

Erhvervsstyrelsen
erhvervsregulering@erst.dk,
julann@erst.dk
peterm@erst.dk



10. august 2016
Ref: LAB

Direktør
Lars Brondt
Telefon +45 33 12 03 30
lab@ejendomsforeningen.dk

Høring vedrørende lov om ændring af lov om leje af erhvervslokaler m.v. (tidsbegrænsning af erhvervslejeaftaler og vurdering af markedslejen)

Erhvervs- og vækstministeriet sendte den 5. juli 2016 lovforslag til ændring af erhvervslejeloven i høring. Ejendomsforeningen Danmark takker for muligheden for at afgive høringssvar.

Ejendomsforeningen Danmark skal indledningsvist bemærke, at erhvervslejeloven tager udgangspunkt i, at en erhvervslejekontrakt indgås mellem to kyndige og professionelle parter. Det vil sige, at parterne enten har eller kan skaffe sig kendskab til lejeniveauer og sædvanlige aftalevilkår i øvrigt, ligesom de pågældende parter forudsættes at kunne gennemskue konsekvenserne af aftalevilkår, eller at parterne ved, hvor de kan finde sagkyndig bistand til kontraktforhandlinger. Efter Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse, er det både hensigtsmæssigt og meget væsentligt, at dette udgangspunkt fastholdes.

Ejendomsforeningen Danmark mener også, at erhvervslejelovens regler overordnet er et udtryk for et balanceret resultat af forhandlinger mellem lejer- og udlejerside. Lovens rammer fungerer således i det store hele ganske udmærket i markedet for både lejere og udlejere.

Siden lovens ikrafttræden den 1. januar 2000 har det også vist sig, at loven har fungeret for både lejere og udlejere – både når de økonomiske konjunkturer i Danmark har været gode og i tider med økonomisk krise. Erhvervslejere og –udlejere har, i de godt 16 år loven har eksisteret, fundet løsninger på praktiske og økonomiske udfordringer i det erhvervslejeretlige forhold, fordi loven er enkel at anvende, og fordi den overordnet rummer den fornødne fleksibilitet som følge af den høje grad af aftalefrihed, som loven tillader. Det er efter Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse af afgørende betydning, at lovens fundament på den måde fastholdes.

Ejendomsforeningen Danmark har følgende bemærkninger til lovforslaget.

Vedrørende forslaget om ændringer af reglerne om tidsbegrænsede lejeaftaler

Der er dog enkelte elementer i erhvervslejeloven, hvor aftalefriheden er indskrænket, og hvor denne indskrænkning er uhensigtsmæssig såvel i det indbyrdes forhold mellem lejer og udlejer som ud fra et samfundsmæssigt perspektiv. Det vil således være hensigtsmæssigt at ændre på sådanne elementer.

Et af disse elementer er den indskrænkning loven i dag lægger på muligheden for frit at aftale tidsbegrænsede lejekontrakter. Ejendomsforeningen Danmark ser det derfor som et positivt skridt, at lovforslaget indfører en mulighed for, at der kan aftales tidsbegrænsede erhvervslejeaftaler, uden at de skal begrundes i udlejers særligt saglige forhold. Dette var også en anbefaling, som Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen i 2014 kom med i sin rapport om fremtidens detailhandelsmarked.

For det første vil det skabe mulighed for mere konkurrence og mobilitet i detailhandlen og hos erhvervslejere generelt, hvilket i sig selv kan bidrage til mere fleksibilitet i både udlejerens og lejerens forretninger, og dermed bidrage til vækst. For det andet vil det sikre en (rets)sikkerhed for udlejer for, at sådanne aftaler består, når de er indgået imellem lejer og udlejer, som begge er kyndige parter i lejeforholdet.

Ændringen vil derfor have de positive virkninger, at erhvervsudlejerne vil udvise større lyst og incitament til løbende at investere i lejemålene, så de er tilpasset de behov, som udlejernes kunder (lejerne) har og de forretningskoncepter, som lejerne ønsker at bringe på markedet, fordi de efterspørges af forbrugerne. Omvendt er der intet i praksis, der understøtter, at lovændringen skulle give lejerne mindre incitament til at foretage investeringer i lejemålene, som bemærket i lovforslaget. Lejerne investerer primært i udvikling af deres forretningskoncepter og dermed i lejemålene ud fra en analyse af, om dette forretningsmæssigt giver mening og forventeligt vil øge indtjeningen.

Ejendomsforeningen Danmark kan derfor støtte dette forslag.

Vi er opmærksomme på, at forslaget isoleret set ændrer i erhvervslejelovens nuværende balance i lejer- og udlejerforholdet – dog alene i begrænset omfang. Lovforslaget indfører derfor også en ny bestemmelse om, at der ikke kan aftales regulering af markedslejen i en tidsbegrænset erhvervslejeaftale. Det fremgår af forslaget, at man kun kan regulere lejen i den tidsbegrænsede periode efter en klausul i lejeaftalen om fast regulering af lejen.

Ejendomsforeningen Danmark er af den opfattelse, at muligheden for at varsle markedslejenedsættelser eller -forhøjelser er et grundlæggende element i erhvervslejelovens bestemmelser om lejens regulering. I dag kan en markedslejenedsættelse eller -forhøjelse efter lovens

bestemmelser varsles 4 år efter ikrafttræden af lejeaftalen og herefter hvert 4. år. Dette gælder efter lovens udgangspunkt så længe en lejeaftale løber, således også i en eventuel uopsigelsesperiode, jf. erhvervslejelovens § 13, stk. 5

Dette legale udgangspunkt fastholdes i praksis i de fleste erhvervslejeaftaler, der indgås, fordi både lejere og udlejere typisk er af den opfattelse, at det skaber den nødvendige fleksibilitet i det lejeretlige forhold, såvel juridisk som økonomisk. I praksis har det siden erhvervslejelovens ikrafttræden desuden vist sig, at både lejere og udlejere har benyttet sig af muligheden for at varsle henholdsvis nedsættelse eller forhøjelse af markedslejen, når der har været grundlag herfor.

Ejendomsforeningen Danmark mener derfor ikke, at man bør ændre i lovens udgangspunkt, hvorefter der kan varsles markedslejereguleringer, så længe en lejeaftale løber. For det første er markedslejereguleringsbestemmelsen et af kerneprincipperne i erhvervslejeloven. For det andet er der, som bemærket ovenfor vedrørende praksis omkring aftaleindgåelsen og anvendelse af markedslejereguleringsreglerne, ikke grundlag for en sådan begrænsning – både lejere og udlejere anvender i langt overvejende grad markedslejemekanismerne. For det tredje vil lejer og udlejer frit individuelt kunne aftale en sådan begrænsning i erhvervslejeaftalen – parterne vil således også på dette punkt selv individuelt kunne tage stilling til, hvordan deres indbyrdes forhold skal reguleres.

En begrænsning af retten til at aftale adgang til markedslejeregulering i tidsbegrænsede lejeaftaler vil desuden kunne medføre specifikke udfordringer for begge parter. Udfordringen kan særligt opstå i de tilfælde, hvor parterne ønsker at indgå tidsbegrænsede lejeaftaler, der løber over en længerevarende periode, fx 10 eller 20 år. Det kan – alt efter markedslejens udvikling - være til ugunst for både lejer og udlejer, hvis der i en sådan periode ikke kan varsles en regulering af markedslejen. Det er således ikke utænkeligt, at en klausul om fast regulering af lejen i sådanne tilfælde ikke vil kunne tage højde for eller følge med markedslejens udvikling. Hvis man fx kigger tilbage til forholdene lige før og efter finanskrisen i 2007 – 2008, faldt markedslejen drastisk, hvilket mange lejere benyttede til at varsle markedslejenedsættelser.

Samlet set finder Ejendomsforeningen Danmark det altså ikke hensigtsmæssigt, at man med lovforslaget vil fjerne den legale ret til markedslejeregulering og ret til at aftale dette i tidsbegrænsede aftaler.

Det bør under alle omstændigheder anføres i forarbejderne til lovforslaget, at det ikke med lovforslaget er hensigten at ændre erhvervslejelovens udgangspunkt, som også er sædvanlig

praksis i erhvervslejeaftaler, nemlig at lejen kan reguleres for udviklingen af skatter og afgifter, jf. erhvervslejelovens §§10-12.

Man kan i stedet overveje en anden løsning for at imødegå, at forslaget om en ubetinget ret til at aftale tidsbegrænsede lejeaftaler ændrer i erhvervslejelovens nuværende balance i lejer- og udlejerforholdet. Det følger af den nuværende § 63, stk. 1, at *"Den tidsbestemte lejeaftale kan ikke ved opsigelse bringes til ophør i lejeperioden, medmindre dette er aftalt eller den anden part i lejeforholdet misligholder aftalen."* Hvis man ændrede denne bestemmelse, således at parterne som udgangspunkt har mulighed for at opsige den tidsbegrænsede lejeaftale medmindre andet er aftalt, vil man opnå beskyttelse af lejer imod eventuel varsling af markedslejerforhøjelse fra udlejers side i den tidsbegrænsede periode. Lejer vil i dette tilfælde kunne opsige lejeaftalen, hvis lejer ikke finder, at lejer kan bære den højere markedsleje. En sådan ændring vil kunne løse problemstillingen omkring lejer- og udlejerbalancen.

Vedrørende forslaget om vurderingen af markedslejen ved anvendelsen af sammenligningslejemål

Ejendomsforeningen Danmark formoder, at baggrunden for denne del af lovforslaget er en artikelhistorie, som især ét dagblad tidligere på året kørte. Det fremgik af artiklen, at der blev indgået "skjulte" aftaler om lejerabatter til lejer, som ikke blev skrevet ind i lejeaftalen. Det anførtes i den forbindelse, at sådanne aftaler om lejerabatter efterfølgende ikke kom frem i retssager om markedslejens størrelse, når de pågældende lejemål indgik i retstvisten som sammenligningslejemål, og dermed ville man ikke få det rette billede af markedslejens størrelse i det givne marked.

Ejendomsforeningen Danmark har den klare holdning, at både lejere og udlejere skal fremlægge alle relevante oplysninger under en retstvist om markedslejens størrelse. Det gælder naturligvis også oplysninger om eventuelle lejerabatter i sammenligningslejemål, som forelægges retten som bevismidler. Det er vigtigt at holde fast i, at det er retten, der ud fra rettens frie bevisbedømmelse, jf. erhvervslejelovens § 13, stk. 1 og retsplejelovens § 344, vurderer markedslejens størrelse i en retstvist herom. Den opgave har retten alene mulighed for at opfylde, hvis lejer og udlejer fremlægger alle relevante oplysninger om påberåbte sammenligningslejemål, i det omfang parterne har adgang til oplysningerne.

Ejendomsforeningen Danmark har derfor intet principielt at indvende mod en præcisering som foreslået.

I praksis er det dog sådan, at parterne – oftest repræsenteret ved advokater – langt fra altid kan sikre sig fuldstændigt, at alle oplysninger om de påberåbte sammenligningslejemål lægges frem for retten til bedømmelse – det gælder både for lejere og udlejere.

Når en tvist om markedslejens størrelse skal for retten er sammenligningslejemål et af de vigtigste bevismidler for både lejer og udlejer. Begge parter vil derfor forsøge at indhente sammenligningslejemål fra andre lejere eller udlejere, for herved at kunne føre bevis for den nedlagte påstand under retssagen om markedslejens størrelse. Det er ikke usædvanligt, at indhentelse af oplysninger om sammenligningslejemål i nogle tilfælde sker ved at anvende spørgeskemaer. Herved anmodes andre lejere eller udlejere om enten at fremsende det fuldstændige aftalegrundlag for sammenligningslejemålene eller i det mindste de relevante kerneoplysninger om aftalevilkårene.

Disse andre lejere og udlejere er tredjemænd i forhold til retssagen og har i øvrigt ingen interesse i sagen. Den involverede lejer og udlejer i markedslejetvisten har derfor typisk ikke mulighed for at garantere, at tredjemand fremlægger samtlige oplysninger om de indhentede sammenligningslejemål.

Det er derfor efter Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse vigtigt, at den foreslåede ændring i loven ikke åbner op for en fortolkning, som gør, at den kan blive en formel hindring for parternes brug af ellers relevante sammenligningslejemål som bevismiddel under retssagen.

Det er ikke usædvanligt, at en part under en retssag har indhentet relevante oplysninger for et godt og relevant sammenligningslejemål fra tredjemand, men tredjemand har ikke villet udlevere hele lejekontrakten eller har "alene" givet oplysningerne i et spørgeskema. Det er vigtigt, at parten i retssagen (lejer eller udlejer) ikke kommer i den situation, at retten med henvisning til den foreslåede nye bestemmelse kan nå frem til, at sammenligningslejemålet ikke kan bruges, fordi alle relevante oplysninger ikke er fremlagt.

Ejendomsforeningen Danmark skal derfor opfordre til, at det præciseres i forarbejderne til forslaget, at det ikke er hensigten med bestemmelsen at afskære retssagens parter fra at anvende de sammenligningslejemål og andre oplysninger, som parterne finder relevante og vil påberåbe sig, idet det herefter er retten, der bedømmer vægten af de beviser, som parterne påberåber sig under retssagen.

Venlig hilsen



Lars Brondt
Direktør, advokat