



INSPIRATIONSPUNKTER

21. januar 2016

[Kun det talte ord gælder]

Talepapir – ERU alm. del – samrådsspørgsmål M-P vedr. lejefastsættelse i erhvervslejemål samt udenlandske investorerers opkøb af ejendomme i det centrale København, stillet den 15. december 2015 efter ønske fra Morten Bødskov (S)

[Indledning]

- Tak for invitationen til at komme her i udvalget i dag.
- Inden jeg besvarer de fire spørgsmål, vil jeg sige noget overordnet om huslejeniveauet på Strøget i København og om den gældende regulering af markedet for leje af erhvervsjendomme.

[Huslejeniveauet på Strøget]

- Københavns handelsstrøg er et af de mest attraktive steder i Danmark at placere sin butik, hvis ikke det mest attraktive. Det gælder for både danske og for internationale brands, der gerne vil etablere sig i København.
- Det er derfor også helt naturligt, at prisniveauet for at leje sig ind på Strøget er højere end andre steder i byen. Det er naturligt, at huslejeniveauet stiger i takt med, at efterspørgslen bliver større.

- Det samme billede gør sig i øvrigt gældende for handelsstrøg i flere andre storbyer i Europa.
- Det er attraktivt at investere i erhvervsejendomme på det centrale handelsstrøg i København. Og jeg vil gerne understrege, at udenlandske investorer er meget velkomne i Danmark og selvfølgelig også i København. Det har jeg også noteret mig, at Københavns overborgmester har sagt i pressen.
- Jeg er grundlæggende tilhænger af et velfungerende, frit marked, hvor det er op til sælger og køber, eller i dette tilfælde lejer og udlejer, at aftale betingelserne for en handel eller et lejemål.
- Det er vigtigt for et velfungerende, frit marked, at parterne kender vilkårene på markedet, og at ingen er i såkaldt ond tro, når de handler. Det skal for eksempel ikke være sådan, at man som lejer kan blive overtalt til huslejestigninger på baggrund af dokumentation, som ikke giver et retvisende billede af lejeniveauet i området.
- Det skal vores lovgivning og vores domstole være med til at sikre. Og det mener jeg, at de gør i denne sag, hvor domstolene har slået fast at såkaldte skjulte rabatter skal indgå i vurderingen af markedslejen.

[Erhvervslejeloven]

- Forholdet mellem en lejer og en udlejer, der begge er erhvervsdrivende, reguleres gennem erhvervslejeloven.
- Formålet med loven er at opnå et smidigt og velfungerende erhvervslejemarked, som gør det muligt for lejere og udlejere at indgå individuelle aftaler i de enkelte leje-forhold.
- Det er et system, som giver stor fleksibilitet og muliggør, at parterne selv kan forhandle sig frem til en aftale, som begge kan være tilfredse med. Aftalerne kan løbende tilpasses prisudviklingen på markedet, og samtidig kan lejerne være trygge i forhold til deres fremtidige ret til at bruge lokalerne.
- Den gældende lov er i høj grad baseret på en aftale mellem lejer- og udlejerorganisationerne på erhvervslejemarkedet. Jeg synes, at det er vigtigt at være opmærksom på, at parterne løbende udtrykker tilfredshed med den aftalefrihed, som loven giver mulighed for.
- Jeg mener, at det er vigtigt at bevare denne aftalefrihed, og jeg ønsker ikke at bebyrde erhvervslivet med omkostningstunge og unødvendige regler. Det gælder både generelt og i denne konkrete sag.
- Det følger af erhvervslejeloven at udlejer og lejer selv aftaler de nærmere vilkår for lejeaftalen, herunder fast-

sættelse af huslejens størrelse og den senere regulering af huslejen. Det er en god model, der sikrer smidighed og tager hensyn til, at der er tale om to professionelle parter, der begge må formodes at kende det marked, de opererer på.

- Hvis parterne ikke kan nå til enighed, når huslejen skal reguleres, er det op til domstolene at hjælpe parterne til en løsning – blandt andet ved at se på lejeniveauet i sammenlignelige lejemål. Det er situationen i en række af de konkrete sager, der har været omtalt i medierne, hvoraf i hvert fald én af sagerne stadig verserer ved domstolene.
- Det selvfølgelig vigtigt, at alle relevante oplysninger om disse sammenligningslejemål kommer frem – også huslejerabatter.
- Alt tyder da også på, at sagerne bliver grundigt behandlet ved domstolene, og at domstolene tager hensyn til de omtalte rabatter og øvrige relevante oplysninger i forbindelse med vurderingen af disse sammenlignelige lejemål.
- Det er dog vigtigt for mig, at der ikke kan sås tvivl om, at man ved vurderingen af markedslejen skal fremlægge oplysninger om rabataftaler, når man anvender sammenlignelige lejemål.

- Efter disse indledende bemærkninger vil jeg nu besvare de konkrete spørgsmål.

Ad spørgsmål M:

Hvad er regeringens holdning til udviklingen med udenlandske ejendomsinvestorerers opkøb af ejendomme i Københavns handelsstrøg med tårnhøje huslejestigninger til følge, som risikerer at presse danske butikker ud af deres lejemål i handelsstrøgene?

- Først spørgsmål M, hvor der spørges til regeringens holdning til udenlandske ejendomsinvestorerers opkøb af ejendomme i Københavns handelsstrøg.
- Jeg vil gerne gentage, at udenlandske investorer er meget velkomne i Danmark og selvfølgelig også i København.
- Regeringen arbejder for, at Danmark generelt er et attraktivt land at investere i, også for udenlandske virksomheder. Nye investeringer bidrager til at øge produktiviteten, væksten og beskæftigelsen.
- Erhvervsejendomme i Danmark handles på et frit marked. Jeg mener, at det er underordnet om investorer, der køber ejendomme på Strøget, er danske eller udenlandske.
- Jeg kan også konstatere, at en af de sager, der har været omtalt i pressen, faktisk involverer en dansk og ikke en

udenlandsk udlejer, der gerne vil have hævet huslejen for et attraktivt lejemål på Strøget.

[Huslejestigninger er reguleret af aftalen eller erhvervslejeloven]

- I forhold til selve huslejestigningerne, så er det vigtigt at sige, at huslejen for eksisterende lejere ifølge loven som udgangspunkt ikke kan stige *alene*, fordi en ejendom får ny ejer.
- Det afhænger nemlig af den lejeaftale, der er indgået mellem lejer og udlejer, om en udlejer kan kræve regulering af lejen i et konkret lejemål.
- Hvis andet ikke er aftalt mellem lejer og udlejer, kan der ske regulering til såkaldt *markedsleje*. Det vil her være muligt for begge parter at varsle en sådan regulering i henhold til kontrakten.
- Det betyder, at både lejer og udlejer har mulighed for at varsle justering af lejen, hvis en af parterne mener, at den nuværende leje er højere eller lavere end markedslejen. Det er helt naturligt på et frit marked.
- I de sager, der har været nævnt i medierne, har situationen netop været, at udlejer har varslet regulering til markedslejen. Det helt centrale spørgsmål er, hvad den reelle markedsleje er. Det kommer jeg tilbage til i svaret på næste spørgsmål.

[Hvorfor stiger huslejepriserne på Strøget]

- Dernæst er det jo sådan, at når efterspørgslen efter at placere sin forretning i et område stiger, så begynder huslejeniveauet også at stige. For nye lejere bliver det dyrere at leje sig ind i området, og eksisterende lejere kan blive mødt med krav om højere husleje, hvis det altså er en mulighed i deres lejekontrakt.
- I forhold til det konkrete huslejeniveau på Strøget i København, så er situationen, som jeg forstår det, i høj grad et resultat af, at en række internationale brands gerne vil etablere sig på Strøget i København. Og de er villige til at betale en meget høj husleje for nogle helt bestemte adresser.
- Det kan betyde, at danske butikker, der ikke kan betale den samme høje husleje, ikke har mulighed for at etablere sig på de dyreste adresser. Det mener jeg grundlæggende er et vilkår på et frit marked.
- Når det er sagt, så er det selvfølgelig vigtigt, at aftalerne om regulering af husleje sker på baggrund af det reelle huslejeniveau i markedet, sådan som det også fremgår af erhvervslejeloven.

Ad spørgsmål N:

Hvad vil ministeren gøre for at sikre mere transparens i lejeaftalerne, således at det bliver muligt at få indsigt i de vilkår, der har betydning for fastsættelse af markedslejen for et erhvervslejemål, jf. at huslejerne for lejemål ikke er fuldt sammenlignelige, hvis huslejens størrelse er fastsat i sammenhæng med aftaler om huslejerabatter (f.eks. udlejers engangsbetalinger for underskrivelse af kontrakt, betaling for ombygning og lignende former for rabatter)?

[Erhvervslejeloven nuværende ordning]

- Det leder mig videre til det næste samrådsspørgsmål N, hvor der spørges til, hvad jeg vil gøre for at sikre mere transparens i lejeaftalerne.
- I forhold til det spørgsmål vil jeg gerne slå fast, at jeg mener, at den gældende lovgivning allerede sikrer transparens. Her mener jeg både de gældende bestemmelser i erhvervslejeloven og de procesretlige regler, der gælder ved domstolenes behandling af sagerne om regulering af huslejen.
- Som nævnt aftaler udlejer og lejer i lejekontrakten, om det skal være en mulighed at varsle regulering af huslejen til markedslejen. Dette er tilfældet i de sager, der har været omtalt i medierne.
- Erhvervslejeloven opstiller en række regler for, hvad der skal medtages, når markedslejen skal bestemmes. Det er

disse regler samt praksis hos domstolene, der er relevante at se på i denne forbindelse.

- Efter erhvervslejeloven er *markedsleje* den leje, som en kyndig lejer og en kyndig udlejer aftaler for det pågældende lejemål. Markedslejen fastsættes blandt andet ud fra vilkår, beliggenhed, anvendelse, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand.
- I første omgang foregår denne regulering af lejen som en almindelig varsling fra den ene part til den anden.
- Det er derfor op til enten lejer eller udlejer at sandsynliggøre, at markedslejen ligger på det niveau, som huslejen ønskes reguleret op eller ned til.
- I praksis er det ofte en tredjemand, fx en ejendomsmægler, der laver en vurdering af markedslejen, som kan ligge til grund for reguleringen.
- Det er selvfølgelig vigtigt, at varslingen baserer sig på et reelt billede af den leje, der betales i markedet. Hvis man i den forbindelse ser på huslejudgifter hos naboer eller andre sammenlignelige lejemål, bør aftaler om huslejerabatter i disse sammenlignelige lejemål, naturligvis indgå. Det skal ikke være sådan, at man kan blive overtalt til huslejestigninger på et grundlag, der ikke er retvisende.
- Parternes mulighed for at aftale den konkrete leje for lejemålet er som udgangspunkt en god model, der sikrer

smidighed og tager hensyn til, at der er tale om to professionelle parter, der begge må formodes at kende det marked, de opererer på.

- Hvis udlejer og lejer *ikke* kan blive enige om, hvad markedslejen udgør, kan spørgsmålet indbringes for boligretten. Er lejer i tvivl om, hvorvidt udlejer har fremlagt alle relevante oplysninger, vil det også være muligt at fremføre her.
- I boligretten har parterne så mulighed for at fremføre beviser for, hvor de mener markedslejen for det pågældende lejemål bør ligge.
- 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.
- Retten vurderer for hvert enkelt sammenligningslejemål, om det kan bruges som bevis og hvor stor bevisværdien er i forhold til at fastlægge markedslejen for det omtvistede lejemål. Rettens vurdering tager udgangspunkt i de allerede nævnte kriterier for vurderingen af markedslejen i erhvervslejeloven.
- Alt dette fremgår også af de konkrete sager, der har været omtalt i medierne på det sidste.
- Ud fra domsudskrifterne fra nogle af disse sager kan man se, at domstolene foretager en grundig og saglig

vurdering af et betydeligt antal sammenligningslejemål i forbindelse med regulering til markedsleje.

- I den forbindelse inddrager domstolene netop også lejerabatter ved vurderingen af disse sammenlignelige lejemål.
- Derved kommer de relevante oplysninger for lejefastsættelsen allerede frem i disse sager – også rabatter.

[Mulighed for justering af reglerne i erhvervslejeloven]

- Det er naturligvis vigtigt, at lovgivningen på området er med til at sikre, at parternes varsling til markedsleje og domstolenes efterfølgende vurdering baserer sig på de rigtige oplysninger.
- Som jeg nævnte før, mener jeg som udgangspunkt, at både den gældende lov og den eksisterende retspraksis, allerede sikrer, at alle relevante oplysninger kommer frem i lyset – inklusiv rabatter.
- Jeg kunne godt pålægge branchen en række oplysningskrav, men det ønsker jeg ikke. Det er efter min mening centralt for et velfungerende erhvervslejemarked, at såvel lejere som udlejere oplever, at de gældende regler er smidige og ikke giver unødige byrder.
- Jeg er dog åben for at se nærmere på, om der er behov for en præcisering af erhvervslejeloven, så der ikke er

tvivl om, at lejerabatter ved sammenligningslejemål skal indgå i vurderingen af markedslejen.

Ad spørgsmål O:

Er ministeren enig i, at udviklingen med de udenlandske ejendomsinvestorers opkøb af ejendomme i Købehavns handelsstrøg med tårnhøje huslejestigninger til følge, kan være begyndelsen til en ny boligboble, jf. bl.a. udtalelserne fra professor i finansiering på CBS, Jesper Rangvid i artiklen: "Udlændinge i finansielt stormløb på Strøget" i Jyllands-Posten den 30. november 2015 – og hvad agter ministeren i givet fald at gøre herved?

- Dermed vil jeg gå videre til spørgsmål O, hvor der spørges til om udviklingen er begyndelsen på en ny boligboble. Og her antager jeg, at der spørges til, en boble på markedet for erhvervsejendomme.

[Generelt om bobler på ejendomsmarkedet]

- Erfaringerne viser, at det er vanskeligt at forudsige udviklingen på ejendomsmarkedet – herunder også om og hvornår, der er en prisboble. Der er tale om en prisboble, hvis investorerne baserer investeringen på urealistisk høje forventninger til fremtidige priser eller lejeindtægter. Det er

også den dynamik, professor Jesper Rangvid er inde på i den avisartikel, der refereres til i spørgsmålet.

- Priserne på fast ejendom er den seneste tid steget i dele af landet. Det skyldes blandt andet det lave renteniveau, der f.eks. indebærer lave finansieringsomkostninger.
- Et lavt renteniveau kan føre til overdreven risikotagning og uforholdsmæssigt store prisstigninger på bolig- og erhvervsejendomsmarkedet. Hvis renten efterfølgende stiger til mere normale niveauer, kan priserne falde igen – selv uden, at der har været tale om en boble.

[Den konkrete situation på Strøget]

- I de ejendomshandler på Strøget, der omtales i artiklen, har udenlandske investorer i en almindelig fri handel købt ejendomme med erhverv som formål. Det er ikke afgørende for mig, om der er tale om danske eller udenlandske købere, og som udgangspunkt er det også naturligt, at priserne stiger, når et område bliver mere attraktivt.
- Samtidig er det vigtigt at understrege, at prisniveauet for erhvervsejendomme på en lille og meget attraktiv del af Strøget i København næppe bliver retningsgivende for det samlede marked for erhvervsejendomme.
- Så længe de meget høje priser er isoleret til udenlandske investorers opkøb af et begrænset antal ejendomme på Strøget i København, og ikke i vidt omfang finansieres

gennem danske penge- og realkreditinstitutter, er konsekvenserne desuden begrænsede, hvis det skulle vise sig, at de konkrete ejendomme ikke kan omsættes til samme høje pris på et senere tidspunkt.

- Hvis dette skulle ændre sig, så prisniveauet i det samlede marked stiger på niveau med Strøget, og især hvis ejendommene belånes i danske kreditinstitutter, så ville det være en helt anden sag. Det lader dog ikke til at være tilfældet her.

Ad spørgsmål P:

Er ministeren enig med Dansk Erhverv i, at der er behov for lovgivningsinitiativer, herunder med henblik på at finde en bedre model til fastsættelse af markedslejen for de enkelte erhvervslejemål, som dels kan sikre transparens i huslejefastsættelsen, dels kan hindre uforholdsmæssigt store huslejestigninger, som kun store internationale kæder har råd til at betale – og hvilke initiativer vil ministeren tage? Der henvises bl.a. til artiklen: ”Dansk Erhverv kræver indgreb mod smutvej” i Jyllands-Posten den 9. december 2015.

- Endelig spørges der i spørgsmål P til, om jeg er enig med Dansk Erhverv i, at der er behov for at finde en bedre model til fastsættelse af markedslejen.
- Jeg synes ikke, at problemet i de her sager er selve markedslejen og den måde, som den fastsættes på.

- Jeg mener som tidligere nævnt, at den ordning, der er lovfæstet i erhvervslejeloven, er god, da den sikrer stor smidighed for parterne til at indgå de aftaler, der passer dem bedst.
- Desuden er der med lovens ordning sikret en god model for løsning af tvister, hvor der foretages en grundig og konkret vurdering af den enkelte sag i rammer, hvor alle relevante oplysninger kommer frem. Og som nævnt tyder alt på, at domstolene allerede tager hensyn til lejrabatter ved sammenlignelige lejemål i sager om regulering til markedsleje.
- Jeg har derfor ikke planer om at lave et generelt serviceeftersyn af erhvervslejeloven med en ny model for fastsættelse af markedsleje.
- Jeg noterer mig, at Ejendomsforeningen Danmark selv har igangsat et arbejde for at skabe mere gennemsigtighed på området. Og som nævnt er jeg åben for at se nærmere på, om der kan være behov for en præcisering af erhvervslejeloven, så der ikke er nogen tvivl om, at lejrabatter ved sammenligningslejemål skal indgå i vurderingen af markedslejen.
- Det vil jeg derfor drøfte nærmere med de relevante organisationer – herunder Ejendomsforeningen Danmark og Dansk Erhverv.
- Tak for ordet.