

## Patrizia Martinelli

---

**Fra:** Henrik Kaufmann [henrik@kaufmann.dk]  
**Sendt:** 8. november 2016 15:43  
**Til:** Patrizia Martinelli  
**Emne:** VS: Input - Forslag til revision af erhvervslejeloven

Kære Patrizia,

Jeg vil på opfordring gerne tilslutte mig modstanden mod det fremlagte forslag.

Og for hvad det måtte være værd, har jeg flg. kommentarer:

Det fremlagte forslag indeholder 2 hovedelementer:

- 1. Tidsbegrænsning af lejeaftaler:** En udvidelse af adgangen til at indgå tidsbegrænsede aftaler er udelukkende en fordel for udlejer. Og det vil med næsten 100 % sikkerhed resultere i, at samtlige udlejere med en større portefølje, vil indføre disse, jf. erfaringerne fra Norge og herhjemme fra Københavns Lufthavne. Det er ikke i lejers interesse, og det vil medføre mindskede investeringer i butikernes indretning, ombygning m.v., da investeringer ikke kan påregnes afskrevet indenfor den almindelige 5-års periode for tidsbegrænsede aftaler. Samtidig må det anses for givet, at bedre beliggende lejemål vil blive udsat for budkrig, når tidsbegrænsningen ophører. Det vil medføre stigende huslejer, og det kan bruges til at presse alle andre lejemål op i pris (sammenligningslejemål). Det er ikke i lejers interesse, da det vil gøre det overordentlig vanskeligt at planlægge en bæredygtig drift. Samtidig må man antage, at det for de virksomheder, der har behov for ekstern finansiering til etablering, vil blive svært eller umuligt at opnå en sådan, når udlejningsperioden er meget kort eller endda kan opsiges af udlejer før aftalt tid.
- 2. Vurdering af markedsleje:** Denne del af forslaget er til gengæld udmærket, da det i hvert fald teoretisk stiller lejer og udlejer mere lige end tilfældet er i dag.

Det er min generelle vurdering, at den nuværende Erhvervslejelov fremfor at stille lejer og udlejer lige, tværtimod har vist sig at være næsten udelukkende til gunst for udlejer. I samtlige de lejekontrakter, der er mig bekendt, skal lejer fraskrive sig enhver bestemmelse i loven, der måtte være til gavn for hende. Det vil være at føje spot til skade, hvis loven tilføjes bestemmelsen om tidsbegrænsning af lejeaftalen.

Som et enkelt eksempel kan jeg anføre, at det er blevet generel praksis, at lejer skal fraskrive sig retten til at få nedsat lejen til markedslejeniveau, der måtte være under den oprindeligt aftalte leje. Hvis man nu forestiller sig, at der til forslaget om tidsbegrænsning føjes muligheden for at regulere til markedslejeniveau, så vil også dette derfor udelukkende tjene udlejers interesse.

Hvis Erhvervslejeloven skal have til hensigt at styrke konkurrencen, burde der fokuseres på at skabe konkurrence blandt udlejerne, der i al for lang tid har haft et tag-selv bord. Detailhandlen er i forvejen blandt de mest konkurrenceudsatte erhverv, og det forekommer ikke rimeligt at gøre betingelserne for at drive handel ringere end nu.

Mvh.

Henrik Kaufmann

Axel Kaufmann ApS  
Maren Smeds Gyde 9, 2.sal  
8000 Århus C  
Tlf.: 86 12 34 44

[www.kaufmann.dk](http://www.kaufmann.dk)  
[www.quint.dk](http://www.quint.dk)

[www.axel.dk](http://www.axel.dk)  
[www.qnts.dk](http://www.qnts.dk)

---

**Fra:** Kenneth Mark Andersen [<mailto:kma@matas.dk>]

**Sendt:** 8. november 2016 12:32

**Til:** 'Morten Thorborg' <[mtho@inspiration.dk](mailto:mtho@inspiration.dk)>; Charlotte Søndergaard <[charlotte.sondergaard@bestseller.com](mailto:charlotte.sondergaard@bestseller.com)>;  
[Tim\\_Griggs@deichmann.com](mailto:Tim_Griggs@deichmann.com); Benedikte Duwel <[bed@synoptik.dk](mailto:bed@synoptik.dk)>; Henrik Kaufmann <[henrik@kaufmann.dk](mailto:henrik@kaufmann.dk)>;  
Mette Vestergaard Jacobsen <[MVJ@pwtgroup.dk](mailto:MVJ@pwtgroup.dk)>; [adi@i-r.dk](mailto:adi@i-r.dk); [susanne\\_wichtrup@deichmann.com](mailto:susanne_wichtrup@deichmann.com)

**Emne:** Input - Forslag til revision af erhvervslejeloven

Hej alle

Vores advokat Patrizia Martinelli skal senest i morgen kl 10 indlevere endelige kommentarer fra Erhvervslejernes Landsorganisation.

Flere landsdækkende kæder er direkte modstandere af den ønskede revision fsva indførelse af tidsbegrænsede lejeaftaler, hvorfor jeg tillige senere i dag sender Matas' kommentarer til Patrizia.

Se Steen og Strøms indlæg til udvalget <http://www.ft.dk/samling/20161/lovforslag/122/bilag/2/index.htm#nav> og kom meget gerne med jeres kommentarer således Patrizia kan medtage disse til udvalget.

Håber vi lykkes med en revision af erhvervslejeloven som ikke giver udlejerne total kontrol over lejemarkedet.

Patrizias mail: [PM@ADV-MARTINELLI.dk](mailto:PM@ADV-MARTINELLI.dk)

Vh Kenneth