



STEEN  STRØM

Hvem er Steen & Strøm?

- Steen & Strøm er Skandinaviens største operatør inden for udvikling og management af shoppingcentre
- Steen & Strøms skandinaviske detailomsætning er på 23 mia. danske kr.
- I Danmark har Steen & Strøm ansvaret for tre shoppingcentre: Field's, Bryggen og Bruun's Galleri.
- Steen & Strøm udlejer erhvervslejemål til detailhandlende.
- Steen & Strøm er ejet af Europas førende shopping selskab, franske Klépierre.
- Vi har et indgående kendskab til rammebetingelserne for retailejendomme og fysiske lejemål i detailhandlen i hele Europa og vi har en interesse i en endnu mere fleksibel og smidig erhvervslejelov, der kan imødekomme den dynamiske detailhandel.

Danske detailhandel

- Den danske detailhandel beskæftiger 220.000 danskere.
- Detailomsætningen var i 2013 på ca. 310 mia. kr.
- For storcentre er omsætningen steget fra 34 mia. kr. i 2000 til 52 mia. kr. i 2008. Niveauet er stort set fastholdt frem til 2013.
- Detailhandlen er derfor en nøglesektor i Danmark.
- Ændringer i erhvervslejeloven har stor betydning for detailhandelsmarkedet og Steen & Strøm.



ANDEL BESKÆFTIGEDE FORDELT PÅ BRANCHER

Kilde: Dansk Erhverv: "Detailhandlen – fra vare til vækst"

Med en revideret erhvervslejelov vil ministeren...

”Det forventes således, 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”

Erhvervs- og Vækstminister, Troels Lund Poulsen.

Konsekvenser af den nuværende erhvervslejelov

- Lejere kan i dag få tilsidesat en aftale om tidsbegrænsning ved domstolene.
- Derfor er tidsbegrænsede aftaler i dag ikke attraktivt for udlejer.
- Resultatet er at tidsbegrænsede erhvervslejeaftaler benyttes i en meget lille grad, som medfører færre ledige og attraktive erhvervslejemål.
- Det er negativt for virksomheder, der ønsker at ekspandere, samt det skaber en adgangsbarriere for nye detailhandelsvirksomheder. Det er hæmmende for innovationen, vækst og produktiviteten.
- Færre aftalebegrænsninger vil gøre udlejere i stand til at give iværksættere og innovative butikker bedre muligheder for at etablere sig.
- Erhvervslejeloven omfatter alt fra kælderlokaler i mindre byer til flagskibsbutikker i storbyer. På grund af stor forskellighed ser vi et øget behov for færre aftalebegrænsninger. Ved for mange aftalebegrænsninger kan der opstå unødvendig komplekse aftalestrukturer, som skader mindre ressourcestærke lejere.

Steen & Strøm ser positivt på lovforslaget

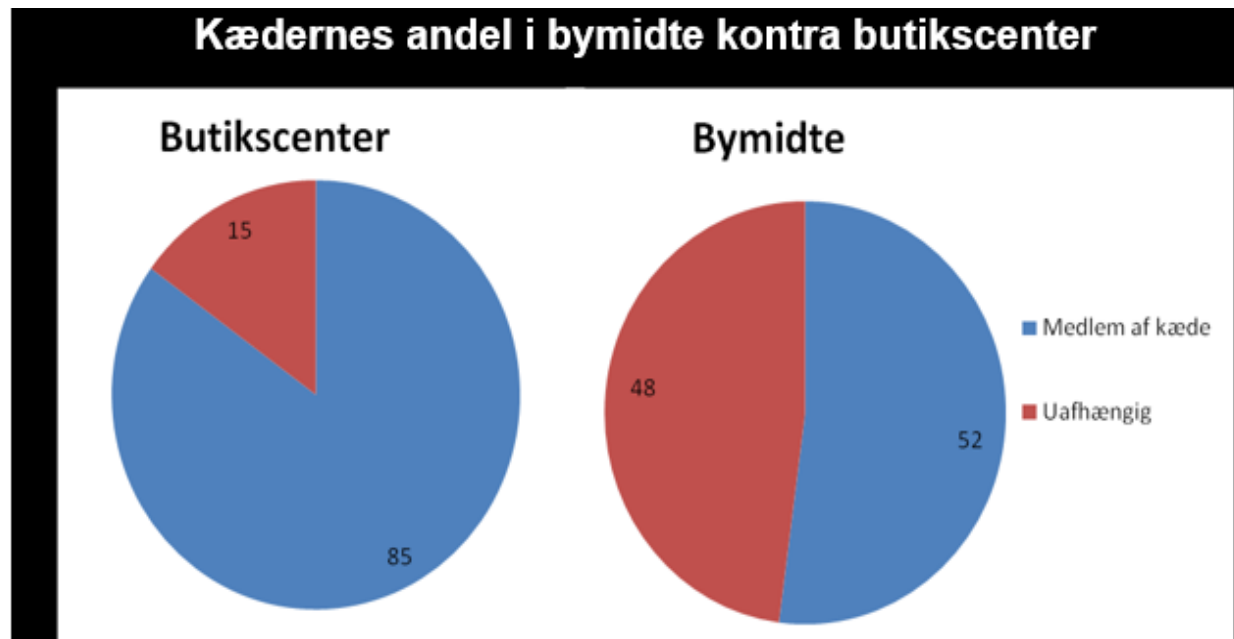
Steen & Strøm er meget positive for mulige ændringer af erhvervslejeloven, som vil styrke aftalefriheden.

Større aftalefrihed vil gavne både udlejer og lejer, og herunder bidrage til:

- vækst, produktivitet og konkurrence, da udlejer og lejer kan tilpasse kontrakt og butikslejemål til det forretningsmæssige forhold → til gavn for udlejer og lejer i både kælderlokaler og større flagskibsbutikker.
- Det vil medføre, at udlejer i højere grad vil afprøve nye butikskoncepter. Derudover vil det sikre en naturlig udvikling og optimering af butiksmiljøer og butikssammensætning.
- For lejer vil flere tidsbegrænsede lejeaftaler stille krav til, at butikskonceptet følger markedsudviklingen og derfor hele tiden er konkurrencedygtigt → sundere økonomi blandt butikslejere, samt et større udbud for forbrugerne.

Eksempel

- Hvis shoppingcentre i højere grad kan tilpasses en optimal butikssammensætning, åbnes muligheden for, at iværksættere, mindre lejere og idémagere kan afprøve koncepter.
- I dag præger større lejere butikcentre og bymidten, f.eks. franchises og store butikskæder.
- En ændring af erhvervslejeloven kan åbne op for flere uafhængige og mindre butikskoncepter og dermed skabe et mere varieret udbud for forbrugere.



En vellykket revidering af loven vil...

- Øge produktivitet, konkurrence og vækst på detailmarkedet
- Skabe større aftalefrihed mellem parterne
- Skabe mere sikkerhed og risikovillighed for udlejer
- Bedre muligheder for iværksættere og lignende kan afprøve nye butikskoncepter → bidrager til innovationen og produktiviteten
- Mulighed for at tilpasse lejeaftalen til erhvervslejemålet og det pågældende forretningsmæssige formål
- Steen & Strøm har observeret at erhvervslejemål med større mulighed for tidsbegrænsning fungerer yderst godt i store dele af Europa og i lande som vi normalt sammenligner os med. Her i blandt Norge, Sverige og Tyskland.

Steen & Strøm foreslår endvidere:

- Det skal være muligt at aftale at en tidsbegrænset aftale kan markedslejerreguleres i aftaleperioden såfremt de almindelige betingelser for dette er opfyldt.
- Det vil give både udlejere og lejere sikkerhed for at lejen altid svarer til markedslejen.