



Til lovforslag nr. L 22

Folketinget 2016-17

Betænkning afgivet af Erhvervs-, Vækst- og Eksportudvalget den 1. december 2016

## Betænkning

over

### Forslag til lov om ændring af lov om leje af erhvervslokaler m.v.

(Tidsbegrænsning af erhvervslejeaftaler og vurdering af markedslejen)

[af erhvervs- og vækstministeren (Troels Lund Poulsen)]

#### 1. Ændringsforslag

Erhvervsministeren har stillet 4 ændringsforslag til lovforslaget.

#### 2. Udvalgsarbejdet

Lovforslaget blev fremsat den 5. oktober 2016 og var til 1. behandling den 11. oktober 2016. Lovforslaget blev efter 1. behandling henvist til behandling i Erhvervs-, Vækst- og Eksportudvalget.

#### Møder

Udvalget har behandlet lovforslaget i 5 møder.

#### Høring

Et udkast til lovforslaget har inden fremsættelsen været sendt i høring, og erhvervs- og vækstministeren sendte den 30. august 2016 dette udkast til udvalget, jf. ERU alm. del – bilag 360 (folketingsåret 2015-16). Den 5. oktober 2016 sendte erhvervs- og vækstministeren de indkomne høringsvar og et notat herom til udvalget.

#### Skriftlige henvendelser

Udvalget har i forbindelse med udvalgsarbejdet modtaget skriftlige henvendelser fra:

Dansk Erhverv,  
Erhvervslejernes Landsorganisation,  
Håndværksrådet.  
P. Gug-Kjeldsen, Nakskov,  
Steen & Strøm og  
Unibail-Rodamco, Citycon, Rødovre Centrum og DEAS.  
Erhvervs- og vækstministeren har over for udvalget kommenteret de skriftlige henvendelser til udvalget.

#### Deputationer

Endvidere har følgende mundtligt over for udvalget redegjort for deres holdning til lovforslaget:

Dansk Erhverv,  
Erhvervslejernes Landsorganisation,  
Håndværksrådet og  
Steen & Strøm.

#### Spørgsmål

Udvalget har stillet 22 spørgsmål til erhvervs- og vækstministeren til skriftlig besvarelse, som denne har besvaret.

#### 3. Indstillinger og politiske bemærkninger

Udvalget indstiller lovforslaget til *vedtagelse* med de stillede ændringsforslag.

Socialdemokratiets, Enhedslistens, Alternativets, Radikale Venstres og Socialistisk Folkepartis medlemmer af udvalget noterer med tilfredshed, at –erhvervsministeren i erkendelse af, at der ikke er opbakning til forslaget om at fjerne lejerens mulighed for tilsidesættelse af vilkåret om tidsbegrænsning – har stillet ændringsforslag om, at dette element udgår af lovforslaget. Erhvervsministerens ændringsforslag har samme indhold som de ændringsforslag, som S, EL, ALT, RV og SF stillede den 11. november i 1. udkast til betænkning. Partierne har dog noteret sig, at henholdsvis erhvervsministerens og partiernes begrundelser for ændringsforslagene ikke er ens. Erhvervsministeren har i bemærkningerne til ændringsforslagene bl.a. oplyst, at der ikke er opbakning til forslaget, og at forslaget udgår med henblik på at indgå i regeringens kommende 2025-plan/vækstudspil. S, EL, ALT, RV og SF respekterer, at erhvervsministeren har ret til at fremsætte forslaget igen på et senere tidspunkt i håb om på dette tidspunkt at kunne opnå flertal herfor.

S, EL, ALT, RV og SF kan dog ikke bakke op om et forslag om at fjerne lejerens mulighed for tilsidesættelse af vilkåret om tidsbegrænsning. S, EL, ALT, RV og SF finder, at en fjernelse af lejerens mulighed for at tilsidesætte vilkåret om tidsbegrænsning har en række u hensigtsmæssige konsekvenser. Det vil gøre det lettere for udlejere at gennem-

tvinge krav om tidsbegrænsning med efterfølgende mulighed for at sætte lejerne ud eller hæve lejen med negative konsekvenser til følge for særlig små og mellemstore virksomheder, herunder små detailbutikker, håndværksvirksomheder, cafeer og lign.

En gennemførelse af et sådant forslag vil føre til højere huslejer, mindre investeringer, mindre fleksibilitet og øget usikkerhed for lejerne og vil alene tjene til at forstærke udlejerens position på et i forvejen vanskeligt lejemarked.

Dansk Folkepartis medlemmer af udvalget noterer sig, at regeringens planer om at indføre en videre adgang til at tidsbestemme lejekontrakter på erhvervslejemål udgår af lovforslaget ved en vedtagelse af de stillede ændringsforslag. Dermed udgår hovedændringen i lovforslaget om tidsbestemte lejekontrakter. Det, som regeringen havde foreslået i det fremsatte lovforslag om tidsbestemte lejekontrakter, ville DF ikke have kunnet tilslutte sig. Det ville efter DF's opfattelse medføre en langt dårligere retsstilling for erhvervslejerne og dermed rigtig mange små og mellemstore virksomheder og butikker. DF anerkender den bekymring og modstand imod lovforslaget, som især Dansk Erhverv og Håndværksrådet har fremsat i forbindelse med høringen over lovforslaget. På den baggrund har DF valgt ikke at bakke op om forslaget om at indføre en videre adgang til tidsbestemte lejekontrakter. Den resterende del af lovforslaget kan DF tilslutte sig.

Inuit Ataqatigiit, Tjóðveldi og Javnaðarflokkurinn var på tidspunktet for betænkningens afgivelse ikke repræsenteret med medlemmer i udvalget og havde dermed ikke adgang til at komme med indstillinger eller politiske udtalelser i betænkningen.

En oversigt over Folketingets sammensætning er optrykt i betænkningen.

#### 4. Ændringsforslag med bemærkninger

##### Ændringsforslag

Af erhvervsministeren, tiltrådt af udvalget:

Til titlen

1) Undertitlen affattes således:

»(Vurdering af markedslejen)«.

[Præcisering af lovforslagets undertitel som følge af ændringsforslag nr. 3]

Til § 1

2) Nr. 1 affattes således:

*Hans Kristian Skibby (DF) Mette Hjermind Dencker (DF) Jan Rytkjær Callesen (DF) Lise Bech (DF) Tilde Bork (DF) Dorthe Ullemose (DF) Torsten Schack Pedersen (V) Preben Bang Henriksen (V) Eva Kjer Hansen (V) Jacob Jensen (V) Erling Bonnesen (V) Jane Heitmann (V) Villum Christensen (LA) nfmd. Joachim B. Olsen (LA) Rasmus Jarlov (KF) Erik Christensen (S) Karin Gaardsted (S) Peter Hummelgaard Thomsen (S) Mette Reissmann (S) Morten Bødskov (S) fmd.*

»1. I § 9, stk. 2, ændres »§ 13, stk. 1, 2. og 3. pkt.« til: »§ 13, stk. 1, 2.-4. pkt.««

[Konsekvens af ændringsforslag nr. 3]

3) Nr. 2 og 4-8 udgår.

[Forslaget om at fjerne lejerens mulighed for tilsidesættelse af vilkåret om tidsbegrænsning udgår]

Til § 2

4) Stk. 2 udgår.

[Konsekvens af ændringsforslag nr. 3]

##### Bemærkninger

Til nr. 1

Undertitlen ændres, i overensstemmelse med at forslaget om at fjerne lejerens mulighed for at tilsidesætte tidsbestemte erhvervslejeaftaler udgår af lovforslaget, jf. ændringsforslag nr. 3.

Til nr. 2

Med ændringsforslaget foretages en konsekvensrettelse, i medfør af at det med ændringsforslag nr. 3 foreslås, at forslaget om at fjerne lejerens mulighed for at tilsidesætte tidsbestemte lejeaftaler udgår af lovforslaget.

Til nr. 3

Med ændringsforslaget foreslås det, at den del af lovforslaget, der fjerner lejerens mulighed for at tilsidesætte tidsbestemte lejeaftaler efter lovens § 63, stk. 3, udgår af lovforslaget. Under behandlingen af denne del af lovforslaget er det blevet anført, at det vil medføre en række u hensigtsmæssigheder for lejerne, hvis forslaget gennemføres, og der er derfor ikke opbakning til forslaget. Det er fortsat vurderingen, at en bedre adgang til at indgå tidsbestemte erhvervslejeaftaler vil kunne have en positiv effekt på detailhandelsmarkedet. Det vurderes, at forslaget vil kunne bidrage til vækst og øget konkurrence, og at forslaget vil bidrage til at sikre flere investeringer i Danmark. Forslaget udgår derfor med henblik på at indgå i regeringens kommende 2025-plan/vækstudspil.

Til nr. 4

Ændringsforslaget er en konsekvens af, at forslaget om at fjerne lejerens mulighed for at tilsidesætte tidsbestemte erhvervslejeaftaler, udgår af lovforslaget, jf. ændringsforslag nr. 3.

---

*Rasmus Horn Langhoff (S) Thomas Jensen (S) Pelle Dragsted (EL) Henning Hyllested (EL) René Gade (ALT)*  
*Christian Poll (ALT) Ida Auken (RV) Lisbeth Bech Poulsen (SF) Karsten Hønge (SF)*

Inuit Ataqatigiit, Tjóðveldi og Javnaðarflokkurin havde ikke medlemmer i udvalget.

Socialdemokratiet (S)	46	Socialistisk Folkeparti (SF)	7
Dansk Folkeparti (DF)	37	Det Konservative Folkeparti (KF)	6
Venstre, Danmarks Liberale Parti (V)	34	Inuit Ataqatigiit (IA)	1
Enhedslisten (EL)	14	Tjóðveldi (T)	1
Liberal Alliance (LA)	13	Javnaðarflokkurin (JF)	1
Alternativet (ALT)	10	Uden for folketingsgrupperne (UFG)	1
Radikale Venstre (RV)	8		

---

### Oversigt over bilag vedrørende L 22

Bilagsnr.	Titel
1	Høringssvar og høringsnotat, fra erhvervs- og vækstministeren
2	Henvendelse af 11/10-16 fra Steen & Strøm
3	Udkast til tidsplan for udvalgets behandling af lovforslaget
4	Fastsat tidsplan for udvalgets behandling af lovforslaget
5	Henvendelse af 30/10-16 fra P. Gug-Kjeldsen, Nakskov
6	Henvendelse af 7/11-16 fra Dansk Erhverv
7	Henvendelse af 9/11-16 fra Erhvervslejernes Landsorganisation
8	1. udkast til betænkning
9	Henvendelse af 11/11-16 fra Håndværksrådet
10	Henvendelse af 16/11-16 fra Steen & Strøm
11	Meddelelse om udskydelse af betækningsafgivelse
12	Henvendelse af 22/11-16 fra Unibail-Rodamco, Citycon, Rødovre Centrum og DEAS
13	Meddelelse om udskydelse af betækningsafgivelse
14	Henvendelse af 29/11-16 fra Steen & Strøm
15	Ændringsforslag fra erhvervs- og vækstministeren
16	2. udkast til betænkning

### Oversigt over spørgsmål og svar vedrørende L 22

Spm.nr.	Titel
1	Spm. om kommentar til henvendelsen af 11/10-16 fra Steen & Strøm, til erhvervs- og vækstministeren, og ministerens svar herpå
2	Spm. om, hvad der er foretaget af konsekvensvurderinger af forslaget set i forhold til, at det svækker lejers stilling, og at organisationer repræsenterende lejere har udtrykt bekymring for, at en videre adgang til tidsbegrænsning vil være ensidigt til fordel for f.eks. de kapitalfonde, som har opkøbt ejendomme med attraktive butiksljemål, til erhvervs- og vækstministeren, og ministerens svar herpå
3	Spm., om ministeren kan af- eller bekræfte, at den videre adgang til tidsbegrænsede erhvervslejemål vil forstærke koncentrationstendensen i dansk detailhandel, til erhvervs- og vækstministeren, og ministerens svar herpå
4	Spm., om ministeren kan af- eller bekræfte, at det med tidsbegrænsede lejemål bliver vanskeligere for detailhandelsvirksomheder at planlægge langsigtet, til erhvervs- og vækstministeren, og ministerens svar herpå
5	Spm., om det er korrekt opfattet, at en udlejer ved gentagne tidsbegrænsede lejeaftaler nærmest kan umuliggøre det for lejere at få nedsat en urimelig leje til markedslejeniveau, til erhvervs- og vækstministeren, og ministerens svar herpå

- 6 Spm. om, hvilken betydning lovforslaget vil få for huslejeniveauet for erhvervslejere, til erhvervs- og vækstministeren, og ministerens svar herpå
- 7 Spm. om, hvordan ministeren forventer at lovforslaget vil påvirke andelen af tidsbestemte erhvervslejemål i forhold til det samlede antal erhvervslejemål, til erhvervs- og vækstministeren, og ministerens svar herpå
- 8 Spm., om ministeren kan bekræfte, at en erhvervslejer, der ikke får forlænget en tidsbestemt lejeaftale, ikke har ret til samme erstatning som ved opsigelse af en almindelig lejeaftale, hvor lejerens har ret til erstatning for lejerens flytteudgifter m.v., til erhvervs- og vækstministeren, og ministerens svar herpå
- 9 Spm., om ministeren kan bekræfte, at regulering til markedsleje ved for høj eller lav husleje tidligst kan ske 4 år efter lejemålets indgåelse, til erhvervs- og vækstministeren, og ministerens svar herpå
- 10 Spm. om, hvilken betydning ministeren mener at en øget adgang til tidsbestemte lejemål, hvor lejere, der ikke får forlænget deres tidsbestemte lejemål, ikke har ret til erstatning for det tab, det påfører dem, og dermed mister deres investering i lejemålet i form indretning, installationer etc., vil få for virksomheders lyst og mulighed for investere, til erhvervs- og vækstministeren, og ministerens svar herpå
- 11 Spm. om, hvilken betydning ministeren mener at en øget adgang til tidsbestemte lejemål, hvor lejere, der ikke får forlænget deres tidsbestemte lejemål, ikke har ret til erstatning for det tab, det påfører dem, og dermed mister deres investering i lejemålet i form indretning, installationer etc., vil få iværksætteres lyst og mulighed for at starte nye virksomheder, til erhvervs- og vækstministeren, og ministerens svar herpå
- 12 Spm. om, hvor mange udlejere der i Konkurrence- og Forbrugerstyrelsens rapport er spurgt og konkret har svaret, at det er et problem, at det er for svært at lave tidsbestemte lejeaftaler, til erhvervs- og vækstministeren, og ministerens svar herpå
- 13 Spm. om, hvordan ministeren mener at den øgede adgang til tidsbestemte lejeaftaler stiller erhvervslejere, til erhvervs- og vækstministeren, og ministerens svar herpå
- 14 Spm. om, i hvor høj grad og i hvilke tilfælde ministeren mener at tidsbestemte lejeaftaler vil være at foretrække for lejere frem for 3 måneders opsigelse ved en almindelig aftale, til erhvervs- og vækstministeren, og ministerens svar herpå
- 15 Spm., om ministeren årligt – første gang 1 år efter lovens ikrafttræden – vil tilsende udvalget en redegørelse for, om loven virker som tilsigtet, til erhvervs- og vækstministeren, og ministerens svar og supplerende svar herpå
- 16 Spm. om kommentar til henvendelsen af 30/10-16 fra P. Gug-Kjeldsen, Nakskov, til erhvervs- og vækstministeren, og ministerens svar herpå
- 17 Spm. om kommentar til henvendelsen af 7/11-16 fra Dansk Erhverv, til erhvervs- og vækstministeren, og ministerens svar herpå

- 18 Spm. om kommentar til henvendelsen af 9/11-16 fra Erhvervslejernes Landsorganisation, til erhvervs- og vækstministeren, og ministerens svar herpå
- 19 Spm. om kommentar til henvendelsen af 11/11-16 fra Håndværksrådet, til erhvervs- og vækstministeren, og ministerens svar herpå
- 20 Spm. om kommentar til henvendelsen af 16/11-16 fra Steen & Strøm, til erhvervs- og vækstministeren, og ministerens svar herpå
- 21 Spm. om kommentar til henvendelsen af 22/11-16 fra Unibail-Rodamco, Citycon, Rødovre Centrum og DEAS, til erhvervs- og vækstministeren, og ministerens svar herpå
- 22 Spm. om kommentar til henvendelsen af 29/11-16 fra Steen & Strøm, til erhvervsministeren, og ministerens svar herpå