

9. november 2016

Lovforslag L22

- Opsummerende bemærkninger fra ELO

Erhvervslejelovens baggrund og formål

Hovedformålet med den gældende erhvervslejelov var at sikre "lejerens tryghed med hensyn til den fremtidige ret til de lejede lokaler", jf. præambelen i lovens forarbejder.

Loven blev til efter lange forhandlinger med en lang række berørte organisationer og professionelle aktører og er udtryk for et gennearbejdet og vægtet kompromis mellem lejer og udlejer.

Lovforslagets overordnede konsekvenser

Vedtages lovforslaget, vil det reelt betyde, at størsteparten af de eksisterende bestemmelser i erhvervslejeloven sættes ud af kraft.

Det er ikke korrekt, når det flere steder anføres, at der alene er tale om 'en mindre ændring'.

En lejer på en tidsbegrænset lejekontrakt er i praksis retsløs.

EKSEMPLER:

Gældende ret

Udlejer og lejer kan hvert 4. år, mod behørig dokumentation, kræve lejen reguleret til markedslejen, jf. § 13

Lovforslagets konsekvenser

Udlejer kan ved at tidsbegrænse lejemålet, fx til 4 år, hindre lejerens i at kræve en sådan lejenedsættelse og uden dokumentation kræve en højere leje som betingelse for lejerens fortsættelse af lejemålet.

Gældende ret

For lejere, hvor det er særligt vigtigt, at de kan drive deres virksomhed fra netop denne ejendom/beliggenhed (erhvervsbeskyttede lejemål), kan det ikke aftales, at lejeren skal acceptere nye vilkår efter en vis lejeperiode (8 år) for at kunne fortsætte lejemålet, § 14, jf. § 62. Denne bestemmelse er præceptiv for erhvervsbeskyttede lejemål.

Gældende ret

Hvis en lejer dør, har ægtefællen og/eller lejerens børn ret til at fortsætte leje-forholdet mhp. at drive virksomheden videre, § 56. På samme vis har ægtefællen ret til at fortsætte lejemålet ved skilsmisse mv., § 57 og 58.

Gældende ret

Udlejer kan alene opsig en lejer, hvis denne enten selv ønsker at benytte det lejede, ejendommen skal ombygges, eller hvis der foreligger særlige grunde, 61, stk. 2. Udlejer skal ved en sådan opsigelse erstatte lejeren dennes tab, § 66

Gældende ret

Udlejer kan ikke opsig en lejer, hvis virksomhed har særlig tilknytning til ejendommen, med henblik på at drive forretning i samme branche som lejeren, § 61, stk. 3

Lovforslagets konsekvenser

Denne bestemmelse ophæves reelt med lovforslaget, da udlejer blot kan tidsbegrænse lejemålet (til 8 år) og frit kræve nye vilkår som betingelse for at lade lejeren fortsætte sin virksomhed fra ejendommen.

Lovforslagets konsekvenser

Kan i det hele gøre illusorisk ved løbende tidsbegrænsninger, således at generationsskifte af en virksomhed fra lejede lokaler umuliggøres. I direkte strid med erhvervslejelovens formål.

Lovforslagets konsekvenser

Udlejer kan ved at tidsbegrænse lejemålet reelt frit opsig/undlade at forlænge lejemålet og på samme vis undgå at skulle betale erstatning, herunder goodwill.

Lovforslagets konsekvenser

Udlejer kan ved at tidsbegrænse lejemålet omgå bestemmelsen og frit overtage den af lejeren oparbejdede goodwill og kunder – evt. sælge virksomheden til lejerens nærmeste konkurrent.

Konkurrence

Lovens incitament skulle være at skabe en øget konkurrence, men lovforslaget vil have den stikmodsatte effekt.

På nuværende tidspunkt styres overdragelsen af lejemål af markedskræfterne. Dette vil ændres med lovforslaget.

Lejemål handles og overtages af nye fremadstormende virksomheder som aldrig før. Tag et kig på Strøget eller på Købmagergade og sammenlign med, hvad der lå af butikker for 10 år siden. Inden for det seneste år har butikker som blandt andet Normal, Hunkemöller, JD Sport, Prada, Zara Home, SuperDry, Elgiganten, Troldekugler og IRO etableres sig på og omkring Strøget for ikke at tale om de butikker, der har blot har flyttet location, udvidet eller indskrænket deres lejemål, og skabt rum for nye virksomheder.

Det er meget vanskeligt at få øje på, at der skulle være nogen konkurrencemæssige begrænsninger ved den nuværende retstilstand.

Tværtimod vil lovforslaget, ved hver genudlejning efter udløb af en tidsbegrænsning, give udlejer enerådighed over hvilke virksomheder, der skal ligge hvor, hvilket næppe er udtryk for fri konkurrence.

Økonomi

En ikke uvæsentlig del af erhvervslejerne, særlige nystiftede virksomheder, finansierer deres virksomhed ved at give deres bank pant i lejemålet med tilhørende goodwill (virksomhedspant). Det er oftest erhvervslejerens eneste aktiv.

En tidsbegrænset lejekontrakt vil umuliggøre en sådan finansiering. Nye virksomheder får sværere ved at etablere sig. Igen til skade for konkurrencen.

Den uopmærksomme lejer eller den, der ikke blevet behørigt rådgivet om konsekvenserne af en tidsbegrænsning, vil vederlagsfrit skulle aflevere hele sin oparbejdede goodwill og investeringer i lejemålet til udlejer ved tidsbegrænsningens udløb.

Den opmærksomme lejer vil enten undlade at etablere sig eller være tilbageholden med at foretage større investeringer i virksomheden og lejemålet, igen til skade for konkurrencen og væksten.

Gældende ret

Efter erhvervslejelovens § 63, stk. 3, kan en udlejer lovligt tidsbegrænse en lejekontrakt, hvis det findes "tilstrækkelig begrundet".

Der er således på nuværende tidspunkt fri adgang til at tidsbegrænse en lejekontrakt, så længe det populært sagt er "rimeligt".

Og sådanne tidsbegrænsninger finder løbende sted uden at blive tilsidesat - se blot de mange outlet og 'popup' butikker, der midlertidigt anvender ellers ledige lejemål, typisk frem mod en planlagt ombygning eller udvikling af ejendommen.

Siden erhvervslejelovens ikrafttræden den 1. januar 2000 ses der kun at være afsagt 1 (én) dom (dvs. gennem 16 år), hvor en erhvervslejer har påstået en tidsbegrænsning tilsidesat.

Det var Østre Landsrets dom af 18. marts 2005, trykt i TBB 2005.430Ø, hvor tidsbegrænsningen i øvrigt blev opretholdt.

Førend man overvejer at ændre bestemmelsen - bør det derfor undersøges, om der reelt foreligger et problem og i givet fald da nærmere præcisere lovgivningen og udstikke nogle retningslinjer for, hvornår en tidsbegrænsning må anses for rimelig, frem for uden forhandling, at fjerne erhvervslejernes grundlæggende rettigheder og mulighederne for at etablere samt videreføre deres virksomheder.

Ønsket om ændring af erhvervslejelovens bestemmelser om tidsbegrænsning synes ikke at være båret af et reelt hensyn til en øget konkurrence på detailmarkedet. Her er nærmere tale om ulven i fåreklæder.

Der er store protester mod lovændringen fra såvel aktørerne på markedet og samtlige brancheorganisationer, der repræsenterer disse. Det er svært at få øje på, at der skulle være nogle fordele overhovedet for erhvervslejerne, som enkelte synes at give udtryk for.

Jeg vedlægger et udsnit af de henvendelser vi i Erhvervslejernes Landsorganisation har fået de seneste dage fra nogle vores medlemmer, der udtrykker stor bekymring overfor lovændringen omkring tidsbegrænsninger,