

Folketingets Erhvervs-, Vækst- og
Eksportudvalg
Folketinget
Christiansborg
1240 København K



23. december 2015

Administrerende direktør
Torben Christensen
Telefon +45 33 12 03 30
toc@ejendomsforeningen.dk

Erhvervslejen på Strøget i København

Ejendomsforeningen Danmark har fulgt den seneste debat om lejeniveauerne for erhvervslejemål beliggende på Strøget i København. Grundlaget for debatten har særligt været artikler om emnet i JP Finans i perioden fra den 30. november 2015 til foreløbigt den 21. december 2015.

Som erhvervsorganisationen for ejere, udlejere og administratorer af fast ejendom arbejder Ejendomsforeningen Danmark på at skabe gennemsigtighed på udlejningsmarkedet herunder med lejeniveauerne for erhvervslejemålene. Dette er væsentligt for at bidrage til en positiv og stabil udvikling af markedet, og for at både lejere og udlejere kan vurdere værdien af de ejendomme og lejemål, der indgås aftaler om. Som brancheorganisationen for ca. 85 pct. af det professionelle danske ejendomsmarked er det vores klare indtryk, at vores medlemmer bakker op om det mål.

Ejendomsforeningen Danmark er af den opfattelse, at alle relevante oplysninger af betydning for markedslejen skal frem, når tvister mellem lejer og udlejer skal afgøres i retten. Det forhold har afgørende betydning for afgørelsen af den konkrete tvist. Som det fremgår af erhvervslejeloven, skal markedslejen netop vurderes på baggrund af samtlige forhold vedrørende lejeforholdet, bl.a. under hensyntagen til lejeaftalens vilkår, lokalernes beliggenhed, anvendelse, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand. Afgørelsen i sådanne retstvister om markedslejen har også indirekte betydning for vurderingen af de aftaler om nye erhvervslejemål, der indgås efterfølgende.

Ifølge Ejendomsforeningen Danmarks oplysninger er det generelle billede, at de professionelle aktører lever op til disse krav og sikrer, at alle relevante kontraktlige forhold mellem udlejer og lejer reguleres åbent i lejekontrakterne. Dette gælder således også aftaler om lejerabatter, som er omdrejningspunktet for flere af artiklerne i JP Finans. Skulle det være sådan, at enkelte lejere og udlejere indgår aftaler om lejerabatter, som ikke fremgår af lejeaftalen, sker det ikke med den professionelle ejendomsbranches billigelse.

Det er imidlertid Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse, at JP Finans fokusering på sådanne enkeltstående, uheldige tilfælde ikke bør lede til en forhastet og uigennemtænkt ændring af erhvervslejeloven. Det er bredt anerkendt blandt både erhvervslejere og erhvervsudlejere, at loven fungerer hensigtsmæssigt, og at loven er med til at sikre den fleksibilitet og sikkerhed, der skal være mellem to professionelle parter, der indgår en erhvervslejekontrakt.

Loven baserer sig på et grundlæggende princip om aftalefrihed, hvilket både lejere og udlejere benytter til at aftale lige netop de kontraktlige forhold, de ønsker. Det gælder således også aftaler, som de i JP Finans omtalte lejerabatter, som både lejere og udlejere i de fleste tilfælde har en fælles, saglig interesse i at indgå. Man skal være opmærksom på, at lejerabatter kan gives af mange forskellige årsager, men fælles for disse er, at de giver lejer bedre betingelser i en bestemt periode af lejeforholdet, og at lejer er bekendt med, hvorledes disse fordele aftrappes fremover. Der er således i det enkelte lejeforhold fuld åbenhed.

Endvidere skal man være opmærksom på, at erhvervslejelovens nuværende regler om lejeregulering sikrer, at der er fleksibilitet i lejeforholdet til gavn for både lejere og udlejere. Dette er fx tilfældet, når en ny iværksættervirksomhed forsøger at starte forretning op i et lejemål samt i perioder med skiftende konjunkturer i samfundet.

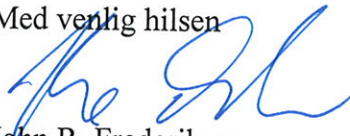
Man skal desuden være opmærksom på, at når man taler om netop det pågældende område på og omkring visse dele af Strøget i København, så taler vi om lejere, der repræsenterer kapitalstærke og stærkt professionelle danske og internationale virksomheder, der har kompetencer og økonomi til at indgå de aftaler om leje af erhvervslejemål, som de måtte ønske. Det er de samme virksomheder, der etablerer sig på de mest mondæne adresser i London, Paris, Monte Carlo, New York og Dubai. Byer, hvor prisniveauet er langt højere end på Strøget i København.

Det er også værd at bemærke, at der i området, blot 50 meter fra de mest attraktive adresser, er mulighed for at leje egnede og attraktive lokaler til priser, der ikke er i nærheden af de priser, nogle få virksomheder er villige til at betale for en helt bestemt adresse.

Ejendomsforeningen Danmark bidrager gerne til en drøftelse af de problemstillinger, der er beskrevet i JP Finans artikler. Vi mener dog, at en løsning på problemstillingen ligger i, at der skabes en bedre gennemsigtighed med lejeniveauerne generelt. Det kan bl.a. ske ved at udbygge den ejendomsstatistik, som Ejendomsforeningen Danmark allerede er i færd med at opbygge.

Samtidig er det vigtigt, at parterne er opmærksomme på, at alle relevante forhold for vurderingen af erhvervslejen kommer frem under de retstvister om både markedslejenedsættelse og husleje-forhøjelse, der er et naturligt og forventeligt element i lejeafastsættelsen på erhvervslejeområdet. Tvister, som erhvervslejelovens fleksible regler allerede har taget højde for.

Med venlig hilsen


John R. Frederiksen
Formand


Torben Christensen
Administrerende direktør

Dette brev er sendt til:

Erhvervsordførerne for Folketingets partier
Folketingets Erhvervs-, Vækst- og Eksportudvalg
Erhvervs- og vækstminister Troels Lund Poulsen