

Det har ikke været hensigten med det nye begreb at ændre erhvervslejeniveauet, men alene at gøre det muligt for parterne at tilpasse lejen til markedsniveau på en mere smidig måde.

At vi kommer til at se mange sager ved landets boligretter, kan efter min opfattelse ikke overraske nogen. Nogle udlejere forsøger givet at teste det nye markedslæbegreb ud fra en holdning om, at »går den, så går den«, men det behøver langt fra betyde, at den varslede leje svarer til markedslæjen, jf. også min besvarelse af S 3024.

Jeg opfordrer ligesom Niels Gangsted-Rasmussen lejerne til ikke at miste modet, men søge sagkyndig bistand og eventuelt anlægge sag mod udlejeren.

Spørgsmålet om det betimelige i den belastning af retssystemet, som de mange boligretssager som følge af indførelsen af det nye markedslæbegreb betyder, kan besvares med et ja, da loven jo netop bygger på domstolenes prøvelse af markedslæjen som et værn i forhold til den part, som ønsker at fastholde den gældende leje.

Spm. nr. S 3024

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

»Er det ministerens opfattelse, at de prisstigninger på op til 200 pct. af den nuværende leje hos 16 af Strandvejen i Hellerups butikker er i overensstemmelse med konjunkturerne i dansk økonomi og i forlængelse heraf hvorvidt prisstigninger på erhvervslejemål i dag generelt kan siges at kunne forklares ved stigende danske konjunkturer?«

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« forstår, at lejen fastsættes efter sammenligningslejemål. Med overgangen til den nye erhvervslejelov fastsættes lejemålets pris efter markedslæjeprikket. Ved markedslæjeprikket forstår, at lejen fastsættes

efter den leje, som en kyndig lejer og en kyndig udlejer på varslingsstidspunktet 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.

Af Jyllands-Posten den 3. december 2002 fremgår det, at formanden for Ejendomsforeningen Danmark, John R. Frederiksen, som en kommentar til den nye erhvervslejelovs ikrafttræden udtaler, at han ikke forventer de store problemer med den nye fastsættelse af lejen, idet markedslæjen vil blive reguleret af konjunkturerne. Således vil opadgående konjunkturer resultere i forhøjet leje, medens nedadgående konjunkturer vil resultere i reduceret leje.

Det er spørgerens opfattelse, at konjunkturerne i dansk økonomi for øjeblikket ikke hjemler de huslejestigninger, som man har kunnet observere blandt en række forretningsdrivende.

Svar (7/5 03)

Økonomi- og erhvervsministeren (Bendt Bendtsen):

Som anført i min besvarelse af S 3023 er det hensigten med den nye erhvervslejelov, at lejen for erhvervslejemål skal afspejle markedslæjen. Under markedsbaseret lejefastsættelse, hvor prisdannelsen er bestemt af udbud og efterspørgsel, vil den generelle udvikling i dansk økonomi – og forventningerne hertil – således have stor betydning for erhvervslejeudviklingen. Da erhvervslejemarkedet vedrører ydelser fra bygninger, som er stedbundne og har en lang levetid, vil der være en vis træghed i tilpasningen af udbuddet af erhvervslejemål til ændringer i efterspørgslen. Det er derfor rimeligt at antage, at udviklingen i erhvervslejen generelt set er konjunkturmedløbende. Dette kan desværre ikke belyses talmæssigt, idet der ikke findes en løbende erhvervslejestatistik.

Efter en længere årrække med forholdsvis høj økonomisk vækst og faldende ledighed, befin-