

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

1. Baggrunden for lovforslaget

Forslaget bygger på redegørelsen »En økonomisk vurdering af erhvervslejelovgivningens udformning«, som efter anmodning fra Boligministeren er udarbejdet af professor, dr. polit. Niels Chr. Nielsen og afgivet til Boligministeren den 2. marts 1988.

Forslaget er endvidere udformet med udgangspunkt i lovforslag L 57, forslag til lov om leje af erhvervslokaler m.v., fremsat af Boligministeren den 29. oktober 1986. Dette forslag – der ikke blev færdigbehandlet af Folketinget – var udarbejdet med henblik på varetagelse af de særlige lejerbeskyttelseshensyn, der specielt gør sig gældende for erhvervslejere.

Til belysning af erhvervslejemarkedets erhvervs- og samfundsøkonomiske forhold skal fra den ovennævnte redegørelse fremhæves følgende synspunkter:

»Den erhvervsdrivende lejer har en klar interesse i stabile eller forudsigelige lejeudgifter. Herved reduceres den usikkerhed, hvorunder lejeren skal drive sin virksomhed, og det bliver lettere og mindre risikabelt at træffe langsigtede beslutninger. Sker der leje-forhøjelser, er det ønskeligt, at de modsvares af forbedringer i indtjeningsgrundlaget, som det f.eks. normalt er tilfældet ved generelle prisstigninger i samfundet.

Heroverfor står samfundets interesse i et velfungerende marked for lejelokaler, således at den eksisterende bestand af lejelokaler udnyttes samfundsøkonomisk bedst muligt, og således, at der er de rigtige økonomiske incitamentter til at tilvejebringe nye erhvervslokaler, herunder at opnå den bedst mulige fordeling af tilgangen af erhvervslokaler efter art, størrelse, geografisk beliggenhed m.v.

Disse to hensyn er ikke altid lige forenelige. I et dynamisk samfund sker der hele tiden strukturændringer. Den økonomiske vækst varierer. Der sker forskydninger fra landbrug til byerhverv, og fra produktion og handel til service. Efterspørgselsdrivkræfterne varierer. I perioder er det hjemmemarkedsefterspørgslen, der er drivkraften. I andre perioder er det eksport og investeringer, der er drivkraften. Specielt har bygge- og anlægssektoren selv i høj grad været anvendt som et konjunkturpolitisk instrument.

Det er derfor uundgåeligt, at der sker strukturfor-skydninger, som påvirker erhvervslejerne. Lejen for visse typer af lokaler vil udvise en kraftigere stigningstendens (eller blive udsat for kraftigere rationering, hvis lejen ikke får lov til at stige) end lejen for andre typer af lokaler. For nogle typer af lejemål vil der kunne være tale om et faldende lejeniveau, trods et generelt stigende prisniveau.

Dette strukturpres kan i perioder være ganske kraftigt. Specielt på kort sigt, hvor bestanden af erhvervslokaler er givet. Hvis presset ikke får lov at give sig udslag i en ændret lejestruktur, vil det fortsætte også på længere sigt, idet det økonomiske incitament ved at reducere den opståede knaphed på visse typer af lejelokaler vil være ringe, hvis knapheden ikke reflekterer sig i et højere lejeniveau.

Resultatet af lavere huslejer end markedslejen vil være et rationeringsmarked. Den eksisterende bestand vil samfundsøkonomisk blive dårligt fordelt. Der vil ikke være de økonomisk rigtige incitamentter til at producere nye erhvervslokaler. Succes i erhvervslivet vil være afhængig af at få billigere lokaler end konkurrenterne.«

Hvad angår lokaliseringmæssige problemer og prisdannelsen på erhvervslejemarkedet vurderer redegørelsen, at lejerestriktioner ikke er et velegnet instrument til at løse de problemer, der har været fremhævet i den offentlige debat.

Lejelovgivningens opgave må være på den ene side at sikre lejerne mod urimeligheder og på den anden side at sikre de klare samfundsøkonomiske fordele, der er ved et velfungerende marked for erhvervslokaler.

Det er på denne baggrund fundet hensigtsmæssigt, at der udformes en særlig lejelov for erhvervslokaler. Det væsentligste argument herfor er de forbedrede informationsmuligheder, dette indebærer for erhvervsdrivende lejere og udlejere.

2. Lovforslagets indhold

Det er forslagens udgangspunkt, at loven finder anvendelse i det omfang, der ikke er fastsat andet i lejeaftalen. Begrundelsen for denne *principielle aftalefrihed* er, at loven skal dække et så forskelligartet udbud af lokaler, som f.eks. hobbyrum, garager, små detailbutikker, produktionslokaler samt store kontor- og centerbebyggelser. Det vil således være overordnet-