

mindre forretningsejere står til at lide i forbindelse med overgangen til den nye erhvervslejelov og de heraf følgende prisstigninger?»

### 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 markedslejeprincippet. Ved markedslejeprincippet forstår, at lejen fastsættes efter den leje, som en kyndig lejer og en kyndig udlejer på varslings tidspunktet 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. Det er spørgere ns opfattelse, at ministeren må redegøre for, hvorledes denne vil søge at udbedre de økonomiske skader, som de forretningsdrivende har lidt i forbindelse med overgangen til markedslejeprincippet.

### Svar (7/5 03)

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

Jeg mener ikke, at en række mindre erhvervsdrivende lejere kommer til at lide økonomisk tab som følge af indførelsen af det nye markedslejebegreb. Der henvises til besvarelsen af spørgsmål S 3023.

### Spm. nr. S 3027

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

»Er ministeren af den opfattelse, at der er behov for at overveje en tilbageføring af erhvervslejelovens bestemmelser om markedsbestemt husleje til den hidtil gældende praksis om det lejedes værdi, og i bekræftende fald hvornår vil ministeren fremkomme med et forslag herom?«

### 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 markedslejeprincippet. Ved markedslejeprincippet forstår, at lejen fastsættes efter den leje, som en kyndig lejer og en kyndig udlejer på varslings tidspunktet 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. Det er spørgere ns 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.