

## Patrizia Martinelli

---

**Fra:** Peter Kirk Laursen [PKL@sportmaster.dk]  
**Sendt:** 8. november 2016 14:18  
**Til:** Patrizia Martinelli  
**Emne:** kommentarer til forslag til lov om ændring af lov om leje af erhvervslokaler m.v.

Kære Patrizia,

I forlængelse af telefonsamtale tidligere i dag, hermed SPORTMASTERs synspunkter og forventninger til det stillede Forslag til lov om ændring af lov om leje af erhvervslokaler m.v. (Erhvervslejeloven).

Som Danmarks største kæde af sportsbutikker, med over 100 butikker på landsplan, oplever vi løbende behov for at tilpasse os et detailhandelsmarked i rivende udvikling. Jeg har imidlertid i mine mere end 8 år i kæden, ikke oplevet nogle former for problemer med at finde etableringsmuligheder. De eneste blokeringer jeg oplever i forhold til at etablere nye butikker, er de (relativ få) shoppingcentre, hvor der eksisterer eneret/branchebeskyttelse. Dette er en aftale indgået mellem udlejer og lejer, hvor konkurrenter holdes ude, i nogle tilfælde i en begrænset årrække, og dette forhold vil en ændring af Erhvervslejeloven i forhold til det fremsatte lovforslag ikke ændre ved. Det er således et forhold, der er stærkt medvirkende til at begrænse vækst og konkurrence og dermed til direkte ulempe for forbrugerne. Udlejerne kunne starte med at ophæve disse aftaler såfremt de har et oprigtigt ønske om at sikre vækst, produktivitet og øget konkurrence.....

SPORTMASTERs opfattelse af effekten af en vedtagelse af lovforslaget i sin nuværende form er meget lige til: fri adgang til indgåelse af tidsbegrænsede lejeaftaler, vil være en bombe under vores fremtidige butiksdrift. Min påstand er, at specielt de store professionelle udlejer vil søge at gøre alle fremtidige lejeaftaler tidsbegrænsede. De vil have alle fordele ved at gøre det i forhold til den fremtidige forhandlingssituation, når en tidsbegrænsning udløber. SPORTMASTER kan, som øvrige detailhandlere, investere store beløb i selve etableringen af den enkelte butik, hvorefter vi kan knokle solen sort hver dag for at forsøge at sikre og optimere et afkast af den daglige drift og dermed af den samlede investering. Når tidsbegrænsningen er udløbet, kan udlejer frit vælge at presse den enkelte detailhandler til ændrede, d.v.s. forhøjede, lejevilkår for at blive, alternativt "sælge" den oparbejdede goodwill, til højstbydende (konkurrent).

Et andet og meget aktuelt scenarie; SPORTMASTER-kæden blev opkøbt af kapitalfonden Nordic Capital for 4½ år siden og omdannet fra en frivillig kæde med ca. 50 individuelle indehavere, til en kapitalkæde med én ejer. Dette bevirkede blandt andet, at kæden i dag har 9 lejemål, hvor udlejer er den tidligere indehaver af SPORTMASTER-butikken. Ved fremtidige opsigelsesmuligheder og tidsbegrænsninger, kan udlejer, det vil sige den tidligere indehaver – såfremt vedkommende ønsker det – kvit og frit overtage lejemålet og den af SPORTMASTER oparbejdede goodwill. Det er ikke en ligefrem ønsketænkning.

Usikkerhedsfaktoren for fremtiden vil således dels begrænse SPORTMASTERs investering i butiksetableringer og -renoveringer, dels presse lejepriiserne op på specielt de attraktive placeringer, da udlejer jævnligt vil kunne sende et ophørt lejemål i "udbud", specielt blandt den nuværende lejers konkurrenter. Sidstnævnte vil alt andet lige medføre højere priser på vores varer på grund af de øgede omkostninger. Samtidig kan jeg frygte, at lejepriiserne på de attraktive placeringer, kan blive presset så højt op, at kun de stærkeste (internationale) brands kan være med, og dermed vil loven have den komplet modsatte effekt af det ønskede: mindre investeringslyst, mindre konkurrence og højere priser på varer.

Med hensyn til afsnittet i lovforslaget omkring fastsættelsen af markedslejen, kan SPORTMASTER tilslutte sig meget større gennemsigtighed på området. ALLE relevante forhold bør således have indflydelse på fastsættelse af markedslejen, herunder trappelejer/indslusningsleje, indretningstilskud, betalt indretning/overtagelsesstanden, lejefrihed m.v.

SPORTMASTER håber derfor, som jeg personligt, at lovforslaget ikke bliver vedtaget i sin nuværende form, da det skævrider forhandlingssituationen mellem udlejer og lejer, og får negative konsekvenser for både os som detailhandlere og for forbrugerne.

Lad mig endelig høre fra dig såfremt noget af ovenstående giver anledning til spørgsmål eller kræver lidt uddybning.

Med venlig hilsen

**Peter Kirk Laursen**

Etableringschef - *Vild med triathlon*

*Mine største sportsøjeblikke:*

*Finisher ITU Hamburg World Triathlon 2016 & "Hood to Coast" 2016*

[pk1@sportmaster.dk](mailto:pk1@sportmaster.dk)

Mobil +45 5115 7810

**SPORTMASTER**  
**Sport Danmark A/S**  
Baltorpbakken 5-7  
DK 2750 Ballerup  
Telefon +45 43287200

**SPORTMASTER**  
*Vild med sport*



Følg os  
på LinkedIn



Se mere på  
[sportmaster.dk](http://sportmaster.dk)



Følg os  
på Facebook



Følg os  
på Instagram