

Bet. o. lovf. vedr. leje af erhvervslokaler m.v.

Til lovforslag nr. L 33. Betænkning afgivet af Boligudvalget den 7. december 1999

Betænkning

over

Forslag til lov om leje af erhvervslokaler m.v. (erhvervslejelov)

Udvalget har behandlet lovforslaget i nogle møder og har herunder stillet spørgsmål til by- og boligministeren, som denne har besvaret skriftligt.

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

Danmarks Lejerforeninger,
Advokatfirmaet Gangsted-Rasmussen,
Advokat Preben Bang Henriksen,
Håndværksrådet og
Liberale Erhvervs Råd.

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

Herefter indstiller et *flertal* (udvalget med undtagelse af Socialistisk Folkepartis og Enhedslistens medlemmer) lovforslaget til *vedtagelse* med de af by- og boligministeren stillede ændringsforslag.

Et *mindretal* (Socialistisk Folkepartis medlem af udvalget) indstiller lovforslaget til *forkastelse* ved 3. behandling, men kan stemme for de af by- og boligministeren og de af mindretallet stillede ændringsforslag. Lovforslaget bryder med principper om en grundlæggende beskyttelse af lejere, principper, der i årtier har været gældende for både boliglejere og erhvervslejere. Man har betragtet det at bo til leje og at drive virksomhed i lejede lokaler som et afgørende livsgrundlag, som andre ikke vilkårligt skulle kunne gribe ind i – i stor udstrækning på samme måde, som ejendomsretten betragtes.

Lovforslaget gør en række forhold, der før var

ufravigelige, til forhold, der kan indgås aftaler om. Hvor lejeren før har været uopsigelig og kun kunne opsiges med særlig grund, kan udlejeren nu – for lejeaftaler efter § 14 – opsiges en lejer uden grund efter 8 år. Lejeren har heller ikke en ufravigelig ret til erstatning ved opsigelse eller fraflytning.

Det er ikke længere ufravigeligt, at huslejen skal ligge inden for en generel lejefastsættelse (§ 9), før »det lejedes værdi« og ifølge lovforslaget »markedsværdien«. Lejeren har derfor ikke længere sikkerhed for, at lejen er inden for et rimeligt niveau.

Lovforslagets introduktion af markedslejen vil i mange tilfælde medføre, at det reelt er umuligt at fastlægge en generel leje, idet markedsværdien vil være afhængig af skøn. Skønnet vil endvidere blive vanskeliggjort af, at grundlæggende lejevilkår nu også kan indgå i aftaler.

Mindretallet foretrækker, at man i stedet for »markedslejen« anvender »det lejedes værdi« som en generel overgrænse for huslejen. Dette giver lejerne en bedre beskyttelse.

Lovforslaget rokker alvorligt ved erhvervsbeskyttelsen, hvor lejere er beskyttet, fordi deres stedlige forbliven i ejendommen er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden. I denne bedømmelse skal også indgå, hvor længe virksomheden har været drevet i de lejede lokaler. Denne stedlige afhængighed har man tidligere afgjort, når lejemålet skulle ophøre. Fremover skal erhvervsbeskyttelsen afgøres ved lejemålets start, hvis der laves en aftale efter § 14. Det betyder, at en lejer, der under lejemålet ville blive »erhvervsbeskyttet« efter den gældende lov, for-