

**ØKONOMI- OG
ERHVERVSMINISTEREN**

25. april 2005

Besvarelse af spørgsmål 7 alm. del stillet af Erhvervsudvalget den 1. april 2005.

**ØKONOMI- OG
ERHVERVSMINISTERIET**

Slotsholmsgade 10-12
1216 København K

Tlf. 33 92 33 50
Fax 33 12 37 78
CVR-nr 10 09 24 85
oem@oem.dk
www.oem.dk

Spørgsmål 7:

Vil ministeren kommentere vedlagte henvendelse fra Dansk Textil Union, jf. alm. del – bilag 52?

Svar:

Dansk Textil Union og Danmarks Skohandlerforening rejser i henvendelsen spørgsmål om det hensigtsmæssige ved erhvervslejelovens regler om lejefastsættelse og foreslår loven ændret.

Der blev i erhvervslejeloven med ikrafttræden den 1. januar 2000 indført regler om bl.a. lejefastsættelse og lejeregulering, således at parterne i dag ved lejemålets indgåelse aftaler den leje og de lejevilkår, der bedst stemmer med lejeforholdet.

Hvis andet ikke er aftalt, anses lejens størrelse for at udgøre et beløb, der svarer til markedslejen. Hver part i lejeforholdet kan i lejeperioden forlange lejen reguleret til markedslejen, hvis den gældende leje er væsentligt lavere eller væsentligt højere end markedslejen. Ved markedslejen forstås den leje, som en kyndig lejer og en kyndig udlejer på varslings-tidspunktet ville aftale for det pågældende lejeforhold. Markedslejen fremkommer altså efter en vurdering af de konkrete forhold ved det enkelte erhvervslejemål.

Markedslejen afspejler i højere grad det aktuelle markedsniveau end lejefastsættelsen efter de tidligere regler om "det lejedes værdi". I et faldende marked vil markedslejen således være lavere end "det lejedes værdi" og omvendt i et stigende marked.

Hvis man vurderer, at lejen i ens lejemål er for høj, kan man indbringe spørgsmålet for boligretten, der har mulighed for at tage stilling til alle de relevante beviser for markedslejens størrelse.

Reglerne om, at hver part i et lejeforhold kan kræve lejen reguleret til markedslejen, kan tidligst få virkning 4 år efter lejeperiodens begyndelse og tidligst 4 år efter en vilkårsændring eller lejeforhøjelse. For lejeaftaler indgået efter lovens ikrafttræden vil det sige tidligst pr. 1. januar 2004.

For lejeaftaler, der eksisterede ved lovens ikrafttræden, indeholder loven regler om, at kravet om regulering til markedsleje først kan gøres gældende fra 1. januar 2003. Reglerne om regulering til markedsleje har derfor ikke virket mere end et par år, og mig bekendt er der indtil nu kun meget få tvister ved domstolene, der vedrører spørgsmålet om markedslejens størrelse.

Erhvervslejeloven bygger på en bred aftale mellem flere af de største erhvervslejer- og udlejerorganisationer, hvor alle interesser er nøje afstemt. Jeg har ikke kendskab til, at der skulle være utilfredshed med reglerne blandt parterne i aftalen. Dansk Textil Union og Danmarks Skohandlerforening var dog ikke med i denne aftale.

Det skal endvidere bemærkes, at der var et bredt politisk flertal bag loven. Der skal derfor være vægtige grunde til at ændre loven så forholdsvis kort tid efter, at den er begyndt at virke.

Erhvervslejeloven bør evalueres inden for nogle år, men reglerne om markedsleje bør have virket noget længere, før der igangsættes en egentlig evaluering af loven. I forbindelse med en evaluering vil det være naturligt at tage de spørgsmål op, som Dansk Textil Union og Danmarks Skohandlerforening rejser.