig side for kontrol eller gennemgang af en given lejekontrakt.

Jeg håber nu, at vi kan få et fornuftigt og hurtigt udvalgsarbejde, så vi kan få ro på erhvervslejeområdet. Det skylder vi alle dem, der er involveret i det.

**Pelle Voigt (SF):**

Det lyder smukt, når boligministeren taler om parallelitet imellem ejere og lejere på dette

[Pelle Voigt]

område, men det, der jo i realiteten er tale om i den nuværende situation, er en svækkelse af lejernes retsstilling.

Jeg synes, at man skal huske på, at de gange, hvor vi tidligere har behandlet erhvervslejeloven, stod vi i den situation, at en hel række mindre næringsdrivende var truet af konkurs. Derfor virkede det meget logisk og meget fornuftigt at indbygge nogle forsikringer for de mennesker. Og den situation har ikke fundamentalt ændret sig.

I SF gør det ikke det store indtryk, må jeg sige, når vi hører udlejersiden holde disse lange foredrag og lancere denne pressekampagne om de vældige problemer, der er for sektoren. Og selv om vores hjerte banker varmt for beskæftigelsen i byggefagene, er det vores opfattelse, at Danmark har forbygget sig helt vildt inden for erhvervsbyggeriet i de sidste år, og at vi i øjeblikket opererer med nogle huslejeniveauer rundt omkring, som ikke har noget som helst med markedsmekanismen eller virkeligheden at gøre.

Det har været alt for let for institutionelle investorer og for andre at opføre meget, meget store mængder af erhvervsbyggeri, som der ikke er nogen praktisk anvendelse for. Det fører naturligvis til nogle økonomiske problemer for udlejerne, når de søger at få forrentet deres investeringer. Men sandheden er, at en stor del af disse investeringer aldrig skulle have været foretaget, og den eneste fornuftige løsning på det er ikke at lave småændringer og gøre lejeloven endnu mere kompliceret ved de opdelinger, der nu lægges op til. Den eneste ordentlige løsning på dette problem er, at man fører en politik, så der sker en tilpasning af erhvervsbyggeriet i Danmark til det faktiske behov.

Der er i øjeblikket masser af institutionelle investorer – banker og forsikringsselskaber – i dette land, som tumler med nye planer om at opføre kæmpemæssige nye erhvervsarealer det ene og det andet sted, og vi må sige, at det ikke er nogen god idé. Så længe så mange erhvervsarealer står tomme rundt omkring i landet, var det dog mere fornuftigt at prøve at se, om man ikke kunne få anvendt dem. De folk, der taler så varmt for markedsmekanismen og markedsmekanismens muligheder for at slå igennem, burde måske være af den opfattelse, at disse forhold kan have noget at gøre med, at vi her taler om fejlinvesteringer og en kapital, som

ganske enkelt ikke kan forrentes. Derfor er det efter vores opfattelse rimeligt, at disse investorer, som har foretaget også tit og ofte store overbelåninger på andres bekostning, naturligvis kommer til at betale en pris for deres fejlinvesteringer, ligesom når man laver fejlinvesteringer på alle mulige andre områder.

SF synes altså ikke, at lovforslag nr. L 122 er særlig godt. Hvad vi i øvrigt mener om, hvordan man bør indrette lejelovgivningen, fremgår af det lejelovforslag, som vi har fremsat her i Folketinget nogle gange, og som vi vil genfremsætte i revideret form inden længe.

Lad mig så endelig sige om lovforslag nr. L 72, altså fru Kirsten Jacobsens forslag, at da det, som hr. Kim Behnke meget rigtigt har gjort opmærksom på, er endnu værre end L 122, ser vi heller ikke nogen grund til at støtte det.

Det, som tilhængere af det frie marked i denne situation må overveje, synes jeg, er, om vi fortsat skal have en stor sektor af erhvervsudlejning, som der faktisk ikke eksisterer et reelt produktionsmæssigt grundlag for, og om vi skal skære boliglovgivningen her i Folketinget til i form af nogle aftaleregler, som kan opretholde et kunstigt højt huslejeniveau for at sikre disse mennesker et afkast af deres fejlinvesteringer.

Det er svært for os at acceptere det synspunkt, selv om vi naturligvis med disse forslag som med alle andre gerne vil se positivt på tingene i udvalget og høre argumenterne. Men jeg synes, at de argumenter, der har været fremført her i dag, er meget lidt overbevisende, og det forekommer mig især besynderligt, at vi står i en situation, hvor erklærede tilhængere af det frie marked mener, at disse forhold skal kunne fastfryses over meget, meget lange perioder, helt uanset hvordan behovsstrukturen og den reelle markedsværdi måtte udvikle sig i den periode. For mig at se hænger det ikke sammen.

**Kirsten Jacobsen (FP):**

Vi står jo her med to bud på, hvordan man skal løse de wild west-tilstande, vi nu har haft, siden erhvervslejeloven blev indført, og for ligesom at kunne forstå, hvad det handler om, kan det godt ske – og i hvert fald af hensyn til historien er det meget rart – at man også skal dvæle lidt ved forhistorien.

[Kirsten Jacobsen]

Vi har diskuteret heroppe, at en aftale skal være en aftale. Det var jo egentlig sådan, tilstanden var, før den tidligere boligminister, fru Agnete Laustsen, fik kolde fødder, fordi der kom nogle avisoverskrifter og hun på daværende tidspunkt sad i Københavns Borgerrepræsentation. Derfor fik vi den paniklov, vi nu har haft lige siden, og det har som sagt medført de rene lovløsheder på erhvervslejeområdet. Det tror jeg er kendsgerninger, som alle er nødt til at bøje sig for. Vi har set i stribevis af sager. Der er skrevet hele kriminalromaner om, hvordan lejerne har fået nedsat lejen med henvisning til det lejedes værdi, og det har været sådan, at det er sket næsten pr. automatik.

For at nævne nogle af de værste eksempler kan man nøjes med at tage et multinationalt foretagende som Burger King, som i forbindelse med ombygningen af en ejendom i Ålborg selv er med til at aftale de ombygninger, der skal til, og frivilligt laver en lejeaftale, som går ud på, at der skal være den nødvendige forrentning af den investerede kapital, og at det vil give en årlig leje på 1,5 mio. kr. Det aftaler man i en lejekontrakt. 1 år og 2 måneder efter går Burger King til huslejeretten og kræver lejenedsættelse med henvisning til det lejedes værdi fra 1,5 mio. kr. til 150.000 kr. Det taler vel for sig selv om, hvad det her handler om.

Det taler vel også for sig selv, når vi har eksempler og kan påvise, at professionelle advokater her i København, som beskæftiger sig med udlejning af erhvervslokaler, for deres egne lejemål kræver stribevis af ombygninger og istandsættelser, indgår lejekontrakt om en aftalt leje, og 1 år og 1 måned efter kræver lejenedsættelse med henvisning til det lejedes værdi.

Selv boligministeren har jo ikke holdt sig for god til at deltage i det her spekulationsræs. Slots- og Ejendomsforvaltningen har krævet i massevis af lejenedsættelser med henvisning til det lejedes værdi, og man har sagt, at grunden til, at man skal have reguleringen, er, at man skal beskytte den svage part. Hvis man nu oven i købet ligesom godtager det argument, så kunne jeg godt tænke mig at spørge boligministeren, om han mener, at Boligministeriets embedsmænd i forhold til erhvervsudlejere er den svage part, og at det er begrundelsen for, at man har indgået lejeaftaler, som var hen i vejret, og som man bagefter måtte kræve nedsat ganske kort tid efter, at man har indgået dem.

Fremskridtspartiet prøvede allerede sidste år at få et forslag igennem, som kunne skabe lidt mere orden. Da var vi meget rimelige og prøvede ligesom at fremsætte det, vi troede var muligt. Det hjalp ikke noget. Vi opfordrede gang på gang boligministeren til at komme med forslag, og vi fik da endelig nedsat et udvalg, selv om enhver kunne se, at de aldrig kunne blive enige; det blev de heller ikke. Jeg synes, det var naivt at tro, at de kunne blive enige. Aldrig, når lejere og ejere har sat sig sammen, har de kunnet blive enige, således at det har medført lovgivning, som de i fællesskab støttede. Derfor fremsatte Fremskridtspartiet sit eget forslag byggende på, at en aftale er en aftale – færdig med det.

Men for at imødegå argumentet om, at der kan være små frisører, små købmænd, små bagere, som måske kan betragtes som de svage, har vi i nr. 1, stk. 2, sagt, at udlejerer i så fald har pligt til at betale et honorar til en advokat eller en rådgiver, således at lejerer får nødvendig ekspertbistand, når han skal gennemgå udlejerens udkast til kontrakt. Dermed mener vi, at der er en rimelig sikring af, at de hensyn til de små bliver varetaget.

Jeg er glad for, at fru Pia Gjellerup havde et glimt i øjet, da fru Pia Gjellerup mente, at Socialdemokratiet muligvis kunne støtte det, hvis det bliver overført til ministerens lovforslag. Jeg kan forsikre fru Pia Gjellerup om, at skal vi have de reguleringer, der er i ministerens forslag, så vil Fremskridtspartiet ikke støtte det initiativ omsat til ministerens forslag. Når vi har fremsat det, så er det selvfølgelig, fordi det for hele området skulle bero på, at en aftale var en aftale.

Men som sagt fik de her provokationer efterhånden boligministeren til at komme med et lovforslag, altså L 122, og det er en uomtvistelig kendsgerning, at vejer man det forslag op med det wild west-forslag, som vi har i øjeblikket, så er der klare forbedringer i ministerens forslag. Jeg vil oven i købet rose ministeren for, at Boligministeriet for en gangs skyld har præsteret ordentligt juridisk arbejde – dermed har jeg ikke taget hensyn til indholdet af forslaget – men teknisk set hænger forslaget sammen, og det er ikke ret tit, at man på forhånd kan sige til Boligministeriets embedsmænd: Her har I sørget for, at § 1 hænger sammen med slutningen, og der er ikke noget at komme efter på det



[Kirsten Jacobsen]

område; så meget skal ministeren have. Jeg ved ikke, om det er, fordi ministeren er begyndt at slå i bordet derovre i Slotsholmen; det kan jo være.

Men der er nogle mangler ved ministerens forslag, som jeg er nødt til at fremhæve. Den største fejl ved ministerens forslag er, at det stadig væk bygger på den forkerte krumtap, som hedder det lejedes værdi. Det er den krumtap, der har gjort den nuværende lov til en ren wild west-lov, for det er en uomtvistelig kendsgærning, som kan dokumenteres med stribevis af retssager, at det lejedes værdi opfattes forskelligt, afhængigt af hvilken dommer der behandler den pågældende sag. Og det er jo uantageligt, at man skal have russisk roulettespil mellem lejer og udlejer, afhængigt af hvilken retsafdeling ens sag nu engang havner i.

Der er andre elementer i ministerens lovforslag, som er dårlige, og som der bør gøres noget ved. Det er f.eks. den automatiske afståelsesret. Det er noget, som vi ikke har nu, og de, der ikke har aftalt noget, har betalt en dertil svarende leje. Man giver jo ellers altid en højere leje for at få noget, men de skal altså have den gratis afståelsesret.

Og så siger ministeren, at der skal være fri aftaleret for nybyggeri. På den måde får vi altså to slags erhvervslejelove, og jeg synes ikke, der er en rimelig begrundelse. Jeg kan godt finde en rimelig begrundelse for, at man måske skal have regulering for bestående lejemål, men jeg kan ikke finde nogen som helst saglig eller rimelig begrundelse for, at der ikke skulle være aftalefrihed for nyindgåede lejemål, hvad enten de befinder sig i en nyopført ejendom eller i en eksisterende ejendom.

I den forbindelse er ministeren faktisk nødt til heroppe fra talerstolen at svare på følgende spørgsmål: Hvad er en nybygget ejendom? Er det en ejendom, som tages i brug for første gang, eller er det en ejendom, som ikke er mere end 2 år gammel, og som er prioriteret efter realkreditloven? Hvad er en nybygget ejendom? Er det en ældre ejendom, som har undergået så store moderniseringer, at den herefter kan betragtes og prioriteres som en nybygget ejendom? Det er noget, vi er nødt til at få fastlagt.

Dernæst må vi også have fastlagt, om det ikke ville være rimeligt i alle de sager, som den

nugældende lov har medført, og som kører og verserer for domstolene, at lade fredningsperioden på 4 år gælde også dér. For de er jo endnu ikke afgjort, så der er ingen, der har berettiget forventning til, at man får lejen sat ned.

Hvis man siger, at man nu skal have fred i 4 år, så er der et meget, meget godt argument for at sige – selv om man ikke normalt skal lovgive med tilbagevirkende kraft – at den 4-årsperiode faktisk skal regnes fra det tidspunkt, da man indførte regulering af erhvervslejemål, medmindre det handler om sager, der allerede er afgjort.

I udvalgsarbejdet vil Fremskridtspartiet gøre en meget stor indsats for, at vi får afklaret disse ting, og det er helt klart, at vi naturligvis vil kæmpe for det rigtige og det saglige, nemlig at en aftale er en aftale – færdig med det, som fru Pernille Sams plejer at sige. Og dernæst, hvis det ikke kan komme igennem i udvalget, så vil vi prøve på med saglige argumenter at få ministeren til at forstå, at der altså er nogle problemer med ministerens lovforslag, som vil vise sig, når ministerens forslag, hvis det bliver tilfældet, kommer ud i praksis, og dem er vi nødt til at rette op på. Vi går ind i udvalgsarbejdet med det formål at få rettet disse skævheder.

#### Bente Juncker (CD):

Da CD's ordfører ikke kan være til stede i dag, skal jeg sige, at vi overvejende er positive over for ministerens lovforslag.

Vi synes, det kan være udmærket med, at man kan fastsætte lejen for 4 år ad gangen.

Det, vi er lidt i tvivl om, er, hvad ministeren forstår ved genudlejning. Det må vi have præciseret lidt nærmere i udvalget.

Det tredje element, der ligger i lovforslaget, om, at der for nybyggeri indføres aftalefrihed, er vi ikke helt så sikre på at vi vil gå med til, men det vil vi også undersøge, når vi går i gang med udvalgsarbejdet.

Om Fremskridtspartiets lovforslag vil jeg sige, at det er udmærket, at udlejer betaler en advokat eller en revisor eller en anden sagkyndig, og at man så kan få det trukket fra på selvangivelsen, på et regnskab osv. Det synes vi er helt i orden. Set i lyset af, at alt skal gøres frit, er det vel også netop nødvendigt, at man giver fradraget, og at man giver mulighed for, dels at udlejer skal betale, men også at lejerne, speci-

[Bente Juncker]

elt de små lejere, kan få noget ekspertbistand og få råd til det. Vi synes, at det kan være et udmærket forslag.

**Jørgen Estrup (RV):**

Der er jo til tider brugt ganske stærke ord i dag om situationen på erhvervslejemarkedet, wild west-situation og lignende ting.

Jeg mindes stadig væk, hvordan forholdene var for 2-3 år siden, hvor man i stedet for havde en eksplosiv vækst i erhvervshuslejerne, som jo tvang visse lejere fra deres lokaler, og som dengang også vakte stor opstandelse. Derfor synes jeg, at man i hvert fald som det første må konstatere, at det er en overordenlig uheldig situation, hvis vi i vores lovgivningsinitiativer blot lader os lede af nogle stemninger og nogle konjunkturiagttagelser på markedet.

Derfor tror jeg også, der er grund til at trække fra i hvert fald i de mest vilde udtalelser i dag. Jeg skal ikke sætte nogen navne på; det kan de pågældende formentlig selv klare, men måske også med lidt kig i bakspejlet øve lidt selvkritik.

Det, der jo er sagen, når man diskuterer erhvervslejemål, er, at vi ikke har at gøre med de samme beskyttelseshensyn, som gælder på boligområdet. Det synes jeg er værd at slå fast. Her drejer det sig om erhvervshensyn og dermed også en markedsafhængighed.

Dernæst må man også slå fast, at det ikke er den samme typiske fordeling, som man kender fra boligområdet, hvor der på den ene side typisk står en udlejer, der er ganske stærk, og på lejerensiden står en lejer, der er svag. Dermed er det ikke en parallel, vi skal trække til boligområdet, og jeg vil gerne understrege, at for Det Radikale Venstre betyder det, at vi ikke ønsker at lave den samme beskyttelseslovgivning som på boligområdet.

Når det er sagt, er det også oplagt, at aftalefrihed ikke blot er et nøgleord, som løser alle problemer. Aftalefrihed er godt i den forstand, at det giver mulighed for en erhvervstilknytning og for at afpasse, regulere forholdene under hensyntagen til markedets udvikling, men det er jo ikke ensbetydende med, at vi skal have et ureguleret marked, hvor jungleloven gælder.

Jeg synes, at boligministeren på dette område har fulgt en fornuftig model. Først samlede man parterne på området og forsøgte at få dem

til at snakke sammen, og de nåede ganske langt i disse forhandlinger – og derefter så man på resultatet, tog stort set de ting ud, man vidste der var enighed om, og traf selv nogle beslutninger for de øvrige spørgsmåls vedkommende.

Boligministerens nøgleord er balance mellem parterne, og det er vel egentlig også lykkedes i vidt omfang, men på nogle punkter synes jeg dog, at der stadig væk mangler noget. Hvis man f.eks. ser på genudlejningssituationen, er det udmærket at sige til parterne, at man kan aftale gensidige fredningsperioder ud over de 4 år, som gælder generelt. Men det hjælper jo ikke meget, hvis man fra udlejerens side har aftalt reguleringsmekanismer ad anden vej. Der er ikke rigtig balance i den situation, og det er efter min mening noget, vi skal have rettet op på under udvalgsarbejdet.

Det fører mig så frem til noget, som efter min mening er nøgleordet, når man vil have hold på markedet, markedstilknytningen og aftalefriheden, nemlig gennemsigtighed. Hvis vi kan etablere en tilstrækkelig gennemsigtighed og en sikkerhed for, at begge parter kan indordne sig på fornuftig vis under den frie konkurrence, så synes jeg, at vi har fået lavet nogle rimelige love. Men det havde vi lige præcis ikke i genudlejningssituationen, og jeg er heller ikke sikker på, at vi gør det med den aftalefrihed for nyudlejning, som er indeholdt i lovforslaget.

Jeg føler mig ikke overbevist om, at de parter, der skal aftale vilkårene for nye lejemål, faktisk er i stand til at gennemskue præcis, hvad der sker, og derfor vil jeg også sige, at i det forestående udvalgsarbejde vil hovedindsatsen fra radikal side være at sikre, at der kommer en gennemsigtighed på hele området, men specielt når det gælder den såkaldte aftalefrihed for nyudlejning. Dermed har jeg også peget på, at vi ikke uden videre kan tilslutte os bestemmelserne i § 9, stk. 3, som jo er en generel undtagelse fra lovens §§ 3 og 5. Vi må se på, om der kan etableres en sådan gennemsigtighed, for ellers ligger det jo i sagens natur, at vi falder tilbage til en af de fredningsperioder, som var fremme under forhandlingerne.

Derudover kan jeg føje til, at vi synes godt om de løsninger, man har fundet frem til med hensyn til varmeregnskab, nøglepenge, afståelsesret osv. Det er netop med til at skabe den nødvendige og tiltrængte gennemsigtighed.

[Jørgen Estrup]

Vi skal selvfølgelig gøre, hvad vi kan for at få dette forslag færdigbehandlet hurtigt, fordi jeg tror, det vil have en vis dæmpende virkning på de mange spekulationer på markedet. Men jeg ønsker ikke, at vi haster udvalgsarbejdet igennem på en sådan måde, at vi ikke får afsøgt det felt, der må ligge imellem den aftalefrihed, som ministeren her har peget på, og mulighederne for at øge gennemsigtigheden på markedet.

Med hensyn til Fremskridtspartiets forslag er mine indledende bemærkninger selvfølgelig også til dels dækkende for mit syn på forslaget. Der skal ikke være nogen tvivl om, at vi fra radikal side langt foretrækker ministerens forslag, og jeg vil gerne føje til, at jeg har lidt svært ved at forstå, hvordan små udlejere skulle kunne klare udgifterne til advokatbistand for potentielle lejere.

**Lysholm Christensen (KRF):**

Baggrunden for lovforslag nr. L 122 er jo den livlige debat om erhvervslejeloven, som vi har haft her i efteråret, og det er jo helt oplagt, at der må og skal ske en ændring af loven. Den nugældende lov har skabt usikkerhed på området, bl.a. omkring lejens størrelse, hvor det ikke er muligt at beregne huslejeindtægten for mere end et enkelt år frem i tiden, både i eksisterende byggeri og i nybyggeri.

Boligministeren har på baggrund af den livlige debat bedt parterne om i fællesskab at pege på nogle løsningsmodeller for de aktuelle problemer, og det er jo ikke helt overraskende, at de to parter ikke kunne blive 100 pct. enige om et fælles resultat. Herefter har boligministeren fremsat det forslag, vi har til behandling i dag, og jeg skal straks fra Kristeligt Folkepartis side sige, at vi har ingen principielle indvendinger imod forslaget. Vi synes, det er afbalanceret og skitserer en god løsning på problemerne.

Andre ordførere har gennemgået forslagets enkelte elementer, og derfor skal jeg ikke gøre det en gang til, men blot lige nævne, at vi synes, det er nogle rimelige fredningsperioder, der er angivet i lovforslaget.

Til hr. Jørgen Estrup vil jeg godt sige, at jeg er enig i, at det ikke er særlig mange år siden, at vi stod med et problem med modsat fortegn, nemlig at huslejerne var blevet for høje. Derfor skal vi også sikre, når vi nu behandler dette

forslag, at vi ikke kaster markedet ud i en ny gyngetur. Det er vigtigt, at vi under udvalgsarbejdet får kigget det grundigt igennem, således at vi når frem til en fornuftig balance på dette følsomme marked.

Vi medvirker som sagt meget gerne til en hurtig og positiv udvalgsbehandling.

Om Fremskridtspartiets lovforslag nr. L 72 skal jeg sige, at vi finder ikke, det er den bedste løsning på problemet, så vi afviser det og giver vores anbefaling til ministerens forslag.

**Kim Behnke (FP):**

Jeg vil gerne som indledning tage mit udgangspunkt i ministerens bemærkninger.

Ministeren gjorde opmærksom på, at det handler om at skabe ro, stabilitet og lighed. Nu skal jeg ikke dvæle ved lighedsbegrebet, men koncentrere mig om spørgsmålet om ro og stabilitet. Det var nøjagtig den samme melodi, der blev spillet fra en VK-ledet regering, da man indførte denne erhvervslejelov, nu skulle der skabes ro og stabilitet. Og hvad har vi haft siden? Vi har haft kaos og ustabilitet, så jeg håber, at ministeren virkelig mener noget med det, så det bliver til noget denne gang.

Jeg ser meget gerne, at ministeren gør sig umage og er grundig i besvarelsen af fru Kirsten Jacobsens spørgsmål vedrørende definitionen på nybyggeri og fortæller Folketinget helt nøjagtigt, hvad Boligministeriet forstår ved dette begreb, for om ikke andet er det jo årsag til en kraftig fortolkningsdebat, som ingen kan være tjent med.

Jeg skal ikke gøre meget ud af bemærkningerne fra SF's og Socialdemokratiets ordførere. Den diskussion har vi haft, og det er klart, at der er meget, meget stor forskel mellem de to partiers grundlæggende socialistiske synspunkter og de holdninger, vi har i Fremskridtspartiet. Men alligevel kan jeg ikke lade være med at gøre opmærksom på, at når fru Pia Gjellerup var så interesseret i, at det skulle være markedet, der fik lov til at bestemme udviklingen, er det jo ikke det frie marked, man tænker på. Det marked, fru Pia Gjellerup taler om, eksisterer jo kun, fordi statsmagten går ind og lægger sin tommeltot på den ene side af guldvægten, ellers kunne det ikke fungere. Og det er ikke den form for markeder, vi bryder os om. Vi vil gerne have et helt frit marked, uden at statsmagten har en tommelfinger med på

[Kim Behnke]

hverken den ene eller den anden side af guldvægten.

Så vil jeg gerne vende tilbage til diskussionen med fru Pernille Sams. Det forslag fra Fremskridtspartiet, der var til behandling den 7. marts 1991, blev ikke fremsat, fordi vi mente, at erhvervslejelovgivningen skulle være udformet præcis sådan, men simpelt hen fordi vi mente, at det i det mindste kunne lade sig gøre at opnå politisk enighed om dets indhold på daværende tidspunkt. Men den enighed var jo ikke til stede. Boligministeren beskrev jo dengang, at nu ville man sætte dette hurtigtarbejdende udvalg i gang, og at man regnede med, at det, de nåede frem til, kunne danne grundlag for lovgivningen siden hen. Og det er så det punkt, vi er nået frem til i dag.

Men med hensyn til den tidligere diskussion skal der ikke herske nogen som helst tvivl om, at jeg fristes til at citere fru Pernille Sams' indlæg i spalte 2910 i Folketingets forhandlinger, 2. samling 1990-91:

»I sådanne klare tilfælde, hvor man med sikkerhed kan sige, at der er tale om to professionelle parter, der må være kvalificerede til at aftale det, de ønsker, og som passer til deres forhold, finder vi, at en aftale skal være en aftale. Alt andet virker forvridende.«

Det er også udmærket, når fru Pernille Sams i forlængelse af fru Kirsten Jacobsens eksempel vedrørende Burger King-koncernen i Ålborg helt rigtigt siger, at store multinationale koncerner m.v. vel dårligt kan siges at være en svag part. Ganske rigtigt observeret.

Derfor har vi så svært ved at forstå, hvorfor Det Konservative Folkeparti nu foretrækker under denne debat at læne sig op ad boligministerens små step på stedet – som dog alligevel giver lidt bevægelse i den rigtige retning – når man har mulighed for at følge fuldstændig op på fru Pernille Sams' ordførertale fra den 7. marts 1991 og lægge sine lodder i den vægt, Fremskridtspartiet har stillet frem. Det vil oven i købet give mulighed for at få det præcis, som fru Pernille Sams gerne vil have, nemlig at en aftale skal være en aftale.

Så har der været diskuteret meget om, hvor problemerne opstår, og det er jo desværre tilfældet, at vi på dette område har fået noget, man kan kalde halvvejs amerikanske tilstande. Vi kender alle de ubehagelige eksempler på, hvordan halv- og helsmarte advokater i det

amerikanske samfund ligefrem søger efter folk, der f.eks. føler, at de er blevet dårligt behandlet i sygehusvæsenet. De er parat til at indlede retssager for de pågældende, og de lover, at de kun skal have honorar, hvis de vinder sagerne. Tilsvarende forhold har vi jo fået inden for erhvervslejeområdet. Advokater har den flabthed, at de ligefrem annoncerer i aviserne og uddeler pjecer til de erhvervsdrivende med tilbud om, at man er parat til at efterprøve deres erhvervslejemålskontrakter. Det er efter vores mening så absurde forhold, at vi må gøre alt, hvad der overhovedet er muligt, for at få ændret de lovparagraffer, som disse gribbe – det vil jeg godt kalde den type advokater – betjener sig af.

I bund og grund er det jo helt fejlagtigt, at erhvervslejemål omfattes af de samme regler som private lejemål. Jeg er fuldstændig enig med hr. Jørgen Estrup, de ting hører ikke nødvendigvis sammen, men ikke desto mindre er det jo sådan, at huslejenævnene og boligretten også er indblandet i sagerne om erhvervslejemålene. Det svarer jo til, som det også er omtalt tidligere i dag, at på alle tænkelige områder, hvor virksomheder indgår indbyrdes aftaler, kunne man efter et års tid få kontraktens gyldighed prøvet, hvis man var utilfreds med forholdene, og få betalingerne nedsat. Det vil give et totalt kaotisk marked, lige så vel som vi har et kaotisk lejemarked.

Så er vi heller ikke alt for begejstrede for boligministerens argumentation på et andet punkt, og det vedrører selvfølgelig også vores forslag. Ministeren talte den 7. marts 1991 om baggrunden for at nedsætte det hurtigtarbejdende udvalg, og jeg citerer fra spalte 2908:

»Nu har vi bedt ejernes og lejernes repræsentanter igennem et udvalgsarbejde at søge at finde frem til en mere stabil ordning, sådan at Folketinget derefter kan tage stilling til, om det skal give anledning til ændringer i den gældende lovgivning.«

Men Folketinget fralægger sig jo i den grad sit ansvar og sin lovgivningspligt, når man i flere og flere tilfælde siger: Nu tager vi de to berørte parter og lukker dem inde i et lokale; så kan de sende en hvid røg op, når de er enige, og så lovgiver vi ud fra det, de har fundet frem til. Det er jo ikke det, der er meningen med, at man skal foretage høringer hos interesseorganisationer osv. Det er jo ikke de pågældende

[Kim Behnke]

parter, der skal dirigere lovgivningen, det må vel stadig væk være Folketinget, der lovgiver. Man kan høre de implicerede parter, men det må ikke være sådan, at hvis disse parter bliver enige om et eller andet, bliver det automatisk implementeret i lovgivningen. Det vil vi godt advare kraftigt imod, og jeg fornemmer desværre, at der er en tendens til, at den nuværende regering benytter sig mere og mere af den taktik.

Så bragte hr. Jørgen Estrup et relevant spørgsmål op i relation til Fremskridtspartiets forslag: Hvad nu, hvis vi har en lille udlejer, skal denne lille udlejer så pålægges denne advokatudgift, fordi lejereren har brug for at få advokathjælp? Jamen det er jo en noget omvendt argumentation. Vi har hørt fra Socialdemokratiets og SF's ordførere, at disse udlejere sandelig ikke er små folk, nej, det er fæle kapitalister og bolighajer af værste skuffe, og det gælder om at få flest mulige lovparagraffer, der kan knægte dem. Jeg kan da være enig med hr. Jørgen Estrup i, at der også er små udlejere, men det er jo netop mange af disse små udlejere, som er kommet i klemme i den nuværende lovgivning.

Spørgsmålet om advokatbistand har vi taget med i vort forslag for at tilgodese det synspunkt, der jo findes hos en del af Folketingets partier, at lejereren skulle være den svage part. Skulle der være flertal i Folketinget for, at bestemmelsen vedrørende advokatbistand udgår, og vort forslag så kan blive vedtaget, skal vi da være de første til at hilse det velkommen, men jeg fornemmede bare ikke, at det var det, der lå i hr. Jørgen Estrups ordførertale.

For at gøre en forholdsvis lang historie kort: Vi vil selvfølgelig forsøge at få implementeret så mange af vore synspunkter som muligt i ministerens forslag, for som førstebehandlingen er forløbet, ser det ud til, at det er dér, der er størst chance for at få skabt nogle åndehuller i erhvervslejelovgivningen, som vi mener der i allerhøjeste grad er behov for.

(Kort bemærkning).

**Pernille Sams (KF):**

Hr. Kim Behnke var så venlig at forsyne mig med en kopi af det indlæg, hr. Kim Behnke citerede mig fra, og det bekræfter fuldstændig, hvad jeg sagde tidligere i dag, hvis man da ikke springer nogle yderst relevante afsnit over,

som hr. Kim Behnke gjorde. Jeg sagde nemlig i debatten – og nu citerer jeg også fra spalte 2910, ligesom hr. Kim Behnke gjorde:

»Hvordan skulle man så turde binde an med at opføre en given bygning, selv om man har lejereren, der står og venter på den, vel vidende at den aftalte leje kun kan påregnes i et år?

I sådanne klare tilfælde, hvor man med sikkerhed kan sige, at der er tale om to professionelle parter, der må være kvalificerede til at aftale det, de ønsker, og som passer til deres forhold, finder vi, at en aftale skal være en aftale.«

Til det vil jeg godt sige, at det er jo opfyldt med den lovgivning, vi har i dag. Der er jo netop tale om nybyggeri, hvor to parter er enige om, at der skal bygges et byggeri, og den ene skal flytte ind, og man aftaler lejen. Det er nybyggeri, og dér er fri aftaleret, ligesom der er i det forslag, der er til behandling i dag, så derfor har jeg ingen problemer i den retning.

Hvis man fortsætter i samme debat, vil jeg citere spalte 2911, hvor jeg kommer ind på nøjagtig de ting, jeg sagde før:

»For disse store lejemål må udgangspunktet være, at man skal kunne aftale, at den aftale, man indgår, er bindende. For mindre lejemål, det vil sige typisk detailhandlende, er der i visse tilfælde et større beskyttelseshensyn, og det er også primært for disse mindre lejemål, den nuværende erhvervslejelovgivning er udformet. Denne beskyttelse ønsker vi ikke at fjerne, og derfor må der, som jeg sagde, efter vores overbevisning skelnes mellem store og mindre lejemål, hvor kun de mindre lejemål skal have den store lejerbeskyttelse.«

Så må jeg altså godt sige, hr. Kim Behnke, at det er helt i overensstemmelse med, hvad jeg tidligere oplyste her i dag at jeg havde sagt og skrevet. Det står jeg ved til enhver tid, og jeg føler egentlig, at det falder meget godt i tråd med mange af de holdninger, der ligger i det nuværende udspil. Jeg har ingen problemer med at støtte det, og der ligger i hvert fald ikke nogen bedre forslag.

(Kort bemærkning).

**Kim Behnke (FP):**

Fru Pernille Sams gør nu pludselig to betingelser til en del af argumentationen. For det første skal der være tale om nye lejemål eller nye bygninger, og for det andet argumenterer

[Kim Behnke]

fru Pernille Sams så, at det er spørgsmålet om de store lejemål.

Men der er jo ikke den differentiering mellem de store og små lejemål i boligministerens forslag. Boligministerens forslag går alene på nyere byggeri.

(Kort bemærkning).

**Pernille Sams (KF):**

Nej, nu begynder det her altså at udvikle sig for pjattet.

Når jeg citerede mine tidligere udtalelser, skyldtes det jo, at Fremskridtspartiet sagde, at jeg ikke tidligere havde ønsket en opdeling mellem store og små lejemål, og derfor må jeg nu argumentere for, at det har jeg ønsket, og derfor citatet. Og der er jo ikke tale om at blande det ind i den nuværende lovgivning. Nu må vi lige ned på jorden igen og få en reel debat-form her i Tinget.

**Boligministeren (Svend Erik Hovmand):**

Jeg vil meget gerne starte med at sige tak for en forholdsvis positiv modtagelse af det forslag, jeg her har fremsat.

Det er klart, at det indeholder mange detaljer, og der har også i dag været rejst spørgsmål til mange af dem. Fru Pia Gjellerup var bl.a. inde på genudlejning, afståelsesret, spørgsmålet om tilknyttede retshandlinger og nøglepenge. Det er naturligvis spørgsmål, som giver anledning til at få en grundig afklaring i udvalget, og noget tilsvarende kunne man sige om en række af de andre enkeltspørgsmål, som er rejst.

Men grundlæggende må jeg sige, at der har været tale om både en meget nyttig debat, men også en relativt positiv debat. Og det er jeg glad for, fordi jeg tror, at stort set alle ordførere erkendte, at den situation, som vi kender nu, trænger til at blive ændret. Og hvordan kan den så ændres? Ja, vi har fået forelagt to lovforslag i dag, og man må jo sige, at Fremskridtspartiets forslag ikke vandt den store tilslutning. Sådan forstod jeg også den konklusion, som hr. Kim Behnke drog.

I den forbindelse føler jeg anledning til at sige, at hr. Kim Behnke holdt jo afslutningsvis en lang, men også interessant tale, hvor han talte om kaotiske lejemål og wild west-tilstande og gribbe, og jeg ved ikke hvad. Nu måtte der gøres noget, vi må gøre alt, hvad der over-

hovedet er muligt, for at få ændret denne lov. Sådan omtrent tror jeg hr. Kim Behnke sagde om den eksisterende lovgivning på området. Men så tilføjede han, at sådan noget kan man jo ikke overlade til hvem som helst, og det med at spørge parterne var en dårlig idé. Og endelig sagde hr. Kim Behnke, at det kan ikke være rigtigt – han brugte ikke udtrykket gummistempel, men det var faktisk det, der lå i det – at Folketinget så bare kunne vedtage, hvad parterne var nået til enighed om.

Jeg er nødt til at sige til hr. Kim Behnke, at vi her bevæger os på et område, hvor meningerne er meget forskelligartede, både ude i samfundet og her i Folketinget. Og jeg er enig med hr. Kim Behnkes konklusion, når han siger, at Fremskridtspartiets forslag ikke har mulighed for at blive gennemført her i folketings-salen.

Hvad er der så tilbage? Ja, der er det forslag, som regeringen har fremsat. Hvordan er det blevet til? Det er sandelig ikke sådan, at det forslag er en tro kopi af alt, hvad parterne har beskæftiget sig med. Sagen er jo den, som jeg også nævnte, at de faktisk ikke blev helt enige, og til sidst måtte man konstatere, at det ikke kunne lade sig gøre.

Det forslag, som jeg har fremsat, er selvfølgelig da inspireret af den diskussion, der har været, ingen tvivl om det, men til allersidst måtte det jo altså betyde, at nogle knaster måtte hugges igennem, og det er det, som forslaget her er udtryk for. Det er ikke det samme som at sige, at nu skal Folketinget bare være et gummistempel for parterne. Der er ingen over og ingen ved siden af Folketinget, og det er klart, at Folketinget skal træffe den endelige afgørelse i denne sag.

Så siger fru Pia Gjellerup: Jo, men da ministeren huggede disse knuder over, huggede han skævt, han varetog den ene parts interesser. Jeg vil gerne gøre opmærksom på, at i de reaktioner, der har været fra parterne, har der været både ros og ris fra alle parter, og jeg synes, der er grund til at gøre opmærksom på, når fru Pia Gjellerup mener, at lejernes interesser ikke er varetaget, at der i forhold til det eksisterende lovgrundlag er tale om en række klare fordele for lejerne: spørgsmålet om afståelsesret, spørgsmålet om fordeling af alle lejeforhøjelser, de øgede krav til kontraktens gennemskuelighed, herunder kravet om mulighed

**[Boligministeren]**

for kombinationsforhøjelser, som skal fremgå af kontrakten. Der er altså tale om en række – og jeg kunne nævne flere – væsentlige fordele for lejerne i forhold til deres nuværende situation. Der er også tale om nogle væsentlige fordele for ejerne i forhold til den nuværende situation.

Men det, der er afgørende for mig, er, at jeg har lagt vægt på for det første at skabe stabilitet, men også at skabe lighed og gennemsigthed på dette område. Det sidste vil jeg gerne understrege, for på det punkt har der jo været gjort en række bemærkninger fra talerstolen, også i forhold til de enkelte elementer i lovforslaget. Jeg har den grundlæggende opfattelse, at det er kolossalt vigtigt at skabe størst mulig gennemsigtighed, og jeg synes, at det i høj grad vil være velegnet for en grundig udvalgsbehandling at søge at nå dette mål.

På den baggrund vil jeg endnu en gang sige tak for en forholdsvis positiv tilslutning til lovforslaget. Jeg håber på en hurtig udvalgsbehandling, sådan at vi kan få dette forslag gennemført så hurtigt som muligt.

(Kort bemærkning).

**Kim Behnke (FP):**

Det er selvfølgelig altid interessant at høre, hvad parterne på et givet område mener om en given ting, men det, jeg gjorde opmærksom på i mit indlæg, er, at der er en tendens til, at hver gang Folketinget ikke kan få løst et problem, så sætter man de pågældende parter inden for området til det – senest er det et udvalgsarbejde, der nu skal i gang omkring dagpenge osv. – og så putter man dem bag lås og slå i et halvt års tid i det håb, at de nok bliver enige. Der er det efter Fremskridtspartiets mening en falliterklæring for parlamentet, at vi ikke kan forhandle os til enighed.

Ministeren undgik jo behændigt at svare på det spørgsmål, adskillige ordførere har stillet, nemlig hvad begrebet nybyggeri i ministerens fremsættelsestale til lovforslag nr. L 122, punkt 3, dækker. Der står:

»For nybyggeri foreslås indført aftalefrihed.«

Bravo for aftalefriheden, men hvad dækker begrebet nybyggeri? Det må man da i Boligministeriet have gjort sig tanker om, inden man skrev fremsættelsestalen, og inden man skrev paragrafferne.

Endelig var ministeren meget opmærksom på, at jeg skulle have erkendt, at der ikke var flertal for Fremskridtspartiets forslag. Nej, det, jeg gjorde opmærksom på, var, at som ordførertalerne var blevet afviklet her, så det ud til, at der var flere, der havde lagt deres lodder i ministerens vægt – og det er fair nok – men det betyder ikke, at vi har opgivet vores forslag, det betyder bare, at vi vil forsøge at få implementeret mest muligt af vores forslag i ministerens forslag, så ministerens forslag kan blive bedre.

Hermed sluttede forhandlingen.

*Afstemning*

Lovforslagenes overgang til anden behandling

vedtoges uden afstemning.

**Den fg. formand (Ahlmann-Ohlsen):**

Jeg foreslår, at lovforslagene henvises til Boligudvalget. Hvis ingen gør indsigelse mod dette forslag, betragter jeg det som vedtaget. (Ophold). Det er vedtaget.

Den næste sag på dagsordenen var:

**10) Første behandling af lovforslag nr. L 123:**

*Forslag til lov om ophævelse af lov om arbejdsmarkedsbidrag og om ændring af merværdiafgiftsloven (momsloven). (Tillægsmoms på 3 pct.)*

Af skatteministeren (Fogh Rasmussen).  
(Fremsat 27/11 91).

Sammen med denne sag foretoges de under punkterne 11 og 12 opførte sager, nemlig:

**11) Første behandling af lovforslag nr. L 124:**

*Forslag til lov om ændring af lov om lønsums-afgift for virksomheder inden for den finansielle sektor.*

Af skatteministeren (Fogh Rasmussen).  
(Fremsat 27/11 91).

**12) Første behandling af lovforslag nr. L 125:**

*Forslag til lov om godtgørelse vedrørende erhvervsvirksomheders udgifter til administration af skatter og afgifter.*