

til grund for lejen. Reelt bliver der wild westtilstande for den bedst forhandlingsvante erhvervslejer.

For det andet betyder genforhandlingen om lejevilkårene efter det 5. år en lang række problemer. En lejer kan måske købe længere uopsigelig ved kontraktens indgåelse. På den måde kan lejerens usikkerhed kapitaliseres af udlejer. Lejerens investeringslyst og mulighed for langsigtet planlægning bindes op på en usikkerhed om huslejekontrakten.

Man skal endelig heller ikke glemme usikkerheden for de ansatte hos erhvervslejer. Den stiger naturligvis markant, og så er der endelig det, at det generelle huslejeniveau bliver højere.

Som det tredje problem ser vi erstatningsbestemmelserne ved usaglige opsigelser. I bedste fald bliver de overordentlig tilfældige. Her vil man igen være afhængig af professionalismen hos lejerens samt et grundigt kendskab til niveauet. Det favoriserer bestemt ikke den lille erhvervsdrivende lejer.

Det fjerde store problem er, at lejerens beskyttelse mod vilkårlige fysiske ændringer i lejemålet fjernes. Udlejer vil kunne foretage ændringer i det lejede fuldstændig hen over hovedet på lejerens. Det er simpelt hen uigenomtænkt.

Derudover har lejerforeningerne påpeget et par yderligere forringelser, og Enhedslisten kan selv sagt ikke støtte forslaget.

Sonja Albrink (CD):

CD støtter tanken om, at erhvervslejelovgivningen udskilles i en selvstændig lov, og vi er også principielt for en udvidelse af aftalefriheden. Virksomheder i forskellige brancher stiller meget forskellige krav til erhvervslejemål, og samtidig er de lokaler, der udlejes, også forskellige. Derfor finder vi i CD, det er vigtigt, at vi giver lejer og udlejer rimelige muligheder for at forhandle sig til rette om tingene. En væsentlig forudsætning er dog, at udvidelsen af aftalefriheden er så afbalanceret som overhovedet muligt, så den ene part ikke stilles mærkbart svagere.

Den erstatning, som foreslås indført, gives kun for konkrete tab, men risikoen for at blive opsagt kan jo tvinge lejere til at indrette sig, så der ikke bliver tab, hvis de opsiges. Hvis lejere eller leverandører til lejere af frygt for opsigelse ikke tør indgå kontrakter, der strækker ud over tidspunktet for næste genforhandling, lider lejer

jo et tab, uanset om der kommer en opsigelse eller ej, og det tab får erhvervslejer ingen kompensation for. Alternativet er selvfølgelig, at en lejer insisterer på en længere uopsigelig end 5 år, når der forhandles lejekontrakt, og det er der vel heller ikke nogen, der direkte går imod.

Ved at indføre genforhandling spiller man udlejer et godt forhandlingskort i hænde, for udlejer kan jo, hvis han ønsker det, sætte trumf på og true med en opsigelse.

Det kan også godt være, at udlejer vil lide et økonomisk tab, hvis han bliver nødt til at opsi-ge lejerens, men en mindre forretningsdrivende vil oftest have en interesse i at forblive i sit lejemål, fordi ingen erstatning for konkrete tab kan opveje det besvær, der er i forbindelse med at skifte lokale, for slet ikke at tale om den arbejdsindsats, der kræves, når man skal have en ny forretning etableret i nye lokaler og i nye lokalområder.

Et andet problem, som vi ønsker drøftet under udvalgsbehandlingen, er, hvordan der skal forholdes, når en erhvervslejer dør. Vi mener ikke, det bør være ensbetydende med, at en ellers velfungerende virksomhed må ophøre. Der bør derfor efter CD's opfattelse være mulighed for, at ægtefællen, livsarvinger eller medarbejdere viderefører virksomheden. Det virker ikke helt rimeligt, at man med det her forslag stiller strengere krav til ægtefæller om branchekendskab – de skal have deltaget i virksomhedens drift, står der – end man gør ved den almindelige, fravigelige afståelsesret, hvor branchekendskab er nok. Det kunne da måske være en god idé, om ministeren vil svare på, hvorfor det er sådan.

I CD vil vi gerne gøre det så let, som jeg sagde i min indledning, som det overhovedet er muligt, at drive en virksomhed, og derfor er vi da også, som jeg nævnte, principielt for aftalefriheden. På den anden side ønsker vi heller ikke at anbringe de mange små og mellemstore virksomheder, der optræder som erhvervslejer, i en situation, der er kompliceret og utryk, og derfor vil vi i CD gerne se nærmere på de ting, som jeg har rejst i min ordførertale, inden vi giver vores endelige tilsagn om støtte ved afstemningen ved tredje behandling.

Kristian Thulesen Dahl (DF):

Jeg vil gerne indlede med en påstand. Jeg tror simpelt hen ikke i min vildeste fantasi, at selv hr. Villy Søvnald ville foreslå indført sådan