

Bemærkninger til lovforslaget

Lovforslaget er en næsten uændret genfremsættelse af lovforslag nr. L 72 fra folketingsåret 1991-92. (Folketingstidende 1991-92, Folketingets forhandlinger sp. 1079, sp. 3423 og Tillæg A sp. 1537).

Den nuværende erhvervslejelov, der bygger på den erhvervslejelov, som Schlüterregeringen fik indført den 1. januar 1989, har vist sig at være fuldstændig udelig. De kaotiske forhold har bredt sig med lynets hast, så der i dag hersker fuldstændig anarkistiske tilstande på erhvervslejeområdet i Danmark.

Forholdet er i dag således, at erhvervslejererne efter 4 år kan kræve lejen nedsat. Det har især store konsortier benyttet sig af, og boligretterne har på stridsidesat de aftalte lejevilkår og nedsat huslejerne betydeligt – ofte med mere end 50 pct. Det er fuldstændig urimeligt, at lejefastsættelsen for erhvervslejemål ikke er fri. Der er ingen social begrundelse for at have regulering på dette område, idet erhvervslejerne er ligeværdige parter med udlejerne. Lovforslaget giver dog mulighed for, at udgift til ekspertbistand for »små« erhvervslejerne pålægges udlejererne. Disse nedsættelser har medført talrige konkurser for udlejerne med efterfølgende tvangsauktioner. Samtidig har konsekvensen også været, at investorer ikke

har turdet sætte erhvervsbyggeri i gang, hvilket har kostet i titusindvis af arbejdspladser. Disse åbenlyse urimeligheder vil lovforslaget rette op på. Krumtapen i lovforslaget er, at en aftale mellem udlejer og lejer også er en aftale. Begge parter har nemlig en afgørende interesse i at sikre sig, at den leje, man aftaler, holder i en længere periode.

Udlejeren har interesse i, at lejen følger den almindelige prisudvikling og vil derfor relatere mulige lejeforhøjelser til pristallet eller nettoprisindekset. Lejeren får en garanti for, at lejen ikke stiger mere, end det er aftalt ved kontraktens indgåelse. Samtidig betyder lovforslaget, at udlejererne ved udlejning af lokaler, der udelukkende anvendes til andet end beboelse, og hvor den årlige leje ikke overstiger 50.000 kr. skal have pligt til at gøre lejeren opmærksom på, at han uden udgift kan henvende sig til en advokat eller anden sagkyndig med henblik på en gennemgang og kontrol af udlejers udkast til lejekontrakt. Udlejererne skal betale honoraret herfor.

Dette lovforslag er ment som en sikring af de mindre lejere, der normalt ikke har ekspertbistand til umiddelbar rådighed.