

[Boligministeren]

hørte hr. Svend Andersen, at nu indførte man en regel om aftalefrihed, og nu gik man videre i de regler, der er gældende omkring indgåelse af lejemål for erhvervsjendomme. Er det rigtigt? Nej, det er forkert. Der er i dag aftalefrihed, og den aftalefrihed føres videre. Hvad er det da, man ændrer i forhold til eksisterende regler? Jo, man ændrer vilkårene for lejerbeskyttelse. Man indbygger en yderligere lejerbeskyttelse også ud fra det synspunkt, at lejereren i et spørgsmål mellem erhvervsudlejer og erhvervsdrivende lejer godt kan være den svage part. Derfor er reglerne sådan, at uanset om der er aftalefrihed, så kan lejereren aldrig indgå en sådan aftale, at vedkommende kommer til at betale mere end det lejedes værdi. Uanset hvilken lejeregulering der aftales – om det er en fast procentsats pr. år, om det er noget, der hænger sammen med pristal, om det er noget, der hænger sammen med omsætning – så kan lejereren aldrig komme til at betale mere end det lejedes værdi. Men omvendt kan udlejereren godt få mindre end det lejedes værdi.

Hvis man i dag ikke indgår en aftale om regulering af lejen, gælder i dag automatisk lejelovens § 47, der giver udlejereren mulighed for hvert andet år at regulere lejen til det lejedes værdi, og det sker og kan være sket ved, at man blot i lejekontrakten har henvist til lejelovens almindelige bestemmelser. Det kan forekomme, at lejereren ikke har været opmærksom på, at det hjemler udlejereren retten til regulering af lejen hvert andet år. For at undgå dette er det i dette lovforslag indbygget, at såfremt man ønsker en regulering til det lejedes værdi, skal det stå i lejekontrakten. Man kan altså ikke komme til at lave en aftale, som er ukendt i den trykte tekst i den lejekontrakt, man selv skriver under. Det er en lejerbeskyttelse.

Man må heller ikke få den opfattelse, at en lejeregulering baseret på det lejedes værdi skal være det normale. Meningen er jo, at den enkelte lejer selv skal aftale lejevilkårene den dag, man for første gang skal etablere sit lejemål. Man vurderer da med sagkyndig bistand, på hvilket vilkår man ønsker at drive sin virksomhed, og det er det vilkår, der så nedfældes i lejekontrakten efter forhandling med udlejereren, efter mulig enighed; kan man ikke blive enige, skal man selvfølgelig ikke indgå en lejekontrakt, som man ikke efterfølgende kan have sin eksistens på. Det

er alt det, vi vil informere om. Det er det, de 500.000 kr. er sat af til. Det er til vejledning, information og også til udformning af vejledende kontrakter.

Så er der spørgsmålet om det lejedes værdi. Der er ingen tvivl om, hvad lovgiver, Folketinget, tidligere har ment. Der er heller ingen tvivl om, hvad regeringen mener. Regeringen mener det, der står i teksten, nemlig at ved afgørelsen skal der foretages en sammenligning med den leje, som er almindeligt gældende i kvarteret eller området for tilsvarende ejendomme og lokaler med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsesstandard.

Det, der har været rejst, er spørgsmålet om, i hvor høj grad boligretterne egentlig efterlever den tekst, og jeg har sagt, at vi ønsker under udvalgsarbejdet om muligt at præcisere yderligere i teksten, hvordan man egentlig skal opfatte »det lejedes værdi«. Der kan ikke kun være tale om at henvise til én eller to eller tre ejendomme, for det er kvarteret, der er tale om. Det er altså det almindelige, der skal danne grundlaget for det lejedes værdi, således som det er formuleret i teksten, og ikke, hvad en ejendom kan være handlet til en måned før eller et halvt år før, og det spørgsmål skal dyrkes under udvalgsarbejdet.

Det er måske også værd at huske, hvem det egentlig var, der lavede den regel om, at det var hvert andet år, man kunne regulere lejen. Ifølge forslaget er det nu hvert tredje år, såfremt lejer ønsker, at man skal have den reguleringsbestemmelse, der hedder »det lejedes værdi«. Jo, det var en socialdemokratisk boligminister, der indførte, at man gik fra 5-års perioder mellem reguleringsmuligheden til 2-års perioder. Nu går vi altså lidt tilbage igen og siger, det højst kan være hvert tredje år. Men det væsentlige budskab at få ind er, at lejereren skal være utrolig opmærksom på de vilkår, der gælder for lejemålet på det tidspunkt, hvor han allerførste gang indgår på de vilkår.

Selve forslaget til erhvervslejeloven er baseret på at regulere de områder, der er så mangfoldige, som det er nævnt i bemærkningerne, lige fra hobbyrum, garageanlæg, produktionsvirksomhed, egentlige butiksområder og til liberal virksomhed, og vi mener, at det som noget nyt gør det mere brugervenligt at finde rundt i, hvad jeg stadig vil kalde en