

der dansk økonomi sig p.t. i en situation med afdæmpet vækst og svagt stigende ledighed. Grundlæggende er dansk økonomi imidlertid sund, og der er derfor hverken udsigt til et dybt eller langvarigt tilbageslag i Danmark. Tværtimod forventer regeringen fortsat også på kort sigt en øget vækst. Dette skyldes i høj grad udviklingen i det private forbrug. En gunstig udvikling i privatforbruget har stor betydning for detailhandlen, hvor der er mange erhvervslejemål.

På den baggrund finder jeg ikke, at den aktuelle økonomiske situation og udsigterne for dansk økonomi i de nærmeste år giver anledning til generelt at forvente en dramatisk udvikling i erhvervslejen – hverken i nedadgående eller opadgående retning.

Det er imidlertid vigtigt at være opmærksom på, at der selv i en periode med en afdæmpet økonomisk vækst sagtens kan forekomme kraftige stigninger i markedslejen for bestemte typer af erhvervslejemål og/eller lejemål beliggende i et bestemt lokalområde.

Om den konkrete sag, der henvises til i spørgsmålet, vil jeg blot bemærke, at jeg går ud fra, at de berørte lejere udnytter de muligheder, som erhvervslejeloven giver dem, for at protestere mod en varslet lejeforhøjelse, hvis de ikke finder, at den er i overensstemmelse med udviklingen i markedslejen. Jeg skal i den forbindelse henvise til min besvarelse af spørgsmål S 3023.

Spm. nr. S 3025

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

»Er det efter ministerens opfattelse beklageligt, at en lang række selvstændige forretningsdrivende må forventes at dreje nøglen om som konsekvens af den nye erhvervslejelov og dennes bestemmelser om overgang fra lejefastsættelse efter »det lejedes værdi« til markedsbestemt husleje, medens en række internationale kæder må forventes at overtage de ledige lejemål?«

Begrundelse

Den nye erhvervslejelov fra 2000 trådte i kraft 1. januar 2003. Erhvervslejeloven indeholder bl.a. et opgør med de hidtidige retningslinjer for fast-

sættelse 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 selv sagt ikke gennemføres uden alvorlige konsekvenser for lejeren økonomi. I nogle tilfælde vil dette givetvis betyde, at lejeren må indstille sin forretning.

Det er spørgerens opfattelse, at der er behov for at tilbageføre erhvervslejelovens bestemmelser om markedsbestemt husleje til den hidtil gældende praksis om det lejedes værdi, idet den markedsbestemte husleje har vist sig at være til ugunst for de forretningsdrivende og vil medvirke til en forfladigelse af det danske forretningsudbud, fordi udelukkende kæder af en vis størrelsesorden vil have mulighed for at honorere de økonomiske krav, som udlejerne stiller.

Svar (7/5 03)

Økonomi- og erhvervsministeren (Bendt Bendtsen):

Jeg forventer ikke, at en lang række selvstændige erhvervsdrivende lejere kommer til at dreje nøglen om som følge af indførelsen af det nye markedslejebegreb. Der henvises til besvarelsen af spørgsmålene S 3023 og S 3024.

Spm. nr. S 3026

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

»Hvilke initiativer agter ministeren at tage for at udbedre de økonomiske skader, som en række