

Til lovforslag nr. L 122. Betænkning afgivet af Boligudvalget den 13. december 1991

Betænkning

over

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

(Erhvervslejemål)

Udvalget har behandlet lovforslaget i en række møder og har herunder stillet spørgsmål til boligministeren, som denne har besvaret skriftligt.

Endvidere har udvalget modtaget skriftlige og/eller mundtlige henvendelser fra:

Advokatfirma Anders Hvass,
Advokatfirmaet Gangsted-Rasmussen,
Byggesocietetet, København,
Detailhandelens Fællesråd,
Fredgaard,
Erhvervslejernes Landsorganisation og
Kohl, Peter, advokat, København.

Der er af boligministeren og af et mindretal stillet ændringsforslag, hvorom henvises til de ledsagende bemærkninger.

Herefter indstiller et *mindretal* (Det Konservative Folkeparti, Venstres, Fremskridtspartiets, Centrum-Demokraternes og Kristeligt Folkepartis medlemmer af udvalget) lovforslaget til *vedtagelse* med det af boligministeren stillede ændringsforslag. Mindretallet vil ved 2. behandling redegøre for sin stilling til de af et mindretal stillede ændringsforslag.

Et mindretal inden for mindretallet (Fremskridtspartiets medlem af udvalget) finder det uacceptabelt, at erhvervslejeloven skal tvinges gennem, uden at Boligudvalget har gennemarbejdet lovforslaget på en tilfredsstillende måde. På grund af arbejdspresset de sidste dage i udvalget er der ikke sket en ordentlig politisk drøftelse af lovforslaget, ligesom der heller ik-

ke har været tid til at gennemgå ændringsforslagene. Når regeringen har accepteret de rene Wild West tilstande på området i flere år, ville det have været bedre, om man havde sikret sig, at den nye lov var gennemarbejdet på en sådan måde, at der var sikkerhed for, at den ville virke efter hensigten i det praktiske liv.

Fremskridtspartiet skal derfor begære lovforslaget tilbage til behandling i udvalget mellem 2. og 3. behandling, for at mindretallet kan stille ændringsforslag af en teknisk acceptabel kvalitet. Fremskridtspartiet ønsker som hovedprincip, at en aftale skal være en aftale. Det er det, som er hovedformålet med det af Fremskridtspartiet fremsatte lovforslag nr. L 72, forslag til lov om ændring af lov om lejeregulering i erhvervslokaler m.v. Fremskridtspartiets ændringsforslag vil komme til at gå ud på at tilnærme ministerens lovforslag mest muligt i denne retning. Bl.a. ønsker vi at sikre, at mindre lejestigninger også i fremtiden kan pålignes på en gang og ikke skal fordeles over 4 år. Vi ønsker også at sikre, at den frie lejestiftelse kommer til at gælde ikke bare for nybyggeri, men også for nyudlejning. Hvis der er et hensyn at tage til eksisterende lejere, fordi de har indgået deres kontrakt under den gamle lovs bestemmelser, kan dette ikke siges at gælde ved nyindgåelse af lejemål. Her ved parterne, hvilke regler der gælder, og det må de forholde sig til.

Et *andet mindretal* (Socialdemokratiets og Det Radikale Venstres medlemmer af udval-

get) indstiller lovforslaget til *vedtagelse* med de under nr. 1 og 2 stillede ændringsforslag.

Et mindretal inden for mindretallet (Det Radikale Venstres medlem af udvalget) ønsker at udtale følgende:

Mindretallet gjorde ved 1. behandling opmærksom på lovforslagets manglende balance mellem lejerens afskæring fra at begære huslejen nedsat og udlejerens mulighed for at sætte lejen op i »fastfrysningsperioden« via individuelt aftalt regulering. Desuden påpegedes behovet for en større gennemsigtighed i konsekvenserne af de aftaler, som parterne måtte indgå.

Derfor har mindretallet fundet det nødvendigt at stille ændringsforslag, som afhjælper disse mangler, og som samtidig sikrer, at erhvervsbeskyttelsesreglerne i lejeloven, specielt §§ 88-91, ikke gøres illusoriske gennem en ubegrænset aftaleret. Ændringsforslagene indebærer samtidig, at lovforslagets uholdbare sontring mellem genudlejning og nyudlejning – og den heraf affødte urimelige forskelsbehandling i praksis – afhjælpes.

Et *tredje mindretal* (Socialistisk Folkepartis medlemmer af udvalget) vil redegøre for sin stilling til lovforslaget og de stillede ændringsforslag ved 2. behandling.

Ændringsforslag

Til § 1

Af et *mindretal* (RV), tiltrådt af et *mindretal* (S):

1) Nr. 2 affattes således:

»2. I § 3, stk. 2, indsættes som nr. 3:

»3) Den del af lejen, som vedrører særlig indretning, ombygning eller forbedring af det lejede, som udlejer har ladet udføre efter aftale med lejeren.«

2) Nr. 8 affattes således:

»8. § 9 affattes således:

»§ 9. Reglerne i §§ 3-5 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejeren, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. Udlejer og lejer kan gensidigt fraskrive sig retten til at kræve lejen reguleret under

henvisning til det lejedes værdi i op til 8 år ud over de i §§ 3 og 5 nævnte 4 år. Dette gælder dog kun, såfremt der er tillagt lejeren afståelsesret og genindtrædelsesret, jf. § 74 a i lov om leje.

Stk. 3. Er det aftalt, at lejen i medfør af særlige reguleringsklausuler skal kunne reguleres på anden måde end anført i § 3, skal der i lejeaftalen angives illustrerende regneeksempler, der viser lejens størrelse i hvert af de første 12 år efter lejeaftalens indgåelse. Såfremt lejen til lige skal kunne reguleres efter § 3, skal dette fremgå udtrykkeligt af lejeaftalen. Indeholder lejeaftalen ikke oplysningerne nævnt i 1. pkt., kan udlejer ikke kræve lejen reguleret efter de særlige reguleringsklausuler.«

Af *boligministeren*, tiltrådt af et *mindretal* (KF, V, FP, CD og KRF):

3) I den under nr. 8 foreslåede affattelse af § 9 affattes stk. 3 således:

»Stk. 3. §§ 3-5 kan fraviges for lejemål, der udlejes første gang efter den 31. december 1991.«

Bemærkninger

Til nr. 1

Det ses ikke, hvorfor bestemmelsen skulle være begrænset til sådanne aftaler i forbindelse med lejeaftalens indgåelse. Når det er frivilligt for lejeren at indgå den slags aftaler med udlejer, ses der ikke at være behov for at stille den slags aftaler ringere end tilsvarende aftaler, der indgås i forbindelse med lejeaftalens indgåelse.

Til nr. 2

Den foreslåede affattelse af § 9 indebærer, at lovforslagets § 9, stk. 3, udgår. Denne bestemmelse giver for det første anledning til en række vanskelige fortolkningsproblemer, f.eks. i den situation, hvor et pakhús ombygges til kontorlokaler eller lignende. Bestemmelsen er endvidere efter sin ordlyd ikke begrænset til nybyggeriet, hvilket indebærer, at såfremt udlejer selv tidligere har benyttet de pågældende lokaler, vil der være fuld aftalefrihed for så vidt angår lejens størrelse. Reglen medfører endvidere, at lejens størrelse vil kunne sættes i

relation til forhold, der hverken har en objektiv karakter eller har relation til lejeaftalen, såsom omsætningsbestemt leje. Bestemmelsen vil således indebære, at der vil kunne indgås aftaler om, at udlejerens frit til enhver tid skal kunne forlange den lejeforhøjelse, han ønsker. I så fald vil det almindelige lovmæssige uopsigelighedsprincip, der gælder for de fleste lejemål, kunne gøres ganske illusorisk.

Til gengæld forekommer der et behov for at udbygge bestemmelsen i stk. 2 således, at gyldigheden opretholdes af aftaler mellem parterne om, at lejen i en længere årrække ikke skal kunne kræves nedsat fra lejerens side. Som forslaget bestemmelse er formuleret, vil den imidlertid ikke være til hinder for, at lejeren giver sådant afkald, uden at udlejerens er bundet på tilsvarende måde. For at anvende reglen kræves det nemlig ikke, at udlejerens samtidig giver afkald på at gennemføre lejeforhøjelser i henhold til særlige reguleringsklausuler, jf. herom bemærkningerne nedenfor til stk. 3. Et afkald fra lejerens side på at kræve nedsættelse af lejen i en længere årrække må i det mindste kræve, at det står ganske klart for lejeren, hvilke muligheder udlejerens har for at forlange lejeforhøjelse i den pågældende periode.

Det foreslåede stk. 3 tjener dette formål, men tilsligter tillige i almindelighed at sikre gennemskueligheden af særlige reguleringsklausuler. Når denne gennemskuelighed er til stede, forekommer der til gengæld ikke at være særlige betænkeligheder ved at anerkende aftaler, hvorefter lejeren i indtil 12 år efter lejeaftalens indgåelse giver afkald på at kræve lejen nedsættelse efter § 5.

Det foreslåede stk. 3, 2. pkt., svarer indholdsmæssigt ganske til lovforslagets § 9, stk. 4.

Det foreslåede stk. 3, 3. pkt., har den betydning, at såfremt lejeaftalen ikke indeholder de nævnte illustrerende regneeksempler, vil udlejerens være afskåret fra at kræve lejeforhøjelse i henhold til de pågældende reguleringsklausuler. For at undgå omgåelse af reglen i 2. pkt. vil lejeren – hvis han finder interesse deri – imidlertid fortsat kunne kræve regulering efter den eller de særligt aftalte reguleringsklausuler.

Til nr. 3

Med ændringsforslaget tydeliggøres, at aftalefrihed med hensyn til lejeafsetsættelsen gælder for lejemål, der udlejes første gang efter lovens ikrafttræden. Aftalefriheden gælder for såvel den første udlejning som efterfølgende genudlejninger af disse lejemål.

Baadsgaard (S) fmd. Pia Gjellerup (S) Lissa Mathiasen (S) Jørn Pedersen (S)

Grete Schødt (S) Else Marie Mortensen (S) Holger K. Nielsen (SF) Pelle Voigt (SF)

Svend Aage Jensen (CD) Pernille Sams (KF) Fischer (KF) John Vinther (KF)

Mejdahl (V) Bodil Thrane (V) Kirsten Jacobsen (FP) nfm. Jørgen Estrup (RV)

Lysholm Christensen (KRF)