

Forhandling

Jytte Wittrock (S):

Her har vi så andet trin af tretrinsraketten fra boligministeren i denne samling.

Dette lovforslag består dels af en sammenkrivning af de privatretlige regler fra den nugældende lejelov og den nuværende erhvervslejerereguleringslov, dels af en række nye regler, som følger anbefalingerne i Lejelovskommissionens betænkning. Alle regler, som vedrører forholdet mellem udlejer og erhvervslejer, foreslås nu samlet i én lov, og det er samtidig et mål at gøre lovgivningen mere brugervenlig.

Lovforslaget bygger i vid udstrækning på anbefalinger i Lejelovskommissionens betænkning. Der er tale om en række nye principper, og jeg vil nøjes med at nævne et par eksempler. Det foreslås, at der ikke mere skal være regler for lejefastsættelsen og andre lejevilkår, men at det i stedet overlades til parterne frit at fastsætte disse. Det er tanken, at denne lov skal resultere i et fleksibelt erhvervslejemarked med en større mobilitet til følge.

Det foreslås endvidere, at udlejerens hvert femte år skal genforhandle de aftalte lejevilkår med lejeren, og at det er en ufravigelig ret for lejeren. Den 5-årige periode kan ikke fraviges til skade for lejeren, altså ikke uden lejerens accept. Hvis ejer og lejer ikke kan enes, kan udlejerens opsige lejeren til udløbet af det 5. år, og lejeren har i dette tilfælde krav på erstatning for tabet i forbindelse med opsigelsen. Erstatningen skal dække det tab, som lejeren konkret lider som følge af opsigelsen, den skal f.eks. dække flytteudgifter, goodwill, driftstab, værdiforringelse af inventar m.v. Til yderligere beskyttelse af lejerne er der indsat en generel klausul, der giver mulighed for at tilsidesætte urimelige aftaler og aftalevilkår.

Der foreslås af forenklingshensyn, at man ikke længere opererer med en sondring mellem erhvervsbeskyttede og ikkeerhvervsbeskyttede lejerforhold, dvs. at udlejerens adgang til at opsige lejeaftalen og lejerens krav på erstatning fremover skal gælde for alle erhvervslejemål. De nye regler skal dog kun gælde for lejemål, der er indgået efter lovforslagets ikrafttrædelse, som forventes at finde sted den 1. januar 1999.

Der har været udtrykt bekymring for, at lejen vil stige urimeligt, men Lejelovskommissionen vurderer, at der ikke vil blive tale om nævneværdige huslejestigninger, fordi lejen i dag stort

set reguleres på markedsvilkår. De små butikker skal beskyttes gennem planlovgivningen og lokalplaner, men hvis huslejeniveauet ikke stiger, vil de ikke blive ramt, som det ellers er påstået.

Vi er i Socialdemokratiet godt tilfredse med dette lovforslag, som vi kan anbefale. Vi synes, der tages et velafbalanceret hensyn til både lejers og ejers rettigheder, og vi ser frem til et konstruktivt udvalgsarbejde.

(Kort bemærkning).

Villy Søvnald (SF):

Jeg synes, det var lidt stærk tobak, og jeg følte mig hensat til en helt anden verden, da jeg hørte den socialdemokratiske ordfører, hvis ordførtale var bygget op over, hvor mange beskyttelser af lejerne der er lagt ind i et lovforslag, der har den stik modsatte hensigt, nemlig at frigive lejefastsættelsen.

Derfor synes jeg, det ville være mere ærligt at besvare det grundlæggende spørgsmål »hvorfor nu det«, i stedet for at beskrive de forhindringer, man sætter ind for at lade tingene udvikle sig til noget, man ikke ønsker. Hvad er årsagen til, at Socialdemokratiet vælger at frigøre lejeniveauet på området med det resultat – som alle høringssvar er enige om – at det vil betyde kolossalt stigende huslejer?

Jeg synes, det er lidt underligt at holde en tale, hvor man fremhæver alle begrænsningerne. Hvorfor står man ikke ved, at hovedtanken er at give lejen fri, og at den sikre virkning ifølge alle dem, der er tæt på området, er, at det vil betyde kolossale stigninger? Det er vel derfor, udlejerne er så uhemmet glade for det, der nu er på vej.

(Kort bemærkning).

Jytte Wittrock (S):

Jeg vil ikke indlede en lang debat om det, men jeg vil gerne erkende, at tiden er en anden, end da man lavede lejeloven, og at vi nu prøver at tilpasse den tidens vilkår. Vi vil meget gerne have en debat om det i udvalgsarbejdet, det sagde jeg også tidligere, men jeg er klar over, at der nu er åbnet for en debat om huslejen.

(Kort bemærkning).

Villy Søvnald (SF):

Jeg er igen fuld af forundring. Jeg forstår, at forslaget er blevet til på grund af det, der hedder tidens vilkår, men må jeg ikke godt gøre opmærksom på, at hvis man er valgt til Folke-