



NOTAT

4. oktober 2016

Høringsnotat vedr. forslag til lov om ændring af lov om leje af erhvervslokaler m.v. (Tidsbegrænsning af erhvervslejeaftaler og vurdering af markedslejen)

1. Indledning

Lovforslaget indeholder en videre mulighed for at tidsbegrænse erhvervslejeaftaler samt en præcisering af hvilke oplysninger, der skal fremgå i forbindelse med vurderingen af markedslejen i erhvervslejemål, når der anvendes sammenlignelige erhvervslejemål.

Lovforslaget har været sendt i høring i perioden 5. juli 2016 til 10. august 2016 til i alt 34 organisationer, foreninger, m.v.

Der er modtaget høringssvar fra Dansk Detail, Dansk Erhverv, Danske Advokater, Danske Udlejere, De Samvirkende Købmænd (DSK), Ejendomsforeningen Danmark, Erhvervslejernes Landsorganisation (ELO), Håndværksrådet, Lejernes Landsorganisation, Realkreditforeningen og Steen & Strøm Danmark A/S.

Dansk Byggeri, Dommerfuldmægtigforeningen, Vestre Landsret, Østre Landsret har meddelt, at de ikke har bemærkninger til lovforslaget.

De væsentligste bemærkninger fra de hørte parter til de enkelte emner i lovudkastet gennemgås og kommenteres nedenfor.

Enkelte høringssvar indeholder bemærkninger og forslag til ændring, der ikke vedrører lovforslaget. Disse omtales derfor ikke nærmere i dette notat.

2. Generelle bemærkninger

ELO anfører, at den nuværende erhvervslejelov blev til efter lange forhandlinger med en lang række berørte organisationer, og er udtryk for et gennearbejdet og vægtet kompromis mellem lejer og udlejer. De samme organisationer bør efter organisationens opfattelse medvirke ved eventuelle ændringer af erhvervslejeloven.

DSK og Håndværksrådet anfører, at forslaget gennemføres på et utilstrækkeligt og spinkelt grundlag, der begrænser sig til et embedsmandsudvalgs oplæg med afsæt i Konkurrence- og Forbrugerstyrelsens analyse af fremtidens detailhandel. Det anføres, at der tidligere er fremført stærk kritik af denne undersøgelse for på flere områder at give et yderst diskutabelt billede af konkurrencen i dansk detailhandel.

Kommentar:

Ændringerne til erhvervslejeloven sker som følge af en analyse foretaget af Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen "Fremtidens Detailhandel" fra april 2014. Af analysen fremgik det bl.a., at særligt en lempelse af reglerne vedrørende tidsbegrænsning og opsigelse af erhvervslejeaftaler vil medvirke til at sikre et stigende konkurrencetryk i detailhandlen ved bl.a. at fjerne barrierer for virksomheder, som gerne vil etablere sig i et givent geografisk område. Det vil gøre det nemmere at sikre produktive lejere og dermed et kontinuerligt attraktivt butiksmiljø, hvilket kan påvirke forbrugernes efterspørgsel og i sidste ende kundestrømmen til gavn for både lejer og udlejer.

Der blev på baggrund af analysen nedsatte den tidligere regering en arbejdsgruppe med repræsentanter fra Finansministeriet, det daværende Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter og Erhvervs- og Vækstministeriet, som bl.a. gennemførte en spørgeskemaundersøgelse af de organisationer, der indgik i partsaftalen i forbindelse med erhvervslejelovens tilblivelse, for at få indblik i de faktiske forhold på markedet. Interessenterne meldte samstemmende tilbage, at der ikke indsamles data om den praktiske anvendelse og virkning af erhvervslejeloven, hverken i Danmark eller i sammenlignelige lande.

Endvidere har der i forbindelse med udarbejdelsen af lovforslaget været dialog med repræsentanter fra både lejer- og udlejersiden, der har haft mulighed for at supplere de oplysninger, der blev givet i forbindelse med arbejdsgruppens undersøgelser. Arbejdsgruppen har på den baggrund været bekendt med både lejer- og udlejersidens holdning i forbindelse med udarbejdelsen af lovforslaget.

Som det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, vurderede arbejdsgruppen både de positive og negative effekter for både lejer- og udlejersiden i sin analyse. Arbejdsgruppen fandt, at få indgåede tidsbegrænsede lejeaftaler kan virke som en adgangsbarriere for virksomheder, der gerne vil etablere sig på detailhandelsmarkedet, da der formentligt er færre ledige attraktive erhvervslejemål, ligesom der samtidig er begrænset konkurrence om disse lejemål. Arbejdsgruppen fremhævede ligeledes, at de gældende regler kan være en barriere for succesfulde virksomheders mulighed for at ekspandere, idet det kan være svært at finde flere eller større lokaler på attraktive beliggenheder. Erhvervslejeloven, som den ser ud i dag, kan dermed medvirke til, at nye, potentielt mere produktive virksomheder, har sværere ved at etablere sig eller ekspandere.

Arbejdsgruppen vurderede også, at muligheden for at indgå tidsbegrænsede lejeaftaler, må forventes at skabe bedre naturlig udvikling i lokale butiksmiljøer, hvilket giver potentielle lejere, som ønsker adgang til specifikke erhvervslejemål, bedre mulighed for at få

adgang til de erhvervslejemål, der passer til den kundekreds eller de butikskoncepter, de ønsker.

På baggrund af arbejdsgruppens undersøgelse, er det vurderingen, at lovforslaget vedrørende videre mulighed for at tidbegrænse erhvervslejeaftaler vil øge produktiviteten og væksten på detailhandelsmarkedet til gavn for både udlejer og lejer.

Som det også påpegedes af arbejdsgruppen, kan lovforslaget betyde en forringelse af den tryghed, som lejerne i dag har for så vidt angår retten til lejemålet, men det vurderes at lovforslaget samtidig kan øge fleksibiliteten i forhold til indgåelse af lejeaftaler tilpasset det enkelte lejeforhold, hvilket kan være en fordel for begge parter. Derudover vurderes det, at forslaget vil kunne have en positiv indflydelse på produktiviteten og dermed væksten på samfundsniveau samt forbrugervelfærden.

3. Bemærkninger til lovforslagets konkrete indhold

Kommenteringen af høringssvarene vil ske med udgangspunkt i følgende opdeling:

- 3.1. Forslag om at indføre en videre mulighed for at tidsbegrænse erhvervslejeaftaler
 - 3.1.1. Generelle bemærkninger
 - 3.1.2. Begrænsning i muligheden for at aftale markedsleje i tidsbegrænsede lejeaftaler
 - 3.1.3. Øvrige bemærkninger
- 3.2. Forslag om præcisering af hvilke oplysninger, der skal fremgå i forbindelse med vurderingen af markedslejen i erhvervslejemål, når der anvendes sammenlignelige erhvervslejemål.

3.1. Forslag om at indføre en videre mulighed for at tidsbegrænse erhvervslejeaftaler

Danske Udlejere, Ejendomsforeningen Danmark og Steen & Strøm Danmark A/S støtter forslaget om at indføre videre mulighed for at tidsbegrænse erhvervslejeaftaler. Dansk Detail, DSK, Dansk Erhverv, ELO, Håndværksrådet og Lejernes Landsorganisation støtter ikke forslaget. Realkreditforeningen anfører, at de ikke er ubetinget positive over for forslaget.

3.1.1. Generelle bemærkninger

Dansk Detail, Dansk Erhverv, Erhvervslejernes Landsorganisation, Håndværksrådet og Lejernes Landsorganisation anfører bl.a., at forslaget er en ensidig ændring til fordel for udlejerne. Forslaget vil svække særligt mindre butikkers position i forhold til udlejer, der har en stærkere forhandlingsposition, ligesom det vil svække og ikke øge investeringslysten fra detailhandlen, hvis udlejers mulighed for at opsiges butikslere styrkes. Det anføres, at lovforslaget vil medføre en tilsidesættelse af lovens

almindelige opsigelsesregler og dermed beskyttelsen af de erhvervsbeskyttede lejere. Det anføres videre, at forslaget vil medføre, at udlejerne vil gøre alle erhvervslejeaftaler tidsbegrænsede, da der derved opnås en bedre retsstilling uden begrænsende lejerbeskyttelsesregler.

Erhvervslejernes Landsorganisation anfører, at en fri adgang for udlejer til at tidsbegrænse lejemål og adgang til at nægte fortsættelse af et lejemål efter tidsbegrænsningens ophør de facto vil betyde, at en erhvervslejer, der ønsker at forblive i sit lejemål, kan blive presset til at acceptere et ikke markedskonformt lejeniveau og/eller umiddelbart urimelige lejevilkår samt frafald af ellers præceptive rettigheder som betingelse for at kunne forblive i lejemålet.

Dansk Erhverv ønsker, at reglerne som minimum suppleres med en bestemmelse om, at en udlejer ved udløbet af en tidsbegrænset lejeperiode, skal være forpligtet til at yde den fraflyttende erhvervsbeskyttede lejer erstatning og kompensation for tabet af kundekredsen (goodwill kompensation).

Kommentar:

Formålet med forslaget er at styrke konkurrencen i detailhandlen i Danmark. Med forslaget gøres det muligt for de ligeværdige aftaleparter at indgå en aftale om leje af et erhvervslejemål i en tidbegrænset periode uden, at denne aftale kan tilsidesættes af nogen af parterne. Det betyder, at parterne fremadrettet får mulighed for at indgå en aftale for lige netop den periode, som begge parter finder ønskværdig. Det kunne f.eks. være en situation hvor lejer gerne vil afprøve et forretningskoncept, men ikke ønsker at blive bundet over en længere periode. Såfremt parterne ikke ønsker, at begrænse perioden, har parterne fortsat mulighed for at indgå en aftale efter lovens almindelige regler, hvorefter en aftale som udgangspunkt er uopsigelig fra udlejerens side.

I forbindelse med indgåelsen af erhvervslejeaftaler forudsættes det, at der er tale om to ligeværdige aftaleparter. Hensigten med forslaget er at give parterne en vis fleksibilitet, hvor udlejer har mulighed for at kunne udskifte lejere åbent, og hvor lejer ikke skal være bundet til et bestemt lokale i længere tid men netop en afgrænset/kalkuleret periode. Med forslaget åbnes der således op for, at der kan ske større udskiftning, så det bliver muligt for en anden lejer at komme ind på markedet til forskel fra i dag, hvor en lejer ikke kan opsiges med mindre en af opsigelsesgrundene i loven finder anvendelse. Det vil dog selvsagt på trods af lovforslaget fortsat være svært for en lejer at komme ind i lejemål, der er meget attraktive. Her vil det typisk være de økonomisk stærke aktører, der har mulighed for at byde ind og forhandle kontrakter af den varighed og på de vilkår, som det hidtil har været tilfældet. Forslaget ændrer ikke herved. Med forslaget åbnes der op for, at der kan ske større udskiftning, så det bliver muligt for en anden lejer at komme ind på markedet til forskel fra i dag,

hvor en lejer ikke kan opsiges med mindre en af opsigelsesgrundene i loven finder anvendelse.

Det er således en forudsætning for at benytte sig af en tidsbegrænset aftale, at parterne tager højde for de særlige omstændigheder, der gør sig gældende for tidsbegrænsede lejeaftaler og gør sig klart, at det på den ene side giver fleksibilitet og frihed til at afprøve koncepter på fordelagtige vilkår, mens det samtidig betyder, at parterne i forbindelse med aftaleindgåelsen skal gøre sig klart om investeringen står mål med den periode og de vilkår, som lejeaftalen indeholder.

Det anføres, at forslaget vil betyde en forringelse for en erhvervsbeskyttet lejer, idet denne ikke vil kunne opnå godtgørelse for goodwill i tidsbegrænsede lejeaftaler. Hensigten med forslaget er ikke at parterne skal benytte sig af tidsbegrænsede lejeaftaler med henblik på at omgå beskyttelsesreglerne. Derfor er det også vigtigt at begge parter er bevidst om præmissen ved lejemålet, når kontrakten indgås. Det skal hertil nævnes, at forslaget ikke ændrer ved gældende ret, hvorefter en tidsbegrænset lejer som udgangspunkt ikke har ret til erstatning eller godtgørelse for goodwill, da parterne har aftalt ophør til bestemt tid. Parterne har dog mulighed for at indgå en individuel aftale herom ved aftalens indgåelse.

Det står ligeledes parterne frit for at aftale, at lejeren skal have førsteret til en ny tidsbegrænset lejeperiode til et bestemt lejeniveau, ligesom parterne kan aftale betaling af erstatning eller goodwill ved lejemålets ophør. Dette er således i tråd med den aftalefrihed, som er fundamentet i erhvervslejeloven.

3.1.2. Begrænsning i muligheden for at aftale markedsleje i tidsbegrænsede lejeaftaler

Ejendomsforeningen Danmark og Steen & Strøm Danmark A/S anfører, at man ikke bør ændre i lovens udgangspunkt, hvorefter der kan varsles markedslejereguleringer, så længe en lejeaftale løber. Det anføres endvidere, at begrænsningen vil kunne medføre specifikke udfordringer for begge parter, f.eks. hvor parterne ønsker at indgå tidsbegrænsede lejeaftaler, der løber over en længerevarende periode, f.eks. 10 eller 20 år. Dansk Erhverv og Lejernes Landsorganisation anfører, at den manglende mulighed for at kræve lejen markedslejereguleret i den tidsbegrænsede lejeperiode vil medføre en væsentlig risiko for at lejen såvel ved indgåelse af lejekontrakten som løbende i den tidsbegrænsede periode vil ligge væsentligt højere end markedslejen.

Kommentar:

Det anføres, at det bør være muligt for parterne at aftale regulering til markedsleje i forbindelse med indgåelsen af tidsbegrænsede lejeaftaler. Det fremgår af lovforslaget, at parterne fortsat frit skal kunne aftale lejens størrelse i lejeperioden i henhold til lovens § 9. Forslaget indebærer dog, at lejen og en eventuel regulering af denne skal være aftalt for hele

den tidsbegrænsede periode på indgåelsestidspunktet. At en eventuel regulering af lejen alene kan ske efter en på aftaletidspunktet fastsat reguleringsmodel, betyder, at den skal være aftalt f.eks. i konkrete beløb eller som en procentvis udvikling, så den leje, der skal betales i hele lejeperioden, er gennemsigtig for begge parter på indgåelsestidspunktet og dermed giver lejeren tryghed og forudsigelighed.

Forslaget skal give lejerne en tryghed og forudsigelighed i forhold til lejens størrelse i hele lejeperioden, således at lejeren har optimale forudsætninger for at beregne bl.a. sine investeringer og hvor lang en periode, der ønskes at indgås en tidbegrænset lejeaftale i. Det forudsættes, at tidsbegrænsede lejeaftaler ikke som udgangspunkt indgås for længere perioder, da erhvervslejelovens almindelige regler vil være langt mere fordelagtige for parterne. Ved at afskære parterne muligheden for at anvende bestemmelsen i § 13 i den tidsbegrænsede periode sikres det derfor, at tidbegrænsede lejeaftaler kun indgås i perioder, der er overskuelige for begge parter. På den måde sikres lovens formål om større udskiftning af lejere i f.eks. centre også.

3.1.3. Øvrige bemærkninger

Danske Udlejere anfører, at det bør præciseres – evt. kun i bemærkningerne - at erhvervslejelovens § 7 ikke kan anvendes af lejer for at få en tidsbestemt lejeaftale ændret eller tilsidesat.

Ejendomsforeningen Danmark ønsker det anført i forarbejderne til lovforslaget, at det ikke med lovforslaget er hensigten at ændre erhvervslejelovens §§10-12, hvorefter lejen kan reguleres for udviklingen af skatter og afgifter.

Ejendomsforeningen Danmark foreslår endvidere, at man alternativt kan ændre ordlyden af lovens § 63, stk. 1, således at parterne som udgangspunkt har mulighed for at opsig den tidsbegrænsede lejeaftale med mindre andet er aftalt. Herved vil man opnå beskyttelse af lejer imod eventuel varsling af markedslejeforhøjelse fra udlejers side i den tidsbegrænsede periode. Lejer vil i dette tilfælde kunne opsig lejeaftalen, hvis lejer ikke finder, at lejer kan bære den højere markedsleje. Det er foreningens holdning, at en sådan ændring vil kunne løse problemstillingen omkring lejer- og udlejerbalancen.

Realkreditforeningen anfører, at da realkreditinstitutterne i høj grad værdiansætter udlejningsejendomme på baggrund af de indgåede lejeaftaler har det stor betydning, at der er en høj grad af forudsigelighed i forhold til de fremtidige indtægter på ejendommen. En retstilstand med mange korte tidsbegrænsede lejemål på en ejendom er ikke ønskværdig, da det ikke nødvendigvis bidrager til en større grad af sikkerhed om lejeindtægternes størrelse på den lange bane. Foreningen foreslår derfor, at det overvejes at indsætte en begrænsning i udlejers adgang til gentagne gange at udleje det samme lejemål på tidsbegrænsede vilkår til samme lejer.

Kommentar:

Ejendomsforeningen Danmark ønsker det anført i forarbejderne til lovforslaget, at det ikke med lovforslaget er hensigten at ændre erhvervslejelovens §§10-12, hvorefter lejen kan reguleres for udviklingen af skatter og afgifter. Ministeriet er enig i, at det bør præciseres i bemærkningerne til lovforslaget, at det ikke er hensigten med lovforslaget, at ændre erhvervslejeloven §§ 10-12, hvorefter lejen kan reguleres for udviklingen i skatter og afgifter.

Danske Udlejere ønsker det præciseret, at ELL § 7 ikke kan anvendes af lejer for at få en tidsbestemt lejeaftale ændret eller tilsidesat. Bestemmelsen i ELL § 7 er indført for at kunne tilsidesætte eller lempe hele eller dele af en lejeaftale, hvis det vil være urimeligt eller i strid med redelig handlemåde at gøre den gældende. Det fremgår af bemærkningerne til bestemmelsen, at den bl.a. er tænkt anvendt i de situationer, hvor der har været en væsentlig uligevægt i parternes forhandlingsmæssige eller økonomiske styrke ved lejeaftalens indgåelse, der har medført at aftalen er urimelig. Det forudsættes, at aftaleparterne i en erhvervslejeaftale er ligeværdige og indgår en lejeaftale, der gavner dem begge. Det er vurderingen, at den beskyttelse, som bestemmelsen giver parterne i tilfælde af at der er indgået en aftale, der er klart urimelig, skal opretholdes. Ministeriet finder derfor ikke anledning til at ændre i lovforslaget.

Realkreditforeningen foreslår, at det overvejes at indsætte en begrænsning i udlejers adgang til gentagne gange at udleje det samme lejemål på tidsbegrænsede vilkår til samme lejer. Det er hensigten med forslaget, at bibeholde den gældende aftalefrihed, der i dag findes i loven. Det skal således som udgangspunkt i høj grad være op til de to ligeværdige aftaleparter at indgå aftaler, der er skræddersyet til deres ønsker og behov. Det er endvidere hensigten med forslaget at gøre det muligt for de parter, der ønsker det, at indgå tidbegrænsede aftaler. Det forudsættes, at begge parter ved aftaleindgåelsen gør sig de økonomiske forudsætninger klart, således at aftalen er rentabel for dem begge også i de tilfælde, at en tidsbegrænset aftale efterfølges af ny aftale om tidsbegrænset leje af det pågældende lejemål. I tilfælde af at parterne ønsker mulighed for at aftale markedsleje vil der fortsat være mulighed for at indgå en aftale efter erhvervslejelovens almindelige regler med de dertil hørende muligheder og begrænsninger. Ministeriet finder på den baggrund ikke anledning til at ændre i forslaget.

Ejendomsforeningen Danmark foreslår endvidere, at den nuværende § 63, stk. 1, alternativt ændres således at parterne som udgangspunkt har mulighed for at opsiges den tidsbegrænsede lejeaftale medmindre andet er aftalt, hvorved man vil opnå beskyttelse af lejer imod eventuel varsling af markedsleje for højelse fra udlejers side i den tidsbegrænsede periode. Som ministeriet forstår forslaget, vil det betyde, at udlejer kan "tvinge" lejeren til en opsigelse ved varsling af en høj markedsleje, hvilket vil in-

debære en yderligere usikkerhed for lejer. Ministeriet finder derfor ikke anledning til at ændre i forslaget.

3.2. Præcisering ad markedsleje

Dansk Detail, Dansk Erhverv, Danske Udlejere, DSK, Ejendomsforeningen Danmark, Håndværksrådet, Lejernes Landsorganisation, Realkreditforeningen og Steen & Strøm Danmark A/S støtter forslaget.

Det anføres af Håndværksrådet, Danske Udlejere, Ejendomsforeningen Danmark, Steen & Strøm Danmark A/S og ELO, at der kan være behov for at indføre sanktioner for manglende overholdelse af oplysningsforpligtelsen.

Ejendomsforeningen Danmark og Steen & Strøm Danmark A/S anfører, at det er vigtigt, at forslaget ikke hindrer fortsat brug af sammenligningslejemål som bevismiddel under retssagen.

Kommentar:

Lovforslaget præciserer de regler, der gælder, når markedslejen for erhvervslejemål fastsættes, så der ikke er tvivl om, at f.eks. også rabataftaler skal indgå i vurderingen. Forslaget skal således øge gennemsigtigheden om alle de elementer, der skal indgå, når markedslejen fastsættes for erhvervslejemål og sikre fuldstændig klarhed i lovgivningen omkring de oplysninger, der skal fremlægges.

Flere interessenter anfører, at der bør indføres sanktioner i erhvervsleje-loven for manglende overholdelse af bestemmelsen, ligesom det anføres, at det er vigtigt, at bibeholde muligheden for anvendelse af sammenligningslejemål i forbindelse med vurderingen af markedslejen i erhvervslejemål.

Ministeriet er enig i, at det er vigtigt at bevare muligheden for at anvende relevante sammenligningslejemål i forbindelse med vurderingen af markedslejen, da det har stor værdi for afgørelsen af den reelle markedsleje. Det anses derfor som yderst vigtigt, at domstolene fortsat har frihed til at vurdere brugbarheden af de fremlagte oplysninger, ligesom det også vil være domstolenes opgave, at afgøre hvilke sanktioner, der eventuelt skal finde anvendelse, hvis oplysningerne er mangelfulde.

Der er således allerede i dag sanktionsbestemmelser i anden lovgivning, f.eks. straffeloven, som vil træde i kraft, hvis parterne i en erhvervslejeaftale ikke overholder reglerne.

Der vurderes på den baggrund ikke at være behov for yderligere regulering af sanktioner i erhvervslejelovningen for manglende opfyldelse af oplysninger om vilkårene i sammenligningslejemål.

4. Oversigt over hørte organisationer, myndigheder m.v.

Advokatsamfundet, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, Boligselskabernes Landsforening BOSAM, Byggesocietetet, Bygherreforeningen i Danmark, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Dansk Detail, Dansk Ejendomsmæglerforening, Dansk Erhverv, Dansk Industri, Danske Advokater, Danske Regioner, Danske Udlejere, De Samvirkende Købmænd, Den Danske Dommerforening, Dommerfuldmægtigforeningen, Ejendomsforeningen Danmark, Erhvervslejerens Landsorganisation, Finansrådet, Foreningen af Formænd og Sekretærer for Husleje- og Beboerklagenævn i Danmark, Forsikring og Pension, Grundejernes Investeringsfond, HK Handel, Håndværksrådet, KL, Landbrug & Fødevarer, Lejernes Landsorganisation, Realkreditforeningen, Realkreditrådet, Vestre Landsret og Østre Landsret.

4.1 Følgende organisationer, myndigheder m.v. har haft bemærkninger til lovforslaget:

Dansk Detail, Dansk Erhverv, Danske Advokater, Danske Udlejere, De Samvirkende Købmænd, Ejendomsforeningen Danmark, Erhvervslejerens Landsorganisation (ELO), Håndværksrådet, Lejernes Landsorganisation, Realkreditforeningen og Steen & Strøm Danmark A/S.