

Kim Andersen, MF
Folketinget
Christiansborg
1240 København K.

8. marts 2005

Vedr. revision af erhvervslejeloven m.m.

På baggrund af en række henvendelser fra vore medlemsbutikker har Dansk Textil Union og Danmarks Skohandlerforening, der til sammen repræsenterer 2.600 tøj- og skobutikker, valgt at kontakte dig vedrørende en mulig udvikling i detailhandlen.

For få år siden blev erhvervslejeloven revideret, så lejeafsetsningen og lejekontrakternes konkrete vilkår i langt højere grad blev overladt til forhandlinger mellem udlejer og lejer.

En meget væsentlig del af Dansk Textil Unions og Danmarks Skohandlerforenings medlemsbutikker driver deres butik fra lejemål placeret i større og mindre butikcentre, der typisk ejes af pensionskasser, banker m.m., dvs. professionelle udlejere med en betydelig faglig ekspertise og forhandlingsstyrke. Hertil kommer at udlejning, administration og ejerskab til danske butikcentre er samlet hos ganske få professionelle, internationale udbydere.

Butikkerne, der lejer sig ind i butikcentrene, er ofte mindre butikker eller korte kæder, der ikke besidder den fornødne viden og dermed forhandlingsstyrke i forhold til f.eks. en pensionskasse. Disse butikker må, hvis de overhovedet har den økonomiske mulighed, købe sig til den rette ekspertise i forhold til forhandlinger om lejemålet. Og der er næppe tvivl om, at butikkerne i praksis står svagt i forhold til udlejer.

Med ændringerne i erhvervslejeloven har dette styrkeforhold ændret sig endnu mere til fordel for udlejer. Langt de fleste specialbutikker, der er placeret i butikcentre, oplever i disse år meget betydelige stigninger i huslejeniveauet afledt af revisionen af erhvervslejeloven; stigninger på 25-45 % over f.eks. 4 år er ikke usædvanlige, hvortil kommer den almindelige pristalsregulering, der typisk er 3 % pr. år med udgangspunkt i den nye leje.

Det er Dansk Textil Unions og Danmarks Skohandlerforenings erfaring, at udlejer i øjeblikket sikrer sig et generelt højere huslejeniveau i butikcentrene ved at gennemføre isolerede forhandlinger med udvalgte lejere, der står forhandlingsmæssigt svagt. Når udlejer har sikret sig en øget husleje hos en lejer, anvender udlejer dette som argumentation for, at markedslejen i butikcentret generelt er steget, og at huslejen i resten af butikkerne derfor skal øges.

Samtidig er det en normal praksis ved forhandlingerne mellem udlejer og lejer, når der f.eks. skal laves et kompromis om huslejens størrelse, at udlejer tilbyder engangs-tilskud i stedet for

en lavere husleje. Her er det afgørende for udlejer, at udlejer bevarer retten til en procentuel stigning i huslejen, da det på lang sigt giver den bedste forrentning.

Konkurrencesituationen i detailhandlen betyder i vidt omfang, at det er vanskeligt at overvæl- te de fulde huslejestigninger på varenes pris. Plads til en huslejestigning må derfor ofte fin- des ved en reduktion i andre omkostninger. Da udgifterne til lønninger m.m. udgør en betyde- lig del af omkostningerne i specialbutikkerne, er der en risiko for, at fortsatte huslejestignin- ger af den beskrevne størrelse fører til tab af arbejdspladser og lukning af butikker.

Dansk Textil Union og Danmarks Skohandlerforening skal derfor opfordre til, at erhvervsleje- loven tages op til vurdering og revision, hvor man som udgangspunkt erkender, at udlejer og lejer ikke er ligeværdige parter i forhandlingerne og i det efterfølgende kontraktforhold.

Dansk Textil Union og Danmarks Skohandlerforening ønsker derfor, at der skal skabes øget gennemsigtighed i kontraktforholdene, når butikker indgår en lejekontrakt. Konkret foreslår vi

- At udlejer må vælge mellem en årlig pristalsregulering af huslejen eller varslede husleje- stigninger; begge dele må ikke være indeholdt i lejekontrakterne.
- At udlejer ved indgåelsen af lejekontrakten forpligtes til at fremskrive huslejen i 10 år, så parterne er bekendt med de økonomiske vilkår for lejemålet fremover.
- At udlejer i forbindelse med lejekontraktens indgåelse og ved varsling af lejeforhøjelser skal forpligtes til at oplyse huslejerne for de øvrige lejere, evt. i anonymiseret form.

Det er Dansk Textil Unions og Danmarks Skohandlerforenings bekymring, at forholder man sig ikke til ubalancen i styrkeforholdet mellem udlejer og lejer, så fører det på sigt til, at de mindre specialbutikker forsvinder fra bl.a. gader og butikscentrene med tab af arbejdspladser til følge. Detailhandlen beskæftiger ca. 200.000 medarbejdere, som alle berøres af branchens strukturændringer. Det er vores vurdering, at en meget betydelig del af medarbejderne vil bli- ve berørt af disse ændringer.

For udgangspunktet må være, at det bør være en bedre forretning af investere i en velfunge- rende detailhandel og butiksstruktur frem for mursten. Skabes der ikke en holdbar løsning på den beskrevne udvikling, ender regningen for udviklingen i sidste ende hos os alle, der kom- mer til at opleve højere priser, færre arbejdspladser og færre butikker.

Vi stiller os gerne til rådighed for en uformel drøftelse af ovenstående problemstillinger. Un- dertegnede kan kontaktes på tlf. 26204266, hvis du har spørgsmål eller kommentarer til oven- stående.

Lad mig høre fra dig.

De bedste hilsner

Jens Birkeholm