

[Kirsten Jacobsen]

Jeg bliver spurgt, hvad der skulle forhindre en udlejer i at kræve 700 pct. i lejeforhøjelse. Naturligvis intet andet, end at det ville være fuldstændig ude af trit med markedssituationen. Én ting er at kræve det – og det kan man da gøre; man kan også kræve 7.000 pct. – en anden, hvad man får. Man skal tage hensyn til – når man snakker om disse skrækelige, enkeltstående eksempler, man har set – at markedssituationen for erhvervslejemål har ændret sig markant på det sidste. Det er i øjeblikket sådan, at man nærmest må betegne markedet som lejers marked og ikke som udlejers marked.

Elisabeth Arnold (RV):

Da mit partis ordfører, hr. Jørgen Estrup, stadig væk er afskåret fra at være til stede, skal jeg på hans vegne anføre følgende vedrørende lovforslag nr. L 22 og L 23:

Det er en meget lang debat om den samlede lejelovgivning, som går forud for de nu fremsatte forslag til erhvervslejelov og følgeændringer i lejeloven. Undervejs har det fra mange sider, fra ejeres og lejeres organisationer, fra advokater, fra den øvrige juridiske ekspertise, fra huslejenævn osv., været understreget, at der er betydelige problemer i den eksisterende lejelovgivning og derfor behov for ændringer.

Lejelovgivningen er måske det mest komplicerede lovgivningsområde, vi har. Vi trænger til en klarere og mere overskuelig lovgivning på området, og vi trænger ikke mindst til at få fjernet en række uklarheder og stadige kilder til tvister mellem ejere og lejere.

Af samme grund har vi flere gange fra radikal side foreslået, at en lille gruppe lejelovsekspertter burde sættes til at gå lovgivningen igennem med tættekam, set fra et rent teknisk-juridisk synspunkt. Det kan jo trods alt ikke være meningen, at man fra Folketingets side ligefrem skal fremme juristers beskæftigelsesmuligheder ved at gøre lovgivningen mere kompliceret end højst nødvendigt.

Af samme grund havde vi fra radikal side også helst set, at en samlet revision af lejelovgivningen, dvs. såvel boligleje som erhvervsleje, havde kunnet fremlægges samtidig for Folketinget. Sådan som udviklingen har formet sig på erhvervslejeområdet, må vi imidlertid erkende, at dette ikke længere er muligt. Folketinget var i foråret tvunget til at gennemføre et erhvervslejestop, og en sådan stoplovgivning

kan man med rimelighed kun fastholde i en kort periode. Derfor er vi enige med boligministeren i, at en ny erhvervslejelov må træde i kraft, når stoploven udløber pr. 1. januar 1989.

Det erhvervslejelovforslag, som er blevet resultatet af overvejelserne, rummer betydelige fremskridt. Bestemmelsen om, at lejen kun kan reguleres hvert fjerde år mod nu hvert andet, og at lejestigningen skal fordeles ligeligt over de fire år, fjerner de klare urimeligheder, som findes i den eksisterende lovgivning. Virksomheder, som faktisk kan klare markedsløjen, hvis de får lov til at tilpasse sig gradvis, får nu muligheden herfor. Derved undgår vi en hel række unødvendige virksomhedslukninger, men samtidig fastholder lovforslaget det efter radikal opfattelse rigtige synspunkt, at i sidste ende må det på erhvervslejeområdet være markedsmekanismen, der bestemmer lejeniveauet.

I det hele taget kendetegner det lovforslaget, at der er tale om en balancegang mellem det principielle udgangspunkt i kontraktfrihed mellem parterne og på den anden side hensynet til, at markedsmekanismen kun kan fungere, hvis der skabes den nødvendige gennemsigtighed og information på lejemarkedet.

I Det Radikale Venstre finder vi, at denne balanceøvelse er lykkedes for boligministeren. Specielt er der grund til at pege på, at det gamle stridspunkt omkring standardkontrakter nu synes løst med boligministerens forslag om et autoriseret vejledningsmateriale, som udlejer har pligt til at gøre lejere bekendt med. Formuleringsmæssigt er der måske en smule uklarhed i lovforslagets bemærkninger. Men jeg går ud fra, at boligministeren kan bekræfte, at vejledningsmaterialet rummer såvel en punktoversigt som vejledende kontraktudkast. Det er altså begge dele, lejeeren skal gøres bekendt med ifølge § 4, stk. 3.

Derudover er der grund til at pege på bestemmelserne om afståelsesret og udformningen af varmeregnskab som vigtige fremskridt. Vi er overbeviste om, at disse bestemmelser vil være med til at fjerne en række konflikt- og manipulationsmuligheder, som findes i den eksisterende lovgivning.

Afslutningsvis skal der blot peges på et enkelt punkt, hvor der måske eksisterer en uklarhed. I § 28 fastslås den generelle bestemmelse om regulering af lejen under hensyn til det lejedes værdi, og det præciseres i § 34, at denne be-