

Til lovforslag nr. L 122. Tillægsbetænkning afgivet af Boligudvalget den 18. december 1991

Tillægsbetænkning

over

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

(Erhvervslejemål)

Udvalget har, efter at lovforslaget ved 2. behandling blev henvist til fornyet udvalgsbehandling, behandlet dette i et møde og har herunder stillet spørgsmål til boligministeren, som denne har besvaret skriftligt.

Endvidere har udvalget modtaget skriftlige henvendelser fra:

Danske Finansieringsselskabers Forening,
Fællesforeningen af Jyske Grundejerforeninger,

Jysk Leasing og

Landsforeningen for Ejere af Udlejningsjendomme.

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

Herefter indstiller et *flertal* (Socialdemokratiets, Det Konservative Folkepartis, Venstres, Centrum-Demokraternes, Det Radikale Venstres og Kristeligt Folkepartis medlemmer af udvalget) lovforslaget til *vedtagelse* med de af boligministeren stillede ændringsforslag.

Et *mindretal* (Socialistisk Folkepartis medlemmer af udvalget) vil redegøre for sin stilling til lovforslaget ved 3. behandling. Mindretallet kan stemme for de af boligministeren under nr. 4 og 6 stillede ændringsforslag.

Et *andet mindretal* (Fremskridtspartiets medlem af udvalget) indstiller lovforslaget til

vedtagelse med de af mindretallet stillede ændringsforslag.

Mindretallet ønsker for at belyse, hvor urimeligt erhvervslejeloven har virket, at nævne, at ét firma, Sanexco Invest A/S i Ålborg, har oplevet følgende lejenedsættelser på 1 år:

1. Algade, Ålborg, aftalt leje 774.000 kr., nedsat af boligretten og stadfæstet i landsretten til 320.000 kr., hertil kommer sagsomkostninger 65.000 kr. i byretten og 60.000 i landsretten.

2. Gravensgade, Ålborg, aftalt leje 77.000 kr., nedsat af boligretten og stadfæstet i landsretten til 49.500 kr., sagsomkostninger 13.500 kr. i byretten og 17.000 kr. i landsretten.

3. Nørregade, Ålborg, aftalt leje 173.478 kr., nedsat i boligretten og stadfæstet i landsretten til 102.000 kr., sagsomkostninger i byretten 29.000 kr. og i landsretten 19.000 kr.

4. Jomfru Ane Gade, Ålborg, aftalt leje 600.000 kr., nedsat af boligretten og stadfæstet i landsretten til 275.000 kr., sagsomkostninger i byretten 65.000 kr., landsretten 65.000 kr.

Det bemærkes, at lejeren har fået lejenedsættelse til det krævede beløb i alle sager, og at sagsomkostningerne for de 4 sager tilsammen udgør 333.500 kr. Hertil kommer, at lejenedsættelsen skal have virkning med tilbagevirkende kraft.

Hvordan kan nogen tro, at en grundejer kan forrente og afdrage sine lån samt betale ejendommens øvrige faste udgifter og vedligeholdelse? Lejenedsættelser af denne art vil vælte

enhver fornuftig økonomisk beregning og vil i det lange løb betyde tvangsauktion, tab for kreditforeninger og banker og sidst, men ikke mindst som i dette tilfælde tab for de mange almindelige lønmodtagere, der har investeret i disse ejendomme gennem køb af anparter.

Det er så urimeligt, at enhver videre tanke om, at en aftale ikke skal være en aftale, burde være manet i jorden. Dette eksempel er ikke enestående. Sanexcos næste sag er det multinationale firma Burger King, der efter at have indgået en kontrakt, som skulle kunne give en forrentning af en bestemt ejendom på 8 pct., nu skal beskyttes, fordi et flertal med regeringen i spidsen anser aftalefrihed for at være lig med jungleloven, og fordi det samme flertal altid anser lejeren for at være den svage part. Burger King og deres advokater har anlagt sag mod Sanexco om at få lejen nedsat fra 1.500.000 kr. til 150.000 kr., altså til en tiendedel af den aftalte leje. Videre begrundelse burde være overflødig. Hvis nogen borgerlig politiker herefter kan stemme imod aftalefrihed, er der tale om et politisk felttog, der går ud på at fjerne de private grundejere fra ejendomsmarkedet.

Ændringsforslag

Til § 1

Af et *mindretal* (FP):

1) *Nr. 5* affattes således:

»5. § 3, *stk. 4*, der bliver *stk. 5*, affattes således:

»*Stk. 5*. Såfremt lejeforhøjelsen overstiger 20 pct. af den leje, der er gældende på varslings-tidspunktet, skal forhøjelsen fordeles over 4 år, således at forhøjelsen pr. år udgør $\frac{1}{4}$ af den samlede lejeforhøjelse.«

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. §§ 3-5 kan fraviges i lejeaftaler, der indgås efter 31. december 1991.

Stk. 3. Er det aftalt, at lejen skal kunne reguleres på anden måde end anført i §§ 3-5, skal det udtrykkeligt fremgå af lejeaftalen, hvis lejen også skal kunne reguleres efter disse bestemmelser.«

Af *boligministeren*, tiltrådt af et *flertal* (udvalget med undtagelse af SF og FP):

3) I den under *nr. 8* foreslåede affattelse af § 9 indsættes i *stk. 1* efter »*stk. 2*« ordene: »og 3«.

Af *boligministeren*, tiltrådt af et *flertal* (udvalget med undtagelse af FP):

4) I den under *nr. 8* foreslåede affattelse af § 9 affattes *stk. 2, 2. pkt.*, således:

»Dette gælder dog kun, såfremt der er tillagt lejeren afståelsesret og genindtrædelsesret af et omfang mindst svarende til det i § 74 a i lov om leje fastsatte.«

Af *boligministeren*, tiltrådt af et *flertal* (udvalget med undtagelse af SF og FP):

5) I den under *nr. 8* foreslåede affattelse af § 9 indsættes efter *stk. 2* som nyt stykke:

»*Stk. 3*. §§ 3-5 kan fraviges i en lejeaftale indgået efter den 31. december 1991 for lokaler i en ejendom, der er påbegyndt opført efter lejeaftalens indgåelse og efter lejers anvisning med hensyn til udformning og indretning.«
Stk. 3 bliver herefter *stk. 4*.

Af *boligministeren*, tiltrådt af et *flertal* (udvalget med undtagelse af FP):

6) I den under *nr. 8* foreslåede affattelse af § 9 affattes *1. pkt. i stk. 3*, der bliver *stk. 4*, således:

»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 er relevante i forhold til disse særlige reguleringsklausuler, og som viser lejens størrelse i hvert af årene i en 12-årig periode efter lejeaftalens indgåelse eller i den periode, parterne har aftalt efter *stk. 2*.«

Til § 2

Af et *mindretal* (FP):

7) *Nr. 2* udgår.

Af *boligministeren*, tiltrådt af et *flertal* (udvalget med undtagelse af SF og FP):

8) I den under nr. 2 foreslåede nye § 4, stk. 4, indsættes efter 1. pkt. som nyt punktum:

»Dette gælder dog ikke for udgiftsarter, der ikke er kendte ved lejeaftalens indgåelse.«

2. og 3. pkt. bliver herefter 3. og 4. pkt.

Bemærkninger

Til nr. 1

Det vil være helt urimeligt, hvis selv bagatelagtige lejeforhøjelser skal udlignes over 4 år. Den del af den hidtidige erhvervslejelov har da heller ikke givet anledning til problemer. Sigtet med ændringen må derfor tages som udtryk for en politisk holdning, Fremskridtspartiet ikke er enig i. Hvis der ikke kan foretages mindre lejeforhøjelser straks, vil det betyde, at forbedringer, der er til gavn for ejendommen, ikke vil blive lavet, og dermed vil der ikke blive skabt arbejdspladser, som der på grund af den ekstremt høje ledighed i byggefagene er så hårdt brug for.

Til nr. 2

Ændringsforslaget vil betyde, at den frie aftaleret kommer til at gælde alle lejemål, der indgås efter den 31. december 1991.

Til nr. 3 og 5

Der indsættes et nyt stk. 3 i § 9, som giver mulighed for at fravige §§ 3–5 i tilfælde, hvor udlejer og lejer har indgået en lejeaftale, før ejendommen påbegyndes opført, og hvor ejendommens udformning og indretning derefter sker efter lejers anvisninger.

Der foreslås således indført aftalefrihed i denne specifikke del af nybyggeriet.

Da aftalefriheden alene gælder i forhold til den lejer, med hvem aftalen er indgået inden byggeriets påbegyndelse, vil lejen ved genudlejning skulle fastsættes efter § 9, stk. 1 og 2.

Bestemmelsen omfatter alene lejeaftaler, der indgås efter lovens ikrafttræden. Da byggeriet skal være påbegyndt efter lejeaftalens indgåel-

se, omfatter bestemmelsen alene egentligt nybyggeri og ikke eksisterende ikke-ibrugtagne ejendomme.

Til nr. 4

Det foreslås, at den afståelses- og genindtrædelsesret, som skal gælde som betingelse for den gensidige fraskrivelse af reguleringsmuligheden efter §§ 3 og 5, mindst skal svare til, hvad der er foreslået fastsat i lejelovens § 74 a. Da denne bestemmelse er deklatorisk, kan parterne have aftalt et andet indhold af lejers rettigheder. Dette skal være muligt også i relation til forlængelse af fredningsperioden, blot afståelses- og genindtrædelsesretten ikke indskrænkes i forhold til § 74 a.

Til nr. 6

Med ændringsforslaget præciseres, at de regneeksempler, som skal angives i kontrakten, skal være relevante og oplysende set i relation til indholdet af de aftalte reguleringsklausuler.

Er der således aftalt en pristalsregulering, skal eksemplerne vise, hvorledes netop den aftalte regulering får lejen til at udvikle sig, eventuelt ud fra nogle angivne forudsætninger, med hensyn til pristallets udvikling, da denne jo ikke er kendt på tidspunktet for aftalens indgåelse.

Videre foreslås præciseret, at regneeksemplerne alene skal dække den fredningsperiode, som parterne har aftalt, jf. § 9, stk. 2.

Til nr. 7

De specielle formkrav til lejekontrakter anses for overflødige.

Til nr. 8

Med ændringsforslaget præciseres udlejers pligt til at oplyse, hvilke udgifter der skal betales ud over »grundlejen«, således at pligten alene vedrører udgifter, som er kendte ved lejeaftalens indgåelse.

Pålægges ejendommen senere nye skatter eller afgifter, vil udlejer i medfør af §§ 6–8 i lov om lejeregulering i erhvervslokaler m.v. kunne opkræve disse, medmindre andet er aftalt.

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)
Nør Christensen (CD) Pernille Sams (KF) Fischer (KF) John Winther (KF)
Mejdahl (V) Bodil Thrane (V) Kirsten Jacobsen (FP) nfm. Jørgen Estrup (RV)
Lysholm Christensen (KRF)