

Peter Møller

Fra: FP Erhvervsregulering
Sendt: 7. juli 2016 12:58
Til: Peter Møller; Julia Anna Berger Fjelding
Cc: FP Erhvervsregulering
Emne: VS: Høring vedr. lov om ændring af lov om leje af erhvervslokaler m.v. (tidbegrænsning af erhvervslejeaftaler og vurdering af markedslejen)

Kære begge

Denne er kun sendt til fællespostkassen, derfor lige videresendt til jeres information. Som aftalt ligger jeg alt vedr. denne høring i sin egen mappe, hvis i skulle få brug for et overblik.

BH Jeanette

Fra: Britt Rasmussen [<mailto:bra@danskbyggeri.dk>]
Sendt: 7. juli 2016 10:59
Til: FP Erhvervsregulering
Emne: VS: Høring vedr. lov om ændring af lov om leje af erhvervslokaler m.v. (tidbegrænsning af erhvervslejeaftaler og vurdering af markedslejen)

Høring vedr. lov om ændring af lov om leje af erhvervslokaler m.v. (tidbegrænsning af erhvervslejeaftaler og vurdering af markedslejen)

Dansk Byggeri takker for høringsmuligheden, men har ingen kommentarer til denne høring.

Venlig hilsen
Britt Rasmussen
Sekretær
Tlf. direkte: 72 16 02 34

dansk byggeri

Vi samler byggeri, anlæg og industri

Nørre Voldgade 106 · 1358 København K
www.danskbyggeri.dk · [Abonner på nyheder](#)



Fra: Julia Anna Berger Fjelding [<mailto:JulAnn@erst.dk>]
Sendt: 5. juli 2016 10:20
Til: 'samfund@advokatsamfundet.dk'; 'abf@abf-rep.dk'; 'ae@ae.dk'; 'bl@bl.dk'; 'bosam@bosam.dk'; 'info@byggesoc.dk'; 'info@bygherreforeningen.dk'; 'dl@dklf.dk'; 'infoDB'; 'de@de.dk'; 'info@danskerhverv.dk'; 'di@di.dk'; 'mail@danskeadvokater.dk'; 'regioner@regioner.dk'; 'kontakt@danskeudlejere.dk'; 'dsk@dsk.dk'; 'mikaelsjoberg@oestrelandsret.dk'; 'hoeringer@dommerfm.dk'; 'info@ejendomsforeningen.dk'; 'pm@adv-martinelli.dk'; 'mail@finansraadet.dk'; 'hhe@law.au.dk'; 'fp@forsikringogpension.dk'; 'gi@gi.dk'; 'hk@hk.dk'; 'hvr@hvr.dk'; 'kl@kl.dk'; 'info@lf.dk'; 'llodk@llodk.dk'; 'mail@realkreditforeningen.dk'; 'rkr@rkr.dk'; 'post@vestrelandsret.dk'; 'post@oestrelandsret.dk'
Cc: Peter Møller; FP Erhvervsregulering

Emne: Høring vedr. lov om ændring af lov om leje af erhvervslokaler m.v. (tidbegrænsning af erhvervslejeaftaler og vurdering af markedslejen)

Se venligst vedhæftede høringsmateriale.

Med venlig hilsen

Julia Anna Berger Fjelding

ERHVERVSSTYRELSEN
Team Boligregulering

Dahlerups Pakhus
Langelinie Allé 17
2100 København Ø
Telefon: +45 35291000
www.erhvervsstyrelsen.dk

ERHVERVS- OG VÆKSTMINISTERIET

 Pas på miljøet - udskriv kun denne e-mail hvis det er nødvendigt.

Peter Møller

Fra: Jens Birkeholm <jb@dansk-detail.dk>
Sendt: 20. juli 2016 09:52
Til: Julia Anna Berger Fjelding
Cc: FP Erhvervsregulering; Peter Møller
Emne: Forslag til lov om ændring af lov om leje af erhvervslokaler m.m.

Kære Julia Anna Berger Fjelding,

Dansk Detail, der repræsenterer 2.000 specialbutikker, har gennem Høringsportalen modtaget forslaget til lov om ændring af lov om leje af erhvervslokaler m.m. I den forbindelse skal vi venligst anmode om at blive optaget på Erhvervsstyrelsens høringsliste, så vi modtager relevante lovforslag m.m. direkte.

Vi har gennemgået materialet og har følgende kommentarer til dette:

Tidsbegrænsning af erhvervslejeaftaler

Dansk Detail er af den opfattelse og har den erfaring, at der allerede i dag er mulighed for at indgå tidsbegrænsede erhvervslejeaftaler, og at det også sker i vidt omfang, bl.a. når der etableres såkaldte pop-up-shops, hvor typisk mindre butikker i en kortere periode afprøver et butikskoncept. Desuden indgås der også tidsbegrænsede erhvervslejeaftaler i f.eks. butikcentre, hvor butikker og international brands ønsker at afprøve en bestemt beliggenhed for derefter at tage stilling, om man ønsker netop denne eller en anden beliggenhed i det pågældende butikscenter. Desuden benyttes muligheden for tidsbegrænsede erhvervslejeaftaler på trafikknudepunkter, f.eks. butikscentret i Københavns Lufthavn af de samme årsager.

Så muligheden findes allerede og benyttes. Derfor er der efter Dansk Details vurdering ikke behov for den pågældende lovændring, der samtidig svækker særligt mindre butikkers position i forhold til udlejer, der typisk er i en langt stærkere forhandlingsposition, desuagtet at den mindre butik søger rådgivning.

Endvidere er det Dansk Details vurdering, at en styrkelse af udlejers mulighed for at opsiges butiksl lejere ikke vil øge investeringslysten fra detailhandlens side, men snarere svække den. Investeringerne i etablering af en butik på fornuftige placeringer er i dag så store, at man ikke vil kunne tåle at løbe risikoen for en opsigelse eller et tidsbegrænset erhvervslejemål.

Så set fra Dansk Details position i detailhandlen svækker denne del af forslaget investeringslysten samtidig med, at særligt mindre butikkers position i forhold til udlejer også svækkes. Dansk Detail kan derfor ikke støtte den del af lovforslaget.

Vurdering af markedslejen

Dansk Detail mener, at en præcisering af hvilke delelementer, der skal indgå i vurderingen af markedslejen, vil skabe et mere gennemsigtigt marked til glæde for både erhvervslejere og -udlejere. Dansk Detail kan derfor støtte denne del af lovforslaget.

Eventuelle spørgsmål kan rettes til undertegnede.

Med venlig hilsen

Jens Birkeholm
Direktør

<https://www.linkedin.com/in/jensbirkeholm> | <https://twitter.com/jensbirkeholm>

| Dansk Detail | Danmarks Skohandlerforening | Men's Fashion World | Langebrogade 5, 1411 København K. |
| +45 33 12 17 08 | www.dansk-detail.dk | +45 33 91 46 07 | www.skohandlerforening.dk |

Erhvervsstyrelsen
Langelinie Allé 17
2100 København Ø
erhvervsregulering@erst.dk
julann@erst.dk
peterma@erst.dk

10. august 2016

Høring vedrørende ændring af lov om leje af erhvervslokaler mv

Dansk Erhverv har modtaget ovennævnte lovforslag i høring og vi skal hermed komme med vores bemærkninger til lovforslaget.

Generelle bemærkninger

Dansk Erhverv har flere gange peget på, at den nuværende erhvervslejelov på visse områder ikke sikrer den fornødne gennemsigtighed, hvilket kan være medvirkende til konflikter mellem lejere og udlejere.

Den nuværende erhvervslejelov var resultatet af et kompromis opnået på møder med både lejer- og udlejerrepræsentanter. Det fremsatte forslag er derimod ikke udtryk for den samme balancerede tilgang. Lovforslaget indeholder reelt kun to ting:

1. En præcisering af den allerede eksisterende pligt til at give fyldestgørende oplysninger ved varsling af regulering til markedsleje. Denne del har Dansk Erhverv ikke nogle problemer med, men det skal samtidig bemærkes, at der ikke er tale om en materiel ændring af loven men alene en præcisering af, hvad der allerede burde være gældende ret, samt at der kan være behov for at indføre sanktioner for manglende overholdelse af reglerne.
2. En ensidig ændring til fordel for udlejerne i forhold til reglerne om tidsbegrænsede lejemål. En øget adgang til indgåelse af tidsbegrænsede lejemål vil have betydelige skadevirkninger for detailhandlen, da det blandt andet vil medføre:
 - a. En tilsidesættelse af lovens almindelige opsigelsesregler og dermed beskyttelsen af de erhvervsbeskyttede lejere,
 - b. Betydelig risiko for, at tidsbegrænsede lejemål vil blive indgået på ikke-markedskonforme vilkår, og
 - c. En urimelig skævvridning af parternes forhandlingsposition i udlejers favør.

Butikkerne har ofte betydelige investeringsomkostninger i forbindelse med etableringen af lejemålene og en øget adgang til tidsbegrænsede lejemål vil betyde, at butikkerne risikerer store tab, hvis de ikke har sikkerhed for at kunne blive i lejemålet i en længere årrække.

På den baggrund kan Dansk Erhverv ikke støtte de foreslåede ændringer til erhvervslejelovens § 63.

BDA
bda@danskerhverv.dk

Side 1/1

-
Deres ref.: Sag 2016-3497
Vores ref.: SAG-2014-01404
-

Nedenfor følger mere udførlige bemærkninger til de foreslåede ændringer samt punkter, som Dansk Erhverv gerne så indgik som en del af lovforslaget.

Under hensyntagen til, at dette lovforslag har været sendt i høring henover sommerferieperioden, forbeholder vi os i øvrigt retten til at komme med yderligere bemærkninger til forslaget.

Specifikke bemærkninger

§ 5 – lejeaftalen

Fællesomkostninger, varmeregnskab mv.

Udlejer skal i henhold til § 5, stk. 2 komme med et skøn over de omkostninger, som lejer skal betale ud over lejen. Vores medlemmer oplever desværre jævnligt, at disse fællesomkostninger er skønnet meget for lavt, og at der derfor meget hurtigt varsles stigninger i fællesudgifterne.

Dansk Erhverv har forståelse for, at der kan ske ændringer i fællesudgifterne, men der skal være et loft over, hvor meget eller hvor hurtigt fællesudgifterne kan sættes op som følge af et fejlskøn fra udlejers side. Det skal i den forbindelse bemærkes, at butikkerne lægger budgetter efter de oplysninger, som de modtager fra udlejer, og at det derfor kan have store økonomiske konsekvenser, hvis de præsenteres for store pludselige stigninger i fællesomkostningerne som følge af et fejlskøn fra udlejers side.

Endvidere vil det være hensigtsmæssigt, hvis det i loven præciseres, at der skal være tale om omkostninger, der kan henføres til det lejede. Vi ser eksempler på markedsføringsomkostninger – herunder bustransport af potentielle kunder fra et område til et andet – hvor omkostningerne betragtes som fællesomkostninger. Dette er især problematisk for kæder, der måtte have butikker i både det område, som kunderne kommer fra og det de køres til, da der reelt bliver tale om, at de pågældende butikker betaler for at flytte kunder fra en af deres butikker til en anden.

Derudover er der behov for en øget gennemsigtighed i opkrævningen og opgørelsen af fællesomkostninger, varmeregninger og andre øvrige omkostninger. Flere af vores medlemmer oplever i dag, at de blot modtager opkrævninger, hvor kravene ikke er dokumenterede, og hvor det for eksempel ikke er muligt for lejer at gennemskue, om opkrævningen baserer sig på de oprindeligt aftalte fordelingstal for ejendommen. Da manglende betaling af leje har meget store konsekvenser, føler lejer sig ofte presset til at betale selvom de ikke er sikre på, at opkrævningen er korrekt.

§ 9 – fastsættelsen af lejen

De fremgår af bestemmelsen, at lejen fastsættes i parternes aftale. Der er fortsat en del lejemål, hvor lejen fastsættes på baggrund af lejers omsætning, og her ser vi, at udlejerne ofte kræver, at lejer omsætning på en eventuel e-handelsportal ligeledes indgår i fastsættelsen af den omsætningsbestemte leje.

Det sker for eksempel via bestemmelser som denne:

Der betales omsætningsbestemt leje svarende til 8 % af den samlede bruttoomsætning ekskl. moms beregnet af alt salg fra lokaliteterne, herunder den totale omsætning vedrørende salg og leasing af varer og/eller tjenesteydelser foretaget i eller fra lokaliteterne inkl. telefon-, internet- og postordre-salg og omfatter såvel kontant- som kreditsalg.

Det bliver mere og mere almindeligt, at de danske virksomheder afsætter deres produkter gennem forskellige kanaler, men i forhold til et fysisk lejemål, er det ikke i alle tilfælde rimeligt, at den omsætningsbestemte leje også skal omfatte lejers eventuelle netbutik især ikke, hvis netbutikken ikke drives fra det pågældende lejemål.

§ 13 – regulering til markedsleje

Dansk Erhverv har ingen bemærkninger til ordlyden af lovforslaget vedrørende vurdering af markedslejen, idet dette blot er en præcisering af den allerede gældende bestemmelse vedrørende markedsleje-regulering, men som det fremgår længere nede mener vi, at der kan være behov for, at det af bemærkningerne tydeligere fremgår, hvilke oplysninger, der skal gives.

Stk. 1 – reguleringsmulighed for begge parter

Udgangspunktet i lovens § 13, stk. 1 er, at adgangen til at varsle en regulering til markedslejen tilkommer såvel lejer som udlejer. Vi ser dog ofte, at udlejer i sin kontrakt ensidigt fraviger bestemmelsen for så vidt angår lejers mulighed for at få reguleret lejen ned, hvis markedet ændrer sig i nedadgående retning. Det kan blandt andet ske med formuleringer som nedenstående:

Lejer kan ikke med henvisning til erhvervslejelovens § 13, kræve minimumslejen nedsat til et beløb lavere end den aftalte minimumsleje pr. [dato], eller

Regulering af minimumslejen efter lovgivning og ændring af lejevilkår

11.1 Uanset uopsigelighed, nettoprisindeksering eller anden særlig aftalt regulering og eventuelle andre aftalte forhøjelser er udlejer berettiget til at foretage forhøjelser af årslejen i henhold til den til enhver tid gældende lejelovgivning, herunder

- *Som følge af ændringer i skatter og afgifter, såvel udgifts- som forbrugsændringer, jfr. erhvervslejeloven §§ 10-12, medmindre skatter og afgifter refunderes efter regning,*
- *Til markedsleje, jfr. erhvervslejeloven § 13 eller*
- *Som følge af forbedringer, jfr. erhvervslejeloven §§ 31-32*
- *Forhøjelser af udlejers udgifter til det offentlige*

Lejer er derimod ikke berettiget til at kræve nedsættelse af lejen efter de nævnte bestemmelser.

Formålet med bestemmelsen er at sikre en lige adgang for begge parter til at få reguleret lejen, hvis markedet udvikler sig i tiden efter aftaleindgåelsen. Det forekommer ikke hensigtsmæssigt, at en be-

stemmelse, der skal beskytte begge parter, kan fraviges alene for den enes vedkommende og bestemmelsen skal derfor ændres således, at bestemmelsen fortsat kan fraviges, men kun hvis fravigelsen gælder for begge parter.

Stk. 1 – fastsættelsen af markedslejen

Det fremgår allerede af den eksisterende lov, at det er den part, der ønsker lejen reguleret, der har bevisbyrden for, hvad markedslejen er. Vi har på det seneste set eksempler på sager, hvor udlejer i forbindelse med varsling af stigninger til markedsleje har undladt at oplyse lejer om, at der er givet betragtelige rabatter til lejerne/nogle af lejerne i de lejemål, der ellers angives som sammenlignelige og derfor lægges til grund for varslingen af lejestigningen. Det er naturligvis uholdbart, at det ikke er det fulde sammenligningsgrundlag, der bliver præsenteret for modtageren af varslingen, da det kan have stor betydning for fastsættelsen af markedslejen.

Det skal bemærkes, at rabatterne også kan gives ved, at udlejer helt eller delvist betaler for omfattende renoveringer af lejemålet forud for lejers indflytning. Mange af disse rabatter og tilskud aftales i sideletters til selve lejekontrakten, og det er derfor vigtigt, at også disse sideletters indgår som en del af vurderingen af markedslejen.

Det skal i øvrigt bemærkes at nye regnskabsregler, jfr. IFRS 16, medfører, at rabatter og/eller tilskud af enhver art i forbindelse med indgåelse af en lejekontrakt (at betragte som en leasingkontrakt, jfr. IFRS 16), skal periodiseres over den aftalte uopsigelsesperiode således, at det regnskabsmæssigt kommer til at fremstå som en rabat på den aftalte leje. Dette er med til at understrege vigtigheden af, at sådanne rabatter og tilskud oplyses i forbindelse med en varsling af regulering til markedslejen.

Endvidere skal lukkede lejemål ikke kunne indgå i forbindelse med regulering til markedsleje, hvilket vi desværre har set eksempler på i forhold til nogen af vores medlemmer. Baggrunden for, at lejemålene er opsagt kan netop være, at lejen har været for høj, og så skal lejemålet ikke kunne bruges som argumentation for at hæve lejen på andre lejemål.

Dansk Erhverv er derfor tilfredse med, at den foreslåede ændring ny vil gøre det tydeligere, at alle relevante aftaler og aftaler vilkår skal indgå i vurderingen af, hvad markedslejen kan siges at være. Dog mener vi, at bestemmelsen fortsat er for uklar, og at det af bemærkningerne til bestemmelsen tydeligere bør fremgå, hvad det er for oplysninger, der skal fremlægges for modparten i forbindelse med varslinger af regulering til markedsleje.

Det er vores håb, at det samlet set vil kunne medvirke til at reducere antallet af retssager vedrørende regulering til markedslejen. Samtidig vil vi understrege, at der kan være behov for at indføre sanktioner for manglende overholdelse af forpligtelserne til at oplyse om rabatter med videre i forbindelse med reguleringen til markedsleje for at sikre, at reglerne overholdes.

Stk. 4 – reguleringen sker over 4 år

Efter bestemmelsens stk. 4 skal reguleringen af lejen fordeles over fire år således, at reguleringen pr. år udgør ¼ af den samlede regulering. Det er imidlertid meget almindeligt, at bestemmelsen om at en regulering til markedsleje skal ske over fire år fraviges således, at reguleringen træder i kraft umiddelbart efter det 3 måneders varsel, der skal gives. Det kan for eksempel ske med en bestemmelse som denne:

Udlejer kan forhøje minimumslejen til markedslejen i overensstemmelse med § 13 i Erhvervslejeloven. Lejeforhøjelsen fordeles ikke over 4 år, men er gældende straks ved udløbet af varslet på 3 måneder.

Dansk Erhverv foreslår, at denne bestemmelse gøres delvist præceptiv således, at bestemmelsen ikke kan fraviges, men at reguleringen altid skal ske over en periode på fire år. Det vil sikre, at parterne får mulighed for at tilpasse sig det regulerede lejeniveau og den deraf nye økonomiske situation, som parterne bringes i hvad enten lejen stiger eller falder. Det gør sig især gældende i situationer, hvor lejer har foretaget større investeringer i forbindelse med indretningen af lejemålet, og hvor lejer derfor vil være særlig sårbar overfor markante stigninger i lejeniveauet.

Stk. 9 og 10 – processen i forbindelse med varsling

Bestemmelsens stk. 9 og 10 vedrører processen ved en varsling om ændring af lejen. Udgangspunktet er, at den der modtager varslingen har seks uger fra modtagelsen af varslingen til at gøre indsigelse (stk. 9), hvorefter den anden part senest seks uger fra udløbet af fristen i stk. 9 skal anlægge en sag ved boligretten, hvis kravet om lejeregulering ønskes fastholdt (stk. 10).

Efter almindelige principper må det betyde, at der IKKE skal betales den varslede lejestigning, hvis der gøres indsigelse, men vi ser flere eksempler på udlejere, der kræver, at der under behandlingen af spørgsmålet om regulering til markedsleje, skal betales den forhøjede leje: Det sker for eksempel med en bestemmelse som denne:

Hvis lejer gør indsigelse mod en varslet lejeforhøjelse, er udlejer berettiget til at opkræve forhøjelsen som en foreløbig lejeforhøjelse, indtil der er truffet endelig afgørelse eller aftale om lejeforhøjelsens størrelse.

Denne bestemmelse vil, især i kombination med en fravigelse af § 13, stk. 4 om fravigelse af den normale 4-årige indfasning af stigningen og den meget lange sagsbehandlingstid i sager om regulering til markedslejen, være særligt bebyrdende for lejer.

Dansk Erhverv foreslår, at det i forbindelse med stk. 9 og 10 præciseres, at den regulerede leje ikke kan opkræves, hvis der er gjort indsigelse mod reguleringen.

Vi er derudover blevet oplyst om, at der er udarbejdet lejekontrakter, hvor pligten til at anlægge en sag ved boligretten vælttes over på modtageren af varslingen (typisk lejeren). Da værdien af sagen sættes til

fem gange den varslede lejeforhøjelse kan det medføre ganske store omkostninger til lejeren til betaling af henholdsvis rets- og berammelsesafgift.

Dansk Erhvervs foreslår, at det af stk. 10 skal fremgå, at det altid er den part, der varsler reguleringen, der har pligten til at anlægge sag, hvis der gøres indsigelse mod reguleringen, og at dette ikke kan fraviges.

§ 63 – indgåelse af tidsbegrænsede lejemål

Dansk Erhverv er bekymret for det fremsatte lovforslag, der giver fri adgang til indgåelse af tidsbegrænsede lejemål.

Adgangen til frit at kunne indgå tidsbegrænsede lejemål vil efter Dansk Erhvervs vurdering ikke opfylde det angivne hovedformål med lovforslaget, idet de nuværende regler i erhvervslejeloven ikke ses at udgøre barrierer for hverken konkurrence eller vækst på detailhandelsmarkedet. Muligheden for frit at indgå tidsbegrænsede lejeaftaler vil alene være til gavn for udlejere, men derimod ikke for detailhandelsmarkedet (lejerne), som regeringen med lovændringen ønsker at tilgodese.

Ifølge vores vurdering vil gennemførelsen af lovforslaget frem for de ønskede virkninger få følgende u hensigtsmæssige konsekvenser:

- i) tilsidesættelse af erhvervslejelovens opsigelsesregler og dermed beskyttelsen af de erhvervsbeskyttede lejere,
- ii) betydelig risiko for, at tidsbegrænsede lejeforhold (i hvert fald på attraktive beliggenheder) vil blive indgået på ikke-markedskonforme vilkår,
- iii) urimelig ulighed i parternes forhandlingsposition i udlejers favør.

Ad i) tilsidesættelse af opsigelsesvilkårene

Mange lejere på detailhandelsmarkedet er erhvervsbeskyttede og nyder som følge heraf særlig beskyttelse mod opsigelse fra udlejers side, og såfremt en erhvervsbeskyttet lejer opsiges vil denne modtage erstatning og goodwill kompensation, således at lejer kompenseres for det tab af kundekredsen, som flytning af lejers butik til en anden beliggenhed medfører. En opsigelse af en erhvervsbeskyttet lejer medfører, at lejer skal starte forfra med opbygning af kundekreds på en ny placering, hvilket kan tage adskillige år og i værste tilfælde kan betyde, at lejeren må lukke butikken, idet opbygning af ny kundekreds kan tage så lang tid, at tabene for lejer i den mellemliggende periode, kan blive så store, at det ikke vil være rentabelt for lejer at opretholde sin forretning.

Den erhvervsbeskyttede lejer, der har oparbejdet en stor kundekreds vil endvidere ved et tidsbegrænset lejeforholds ophør, hvor udlejer måtte vælge at indgå ny lejekontrakt med en anden (konkurrerende) lejer, "gratis" komme til at afgive sin kundekreds og værdien af den kundekreds som lejren har opbygget til den nye lejer. Endvidere vil en udlejer selv kunne overtage den tidligere lejers kundekreds ved ophøret af en tidsbegrænset lejeaftale ved selv at starte forretning op fra lejemålet. Konsekvensen af ophævelsen af erhvervslejelovens § 63, stk. 3 vil dermed kunne blive, at en udlejer "gratis" kan overtage en af hans lejer oparbejdet kundekreds og den goodwill der er knyttet hertil.

Dansk Erhverv ser helst, at opsigelsesreglerne og reglerne om erhvervsbeskyttelse ikke udvandes ved vedtagelse af reglerne om mulighed for frit at aftale tidsbegrænsede lejemål, men såfremt reglerne desuagtet ønskes gennemført bør reglerne som minimum suppleres med en bestemmelse om, at en udlejer ved udløbet af en tidsbegrænset lejeperiode, skal være forpligtet til at yde den fraflyttende erhvervsbeskyttede lejer erstatning og kompensation for tabet af kundekredsen (goodwill kompensation).

Videre vil indgåelse af tidsbegrænsede lejeaftaler kunne få den konsekvens, at det bliver udlejerne, der kommer til at bestemme udviklingen af et detailhandelsområde frem for den efterspørgsel som forbrugerne må have, idet en udlejer ved ophøret af en tidsbegrænset lejeaftale står frit i forhold til at vælge en anden lejer. Udlejer kan så at sige vælge at indgå lejeaftale med højstbydende frem for at det er efterspørgslen på markedet, der er afgørende for, hvorvidt en detailhandlende måtte ønske at fortsætte sin forretning fra de lejede lokaler.

Ad ii) vilkår i tidsbegrænsede lejeforhold

Dansk Erhverv er bekymret for den manglende mulighed for at kræve lejen markedslejerereguleret i den tidsbegrænsede lejeperiode, idet dette medfører, at der er væsentlig risiko for at lejen såvel ved indgåelse af lejekontrakten som løbende i den tidsbegrænsede periode vil ligge væsentligt højere end markedslejen. Særligt for brancher, som eksempelvis dagligvarer, hvor de planretlige regler sætter betydelige begrænsninger for både beliggenheden, størrelsen og antallet af lejemål, der må anvendes til dagligvarehandel, vil der være stor risiko for, at en udlejer vil kunne komme igennem med en leje der ligger væsentligt højere end markedslejen, alene fordi de forskellige dagligvareoperatører kan være nødtvunget til at acceptere dette, idet det i modsat fald slet ikke vil være muligt at bevare/få en dagligvarebutik i området.

Ad iii) forhandlingspositionen

Det er Dansk Erhvervs oplevelse ved forhandlinger af lejekontrakter, om særligt de attraktivt beliggende lejemål, at der allerede i dag er betydelig konkurrence med de nugældende regler i erhvervsleje-loven, idet vores medlemmer ofte oplever, at udlejere sidder i en overordentlig gunstig forhandlingsposition og stort set kan diktere de vilkår, udlejer måtte ønske vedrørende lejemålet, som lejer må acceptere, hvis lejer ønsker lejemålet. Muligheden for frit at indgå tidsbegrænsede lejeaftaler vil yderligere forbedre udlejers forhandlingsposition, idet udlejer herved også vil blive begunstiget med vilkårene om, at lejemålet ikke skal opsiges i henhold til erhvervslejelovens opsigelsesregler, herunder udlejers overtagelse af lejers kundekreds (goodwill) "gratis" og i øvrigt ikke kan blive mødt med et krav om markedslejenedsættelse fra lejer i perioden.

Skævvridningen af forhandlingspositionen medfører derimod ingen ændringer i forhold til detailhandelsmarkedets (lejernes) konkurrenceevne og vækstbetingelser, idet detailhandelsmarkedet ikke skal konkurrere på huslejets størrelse og lejevilkår, men derimod på de fra lejemålet solgte varer. En forbedring af udlejers forhandlingsposition kan tvært imod medføre, at konkurrenceevnen vil blive forværret, idet et lejemål, der samlet set er dyrere for den enkelte detailhandlende alt andet lige vil medføre stigende priser på de solgte varer. Det er følgelig Dansk Erhvervs bekymring, at lovændringen vil

medføre konkurrence på lejevilkårene alene til gavn for udlejer frem for konkurrence så at sige på dåsetomater. Derfor vil vedtagelsen af lovforslaget efter vores vurdering tværtimod hindre konkurrence og vækstbetingelserne på detailhandelsmarkedet i modstrid med lovgivers hensigt og formål med lovforslaget.

For særligt pladskrævende butikker gælder det, at de meget ofte har store og ofte også irreversible investeringsomkostninger i for eksempel brandsikring eller andre former for sikring. Det vil blive meget svært for denne typer af butikker at finde et lejemål, hvis de ikke kan være sikre på at have lejemålet i en længere årrække.

På den baggrund kan Dansk Erhverv ikke bakke op om de foreslåede ændringer i § 63, da de efter vores opfattelse alene er til fordel for udlejerne, og dermed ikke skaber den fornødne balance mellem lejere og udlejere, som bør være målet med erhvervslejeloven.

Forhold ved siden af erhvervslejeloven

Dansk Erhverv er bevidst om, at processen i forbindelse med retssager vedrørende uenighed om regulering til markedslejen ikke er behandlet i erhvervslejeloven, men ikke desto mindre er den meget lange sagsbehandlingstid på netop markedslejesager særlig kritisk. Det gælder især i de sager, hvor de almindelige reguleringsmekanismer er sat ud af spil og hvor det måske ovenikøbet er aftalt, at den regulerede leje også skal betales under en eventuel klagesag.

Den lange sagsbehandlingstid ved Boligretten er med til at skabe økonomisk usikkerhed for både lejere og udlejere, og Dansk Erhverv opfordrer derfor til, at det undersøges, hvad der kan gøres for at sikre en hurtigere behandling af sagerne til gavn for begge parter.

Med venlig hilsen

Bo Dalsgaard
Chefkonsulent

Erhvervsstyrelsen
Dahlerups Pakhus
Langelinie Allé 17
2100 København Ø.

(Sendt pr. mail til erhvervsregulering@erst.dk, julann@erst.dk og peterm@erst.dk)

15. august 2016

Vesterbrugade 32
1620 København V

Telefon 33 43 70 00
mail@danskeadvokater.dk
www.danskeadvokater.dk

Dok.nr. D-2016 028504

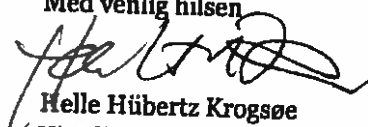
**Høring vedrørende lov om ændring af lov om leje af erhvervslokaler mv.
(tidsbegrænsning af erhvervslejeaftaler og vurdering af markedslejen)**
Sag 2016-3497

Danske Advokater har ved mail af den 20. juni 2016 modtaget høring vedrørende lov om ændring af lov om leje af erhvervslokaler mv. (tidsbegrænsning af erhvervslejeaftaler og vurdering af markedslejen) med frist for høringssvar onsdag den 10. august 2016 kl. 12.00.

Danske Advokater finder alene anledning til at bemærke, at ændringen af § 13 udelukkende synes at være en præcisering af gældende ret, idet alle relevante forhold vedrørende sammenlignings lejemål, herunder side letters, nøglepenge, huslejerabatter mv., allerede i dag indgår i markedslejevurderingen.

Det sene svar beklages.

Med venlig hilsen



Helle Hübertz Krogsøe
Vicedirektør
hkk@danskeadvokater.dk

Erhvervsstyrelsen
Dahlerups Pakhus
Langelinie Allé 17
2100 København Ø
erhvervsregulering@erst.dk
julann@erst.dk
peterm@erst.dk

9. august 2016

Vedr. sag 2016 – 3497 - høring vedrørende lov om ændring af lov om leje af erhvervslokaler m.v. (tidsbegrænsning af erhvervslejeaftaler og vurdering af markedslejen).

Der henvises til Erhvervsstyrelsens skrivelse af den 20.6.2016, hvormed ovennævnte fremsendtes i høring.

Vedr. tidsbegrænsede aftaler

Danske Udlejere går fortsat ind for, at vilkårene i et erhvervslejemål ikke skal være bundet af ufravigelige regler i Erhvervslejeloven. Derfor kan det fremsatte forslag om, at det ikke skal være muligt at få tilsidesat en tidsbegrænset lejeaftale tiltrædes.

Det bør præciseres – evt. kun i bemærkningerne - at ELL § 7 ikke kan anvendes af lejer for at få en tidsbestemt lejeaftale ændret eller tilsidesat.

Vedr. markedsleje

Det kan tiltrædes at det i loven præciseres, at "samtlige relevante aftaler og aftalevilkår" skal indgå i vurderingen af, hvilken leje der svarer til "markedslejen." I de situationer, hvor en lejer anvender et sammenligningslejemål, til støtte for en nedsættelse af lejen, men undlader at oplyse, at lejen er reduceret på grund af, at lejer selv har bekostet indretningen eller har betalt et væsentligt beløb i nøglepenge, forekommer ikke at være i overensstemmelse med god advokatskik. Men – det kan ikke undgås, at der i retssager kan indgå sammenligningslejemål, hvor der ikke bliver oplyst om andre aftaler, enten af førnævnte karakter eller kombineret med forkøbsrettigheder m.v.

Det forekommer ikke som et generelt forhold ved Boligretternes vurdering af markedslejen, at der ikke bliver taget hensyn til "samtlige relevante aftaler og aftalevilkår." Men – det kan tiltrædes, at det præciseres i ELL § 13, at "samtlige relevante aftaler og aftalevilkår" skal indgå ved vurdering af markedslejen.

Det må dog være lejers og udlejers opgave at søge retssagen oplyst så godt som muligt, og dermed ikke "nøjes" med at se på lejens størrelse i det konkrete lejemål og de sammenligningslejemål, der

fremskaffes. Det vil dog ofte være vanskeligt / umuligt at få andre udlejere / lejere, der ikke direkte er involveret i retssagen til – udover at fremlægge selve lejekontrakten – også at oplyse om andre aftaler mellem parterne, såvel skrevne som uskrevne.

Til tider kan det være således, at lejer og udlejer i den konkrete lejesag ved Boligretten kun er bekendt med selve lejekontrakten / lejens størrelse i sammenligningslejemålene og dermed ikke med evt. andre aftaler mellem parterne i disse sammenligningslejemål. Hvis ingen af retssagens parter er bekendt med, at der derved undertrykkes beviser i retssagen, er der intet at bebrejde parterne. Men i det omfang, at én af parterne bevidst kun fremlægger dele af det samlede aftalegrundlag, kan det overvejes, hvilke sanktioner, der derved skal kunne bringes i anvendelse.

Fastsættelse af husleje i erhvervslejemål er ikke en eksakt videnskab, hvilket ovennævnte forhold og det fremsatte lovforslag, dog kunne give indtryk af er opfattelsen i Ministeriet. Der er derfor behov for, at der skal være plads til større forskelle i de enkelte lejemål, end der hidtil har været accepteret. Der er jo ikke regler for, hvorledes et beløb, som lejeren evt. har betalt i nøglepenge – til enten udlejer eller til den tidligere lejer - skal omregnes til husleje.

De af Ministeriet (understøttet af konklusionen i den nævnte analyse) fremsatte begrundelser for, at det skal være muligt at indgå tidsbegrænsede lejeaftaler – uden risiko for efterfølgende tilsidesættelse af den indgåede aftale om tidsbegrænsning – kan med tilsvarende vægt anføres for at begrænse lejernes mulighed for, at kræve lejen nedsat. Hvis huslejen i et område – efter lejers opfattelse er for høj – må denne lejer søge lokaler i andre områder, som passer til butikkens sortiment og placering – og således at nye lejere "kan komme til." Derved skabes større mobilitet og fleksibilitet. Den foreslåede ændring af ELL § 13 skal således have som formål., at begrænse en lejers mulighed for, at få en aftalt husleje nedsat, hvilket bør understreges i bemærkningerne.

Overgangsregler

I det omfang, at Ministeriet er af den opfattelse, at ændringen af ELL § 13 giver anledning til, at der nu kan / skal inddrages flere forhold ved vurderingen af markedslejen, bør det præciseres om den nye 2. pkt. i § 13 kan påberåbes i såvel igangværende som nye varslingssager.

Danske Udlejere supplerer i øvrigt gerne ovennævnte.

Med venlig hilsen

DANSKE UDLEJERE

Keld Frederiksen

Peter Møller

Fra: John Wagner <jw@dsk.dk>
Sendt: 10. august 2016 13:02
Til: FP Erhvervsregulering; julannn@erst.dk; Peter Møller
Emne: Erhvervslejeloven

Høring vedr. Forslag til Lov om ændring af lov om leje af erhvervslokaler m.v. (Tidsbegrænsning af erhvervslejeaftaler og vurdering af markedslejen)

De Samvirkende Købmænd (DSK) har pr. mail den 5. juli modtaget ovennævnte lovforslag til høring, hvad vi takker for, og har følgende bemærkninger til forslaget:

Med ændringsforslagene håber regeringen at styrke konkurrencen i Danmark, men vi frygter faktisk, at det modsatte kan blive resultatet; at der både på udlejer-side og i f.eks. detailhandelen kan ske en øget koncentration som følge af de påtænkte ændringer.

En videre adgang til at tidsbegrænse erhvervslejeaftaler svækker beskyttelsen af lejere, der som oftest er "den svage part" – derfor vil på længere sigt kun de stærkeste koncepter, ofte udenlandske, overleve i vore største byers bymidter på bekostning af et mere differentieret detailhandelsudbud og selvstændighedskulturen.

Til gengæld hilser vi alle forslag om øget transparens i forbindelse med fastlæggelse af markedslejen velkommen.

Af bemærkningerne til forslaget (2.1.2. Erhvervs- og Vækstministeriets overvejelser) fremgår, at det (alene?) er Konkurrence- og Forbrugerstyrelsens analyse af fremtidens detailhandel, som ligger til grund for forslaget. Det bekymrer os, jf. tidligere fremført stærk kritik af denne undersøgelse for på flere områder at give et yderst diskutabelt billede af konkurrencen i dansk detailhandel.

Her i bemærkningerne tales der om det udtrykte ønske om "et stigende konkurrencetryk", men eksisterende erhvervslejelov har jo på ingen måde forhindret et sådant stigende tryk i f.eks. dagligvarehandlen ved etableringen af hundredvis af nye discountbutikker, først Netto, siden Fakta, i de seneste år også Rema 1000 og Lidl og nu tillige Kiwi, ligesom f.eks. butikker som Normal, Tiger, Søstrene Grene, Hunkemöller og Humac uproblematisk spredes over hele landet, incl. bymidter og storcentre.

Lovforslaget synes bemærkelsesværdigt ensidigt at foretage ændringer til fordel for udlejerne af lejemål f.eks. i butikcentre på bekostning af "den tryghed, som lejerne i dag har", som det udtrykkes i bemærkningerne. DSK advarer mod en sådan svækkelse af lejernes tryghed, som vil gøre det endnu mere vanskeligt at være selvstændigt forretningsdrivende.

I øvrigt henvises til høringssvar fra Dansk Erhverv og Håndværksrådet, hvis advarsler vi også 100 procent kan tilslutte os.

De bedste hilsner

John Wagner
Adm. direktør

DSK

De Samvirkende Købmænd
Islands Brygge 26, 2300 København S
D + 45 20 23 26 16 | T +45 39 62 16 16
jw@dsk.dk | www.dsk.dk

Se vores nye profilmagasin med
sandheden om e-handlen med
dagligvarer



dommerfuldmægtigforeningen

Erhvervsstyrelsen

Odense, den 20. juli 2016

Vedr. Høring vedrørende lov om ændring af lov om leje af erhvervslokaler mv. (tidsbegrænsning af erhvervslejeaftaler og vurdering af markedslejen), Deres sagsnr. 2016-3497e

Styrelsen har ved e-mail af 20. juni 2016 anmodet om Dommerfuldmægtigforeningens eventuelle bemærkninger til forslaget.

Foreningen skal i den anledning meddele, at der ikke er bemærkninger til udkastet.

Dette høringssvar sendes alene elektronisk til: erhvervsregulering@erst.dk, julann@erst.dk og peterm@erst.dk.

På foreningens vegne,

Teresa Lund Tøgern
Høringsansvarlig
Dommerfuldmægtigforeningen

Erhvervsstyrelsen
erhvervsregulering@erst.dk,
julann@erst.dk
peterm@erst.dk



10. august 2016
Ref: LAB

Direktør
Lars Brøndt
Telefon +45 33 12 03 30
lab@ejendomsforeningen.dk

Høring vedrørende lov om ændring af lov om leje af erhvervslokaler m.v. (tidsbegrænsning af erhvervslejeaftaler og vurdering af markedslejen)

Erhvervs- og vækstministeriet sendte den 5. juli 2016 lovforslag til ændring af erhvervslejeloven i høring. Ejendomsforeningen Danmark takker for muligheden for at afgive høringssvar.

Ejendomsforeningen Danmark skal indledningsvist bemærke, at erhvervslejeloven tager udgangspunkt i, at en erhvervslejekontrakt indgås mellem to kyndige og professionelle parter. Det vil sige, at parterne enten har eller kan skaffe sig kendskab til lejeniveauer og sædvanlige aftalevilkår i øvrigt, ligesom de pågældende parter forudsættes at kunne gennemskue konsekvenserne af aftalevilkår, eller at parterne ved, hvor de kan finde sagkyndig bistand til kontraktforhandlinger. Efter Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse, er det både hensigtsmæssigt og meget væsentligt, at dette udgangspunkt fastholdes.

Ejendomsforeningen Danmark mener også, at erhvervslejelovens regler overordnet er et udtryk for et balanceret resultat af forhandlinger mellem lejer- og udlejerside. Lovens rammer fungerer således i det store hele ganske udmærket i markedet for både lejere og udlejere.

Siden lovens ikrafttræden den 1. januar 2000 har det også vist sig, at loven har fungeret for både lejere og udlejere – både når de økonomiske konjunkturer i Danmark har været gode og i tider med økonomisk krise. Erhvervslejere og –udlejere har, i de godt 16 år loven har eksisteret, fundet løsninger på praktiske og økonomiske udfordringer i det erhvervslejeretlige forhold, fordi loven er enkel at anvende, og fordi den overordnet rummer den fornødne fleksibilitet som følge af den høje grad af aftalefrihed, som loven tillader. Det er efter Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse af afgørende betydning, at lovens fundament på den måde fastholdes.

Ejendomsforeningen Danmark har følgende bemærkninger til lovforslaget.

Vedrørende forslaget om ændringer af reglerne om tidsbegrænsede lejeaftaler

Der er dog enkelte elementer i erhvervslejeloven, hvor aftalefriheden er indskrænket, og hvor denne indskrænkning er uhensigtsmæssig såvel i det indbyrdes forhold mellem lejer og udlejer som ud fra et samfundsmæssigt perspektiv. Det vil således være hensigtsmæssigt at ændre på sådanne elementer.

Et af disse elementer er den indskrænkning loven i dag lægger på muligheden for frit at aftale tidsbegrænsede lejekontrakter. Ejendomsforeningen Danmark ser det derfor som et positivt skridt, at lovforslaget indfører en mulighed for, at der kan aftales tidsbegrænsede erhvervslejeaftaler, uden at de skal begrundes i udlejers særligt saglige forhold. Dette var også en anbefaling, som Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen i 2014 kom med i sin rapport om fremtidens detailhandelsmarked.

For det første vil det skabe mulighed for mere konkurrence og mobilitet i detailhandlen og hos erhvervslejere generelt, hvilket i sig selv kan bidrage til mere fleksibilitet i både udlejerens og lejerens forretninger, og dermed bidrage til vækst. For det andet vil det sikre en (rets)sikkerhed for udlejer for, at sådanne aftaler består, når de er indgået imellem lejer og udlejer, som begge er kyndige parter i lejeforholdet.

Ændringen vil derfor have de positive virkninger, at erhvervsudlejerne vil udvise større lyst og incitament til løbende at investere i lejemålene, så de er tilpasset de behov, som udlejernes kunder (lejerne) har og de forretningskoncepter, som lejerne ønsker at bringe på markedet, fordi de efterspørges af forbrugerne. Omvendt er der intet i praksis, der understøtter, at lovændringen skulle give lejerne mindre incitament til at foretage investeringer i lejemålene, som bemærket i lovforslaget. Lejerne investerer primært i udvikling af deres forretningskoncepter og dermed i lejemålene ud fra en analyse af, om dette forretningsmæssigt giver mening og forventeligt vil øge indtjeningen.

Ejendomsforeningen Danmark kan derfor støtte dette forslag.

Vi er opmærksomme på, at forslaget isoleret set ændrer i erhvervslejelovens nuværende balance i lejer- og udlejerforholdet – dog alene i begrænset omfang. Lovforslaget indfører derfor også en ny bestemmelse om, at der ikke kan aftales regulering af markedslejen i en tidsbegrænset erhvervslejeaftale. Det fremgår af forslaget, at man kun kan regulere lejen i den tidsbegrænsede periode efter en klausul i lejeaftalen om fast regulering af lejen.

Ejendomsforeningen Danmark er af den opfattelse, at muligheden for at varsle markedslejenedsættelser eller -forhøjelser er et grundlæggende element i erhvervslejelovens bestemmelser om lejens regulering. I dag kan en markedslejenedsættelse eller -forhøjelse efter lovens

bestemmelser varsles 4 år efter ikrafttræden af lejeaftalen og herefter hvert 4. år. Dette gælder efter lovens udgangspunkt så længe en lejeaftale løber, således også i en eventuel uopsigelighedsperiode, jf. erhvervslejelovens § 13, stk. 5

Dette legale udgangspunkt fastholdes i praksis i de fleste erhvervslejeaftaler, der indgås, fordi både lejere og udlejere typisk er af den opfattelse, at det skaber den nødvendige fleksibilitet i det lejeretlige forhold, såvel juridisk som økonomisk. I praksis har det siden erhvervslejelovens ikrafttræden desuden vist sig, at både lejere og udlejere har benyttet sig af muligheden for at varsle henholdsvis nedsættelse eller forhøjelse af markedslejen, når der har været grundlag herfor.

Ejendomsforeningen Danmark mener derfor ikke, at man bør ændre i lovens udgangspunkt, hvorefter der kan varsles markedslejerereguleringer, så længe en lejeaftale løber. For det første er markedslejerereguleringsbestemmelsen et af kerneprincipperne i erhvervslejeloven. For det andet er der, som bemærket ovenfor vedrørende praksis omkring aftaleindgåelsen og anvendelse af markedslejerereguleringsreglerne, ikke grundlag for en sådan begrænsning – både lejere og udlejere anvender i langt overvejende grad markedslejemekanismerne. For det tredje vil lejer og udlejer frit individuelt kunne aftale en sådan begrænsning i erhvervslejeaftalen – parterne vil således også på dette punkt selv individuelt kunne tage stilling til, hvordan deres indbyrdes forhold skal reguleres.

En begrænsning af retten til at aftale adgang til markedslejereregulering i tidsbegrænsede lejeaftaler vil desuden kunne medføre specifikke udfordringer for begge parter. Udfordringen kan særligt opstå i de tilfælde, hvor parterne ønsker at indgå tidsbegrænsede lejeaftaler, der løber over en længerevarende periode, fx 10 eller 20 år. Det kan – alt efter markedslejens udvikling - være til ugunst for både lejer og udlejer, hvis der i en sådan periode ikke kan varsles en regulering af markedslejen. Det er således ikke utænkeligt, at en klausul om fast regulering af lejen i sådanne tilfælde ikke vil kunne tage højde for eller følge med markedslejens udvikling. Hvis man fx kigger tilbage til forholdene lige før og efter finanskrisen i 2007 – 2008, faldt markedslejen drastisk, hvilket mange lejere benyttede til at varsle markedslejenedsættelser.

Samlet set finder Ejendomsforeningen Danmark det altså ikke hensigtsmæssigt, at man med lovforslaget vil fjerne den legale ret til markedslejereregulering og ret til at aftale dette i tidsbegrænsede aftaler.

Det bør under alle omstændigheder anføres i forarbejderne til lovforslaget, at det ikke med lovforslaget er hensigten at ændre erhvervslejelovens udgangspunkt, som også er sædvanlig

praksis i erhvervslejeaftaler, nemlig at lejen kan reguleres for udviklingen af skatter og afgifter, jf. erhvervslejelovens §§10-12.

Man kan i stedet overveje en anden løsning for at imødegå, at forslaget om en ubetinget ret til at aftale tidsbegrænsede lejeaftaler ændrer i erhvervslejelovens nuværende balance i lejer- og udlejerforholdet. Det følger af den nuværende § 63, stk. 1, at *"Den tidsbestemte lejeaftale kan ikke ved opsigelse bringes til ophør i lejeperioden, medmindre dette er aftalt eller den anden part i lejeforholdet misligholder aftalen."* Hvis man ændrede denne bestemmelse, således at parterne som udgangspunkt har mulighed for at opsiges den tidsbegrænsede lejeaftale medmindre andet er aftalt, vil man opnå beskyttelse af lejer imod eventuel varsling af markedslejerforhøjelse fra udlejers side i den tidsbegrænsede periode. Lejer vil i dette tilfælde kunne opsiges lejeaftalen, hvis lejer ikke finder, at lejer kan bære den højere markedsleje. En sådan ændring vil kunne løse problemstillingen omkring lejer- og udlejerbalancen.

Vedrørende forslaget om vurderingen af markedslejen ved anvendelsen af sammenligningslejemål

Ejendomsforeningen Danmark formoder, at baggrunden for denne del af lovforslaget er en artikelhistorie, som især ét dagblad tidligere på året kørte. Det fremgik af artiklen, at der blev indgået "skjulte" aftaler om lejerabatter til lejer, som ikke blev skrevet ind i lejeaftalen. Det anførtes i den forbindelse, at sådanne aftaler om lejerabatter efterfølgende ikke kom frem i retssager om markedslejens størrelse, når de pågældende lejemål indgik i retstvisten som sammenligningslejemål, og dermed ville man ikke få det rette billede af markedslejens størrelse i det givne marked.

Ejendomsforeningen Danmark har den klare holdning, at både lejere og udlejere skal fremlægge alle relevante oplysninger under en retstvist om markedslejens størrelse. Det gælder naturligvis også oplysninger om eventuelle lejerabatter i sammenligningslejemål, som forelægges retten som bevismidler. Det er vigtigt at holde fast i, at det er retten, der ud fra rettens frie bevisbedømmelse, jf. erhvervslejelovens § 13, stk. 1 og retsplejelovens § 344, vurderer markedslejens størrelse i en retstvist herom. Den opgave har retten alene mulighed for at opfylde, hvis lejer og udlejer fremlægger alle relevante oplysninger om påberåbte sammenligningslejemål, i det omfang parterne har adgang til oplysningerne.

Ejendomsforeningen Danmark har derfor intet principielt at indvende mod en præcisering som foreslået.

I praksis er det dog sådan, at parterne – oftest repræsenteret ved advokater – langt fra altid kan sikre sig fuldstændigt, at alle oplysninger om de påberåbte sammenligningslejemål lægges frem for retten til bedømmelse – det gælder både for lejere og udlejere.

Når en tvist om markedslejens størrelse skal for retten er sammenligningslejemål et af de vigtigste bevismidler for både lejer og udlejer. Begge parter vil derfor forsøge at indhente sammenligningslejemål fra andre lejere eller udlejere, for herved at kunne føre bevis for den nedlagte påstand under retssagen om markedslejens størrelse. Det er ikke usædvanligt, at indhentelse af oplysninger om sammenligningslejemål i nogle tilfælde sker ved at anvende spørgeskemaer. Herved anmodes andre lejere eller udlejere om enten at fremsende det fuldstændige aftalegrundlag for sammenligningslejemålene eller i det mindste de relevante kerneoplysninger om aftalevilkårene.

Disse andre lejere og udlejere er tredjemænd i forhold til retssagen og har i øvrigt ingen interesse i sagen. Den involverede lejer og udlejer i markedslejetvisten har derfor typisk ikke mulighed for at garantere, at tredjemand fremlægger samtlige oplysninger om de indhentede sammenligningslejemål.

Det er derfor efter Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse vigtigt, at den foreslåede ændring i loven ikke åbner op for en fortolkning, som gør, at den kan blive en formel hindring for parternes brug af ellers relevante sammenligningslejemål som bevismiddel under retssagen.

Det er ikke usædvanligt, at en part under en retssag har indhentet relevante oplysninger for et godt og relevant sammenligningslejemål fra tredjemand, men tredjemand har ikke villet udlevere hele lejekontrakten eller har "alene" givet oplysningerne i et spørgeskema. Det er vigtigt, at parten i retssagen (lejer eller udlejer) ikke kommer i den situation, at retten med henvisning til den foreslåede nye bestemmelse kan nå frem til, at sammenligningslejemålet ikke kan bruges, fordi alle relevante oplysninger ikke er fremlagt.

Ejendomsforeningen Danmark skal derfor opfordre til, at det præciseres i forarbejderne til forslaget, at det ikke er hensigten med bestemmelsen at afskære retssagens parter fra at anvende de sammenligningslejemål og andre oplysninger, som parterne finder relevante og vil påberåbe sig, idet det herefter er retten, der bedømmer vægten af de beviser, som parterne påberåber sig under retssagen.

Venlig hilsen



Lars Brondt
Direktør, advokat

Pr. e-mail

ERHVERVSSTYRELSEN

Dahlerups Pakhus

Langelinie Allé 17

2100 København Ø

Att.: Fuldmægtig Julia Anna Berger Fjelding og
chefkonsulent Peter Møller

10. august 2016

**Ad høring vedrørende lov om ændring af lov om leje af erhvervslokaler m.v.
(tidsbegrænsning af erhvervslejeaftaler og vurdering af markedslejen)**

På vegne af Erhvervslejernes Landsorganisation (ELO) skal jeg hermed fremkomme med vores bemærkninger ad ovennævnte lovforslag.

ELO er landets største repræsentant for erhvervslejere. Vores medlemmer er involveret i hvis ikke hovedparten så en ikke uvæsentlig del af alle retssager vedrørende særligt detaillejemål. Udpegningen af boligdommerne på erhvervslejerensiden i Boligretterne sker efter indstilling fra ELO.

Den nuværende erhvervslejelov blev til efter lange forhandlinger med en lang række berørte organisationer, herunder ELO, og er udtryk for et gennearbejdet og vægtet kompromis og mellem lejer og udlejer.

De samme organisationer bør efter vores opfattelse medvirke ved eventuelle ændringer af erhvervslejeloven, herunder således at der ikke ved initiativ fra tredjemand med særinteresser indføres væsentlige ændringer eller nye enkeltbestemmelser uden stillingtagen til konsekvenserne for den samlede lejelovgivning.

Ad forslaget omkring tidsbegrænsning af erhvervslejekontrakter

Såfremt der gives udlejer adgang til generelt at tidsbegrænse erhvervslejemål, vil det reelt medføre en ophævelse af størsteparten af de præceptive bestemmelser i erhvervslejeloven. Bestemmelser, der efter nøje overvejelser og lange afvejninger er gjort beskyttelsespræceptive for lejerne.

En ucensureret adgang for udlejer til at tidsbegrænse lejemål og adgang til at nægte fortsættelse af et lejemål efter tidsbegrænsningens ophør vil de facto betyde, at en erhvervslejer, der ønsker at forblive i sit lejemål, er retsløs og kan blive presset til at acceptere et ikke markedskonformt lejeniveau og/eller umiddelbart urimelige lejevilkår samt frafald af ellers præceptive rettigheder som betingelse for at kunne forblive i lejemålet (og fortsætte sin virksomhed).

Et lejeniveau eller vilkår erhvervslejeren måske er vidende om, at denne ikke på sigt kan honorere med heraf følgende risiko for økonomiske kollaps.

Eller et lejeniveau og vilkår, som ikke blot afspejler lejemålets værdi, men reelt også udgør tillægsbetaling af konkurrencemæssige 'beskyttelsespenge' til udlejer for at hindre, at udlejer ikke blot sælger den af lejeren oparbejdede goodwill til deres værste konkurrent.

I sin yderste konsekvens vil lovforslaget medføre en ophævelse af erhvervslejelovens § 13. I stedet vil det blive udlejer, der ensidigt fastsætter lejeniveauet ved hver lejeperiodes udløb.

Lovforslaget vil medføre en umiddelbar ophævelse af den præceptive bestemmelse i erhvervslejelovens § 14 for så vidt angår erhvervsbeskyttede lejemål. Jeg henviser her til de særlige hensyn, der ligger bag netop denne bestemmelse.

Størsteparten af bestemmelserne i erhvervslejelovens kapitel 10 og 11 vil med en tidsbegrænset lejekontrakt blive sat ud af kraft, herunder den præceptive bestemmelse om i § 61, stk. 3 om, at en udlejer ikke må opsiges en lejer med henblik på at drive erhverv i samme branche som lejeren.

Baggrunden for sidstnævnte er, at det sædvanligvis er erhvervslejeren, der indretter lokalerne og skaber den virksomhed, der gør lokalerne attraktive. Udlejeren stiller (blot) en ejendom til rådighed. Merværdien og goodwill oparbejdes af erhvervslejeren.

Det anførte om, at virksomheder i udvikling skulle have problemer med at komme ind på detailmarkedet, er ikke et scenario, vi kan genkende i ELO. Der handles detailbutikker og erhvervslejemål som aldrig før. Butikker med god beliggenhed, men med et forældet koncept, sælger deres lejemål til succesfulde konkurrenter.

Lovforslaget vil derfor kort fortalt blot medføre, at udlejer fremover vederlagsfrit overtager den merværdi og goodwill, erhvervslejeren har oparbejdet.

Der er ingen fordele for en lejer ved et tidsbegrænset erhvervslejemål. Det anførte i Erhvervs- og Vækstministeriets overvejelser om muligheden for at afprøve koncepter mv. gælder i forvejen. En af erhvervslejerens fordret tidsbegrænsning er os bekendt aldrig blevet tilsidesat, og lejer har i forvejen mulighed for at opsige sit lejemål med 3 måneders varsel, jf. erhvervslejelovens § 60 og § 64.

På ELOs vegne skal vi således udtale os på det kraftigste mod pågældende lovforslag og opfordre Erhvervs- og Vækstministeriet til at være meget påpasselige med at ændre en så grundlæggende bestemmelse i lejelovgivningen. Det har og vil få vidtrækkende konsekvenser for hele retsområdet, som på ingen måde er berørt i de fremsendte bemærkninger.

Formålet med den gældende erhvervslejelov var at sikre *"lejerens tryghed med hensyn til den fremtidige ret til de lejede lokaler"* samt at *"give mulighed for generationsskifte af virksomheder, der drives fra lejede lokaler"*, jf. præamblen i lovens forarbejder. Det er denne grundlæggende præmis, der nu søges ændret.

Den foreslåede lovændring vil desuden netop ramme de svage erhvervslejere, som erhvervslejeloven er ment at skulle beskytte.

Ad forslaget om, at al relevant materiale skal fremlægges i markedslejesager

Lovforslaget ses udarbejdet på baggrund af den massive og berettigede presseomtale, der har været ad en række markedslejesager, hvor det siden har vist sig, at der var tilbageholdt en række "sideletters".

Vi er enige med Erhvervs- og Vækstministeriet i, at noget sådant er ganske uacceptabelt, men den foreslåede bestemmelse, der reelt blot er en kodifikation af gældende ret, er efter vores opfattelse på ingen måde tilstrækkelig.

Det gælder i forvejen, at der ved brug af sammenligningslejemål i markedslejesager skal fremlægges alle relevante forhold, herunder eventuelle rabataftaler, fredningsperioder, aftaler om indretningstilskud eller andre betingede aftaler (sideletters) vedrørende sammenligningslejemålene.

En part, der giver urigtige oplysninger eller tilbageholder relevante oplysninger for at opnå et bedre resultat i retten, gør sig i yderste konsekvens skyldig i overtrædelse af straffeloven (procesbedrageri), og en advokat, der medvirker hertil, vil utvivlsomt overtræde de advokatetiske regler.

Problemet er i praksis, at disse oplysninger bevidst tilbageholdes og kun tilfældigt eller af omveje kommer frem i lyset. Ikke sjældent først efter sagernes afgørelse.

Det erindres, at flere markedslejesager potentielt vedrører flere hundrede millioner kroner, og at der derfor er et markant økonomisk incitament til at tilbageholde oplysninger.

En bestemmelse som foreslået bør derfor, hvis den skal have virkning, først og fremmest være bedre specificeret (eventuelt i bemærkningerne), så det utvetydigt fremgår, hvad der skal fremlægges, jf. ovenfor.

Dernæst bør bestemmelsen være sanktioneret over for alle medvirkende. Og ved alle medvirkende forstås her ikke kun sagens parter og deres advokater, men også ejerne af sammenligningsejendommene, som ofte i egen interesse kommer med (tilbageholder) de pågældende oplysninger, samt deres administratorer mv.

Endeligt bør der være væsentligt bedre mulighed for at få genoptaget en markedslejesag, hvis det senere konstateres, at retten har truffet afgørelse på et objektivt ukorrekt sammenligningsgrundlag.

Det var vores umiddelbare bemærkninger. Vi deltager meget gerne i det videre lovforberedende arbejde.

Med venlig hilsen

Advokat Patrizia Martinelli
Landssekretær

Erhvervsstyrelsen

Islands Brygge 26
Postbox 1990
2300 København S
tlf. 33 93 20 00
fax 33 32 01 74
hvr@hvr.dk
hvr.dk

10. august 2016

Høringssvar vedr. lovforslag om ændring af lov om leje af erhvervslokaler m.v.

Hermed fremsendes Håndværksrådets bemærkninger til udkast til lovforslag vedr. erhvervslejeloven, opdelt i forhold til forslagets to dele, tidsbegrænsede lejeaftaler og oplysningskrav ved sammenligningslejemål.

Tidsbegrænsning af lejeaftaler

Håndværksrådet er helt afvisende overfor dette forslag, som fuldstændig underminerer lejerbeskyttelsen i den gældende erhvervslejelov. Når det i årtier har været en betingelse for at indgå en tidsbegrænset lejeaftale, at udlejer har en særlig saglig grund, så er det netop fordi væsentlige dele af lejerbeskyttelsen i loven forsvinder, hvis udlejer altid kan betinge sig tidsbegrænsede lejeaftaler. En sådan lejerbeskyttelse er der fortsat meget behov for, særligt i forhold til de mange små og mellemstore erhvervsdrivende, som Håndværksrådet repræsenterer. For i praksis er det udlejerne der dikterer lejevilkårene, ikke lejerne, og slet ikke hvor lejerens er en mindre virksomhed, uden særlig indsigt i lejelovgivning.

Forslaget vil med meget stor sandsynlighed medføre, at udlejere stort set altid vil gøre erhvervslejeaftaler tidsbegrænsede, for derved opnår udlejere en langt bedre retsstilling uden begrænsende lejerbeskyttelsesregler. Konsekvensen for lejerne vil bl.a. være følgende ved indførelse af en fri adgang til tidsbegrænsede lejeaftaler:

- Ved gentagne tidsbegrænsede lejeaftaler på 4 år, vil lejerens på intet tidspunkt kunne kræve selv den mest urimelige leje nedsat til markedslejeniveau, fordi en reduktion tidligst kan ske 4 år efter den enkelte lejeaftales indgåelse, jfr. EL § 13 stk. 2.
- Udlejer vil ved den tidsbegrænsede lejeaftales udløb kunne skille sig af med en erhvervsbeskyttet lejer, jfr. EL § 62, uden at skulle betale erstatning.



- Lejer er i den tidsbegrænsede lejeperiode efter EL afskåret fra at opsige lejemålet før tid, medmindre det udtrykkeligt er aftalt.
- Ved en lejeperiodes udløb vil udlejer kunne stille et hvilken som helst krav som betingelse for indgåelse af en ny tidsbegrænset lejeperiode. Det vil føre til højere huslejer.
- Hvis et tidsbegrænset lejemål imod lejerens forventning ikke forlænges, vil mange lejere miste penge, hvis lejerens har betalt for særlig indretning af lokalerne. Investeringen er tabt, og lejerens kan forpligtes til at reetablere lokalerne til oprindelig stand, hvilket påfører lejerens yderligere et tab.
- Lejernes afståelsesret forsvinder eller udhules, hvis en ny lejer kun kan indtræde i en tidsbegrænset lejeaftale. Derved forringes lejernes lånemuligheder i pengeinstitutter markant.

Forslaget gennemføres på et usædvanligt spinkelt grundlag, som begrænser sig til et embedsmandsudvalgs oplæg med afsæt i en rapport fra Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen, hvori 7 udlejere er spurgt og 2 har nævnt den reducerede mulighed for at indgå tidsbegrænsede lejeaftaler som et problem. I relation til muligheden for at skifte lejere angiver 6 udlejere, at det er et problem i *butikscentre*, at udlejer ikke frit kan skifte lejere ud, hvis man hellere vil have andre ind.

Til trods for dette helt utilstrækkelige grundlag, så foreslås det nu generelt, at alle erhvervslejeaftaler frit kan gøres tidsbegrænsede, også selvom udlejer ikke har en særlig saglig grund.

De væsentligste regler i erhvervslejeloven, som sikrer og beskytter erhvervslejere, gælder ikke ved tidsbegrænsede lejemål. Og det er netop derfor, at adgangen til lovligt at indgå tidsbegrænsede lejemål er begrænset til særlige tilfælde, hvor udlejer har en saglig grund, hvilket der ikke er tale om, hvis udlejers formål med tidsbegrænsningen alene er at opnå en bedre retsstilling overfor lejerens.

Lovforslaget vil efter Håndværksrådets opfattelse helt åbenbart føre til højere huslejer, hvis en udlejer frit kan vælge at indgå tidsbegrænsede lejemål. For et nej fra en lejers side, i et eksisterende lejemål, til nye lejevilkår eller en højere husleje, vil føre til at lejers tidsbegrænsede lejeaftale ikke forlænges. Og kun de lejere, der er i stand til at betale de højeste huslejer, får de lejemål de ønsker, mens mindre pengestærke lejere, enten må flytte eller opgive at etablere sig i de lejemål, hvor man bedst kan konkurrere om kunderne.

Så ud over, at lovforslagets vidtgående forslag tager afsæt i et utilstrækkeligt grundlag, så er Håndværksrådet uenig i såvel forslaget, som den virkning af forslaget, som angives i de skriftlige bemærkninger: *"Erhvervslejeloven gør det svært for udlejere dels at*

skifte mindre produktive lejere ud med mere produktive lejere og dels at skifte lejere, således at vareudvalget stemmer overens med de varer, som forbrugerne efterspørger. En mindre restriktiv erhvervslejelov forventes at kunne øge konkurrencen og produktiviteten i detailhandlen."

Efter Håndværksrådets opfattelse, vil de foreslåede ændringer af erhvervslejeloven ikke hverken styrke konkurrencen eller føre til et varieret butiksudbud for forbrugerne eller sikre at produktive virksomheder får lejemål i stedet for uproduktive, som det nævnes. Konsekvensen bliver alene, at det i endnu højere grad bliver de lejere, der kan betale mest, der får lejemålene. Og det giver ikke nødvendigvis det bedste og mest varierede udvalg for forbrugerne. Tværtimod må det formodes, at butikssammensætninger i alle byers centre og bymidter bliver endnu mere ens, end de allerede er, domineret af kapitalstærke multinationale kædebutikker.

Og det vil heller ikke styrke konkurrencen, at kun pengestærke virksomheder kan drive forretning, hvor de ønsker, mens mindre pengestærke konkurrenter, herunder nye virksomheder, bliver henvist til lejemål med den dårligste beliggenhed og dermed ringere konkurrenceevne.

Rapportens forslag vil endvidere give pengestærke virksomheder mulighed for måltrettet at købe konkurrenter ud af deres eksisterende lejemål, ved at tilbyde udlejere en højere leje m.m., hvis udlejer undlader at forlænge en tidsbegrænset lejeaftale.

Det er nærmest absurd, når det i lovbemærkninger angives, at forslaget også vil være til fordel for lejere. Det er ikke en fordel for lejere, at miste deres lejemål og mulighed for langsigtet planlægning, hvis udlejer får ret til frit at udleje tidsbegrænset. Og det kan aldrig blive billigere for lejerne, som det er anført, at indføre tidsbegrænsning, når netop tidsbegrænsningen sikrer udlejer retten til ikke at forlænge aftalen, hvis lejer siger nej til udlejers krav, herunder en forhøjet husleje.

Særlig problematisk bliver det for de såkaldte erhvervsbeskyttede lejemål, "hvis stedlige forbliven i ejendommen er af væsentlig betydning og værdi for virksomheden", jfr. EL § 62. For de vil i særlig grad være pressede til at acceptere en udlejers krav til ny højere husleje og nye skærpede kontraktvilkår, idet de ellers risikerer ikke at få forlængelse af en tidsbegrænset lejeaftale. Opnår de ikke en forlængelse, må de fraflytte uden erstatning eller anden økonomisk kompensation, som det ville være tilfældet, hvis de som erhvervsbeskyttet lejer fik opsagt en tidsbegrænset lejeaftale.

Det er også helt misforstået når det i bemærkningerne anføres, at lejeren ved en tidsbegrænset lejeaftale, får øget fleksibilitet til i en kortere periode at afprøve et koncept. For ifølge den gældende lovgivning kan lejeren jo opsige et tidsbegrænset lejemål

med 3 måneders varsel, hvorved lejerens selv kan bestemme lejeaftalens længde. Bli-
ver aftalen derimod tidsbegrænset, kan lejerens ikke opsige lejeaftalen før ophør, med-
mindre det særskilt er aftalt, jfr. EL § 63 stk.1.

Til gengæld er det korrekt, som angivet i bemærkningerne til lovforslaget, at en yderli-
gere negativ konsekvens af lovforslaget vil være, at "lejerens øgede usikkerhed med
hensyn til sin forbliven i lejemålet vil medføre et mindre incitament til at investere i bu-
tikkens indretning og øvrige driftsforhold".

Håndværksrådet skal på dette grundlag kraftigt anbefale, at denne del af lovforslaget
ikke fremsættes eller vedtages.

Oplysningskrav vedr. sammenligningslejemål

Håndværksrådet kan støtte dette forslag, men der mangler angivelse af konsekvenser,
hvis en part bevidst tilbageholder oplysninger.

Med venlig hilsen

Peter Andersen
Chefjurist

**Erhvervsstyrelsen
Dahlerups Pakhus
Langelinie Alle 17
2100 København Ø
Tlf. 35 29 10 00
Fax. 35 29 10 01
CVR-nr.: 10150817**

Mail: erhvervsregulering@erst.dk, julann@erst.dk og peterm@erst.dk.

**Vedrørende høring om forslag til lov om ændring af lov om leje af erhvervslokaler m.v. (tidsbegrænsning af erhvervslejeaftaler og vurdering af markedslejen)
sagsnummer 2016-3497.**

Erhvervsstyrelsen har udarbejdet et forslag til lov om ændring af erhvervslejeloven. Lovforslaget forventes fremsat i Folketinget i oktober 2016. Formålet med lovforslaget er at styrke konkurrencen i Danmark ved bl.a. at skabe mere gennemsigtighed i reglerne på området.

Lovforslaget indeholder to hovedelementer. *For det første* et forslag om at indføre en videre mulighed for at tidsbegrænse erhvervslejeaftaler. Forslaget følger af Konkurrence- og Forbrugerstyrelsens analyse om fremtidens detailhandel fra foråret 2014. Der blev som opfølgning på analysen nedsat en arbejdsgruppe. På baggrund af arbejdsgruppens anbefalinger foreslås loven ændret, så der fremadrettet kan indgås tidsbegrænsede lejeaftaler i et videre omfang, end tilfældet er i dag.

For det andet indeholder lovforslaget en præcisering af kravet til de oplysninger, der skal fremgå i forbindelse med vurdering af markedslejen i erhvervslejemål, når der anvendes sammenlignelige lejemål.

Lejernes LO skal takke for at have fået ovennævnte udkast til lovforslag i høring. På grund af ferie og sygdom kan vi først fremsende høringssvar nu.

Forslagets indhold fsva. angår fratagelse af lejerens ret til at få tilsidesat tidsbegrænsningen (med den begrundelse at begrænsningen ikke er tilstrækkelig begrundet i udlejers forhold jf. forlagets § 1 nr. 4) er for LLO at se stærkt problematisk.

Såfremt udlejer ikke længere skal have en god grund til at tidsbegrænse lejen, medfører det reelt set en stærk begrænsning af lejers rettigheder, da lejer ved enhver henvendelse om lejenedslag, vedligeholdelse eller andet skal vurdere om dette vil få betydning for muligheden for at kontrakten bliver forlænget. Desuden bliver opsigelsesbestemmelsen og – beskyttelsen overflødig såfremt lejemålet tidsbegrænset.

Med andre ord bliver enhver af lejers rettigheder uden relevans, hvis lejer alligevel er på en kort tidsbegrænset lejeaftale, som udlejer ikke har pligt til at forlænge.

Det gør kun forholdet værre, at lejer fratages muligheden for at få prøvet lejens størrelse i perioden. På denne måde erstattes markedslejen (jf. ELL kap. 3), med fri leje som vi kender det fra Lejelovens § 53, stk. 3-6.

Det må særligt antages at være lejere uden adgang eller ressourcer til advokater, der i første omgang vil lide under de nye reguleringer. På længere sigt må det forventes, at der i langt mindre grad benyttes tidsbegrænsede aftaler. Dette er typisk mindre virksomheder der vil blive berørt.

Den kundekreds og good - will lejer opbygger i den tidsbegrænsede lejeperiode, vil som oftest fortabes, hvis kontrakten ikke bliver forlænget, og lejers forhandlingsposition vil derfor blive væsentligt svagere.

Da tidsbegrænsninger ikke uden videre vil kunne aftales med tilbagevirkende kraft, må det antages, at disse regler alene har betydning for kontrakter, der er indgået efter lovens ikrafttræden. Dette vil skabe en skævvridning i omkostninger imellem de virksomheder, der har oprindelige kontrakter (som har en leje fastsat efter markedslejen) og de virksomheder, der er underlagt de foreslåede regler (der ikke er begrænset til markedslejen, hvorfor lejen formentligt kan fastsættes højere).

Samlet set er dette forslag (med undtagelse af forslaget § 1, nr. 3, som er en fornuftig ændring), en urimelig foræring til udlejerne, som vil medføre, at særligt små erhvervslejere vil få større usikkerhed og højere huslejer (da lejen ikke længere kan reguleres efter markedsleje jf. ELL § 13). Det må antages, at disse højere huslejer medfører højere priser for forbrugerne.

Lejernes LO ser gerne, at Erhvervslejeloven bliver forbedret med henblik på at øge gennemsigtigheden og trygheden for erhvervslejerne. Der er behov for at revidere loven, således at de mindre erhvervslejerers rettigheder sikres bedre. Erhvervslejeloven skal ændres, således at parterne i et erhvervsleje-forhold får mulighed for hurtigt, trygt og billigt at få afgjort tvister om mangler og forbrugsregnskaber ved huslejenævnene.

I 2000 gennemførte SR regeringen efter anbefaling fra udlejer - og lejerorganisationerne en revidering af erhvervslejelovgivningen, således at der indførtes markedsleje for erhvervslejemål og således at aftalemuligheder mellem parterne vedrørende lejevilkår og lejeændringer blev væsentligt udvidet.

Erhvervslejemålene fik deres helt egen lovgivning, og den hidtidige sammenskrivning med lejelovgivningen for beboelseslejemål blev ophævet.

Erfaringerne med loven viser, at især de mindre erhvervsdrivende har vanskeligt ved at forstå og bruge bestemmelserne i erhvervslejeloven.

Da huslejenævnene ikke som tidligere har kompetence på erhvervslejeområdet er den mindre erhvervsdrivende lejer ved en tvist med udlejer henvist til at føre sin sag i boligretten. Det betyder store udgifter til advokat, samt en lang sagsbehandling. Ofte en periode på et halvt år til et år.

Sagen belaster dermed den erhvervsdrivende unødigt meget. Det er samfundsøkonomisk problem, at mindre danske erhvervsdrivende skal bruge uforholdsmæssige mange kræfter på at få sin ret i selv meget "små" sager om vedligeholdelsesmangler eller tvister om forbrugsregnskaber.

Lejernes LO forslår derfor, at huslejenævnet i sager, der vedrører mangler i lejemålet og tvister om forbrugsregnskaber, kan træffe afgørelser i tvister mellem mindre erhvervslejere og udlejer.

Formålet er at give parterne i et erhvervslejeforhold mulighed for hurtigt, trygt og billigt at få afgjort tvister om mangler og forbrugsregnskaber ved huslejenævnene.

Sagsbehandlingstiden ved huslejenævnene er kort, nævnene er underlagt pligt til vejledning af parterne og officialmaksimen, og sagsomkostninger er lave. Udover den forenkling af konfliktbehandlingen, der følger af forslaget, forventes forslaget at lette presset på boligretterne.

Mindre erhvervslejere kunne for eksempel afgrænses til erhvervslejere, med en omsætning på mindre end 5 mill. kr. om året, hvor det lejede er mindre end 500 m² og hvor der er mindre end 5 ansatte i virksomheden.

Med venlig hilsen

Helene Toxværd
Formand for Lejernes LO

Pdv
Jesper Larsen, cheføkonom
Anders Svendsen, juridisk konsulent

Erhvervsstyrelsen
Dahlerups Pakhus
Langelinie Allé 17
2100 København Ø
e-mail:
erhvervsregulering@erst.dk
julann@erst.dk; peterm@erst.dk

Høringssvar - forslag til ændring af erhvervslejeloven

Vi henviser til høringsbrev af 20. juni 2016 samt tilhørende lovudkast, og takker for muligheden for at fremsætte kommentarer til lovudkastet.

Realkreditforeningen har følgende bemærkninger til lovforslaget:

Ad indførelsen af en videre mulighed for at tidsbegrænse erhvervslejeaftaler.

Vi er ikke ubetinget positive over for lovforslaget, hvorefter udlejer kontinuerligt kan benytte sig af tidsbegrænsede lejekontrakter.

De gældende regler giver adgang til at indgå tidsbegrænsede aftaler om leje af erhvervslejemål, men med det forbehold at lejer kan bede om at få tidsbegrænsningsvilkåret tilsidesat med henvisning til, at udlejer ikke på tidspunktet for lejeaftalens indgåelse havde rimelig grund til at betinge sig tidsbegrænsningen.

Det rummer for udlejer, og for dennes mulighed for at finansiere ejendommen, den usikkerhed at vilkårene for den tidsbegrænsede lejeaftale har kunnet ændres fra at være indgået for et tidsinterval til at være uopsigelige på linje med erhvervslejelovens hovedregel.

Usikkerheden om de fremtidige lejeindtægter har formentlig dæmpet udlejernes tilbøjelighed til at indgå tidsbegrænsede erhvervslejeaftaler, idet udlejerne har skullet tage højde for at lejemålet ville kunne blive uopsigeligt på almindelige vilkår, og har derfor subsidiært skullet vurdere om lejer kunne honorere betingelserne for en uopsigelig lejeaftale, og om aftalen i det perspektiv ville være attraktiv.

Da realkreditinstitutterne i høj grad værdiansætter udlejningsejendomme på baggrund af de indgåede lejeaftaler har det stor betydning, at der er en høj grad af forudsigelighed i forhold til de fremtidige indtægter på ejendommen. En retstilstand med mange korte tidsbegrænsede lejemål på en ejendom er dog ikke efter vores opfattelse ønskværdig, da det ikke nødvendigvis bidrager til en større grad af sikkerhed om lejeindtægternes størrelse på den lange bane.

10. august 2016

Finanssektorens Hus
Amaliegade 7
1256 København K

Telefon 3336 1311

mail@realkreditforeningen.dk
www.realkreditforeningen.dk

Journalnr. 311/01
Dok. nr. 557158-v1

Vi er bevidste om, at lovforslaget fjerner muligheden for at tilsidesætte vilkåret om tidsbegrænsning, hvorved det goes mere attraktivt for udlejere at indgå denne type aftaler. Dette betyder selvsagt også, at udlejer har mulighed for at imødegå situationer med tomgangslejemål, idet udlejer – uden at dette skal være begrundet i udlejers forhold – kan indgå et tidsbegrænset lejemål. Sidstnævnte betyder også, at udlejer får en øget adgang til at disponere frit over sin ejendom med henblik på at tilrettelægge en hensigtsmæssig udvikling af ejendommen. Denne fleksibilitet kan derfor i enkeltstående situationer være positiv.

Vi finder dog, at lovforslaget medfører en øget risiko for, at udlejer spekulerer i at tilsidesætte de præceptive regler i Erhvervslejelovens § 61, i følge hvilke udlejer har en begrænset adgang til at opsige lejer. Udlejer har med lovforslaget mulighed for at indgå tidsbegrænsede lejekontrakter med samme lejer om det samme lejemål gang på gang. Vi vurderer, at dette formentlig heller ikke på den lange bane vil være til gavn for værdiansættelsen af ejendommen, idet lejen må formodes at være mere svingende i en situation, hvor lejemålet indgås for en tidsbegrænset periode. Dertil kommer, at der ikke er mulighed for at regulere efter reglerne om markedsleje i den tidsbegrænsede lejeperiode, som tilfældet er det for lejemål indgået på erhvervslejelovens almindelige regler.

Vi foreslår derfor, at det overvejes at indsætte en begrænsning i udlejers adgang til gentagne gange at udleje det samme lejemål på tidsbegrænsede vilkår til samme lejer.

Ad præcisering af kravet til de oplysninger, der skal fremgå i forbindelse med vurdering af markedslejen

Vi er enige i sigtet med, og behovet for præciseringen af kravene til dokumentation for markedslejeniveauet.

Vi ser således positivt på initiativet, og uddyber naturligvis gerne vore bemærkninger, hvis der er behov herfor.

Med venlig hilsen

Trineke Borch Jacobsen

Direkte +45 3370 1115
tbj@realkreditforeningen.dk

Erhvervsstyrelsen
Team Boligregulering
Dahlerups Pakhus
Langelinie Allé 17
2100 København Ø
Att.: Julia Fjelding

Ørestad City, 9. august 2016

**STEEN & STRØM DANMARK A/S – HØRINGSSVAR – VEDR. LOV OM ÆNDRING AF
LOV OM LEJE AF ERHVERVSLOKALER M.V. (TIDSBEGRÆNSNING AF
ERHVERVSLEJELOKALER OG VURDERING AF MARKEDSLEJEN)**

Erhvervsstyrelsen har den 5. juli 2016 udsendt høringsmateriale vedrørende ændring af erhvervslejeloven.

Steen & Strøm har modtaget styrelsens materiale fra vores interesseorganisation og ønsker at fremkomme med vores selvstændige bemærkninger i den forbindelse.

Når vi har en interesse på området skyldes det, at Steen & Strøm er Skandinaviens største operatør inden for udvikling og management af shoppingcentre. Steen & Strøm har ansvaret for 23 shoppingcentre i Norge, Sverige og Danmark med 2.000 butikker og en samlet detailomsætning på omkring 23 mia. regnet i danske kroner. Vores forretningsgrundlag er at tilbyde lejermål til detailhandlende på de mest attraktive markedspladser i Skandinavien og samtidig at berige forbrugerne med moderne shopping oplevelser.

Derudover er Steen & Strøm ejet af Europas førende shoppingcenter selskab, franske Klépierre, der driver 178 shoppingcentre i 16 lande.

Med ovenstående baggrund har vi et indgående kendskab til hvorledes rammebetingelserne er - og fungerer - såvel i Skandinavien som Europa for retalejendomme og fysiske lejermål i detailhandlen.

Lovforslaget i høring indeholder to hovedelementer:

1. Forslag om at indføre en videre mulighed for at tidsbegrænse erhvervslejeaftaler.
2. Præcisering af kravet til de oplysninger, der skal fremgå i forbindelse med vurdering af markedslejen i erhvervslejemål, når der anvendes sammenlignelige lejermål.

Ad 1 – Mulighed for at tidsbegrænse erhvervslejeaftaler

Det element er - som også omtalt - konklusionerne fra det tværministerielle arbejde, der fulgte op på resultatet af Forbruger- og Erhvervsstyrelsens analyse af Fremtidens Detailhandel i 2014.

Rammevilkårene for butikslejemål har stor betydning for detailhandelsmarkedet, og det bør sikres at disse bidrager til vækst og konkurrence på detailhandelsmarkedet ved at give

udlejerne og lejerne den bedste mulighed for at tilpasse de enkelte butiksljemål til de aktuelle forretningsmæssige forhold.

Der er et udtalt behov i shoppingcentre for kunne indgå tidsbegrænsede lejekontrakter, såfremt man vil styrke væksten, konkurrencen og produktiviteten indenfor detailmarkedet.

En fri mulighed for at indgå tidsbegrænsede erhvervslejeaftaler vil være et stærkt bidrag til dette, og det vil have positiv betydning for udlejningen af butikslokaler, da det vil indebære større fleksibilitet for udlejer og lejer til at tilpasse aftaleforholdet til den konkrete forretningsmæssige situation.

Incitament til investering i lejemål

Tidsbestemte erhvervslejeaftaler er en bredt anerkendt aftalemodel i mange andre lande i Europa, som lejere og udlejere er fuldt fortrolle med, ligesom lejere og udlejere har aftalemodeller for investering og opdatering af lejemålene.

Arbejdsgruppens bemærkning om at lejere med lovforslagets gennemførelse vil have mindre incitament til at investere i butikkens indretning, er der efter vores erfaringer i realiteten ikke empirisk belæg for.

Tværtimod er det erfaringen i flere af de ældre shoppingcentre i Danmark, at det er tydeligt hvilke butikker, der hviler på et ældre aftalegrundlag, således at butiksmiljøet ikke fremstår løbende opdateret. I mange tilfælde hviler lejerens investeringsvilje oftest på om forretningen er i fremdrift eller tilbagegang, og lejers evne og vilje til at opdatere forretningen.

I de aftalemodeller, som Steen & Strøm kender fra mange andre lande i Europa, som Danmark normalt sammenligner sig med, er det vores erfaring, at der opnås gensidige aftaler omkring butiksopdateringer ved aftalens udløb og frekvensen for opdateringer er væsentligt mere konsekvent og struktureret, der samtidig skaber en mere tidssvarende udvikling med løbende investeringsvilje fra begge parter i lejemålene, der også vil bidrage til øget vækst indenfor håndværksfagene.

Mange af de detailhandelslejere, der driver forretninger i butikcentre i Danmark opererer også i andre europæiske lande, hvor ophørende aftaler er normen i shoppingcentre.

Mere risikovillighed hos udlejere

Fjernelse af den skønsmæssige vurdering af rimeligheden af tidsbegrænsningen, som følger af § 63, stk. 3, i den nuværende erhvervslejelov, er den væsentlige barriere for at indgå tidsbegrænsede lejeforhold. Med den nuværende bestemmelser kan udlejer ikke være sikker på, at en aftale om tidsbegrænsning af lejeforholdet holder ved en efterfølgende domstolsprøve. Dette selvom der er tale om en aftale mellem to professionelle parter.

Gennemføres forslaget ved en fjernelse af den skønsmæssige vurdering af rimeligheden, vil det være en langt mere smidig og fleksibel model til at afprøve iværksættere og idémagere med nye eller anderledes forretningskoncepter, hvor der kan være usikkerhed om konceptets mulighed for at oppebære den omsætning, der er en forudsætning for en bærende forretningsmodel.

Forbud mod at aftale adgang til markedslejereregulering efter Erhvervslejelovens § 13 i tidsbestemte aftaler

Et forbud mod at aftale en adgang til at markedslejer regulere en tidsbestemt aftale vil have den risiko at nogle aftaler vil få en unødigt kompleks aftalestruktur.

Såfremt parterne i dag afholder større investeringer i lejemålet vil parterne sikre en fornuftig risikoafdækning af investeringen, typisk ved at indarbejde en uopsigelighed svarende til investeringens afskrivningsperiode og samtidig aftale at parterne i samme periode er afskåret fra at markedslejer regulere førend efter periodens udløb.

Med en friere ret til at indgå en tidsbegrænset aftale, kan der fortsat være et behov for at indgå en længere aftale pga. meget store investeringer, men med mulighed for den fleksibilitet en adgang til at markedslejer regulere giver.

I en konkret aftalesituation kan parterne – også i dag f.eks. gensidigt binde sig for 20 år eller der kan være forskellige bindingsperioder for parterne, således at udlejer binder sig til f.eks. 20 års uopsigelighed, hvor lejer tilsvarende binder sig for 5 år ad gangen, f.eks. 5 + 5 + 5 år, hvor lejer inden femårs periodens udløb frit kan opsig lejemålet.

20 år er lang tid at skulle forudse, hvorfor det i disse situationer, hvor vi taler om tidsbestemte aftaler, kan være svært at forstå, hvorfor parterne ikke kan aftale den fleksibilitet, som reguleringsmekanismen til markedslejen i erhvervslejelovens § 13 giver.

Der er netop taget hånd om dette i den eksisterende ordlyd i erhvervslejelovens § 13, hvor aftalens vilkår, og altså også et vilkår om tidsbegrænsning, er et af de elementer, der kan påvirke vurderingen af markedslejen i opadgående eller nedadgående retning.

Det vil give anledning til uhensigtsmæssige situationer for såvel lejer som udlejer, som vil opstå på et senere tidspunkt under aftalens løbetid, hvor det kunne være hensigtsmæssigt, at parterne kunne anvende markedslejer reguleringen til at afbøde dette. Det er derfor vores opfattelse at parterne selv kan finde de rette vilkår og reguleringsmekanismer for en aftale. Ønsker parterne ikke at en tidsbestemt aftale skal kunne markedslejer reguleres, bør det stå det parterne frit for at aftale dette - og det modsatte.

Med ovenstående bemærkninger støtter Steen & Strøm i øvrigt lovforslagets elementer omkring tidsbestemte aftaler.

Ad 2 – Præcisering af krav til oplysning i markedslejesager

Steen & Strøm støtter Erhvervs- og Vækstministeriets overvejelser og forslag til præcisering af krav til oplysning i markedslejesager. Såfremt der anvendes sammenligningslejemål i en markedslejesag, skal alle aftaleforhold tilvejebringes.

Sager, hvor der bevidst undlades oplysninger eller økonomiske aftaler skjules for at skabe en mere gunstig situation på et ukorrekt grundlag, kan ligne svigagtige handlinger, som myndighedsmæssigt bør reageres på. Intentionen omkring lovforslaget kan vi således kun tilslutte os.

Normalt ved sammenligningslejemål vil en lejer eller udlejer for at dokumentere sin påstand omkring lejeniveau være nødsaget til at rette henvendelse til lejere i naboejendomme eller udlejere i naboejendomme for at spørge til lejeniveauet der. På den måde tilvejebringes et grundlag normalt, medmindre udlejer eller lejer ligger inde med dokumentationen selv, fordi man er lejer flere steder eller som udlejer ejer adskillige naboejendomme.

I situationen hvor lejer eller udlejer skal tilvejebringe dokumentationen hos tredjemand vil man i mange tilfælde være nødsaget til at anvende sammenligningslejemål baseret på udfyldning af et spørgeskema. Det er langt fra givet at andre lejere eller udlejere ønsker at udlevere selve kontraksgrundlaget.

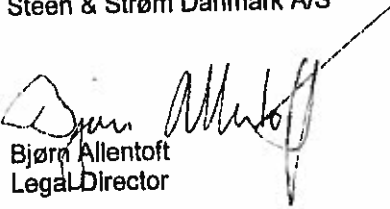
Det er vigtigt for sammenligningsgrundlaget at dette kan medtages i vurderingen, således at det er op til retten at vurdere om dokumentationen har en tilstrækkelig lødighed eller bevisvægt. Steen & Strøm anbefaler, at dette bliver præciseret i det endelige forslag, og

samtidig opfordres til at der udarbejdes standardspørgeskemaer, der kan danne grundlag for udfyldning af sammenligningslejemål.

Med ovenstående bemærkninger støtter Steen & Strøm i øvrigt lovforslagets tydeliggørelse af dokumentation ved fremlæggelse af sammenligningslejemål.

Nærværende brev er fremsendt pr. e-mail til erhvervsregulering@erst.dk, lulann@erst.dk og peterm@erst.dk.

Med venlig hilsen
Steen & Strøm Danmark A/S



Bjørn Allentoft
Legal Director

E-mail: bjorn.allentoft@steenstrom.com
Direkte telefonnummer: 41 90 01 30

Vestre Landsret
Præsidenten



Erhvervstyrelsen
Dahlerups Pakhus
Langliniæ Allé 17
2100 København Ø

Sendt pr. mail til erhvervregulering@erst.dk, julann@erst.dk, peterm@erst.dk

J.nr. 40A-VL-41-16
Den 06/07-2016

Erhvervsstyrelsen har ved brev af 5. juli 2016 (sagsnr. 2016-3497) anmodet om eventuelle bemærkninger til høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om leje af erhvervslokaler m.v. (tidsbegrænsning af erhvervslejeaftaler og vurdering af markedslejen).

I den anledning skal jeg meddele, at landsretten ikke ønsker at udtale sig om udkastet.

Med venlig hilsen

Helle Bertung

**Østre Landsret
Præsidenten**



Den 06/07-2016
J.nr. 40A-ØL-43-16
Init: cr

Erhvervsstyrelsen

Sendt pr. mail til erhvervsregulering@erst.dk,
julann@erst.dk og peterm@erst.dk

Erhvervsstyrelsen har ved brev af 20. juni 2016 (Sagsnr. 2016-3497) anmodet om eventuelle bemærkninger til høring vedrørende lov om ændring af lov om leje af erhvervslokaler m.v. (tidsbegrænsning af erhvervslejeaftaler og vurdering af markedslejen).

I den anledning skal jeg meddele, at landsretten ikke ønsker at udtale sig om lovforslaget.

Med venlig hilsen


Bent Carlsen

