



## Folketingets Erhvervs-, Vækst- og Eksportudvalg

ERHVERVS- OG  
VÆKSTMINISTEREN

10. november 2016

### Besvarelse af spørgsmål 10 ad L 22 stillet af udvalget den 17. oktober 2016 efter ønske fra Mette Reissmann (S).

ERHVERVS- OG  
VÆKSTMINISTERIET  
Slotsholmsgade 10-12  
1216 København K

#### Spørgsmål:

Hvilken betydning mener ministeren, at en øget adgang til tidsbestemte lejemål, hvor lejere, der ikke får forlænget deres tidsbestemte lejemål ikke har ret til erstatning for det tab, det påfører dem og dermed mister deres investering i lejemålet i form indretning, installationer etc., vil få for virksomheders lyst og mulighed for investere?

Tlf. 33 92 33 50  
Fax 35 29 10 01  
CVR-nr 10 09 24 85  
evm@evm.dk  
www.evm.dk

#### Svar:

Med forslaget får lejer og udlejer mulighed for at indgå en aftale for lige netop den periode og på de vilkår, som begge finder ønskværdig. Hvis lejer eller udlejer ikke ønsker at tidsbegrænse perioden, har de fortsat mulighed for at indgå en aftale efter lovens almindelige regler, hvorefter en aftale som udgangspunkt er uopsigelig fra udlejerens side, og hvor de almindelige regler for udlejers betaling af erstatning og godtgørelse for goodwill i forbindelse med en opsigelse finder anvendelse.

Såfremt parterne ønsker at tidsbestemme aftalen, er det muligt for parterne at aftale, at der skal betales erstatning og/eller godtgørelse for goodwill, når en tidsbestemt lejeaftale udløber. Her henvises der også til besvarelsen af spørgsmål 8 ad L 22.

Kortere lejeperioder vil give udlejeren større fleksibilitet med hensyn til at råde over lokalerne, mens det må forventes, at lejer kan opnå mere attraktive vilkår i aftalen, som f.eks. en lavere leje eller begrænset vedligeholdelsespligt. Det må dog samtidig forventes, at lejerens øgede usikkerhed med hensyn til sin forbliven i lejemålet kan medføre et mindre incitament til at investere i butikkens indretning og øvrige driftsforhold.

Til gengæld giver forslaget lejer en øget fleksibilitet, der forventeligt vil give lettere adgang til et lejemål, der passer til den kundekreds eller det butikskoncept, som lejer ønsker at realisere. Det kan være en fordel for lejere, der ønsker at afprøve et koncept i en kortere periode, f.eks. iværksættere. Ligeledes ses det, at forbrugere i stigende grad handler på nettet, men samtidig efterspørger et samspil mellem webshop og den fysiske butik. Dette giver nye muligheder og deraf forventeligt et behov for fleksibilitet for lejer og udlejer, når det kommer til butikkers placering, lejekontraktens længde og udvikling af nye butikskoncepter.

For nogle lejere kan der være behov for at aftale længerevarende tidsbe-

stemte aftaler for at hente investeringen hjem. Det kan parterne tage højde for ved indgåelsen af den konkrete tidsbestemte aftale.

Med venlig hilsen

Troels Lund Poulsen