



Folketingets Erhvervs-, Vækst- og Eksportudvalg

ERHVERVS- OG
VÆKSTMINISTEREN

12. januar 2016

Besvarelse af spørgsmål 43 alm. del stillet af udvalget den 15. december 2015 efter ønske fra Morten Bødskov (S).

ERHVERVS- OG
VÆKSTMINISTERIET
Slotsholmsgade 10-12
1216 København K

Spørgsmål:

Med henvisning til de seneste ugers artikler i Jyllandsposten og Finans.dk om udenlandske ejendomsinvestorers opkøb af ejendomme på Strøget og Købmagergade m.v. til rekordhøje priser med meget store huslejestigninger til følge for butikkerne, bedes ministeren redegøre for regelgrundlaget indenfor dette område.

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

Svar:

Jeg forstår spørgsmålet sådan, at der spørges til reglerne om fastsættelse af leje i erhvervslejemål. Reglerne herom findes i erhvervslejeloven, der giver parterne en høj grad af frihed til at aftale betingelserne for leje af et givent lejemål, herunder også huslejen.

Både lejer og udlejer har som følge af § 13 i erhvervslejeloven mulighed for, hvis ikke andet er aftalt mellem parterne, at forlange lejen reguleret til markedsleje, hvis den gældende leje er væsentligt lavere eller væsentligt højere end markedslejen.

Det betyder i praksis, at hvis huslejeniveauet i et område stiger – fx fordi der er stor interesse fra store internationale brands – så kan udlejerne kræve regulering af lejen for de eksisterende lejere.

Det fremgår af bestemmelsen, at ”markedsleje” er den leje, som en kyndig lejer og en kyndig udlejer på varslings tidspunktet ville aftale for det pågældende lejeforhold, blandt andet under hensyntagen til vilkår, lokalernes beliggenhed, anvendelse, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand.

Med kyndig lejer og udlejer skal forstås parter, der forudsættes at have - eller kunne skaffe sig - oplysninger om markedet, både hvad angår lejens størrelse, og hvad angår øvrige vilkår.

Ved vurderingen af markedslejen kan der bl.a. tages udgangspunkt i sammenlignelige lejemål. Der skal dog blandt andet ses bort fra forbedringer, som lejer har udført for egen regning med udlejers tilladelse, og fra den del af lejen, der vedrører særlige forandringer af det lejede, som udlejer har udført efter aftale med lejer.

For at en af parterne kan varsle en regulering af lejen til markedsleje, skal der være væsentlig forskel på den gældende leje og markedslejen. Det følger af retspraksis, at der skal være en forskel på plus eller minus 10-15 pct. for, at der kan kræves en ændring.

Før der varsles markedsleje, har den varslende part ofte indhentet en vurdering fra en ejendomsmægler til vurdering af holdbarheden af varslingen. Det er den, der varsler lejereguleringen, der har bevisbyrden for, at den gældende leje på varslingstidspunktet er for lav eller høj.

Den part, der har modtaget en varsling om regulering til markedsleje, som den pågældende ikke kan godkende, skal skriftligt gøre indsigelse senest 6 uger efter, at varslingen er kommet frem. Hvis parterne herefter ikke er enige, kan varslingen indbringes for boligretten.

I praksis anses sammenligningslejemål for det primære bevismiddel inden for markedslejesager, men der er også mulighed for at anvende syn og skøn samt sagkyndige vidner m.v.

Med venlig hilsen

Troels Lund Poulsen