

*Forslag til lov om leje af erhvervslokaler m.v.*  
Af boligministeren (Agnete Laustsen).  
(Fremsat 5/10 88).

Sammen med denne sag foretoges den under punkt 6 på dagsordenen opførte sag, nemlig:

**6) Første behandling af lovforslag nr. L 23:**

*Forslag til lov om ændring af lov om leje.*  
Af boligministeren (Agnete Laustsen).  
(Fremsat 5/10 88).

Lovforslagene sattes til forhandling.

*Forhandling*

**Pia Gjellerup (S):**

Ved fremsættelsen af forslag om huslejestop i erhvervslejemål sidste vinter nærrede vi i Socialdemokratiet det håb, at vi fra Folketingets side kunne blive færdige med det samlede lejelovsarbejde i løbet af 1988.

Meget gik anderledes i foråret. Vi fik bl.a. et tidkrævende folketingsvalg og urimelig langtrukne regeringsforhandlinger, som trak opmærksomheden og kræfterne bort fra løsningsarbejdet af påtrængende arbejdsopgaver.

Det lovforslag, vi nu har til behandling, er således ikke blevet behandlet i lyset af den økonomiske vurdering af erhvervslejelovgivning, som blev afgivet i marts måned i år. Det kan i denne sammenhæng måske undre en smule, at forslaget og professorudredningen ikke er blevet udsendt til høring hos de relevante organisationer.

Vi står derfor over for en ret omfattende proces, som det er ministerens intention at færdiggøre inden jul. Jeg mener, det er for ambitiøst og for optimistisk. Hvis forslaget skal behandles så seriøst, som det bør, samtidig med det øvrige folketingsarbejde, vil det ikke kunne klemmes ind på de to måneder, og det skyldes navnlig, at forslaget på ganske mange punkter ikke er godt, ikke er fyldestgørende.

Jeg skal derfor allerede nu opfordre boligministeren til at overveje, om det ikke vil være hensigtsmæssigt først at gennemføre de ændringer, der vedrører huslejereguleringen, og som derfor skal være gennemført før ophævelsen af huslejestoppet, der løber til nytår. Disse ændringer kunne i givet fald gennemføres i den nugældende lejelov.

Herefter kunne vi gennemføre en samlet revision af lejeloven med en mulig opdeling i en boliglejelov og en erhvervslejelov.

På baggrund af denne principielle tilkendegivelse kan jeg give tilsagn fra Socialdemokratiets side om en positiv medvirken ved gennemførelsen af ændringerne i huslejereguleringen. Lovforslaget indebærer på dette område, at lejereguleringen i relation til det lejedes værdi sættes i mere faste rammer, end det har været gældende tidligere. Bl.a. vil der være tale om, at forhøjelser kun kan gennemføres med mindst 4 års mellemrum i stedet for som nu med 2 års mellemrum.

Derudover – og som det vigtigste – foreslås det, at varslede forhøjelser skal fordeles ligeligt over 4 år, således at den samlede forhøjelse først slår igennem efter forløbet af 3 år. Dette vil give de enkelte erhvervslejere en bedre mulighed for at indrette sig på lejeforhøjelserne og om nødvendigt føre retssag herom uden at skulle frygte meget store efterbetalinger fra perioden under retssagen. Det er nemlig denne frygt, der i de seneste år har lukket mange forretninger drevet af forretningsdrivende, som simpelt hen ikke har haft råd til at afprøve deres ret ved domstolene.

Jeg mener, at dette forslag har fundet en fornuftig balance. Erhvervslejerne har selvfølgelig kunnet ønske sig en længere periode, og udlejerne har kunnet ønske sig en kortere periode. Jeg tror, at der med forslaget om de fire år er fundet en balance, som er forsvarlig for alle parter.

Med disse kommentarer vil jeg fjerne mig fra de strengt økonomiske aspekter, som jeg tror vi kan enes om i stor udstrækning.

Herefter er der den øvrige del af lovforslaget, som jeg som sagt mener haster mindre.

Overskriften er stort set aftalefrihed. Det kan man have megen sympati for i forhold til det pulserende erhvervsliv, men der er absolut punkter, hvor aftalefriheden vil indebære urimelige resultater i lyset af en udvikling, fra aftalen blev indgået, og til den på et eller andet tidspunkt vil blive realiseret. En uskyldig aftale uden umiddelbare konsekvenser ved indgåelsen af kontrakten kan blive endog særdeles belastende på et senere tidspunkt, uden at parterne har haft mulighed for at tage højde for det ved indgåelsen af kontrakten. Her kan jeg bl.a. nævne regler om lejekontraktens udformning og udlejers adgang til det lejede.