

Spm. nr. S 3023

Til økonomi- og erhvervsministeren (28/4 03) af:  
**Colette L. Brix (DF):**

»Vil ministeren vurdere, hvorvidt det er betimeligt, at det danske retssystem nu må kunne forventes at blive belastet af en lang række sager om lejefastsættelse af erhvervslejemål i konsekvens af den nye erhvervslejelovs overgang fra lejefastsættelse efter det lejedes værdi til markedsbestemt husleje?«

### Begrundelse

Den nye erhvervslejelov fra 2000 trådte i kraft 1. januar 2003. Erhvervslejeloven indeholder bl.a. et opgør med de hidtidige retningslinjer for fastsættelse af prisniveauet for erhvervslejemål. Den hidtidige erhvervslejelov opererede med det lejedes værdi, som afgørende for prisfastsættelsen. Ved »det lejedes værdi« forstås, at lejen fastsættes efter sammenligningslejemål. Med overgangen til den nye erhvervslejelov fastsættes lejemålets pris efter markedslejeprincippet. Ved markedslejeprincippet forstås, at lejen fastsættes efter den leje, som en kyndig lejer og en kyndig udlejer på varslingstidspunktet vil aftale for det pågældende lejeforhold, blandt andet under hensyntagen til vilkår, lokalernes beliggenhed, anvendelse, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand. Markedsleje indebærer i øvrigt princippet om fri bevisbedømmelse.

Umiddelbart op til overgangen til den nye erhvervslejelov er der observeret en lang række af sager, hvor forretningsindehavere er blevet mødt med lejestigninger på op imod 200 pct. Sådanne stigninger i lejen kan selvsagt ikke gennemføres uden alvorlige konsekvenser for lejerens økonomi. I nogle tilfælde vil dette givetvis betyde, at lejeren må indstille sin forretning.

Ifølge advokat Niels Gangsted-Rasmussen i Børsen den 24. april 2003 må man forvente en lang række sager, idet de forretningsdrivende, der protesterer skriftligt over de varslede lejeforhøjelser, henviser udlejeren til at anlægge en huslejesag ved boligretten.

Svar (7/5 03)

**Økonomi- og erhvervsministeren (Bendt Bendtsen):**

I begrundelsen for det stillede spørgsmål peges der på, at der ifølge advokat Niels Gangsted-Rasmussen i Børsen den 24. april 2003 må forventes en lang række sager ved boligretten. Dette hænger sammen med, at mange udlejere har varslet lejeforhøjelse, og mange lejere har protesteret, og at den udlejer, der mødes med protest mod en varslet lejeforhøjelse, efter de gældende regler skal anlægge sag ved boligretten, hvis lejestigningen ønskes fastholdt, og her føre bevis for, at der er tale om en regulering af lejen til markedslejen.

Efter den nye erhvervslejelov, som også gælder for lejeaftaler, der er indgået inden den 1. januar 2000, skal en varsling af lejeregulering til ikrafttræden den 1. januar 2003 eller senere for disse aftalers vedkommende for første gang ske efter lovens regler om regulering til markedslejen. Ved markedsleje forstås den leje, som en kyndig lejer og en kyndig udlejer ville aftale for det pågældende lejeforhold på varslingstidspunktet blandt andet under hensyntagen til vilkår, beliggenhed, anvendelse, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand.

Reglerne om markedsleje blev af et bredt flertal i Folketinget indsat i loven på baggrund af en aftale af 8. januar 1999 mellem erhvervslejer- og udlejerorganisationerne. Et af hovedelementerne i aftalen var, at de tidligere regler om lejefastsættelse skulle erstattes af en mere fleksibel adgang for parterne til at kræve lejen reguleret til markedslejen, som den er defineret ovenfor. Det var organisationernes opfattelse, at der med de aftalte ændringer, herunder markedslejebegrebet, ville blive tilvejebragt et mere smidigt og velfungerende erhvervslejemarked. Endvidere ville behovet for, at lejevilkårene i erhvervslejemål kan reguleres efter markedsudviklingen med skyldige hensyn til erhvervslejerens behov for forudsigelige vilkår om de fysiske rammer for deres virksomhed, blive tilgodeset.

Det er således hensigten med den nye erhvervslejelov, at lejen skal afspejle markedslejen. Er parterne uenige, kan domstolene gå ind og afgøre, hvad en kyndig lejer og udlejer vil betale for lejemålet. Parterne er i en retssag ikke som før bundet af særlige bevismidler, men kan føre beviset på anden måde end ved fremlæggelse af sammenligningslejemål, f.eks. ved syn og skøn.