

[Boligministeren]

Forslag til lov om ændring af lov om realkreditinstitutter. (Långivning i forbindelse med ejerskifte).

(Lovforslag nr. L 260).

Lovforslaget er en udløber af et udvalgsarbejde omkring realkreditinstitutternes belåning af kontor- og forretningsejendomme m.v.

Hensigten med lovforslaget er at begrænse realkreditinstitutternes mulighed for at yde lån til ejerskifter mellem personer og/eller selskaber, der ikke er økonomisk eller interessemæssigt uafhængige af hinanden. Derimod er det ikke hensigten at begrænse adgangen til at yde ejerskiftelån til almindelige frie handler, hvor køber og sælger ikke har økonomiske eller i øvrigt sammenfaldende interesser.

En nærmere præcisering af, hvilke handler der efter forslagens vedtagelse ikke vil kunne ydes ejerskiftelån til, vil blive fastlagt i en bekendtgørelse. Realkreditinstitutterne har dog allerede tilkendegivet, at de er ophørt med at tilbyde ejerskiftelån til kontor- og forretnings-ejendomme samt boligejendomme i følgende situationer:

- en koncern opretter et ejendomsselskab, der overtager alle koncernens ejendomme,
- andre ejerskifter mellem selskaber, som ejes eller kontrolleres af de samme personer eller selskaber,
- en persons overdragelse af sin ejendom til sit eget selskab, som den pågældende derefter lejer ejendommen af.

Idet jeg herudover henviser til lovforslaget og dets bemærkninger, skal jeg anbefale det til Tingets velvillige behandling.

Boligministeren (Kofod-Svendsen):

Jeg skal herved tillade mig for Folketinget at fremsætte:

Forslag til lov om leje af erhvervslokaler m.v. (Lovforslag nr. L 261).

Lovforslaget er udarbejdet i lyset af redegørelsen »En økonomisk vurdering af erhvervslejelovgivningens udformning«, som er udarbejdet af professor, dr. polit. Niels Chr. Nielsen efter anmodning fra tidligere boligminister Thor Pedersen.

Forslaget bygger på forslag til lov om leje af erhvervslokaler m.v. (L 57), der blev fremsat for Folketinget den 29. oktober 1986 af den daværende boligminister, men adskiller sig - i det

væsentlige til lejernes fordel - fra dette forslag på nogle afgørende punkter.

Det er lovforslagets udgangspunkt, at loven finder anvendelse, i det omfang der ikke er fastsat andet i lejeaftalen. Begrundelsen for denne principielle aftalefrihed er, at loven skal gælde generelt for de meget forskellige lejemål, lovforslaget omfatter, uden at komme på tværs af sædvaner, der har udviklet sig inden for forskellige brancher og typer af erhvervslejemål.

Som en undtagelse fra den principielle aftalefrihed foreslås, at bestemmelserne om regulering af lejen under hensyn til det lejedes værdi og bestemmelserne om opsigelse og ophævelse ikke kan fraviges til skade for lejeren.

For så vidt angår regulering af lejen foreslås, at den periode, der skal hengå, før en udlejer kan varsle lejeforhøjelse under hensyn til det lejedes værdi, udvides fra de nuværende 2 år til 4 år. Samtidig foreslås, at sådanne forhøjelser skal fordeles ligeligt over 4 år.

Kravene til udlejernes bevisbyrde med hensyn til at få gennemført lejeforhøjelser under henvisning til, at den gældende leje ligger væsentligt under det lejedes værdi, foreslås skærpet. Udlejeren skal således dokumentere, at den leje, der kræves, svarer til lejen for en repræsentativ del af de lejemål i kvarteret eller området, som er sammenlignelige. Derudover foreslås, at lejemål, der er indgået inden for de sidste 12 måneder, ikke kan bruges som sammenligningsgrundlag. Endelig foreslås, at der ved sammenligningen skal tages højde for, om der for det indbragte eller de sammenlignelige lejemål foreligger særlige aftaler om vilkårene, f.eks. med hensyn til uopsigelighed og fremlejeret.

Den gældende tidsbegrænsning for lejeren på 1 år for anlæggelse af retssag om nedsættelse af lejen foreslås ophævet, dog således at lejeren i det første år efter lejeaftalens indgåelse ikke kan anlægge en sådan sag.

I forhold til L 57 indeholder forslaget bestemmelser om, at erhvervslejere som udgangspunkt har afståelsesret, ligesom forslaget indeholder mindsteregler om udlejerens aflæggelse af varmeregnskab.

Herudover indeholder lovforslaget en overgangsbestemmelse, som indebærer, at de bestemmelser i forslaget, som pålægger lejeren større forpligtelser eller giver lejeren færre rettigheder end i henhold til gældende ret, ikke