

tinget, er det vel, fordi man har en forestilling om, hvor man synes, samfundet skal bevæge sig hen, og påvirke vilkårene? Hvis man bare er valgt til at registrere, hvad tidens trend er og i øvrigt indordne sig, synes jeg, man kommer til at spille en fantastisk passiv rolle.

Hvis det er et spørgsmål om at lade det komme an på høringssvarene, har jeg gjort mig den umage at læse dem igennem, og jeg kan se, at der er to, der anbefaler forslaget. Det er udlejerne – og det kommer vel næppe overraskende for nogen – som den ene store gruppe, og det er Boligselskabernes Landsforbund. Det forekommer til gengæld noget overraskende, at lige præcis de synes, det er en vigtig sag for dem, men lad det nu ligge. Alle de andre høringssvar uden undtagelse advarer imod forslaget, og hver eneste lokale handelsstandsforening, vi har hørt fra, advarer imod det.

#### Erling Oxdam (V):

Det foreliggende lovforslag er på mange måder udtryk for en liberalisering af reglerne om leje af erhvervslokaler.

Der indføres aftalefrihed vedrørende fastsættelsen af lejens størrelse ved lejeaftalens indgåelse og lejens regulering senere hen i lejeperioden. Det betyder, at den opfattelse, at udlejere altid narrer eller forsøger at narre lejerne, som man hidtil har anset for ikke at have forstand på lejeforhold, nu er blevet forladt af lovgiverne. Nu anses udlejere og erhvervslejere for at være ligemænd i forretningsforhold, når de indgår kontrakt med hinanden. Der er dog, og jeg havde nær sagt heldigvis, stadig en vis beskyttelse af lejerne i undtagelsessituationer, men det skal jeg vende tilbage til om et lille øjeblik.

At der nu er aftalefrihed, betyder også, at begrebet det lejedes værdi er udgået af lovgivningen. Det har været og er stadig et rent politisk begreb, hvor huslejenævnen og boligret efter et meget frit skøn – ja, næsten efter forgodtbefindende – har kunnet fastsætte kvadratmeterlejen, og den har som regel været meget lav.

Det andet punkt, jeg vil nævne, er muligheden for genforhandling af lejevilkårene, og at den principielle uopsigelighe for erhvervslejemeål nu bliver afskaffet. Nu kan der siges op fra udlejerens side hvert 5. år for at gennemføre en lejeforhøjelse, men dog kun mod erstatning til lejereren for det tab, han dermed lider, hvis han protesterer mod lejeforhøjelsen og må flytte. Her kunne der rejses en diskussion om, hvor-

vidt det er rimeligt, at reglen gælder for lejemål både med og uden erhvervsbeskyttelse, dvs. at både i de tilfælde, hvor en bestemt beliggenhed i særlig grad betyder noget, og hvor det er ligegyldigt, som det f.eks. er tilfældet for mange liberale erhverv, skal der gives den samme erstatning. Den diskussion vil jeg dog ikke tage op, men det er altså blevet til, at den sontring, man tidligere har haft, ikke er med i lovforslaget nu. Nu gælder der de samme regler for alle opsagte erhvervslejemeål.

Som det blev sagt tidligere af Socialdemokratiets ordfører, er det en god ting, at lovforslaget kun omfatter erhvervslejemeål, men til gengæld indeholder alle de retsregler, der vedrører forholdet mellem ejer og lejer. Vi hilser også med tilfredshed, at der nu kan udmeldes syn og skøn i boligretssager af sagkyndige dommere – ikke alene boligretsdommere, men også folk, der har forstand på regnskabsforhold.

Vi synes, at bestemmelsen om, at man kan få lejevilkårene ændret hvert 5. år, er god; men vi er lidt betænkelige ved, at det kun er så kort en periode, inden for hvilken man kan sige lejereren op med henblik på at opnå lejeforhøjelse. Gør man det ikke inden for denne ganske korte frist, kan man risikere, at der skal forløbe yderligere 5 år. Det er en slags straffeekspedition, og virkningen af, at man ikke gør det med det samme inden for lovens frister, er alt for hård.

Så kunne man selvfølgelig spørge: Hvad nu med de mange små lejere, som hr. Søvnald var inde på, nu kan de jo risikere at blive sagt op? Her er det for det første sådan, som det også rigtigt blev nævnt før, at reglerne først gælder fra den 1. januar 1999. Til den tid må alle, der indgår kontrakter, se på, hvor lang tid de ønsker, lejemålet skal løbe, og så kan man aftale et tidsrum på måske 10 eller 15 år, selvfølgelig mod en vis lejeforhøjelse. Bestemmelsen om, at der ydes erstatning, mener jeg også er meget, meget fin, men selv om man aftaler, at der ikke skal ydes erstatning, er der jo § 8 om tilsidesættelse af urimelige aftaler og vilkår. Det er også en beskyttelse, som jeg synes det er værd at lægge mærke til.

Venstre støtter altså lovforslaget, men har visse forbehold med hensyn til generationsskifte og den beskyttelse, der skal være af lejemålet, for ikke at risikere unødigt opsigelse.