

11. november 2016

**Håndværksrådet indlæg vedr. L22 Erhvervslejeloven
Ved foretrædet for Erhvervs- Vækst- og Eksportudvalget d. 10. november 2016**

Chefjurist Peter Andersens indlæg:

Håndværksrådet har kun kommentarer til 1. del af lovforslaget om fri ret til at aftale tidsbegrænsede lejeaftaler. 2. del om dokumentationskrav ved krav om ændring af lejen, kan vi tilslutte os.

Den gældende lovs grundpiller

For at kunne vurdere lovforslaget er det vigtigt at huske, hvorfor den eksisterende erhvervslejelov er udformet, som den er. Den eksisterende lov bygger på udtalt aftalefrihed begrænset af få ufravigelige regler, som sikrer lejerne imod at miste lejemålet, som er grundlaget for driften af deres virksomhed.

Disse grundpiller blev fremhævet i lovforslaget i 2000 loven, som blev fremsat efter et langt og grundigt forarbejde, og det blev nævnt under Folketingets behandlinger, i spørgsmål og svar i udvalgsarbejdet: Loven var udtryk for den rette balance imellem udstrakt aftalefrihed kun begrænset af få ufravigelige regler, som skulle beskytte lejerne imod at miste lejemålet og urimelige vilkår/huslejer.

Der var også enighed om lovudkastet blandt lejer og udlejerorganisationer, som udarbejdede en aftale, hvori bl.a. stod, at forslaget var "udtryk for en følsom balance mellem parternes respektive interesser".. "indtrængende henstille, at regering og Folketing ikke ændrer på denne balance".

Den eksisterende lov giver ret til at aftale tidsbegrænsning, men det kræves at udlejer har en saglig grund til tidsbegrænsningen. Hvorfor? Fordi de væsentlige lejerbeskyttende regler i erhvervslejeloven ikke gælder for tidsbegrænsede lejemål. Derfor har L22 vidtgående konsekvenser for lejere.



Under folketingsbehandlingen i 1999 svarede den daværende Boligminister bl.a. følgende vedr. den betingede adgang til at aftale tidsbegrænsede lejemål:

"Efter § 63 stk. 3, kan tidsbegrænsningen tilsidesættes, hvis den på tidspunktet for aftalens indgåelse ikke var tilstrækkeligt begrundet i udlejers forhold. Hensigten hermed er at forhindre omgåelse af den opsigelsesbeskyttelse, som en lejer normalt har efter lejeloven". (Håndværksrådets understregelse)

L22 fjerner dette værn mod omgåelse, og dermed beskyttelsen af lejerne, som er en af grundpillerne, som erhvervslejen er opbygget på.

Konsekvensen for lejerne ved fri adgang til tidsbegrænsede lejeaftaler:

- Mister beskyttelsen som opsigelsesreglerne ellers sikrer dem ved alm. lejemål.
- Mister retten til erstatning, som de ellers ville have ret til hvis de opsiges.
- Mister adgangen til at få en urimelig leje nedsat, hvis lejeperioden bliver 4 år eller mindre

- Mister etableringsinvesteringen hvis lejemålet ikke forlænges
- Vil få yderligere forringet muligheden for finansiering til indskud og etablering.
- Kan ikke sælge sin forretning og udnytte afståelsesret og goodwill, for ingen vil købe uden at kende fremtidige vilkår og mulighed for at blive i lokalet.

Konsekvensen for erhvervslejemarkedet

L22 vil fuldstændig ændre erhvervslejemarkedet til stor skade for lejerne, specielt SMV- og iværksættere, for der kommer ikke andet end tidsbegrænsede lejeaftaler. Det viser erfaringerne fra Norge og Sverige.

Konkurrencestyrelsens Rapport "Fremtidens Detailhandel s. 54:

"Ifølge de svenske og norske regler løber lejekontrakten på ubestemt tid, med mindre andet er aftalt. I praksis betyder det som hovedregel, at parterne indgår tidsbegrænsede lejeaftaler, og at få lejeaftaler løber på ubestemt tid. De fleste erhvervslejeaftaler i Norge og Sverige indgås for en 3-5 årig periode .."

At der i praksis i Sverige og Norge altid er tale om tidsbegrænsede lejemål, selvom lovens udgangspunkter er det modsatte, skyldes udelukkende, at udlejerne vil stille sig selv bedst muligt, ikke at der er særlige behov for at indgå tidsbegrænsede lejemål. Det samme vil helt klart ske i Danmark, hvis L22 vedtages.

Grundlaget for L22's gennemgribende ændring af erhvervslejeloven

Disse vidtgående ændringer og forringelse af lejernes retsstilling, foreslås gennemført på et helt usædvanligt spinkelt grundlag.

Forslaget er opstået i Konkurrence- og Forbrugerstyrelsens rapport "Fremtidens detailhandel" i 2014. I denne rapport gennemgås planloven, købeloven, arbejdsmiljøloven og

erhvervslejeloven, for at se om der er unødvendige konkurrencebegrænsninger, som medfører højere priser i detailhandlen.

Erhvervslejeloven undersøges, ved at man udsender spørgeskemaer til 9 større udlejere, herunder centre; 7 svarede.(side 51 note 131)

Vedr. tidsbegrænsning svarede 3: 1 syntes at reglerne er ok, 2 at de burde være lempeligere. (side 51 sidste afsnit)

6 angiver et ønske om friere opsigelsesadgang i butikcentre, så de kan sammensætte lejerne som de ønsker. (side 53, 3. afsnit)

Der er altså ingen brændende platforme, endsige nogen der har ønsket denne ændring.

Alligevel foreslår Konk. Styr. "at det vil være hensigtsmæssigt at overveje fordele og ulemper ved at lempe bestemmelserne i Erhvervslejeloven..." (Håndværksrådets understregning).

Ovenikøbet dækker Konk. forslaget al udlejning, ikke kun detailhandlen og butikcentre, som er det rapporten omhandler. Forslaget omfatter alle lejemaal, også værksteder, kontorer, produktionsbygninger m.m.

Det klareste udtryk for, at der ikke er behov for at gennemføre den foreslåede ændring, og slet ikke påvist noget grundlag for at gøre det, fremgår af høringsvaret fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter 14. marts 2014 til Konkurrence- og Forbrugerstyrelsens rapport og forslag:

"I henhold til de tilbagemeldinger, som ministeriet løbende modtager fra aktørerne på erhvervslejemarkedet, er ELL et meget velfungerende system, som der er stor tilfredshed med. Dette fremgår også af Konkurrence- og Forbrugerstyrelsens analyse. Ministeriet har ikke modtaget henvendelser fra organisationer eller andre aktører på erhvervslejemarkedet, der oplever reglerne om opsigelse og tidsbegrænsning som et problem."

"Det er vigtigt at holde sig for øje, at de potentielt positive konkurrence- og produktivitetseffekter ved en lempelse af ELL samtidig vil svække lejernes rettigheder, herunder lejernes tryghed i forhold til den fremtidige ret til lokalerne."

"Ministeriet mener ikke, at de af Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen gennemførte interviews med 7 udlejere, der synes særligt at udtale sig om forholdene i butikcentre og udlejerens mulighed for at sammensætte butiksmiljøet i disse, udgør et tilstrækkeligt grundlag for en vurdering af hensigtsmæssigheden i en ændring af erhvervslejeloven. Disse 7 udlejerers besvarelser kan næppe siges at udgøre et repræsentativt grundlag for det samlede detailhandelsmarked. Hertil skal yderligere

bemærkes, at ELL omfatter *hele* markedet for erhvervsleje og ikke kun detailhandelsmarkedet (i butikcentre).”

Efterfølgende etableredes en embedsmands arbejdsgruppe, bestående af de same medarbejdere fra Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen, som har lavet den rapport, arbejdsgruppen skal vurdere, suppleret af embedsmænd fra ressortministeriet Erhvervs- og Vækstministeriet, samt Erhvervsstyrelsen og Finansministeriet.

Embedsmandsudvalgets rapport ”Analyse af erhvervslejeloven” af 11.02.2016 tilslutter sig (ikke overraskende når henses til arbejdsgruppens sammensætning) forslaget om, at der skal lempes på reglen for tidsbegrænsede lejemål. Man mener at forslaget vil sikre et stigende konkurrencetryk i detailhandlen og gavne produktive virksomheder. Det begrundes bl.a. med følgende (side 7 og 8) :

”Mere produktive virksomheder vil erstatte mindre produktive virksomheder, da det må forventes, at de er mere rentable og/eller produktive virksomheder i højere grad vil få lejemålene, da deres betalingsvillighed er større”. Det tilføjes vedr. forslagets betydning for udlejere, at det ”sikrer at lejerer med den største betalingsvillighed får lejemålet” (Håndværksrådets understregninger).

L22 meget skadelige virkning for SMV’erne

Efter Håndværksrådets opfattelse, at disse udsagn og begrundelse for forslaget, entydige beviser for, at de mindre virksomheder bliver tabere ved dette forslag, iværksættere taber, nye up-coming konkurrenter taber til større velkonsoliderede konkurrenter, som kan betale mere. Intet sikrer at produktive virksomheder får lokalerne, det gør de virksomheder, som kan betale mest. SMV’erne er også produktive og væksten kommer ofte fra dem, men de mangler penge og finansieringsmuligheder, til at vækste og etablere sig. Det vil L22 yderligere stærkt forværre.

Det er i 99% af alle tilfælde udlejer der dikterer lejevilkårene, så det for lejerne er et ”take it og leave it” tilbud. Ved en forhandling om at få forlænget en tidsbegrænset aftale med en ny tidsbegrænset periode, har lejerer ikke noget valg end at acceptere udlejers tilbud, hvis det er af væsentlig betydning for lejerer at bevare lokalet.

Virksomheder med faglært arbejdskraft har større driftsomkostninger end virksomheder som kan klare sig med ufaglært arbejdskraft. Det betyder at virksomheder med faglært arbejdskraft ikke har råd til at betale så meget i husleje på grund af virksomhedens øvrige driftsomkostninger.

Helt absurd er rapportens bemærkning om, at en tidsbegrænsning også kan have fordele for lejerne, for så kan de afprøve et koncept i en kortere periode. Det viser ar-

bejdsgruppens manglende viden om erhvervslejeloven. For i en tidsubegrænset lejeaftale, kan lejeren opsige lejemålet med 3 måneders varsel, hvis konceptet ikke fungerer. Men i en tidsbegrænset lejeaftale, kan lejeren ikke sige op, inden den tidsbegrænsede lejeaftale udløb. Så hvis økonomien ikke hænger sammen, kan de ikke komme ud af en tidsbegrænset lejeaftale, hvad de kan hvis det er en tidsubegrænset lejeaftale. Ingen lejere vil opfatte en tidsbegrænset lejeaftale som en fordel, i sammenligning med en tidsubegrænset aftale.

Sammenfatning:

- Forslaget fjerner alle væsentlige lejerbeskyttelsesregler i erhvervslejeloven og dermed fuldstændig den oprindelige tilsigtede balance imellem lejer og ejerinteresser.
- En vedtagelse af forslaget vil fuldstændig ændre erhvervslejemarkedet, så der kun kommer tidsbegrænsede lejeaftaler – det viser erfaringerne fra Sverige og Norge, som oplyst i Konkurrence- og Forbrugerstyrelsens rapport.
- Det vil føre til højere huslejer, fordi lejerne mister muligheden for at få en tidsbegrænset lejeaftale forlænget, hvis ikke de siger ja til udlejers krav. Og uanset om lejen overstiger markedslejen, kan lejere ikke få lejen afprøvet og nedsat af Boligretten, hvis lejeaftalens længde er 4 år eller derunder, hvad den givetvis vil blive. Ifølge Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen indgås de fleste lejeaftaler i Norge og Sverige for en 3-5 årig periode, selvom lovens udgangspunkt er tidsubegrænsede lejeaftaler, medmindre andet aftales.
- Der er ikke behov for L22 - ingen har ønsket ændringen, jfr. høringsvaret fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter.
- Lovforslaget hviler på et helt utilstrækkeligt grundlag for en så markant ændring.
- L22 vil kun skade lejerne, i særdeleshed de mindre virksomheder, som vil opleve yderligere en væsentlig konkurrenceforringelse, når de konkurrerer imod større virksomheder, i dette tilfælde om at få eller bevare et lejemål.
- Når lejeniveauet stiger, må det nødvendigvis resultere i højere priser på lejernes produkter.
- L22 omfatter og rammer alle lejemål, selvom Konkurrence- og Forbrugerstyrelsens og embedsmandsgruppens rapport og dermed grundlaget for lovforslaget udelukkende har drejet sig om detailhandlen, og i vid udstrækning butikcentre.

Husk Small Business Act – tænk først på de mindre virksomheder, - sig nej til L22.

Frisørmester Connie Mikkelsens indlæg, som formand for dofik - Danmarks organisation for selvstændige frisører & kosmetikere.

Stort set alle frisører er i lejede lokaler, derfor vil dette lovforslag ramme næsten alle i branchen.

Vores medlemmer har i forvejen svært ved at låne kapital til at etablere salon, da faget går ind under "servicefag", hvilket gør at banker blot siger nej uden at kigge på regnskaber. Med en tidsbegrænset aftale til at forrente sine investeringer vil det blive helt umuligt at låne til etableringsomkostninger.

Det vil være næsten umuligt at nå at få forrentet sine investeringer mellem 200-300.000 kr. inden en lejekontrakts udløb. Hvis udlejer betinger en forlængelse med en ny tidsbegrænset periode af, at husleje sættes væsentligt op, så har vi ikke råd til at sige nej, fordi det er afgørende for vores virksomhed, at vi kan fortsætte lejemålet. På den anden side har vi typisk ikke råd til en højere husleje, for der er ikke råderum i en sådan virksomheds regnskab til at klare dette, hvilket vil betyde, at virksomheden vil være nødt til at flytte. Dette vil i vores branche ikke kunne lade sig gøre uden forretningen bliver ødelagt. Dermed kan dette lovforslag meget nemt koste arbejdspladser.

Når man i vores branche, med faglært arbejdskraft skal betale de ansatte alle goder i forhold til overenskomst så som god løn, pension, løn under barsel, og løn under sygdom etc. så kan man ikke klare hverken en høj startleje eller en klækkelig huslejeforhøjelse i forbindelse med indgåelse af en ny tidsbegrænset kontrakt.

Vores kollegaer i Norge har store problemer, da udbydere af lejemål (specielt i centre) simpelthen ved en fornyelse af en huslejekontrakt lader huslejen stige voldsomt, så salonerne er nødt til at flytte.

En virksomhed, som kører godt, men hvor ejer evt. bliver syg, vil ligeledes være umulig at sælge, hvis der kun resterer en kort periode tilbage af en tidsbegrænset huslejekontrakt. For hvem vil betale penge for en salon, hvor man kort tid efter overtagelsen ikke ved om man kan blive i lokalerne eller kender den fremtidige husleje?

Man vil dræbe alt iværksætter, og på den måde vil det kun være "de store", der er økonomisk plads til. For lokalerne vil gå til de største virksomheder, der kan betale mest, indenfor brancher, som har færrest omkostninger til ufaglært arbejdskraft. Det vil være ødelæggende for vores branche og generelt for mindre virksomheder.