

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

1. Baggrunden for lovforslaget

Ved nærværende forslag genfremsættes det den 14. april 1988 fremsatte forslag til lov om leje af erhvervslokaler m.v. (L 261), der på grund af udskrivning af nyvalg til Folketinget ikke kom til 1. behandling i tinget. I forhold til L 261 er foreslået opretholdelse af den gældende lejelovs bestemmelse om blanketter samt indførelse af en pligt for udlejer til at orientere lejer om en af Boligministeriet autoriseret vejledning (forslagets § 4). Endvidere indeholder forslaget en ændring af overgangsreglerne om lejeregulering (§ 82), således at der tages højde for lov nr. 358 af 1. juli 1988 om midlertidigt huslejestop for erhvervslejemål.

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 lejerbeskyttelses hensyn, der specielt gør sig gældende for erhvervslejerne.

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 incitamenter til at tilvejebringe nye er-

hvervslokaler, 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 incitamenter til at producere nye erhvervslokaler. Succes i erhvervslivet vil være afhængig af at få billigere lokaler end konkurrenterne.«

Hvad angår lokaliseringsmæssige problemer og prisdannelsen på erhvervslejemål 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.