



Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen

Att.: Rune Frits Mäkelä Winkler

Dato:	14. marts 2014
Kontor:	Boliglovgivning
Sagsnr.:	2014 - 768
Sagsbeh.:	JF/KDK
Dok id:	445215

Høring om analyse af fremtidens detailhandel

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har den 21. februar 2014 modtaget Konkurrence- og Forbrugerstyrelsens udkast til analyse om fremtidens detailhandel i høring.

Ministeriet har følgende bemærkninger til de dele af analysen, der vedrører erhvervslejeloven (ELL), der hører under ministeriets ressort:

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter ønsker indledningsvis at slå fast, at ministeriet arbejder for, at den gældende erhvervslejelovgivning skal danne grundlag for et fortsat velfungerende erhvervslejemarked og naturligvis vil bidrage til at sikre en målrettet og tydelig lovgivning.

ELL regulerer forholdet mellem lejer og udlejer i lejeforhold om erhvervslokaler. Formålet med loven er at sikre et smidigt og velfungerende erhvervslejemarked, som dels tilgodeser behovet for individuelle aftaler mellem to kyndige parter tilpasset det enkelte lejeforhold, dels tilgodeser behovet for, at lejevilkårene løbende kan tilpasses udviklingen i markedslejeniveauet samtidig med, at lejeren har tryghed med hensyn til den fremtidige ret til de lejede lokaler.

I henhold til de tilbagemeldinger, som ministeriet løbende modtager fra aktørerne på erhvervslejemarkedet, er ELL et meget velfungerende system, som der er stor tilfredshed med. Dette fremgår også af Konkurrence- og Forbrugerstyrelsens analyse. Ministeriet har ikke modtaget henvendelser fra organisationer eller andre aktører på erhvervslejemarkedet, der oplever reglerne om opsigelse og tidsbegrænsning som et problem.

Dette skal formentlig ses i lyset af, at ELL er blevet til på grundlag af en aftale mellem lejer- og udlejerorganisationerne på erhvervslejemarkedet efter, at Lejelovskommissionen i 1997 bl.a. fremkom med forslag om, at indføre en tidsbegrænsning på 5 år i loven, der blev mødt med stor kritik af lejerorganisationerne. Parterne, som er berørt af loven i deres daglige virke, har således i høj grad haft indflydelse på indholdet af loven.

Det er vigtigt at holde sig for øje, at de potentielt positive konkurrence- og produktivitetseffekter ved en lempelse af ELL samtidig vil svække lejernes rettigheder, herunder lejernes tryghed i forhold til den fremtidige ret til lokalerne. En lempelse af reglerne vil derfor formentligt medføre, at lejernes incitament til at investere i et erhvervslokale vil blive formindsket og det kan samtidig ikke udelukkes, at udlejernes mulighed for at tiltrække lejere, der vil betale en høj leje vil blive forringet i takt med lejernes usikkerhed i forhold til lejeforholdets beståen.

En eventuel lempelse af ELL bør således baseres på en grundig undersøgelse af fordelene og ulemperne herved. Fokus i en sådan undersøgelse bør være hensynet til øget konkurrence og produktivitet over for hensynet til et velfungerende erhvervslejemarked med den rette balance mellem udlejerne og lejerne.

Ministeriet mener ikke, at de af Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen gennemførte interviews med 7 udlejere, der synes særligt at udtale sig om forholdene i butikcentre og udlejerens mulighed for at sammensætte butiksmiljøet i disse, udgør et tilstrækkeligt grundlag for en vurdering af hensigtsmæssigheden i en ændring af erhvervslejeloven. Disse 7 udlejerers besvarelser kan næppe siges at udgøre et repræsentativt grundlag for det samlede detailhandelsmarked. Hertil skal yderligere bemærkes, at ELL omfatter *hele* markedet for erhvervsleje og ikke kun detailhandelsmarkedet (i butikcentre).

Endvidere bemærker ministeriet, at det ikke fremgår nærmere af analysen, hvilke spørgsmål, der er stillet til henholdsvis lejere og udlejere, ligesom det ikke fremgår, hvordan lejerne forholder sig til en lempelse af reglerne om tidsbegrænsede lejeaftaler og udlejerens muligheder for at opsigte lejerne.

Af udkast til analyse s. 56 første afsnit fremgår det, at begge parter kan forlange lejen reguleret til markedslejen i løbet af lejeperioden, hvis den gældende leje afviger fra markedslejen. Det bør her fremgå, at dette kun gælder, såfremt andet ikke er aftalt.

Af udkastets s. 57 fremgår det af 4. afsnit, at forslaget ikke blev implementeret i revisionen af lejeloven i 2000. Her skal stå "Forslaget blev ikke implementeret i erhvervslejeloven i 2000".

Ministeriet har følgende bemærkninger til de dele af analysen, der vedrører planloven:

På grundlag af to rapporter udarbejdet af COWI, fremsendte miljøministeren i december 2011 "Redegørelse om detailhandelsplanlægning 2011" til Folketingets Miljøudvalg. Af redegørelsen fremgår det, at især udvidelser af eksterne aflastningsområder og placering af store udvalgswarebutikker uden for bymidterne påvirker detailhandlen i landdistrikterne og de små og mellemstore byer negativt og øger koncentrationen af detailhandlen i de største byer.

Detailhandelsredegørelsen påpegede, at der fortsat ligger en væsentlig udfordring i detailhandlens centralisering til de større byer og til områder uden for de centrale områder af byen. Redegørelsen fremhævede tillige dagligvarehandlens betydning for livet i bymidterne og styrkelsen af disse som levende og varierede handelscentre.

Ved lov nr. 358 af 9. april 2013 tilbageførte regeringen i det væsentligste de ændringer i planlovens detailhandelsbestemmelser, der blev gennemført ved lov nr. 424 af 10. maj 2011. Lovændringen havde, med henvisning til detailhandelsredegørelsen, til formål at sikre en samfundsmæssigt bæredygtig detailhandelsstruktur med gode adgangsforhold til lokale indkøbsmuligheder – herunder gennem at forebygge, at detailhandelsudviklingen på ét sted sker på bekostning af handlen i de mindre omkringliggende samfund.

I forhold til anbefalingen i det foreliggende udkast til analyse af fremtidens detailhandel om en lempelse af planlovens bestemmelser vedrørende butikkers placering og størrelse (side 10, 4. afsnit, samt side 12, boks 1.2), finder ministeriet, at analysen i det væsentligste fokuserer på de produktivtets- og prismæssige *gevinster* ved større daglig- og udvalgswarebutikker, hvilket også bemærkes i Naturstyrelsens høringssvar af 14. marts 2014.

Som udgangspunkt må etableringen af de større butikker ventes at indebære en vis koncentration af omsætningen – på bekostning af handlen i de omkringliggende samfund. Såfremt der ikke sideløbende sker en vækst i kundegrundlaget, må den øgede konkurrence fra de store butikker alt andet lige ventes at føre til lukninger af i hvert fald nogle af de mindre butikker.

En sådan udvikling har navnlig to negative konsekvenser:

For det første bevirker de produktivitmæssige gevinster ved "stordrift", en tilsvarende reduktion af behovet for arbejdskraft.

For det andet er det et centralt træk ved landdistrikterne og byområderne længere væk fra de største byer, at man her finder en forholdsmæssig overrepræsentation af borgere over 65 år i forhold til landsgennemsnittet. Det har formodningen for sig, at der navnlig i denne aldersgruppe er en større forekomst af borgere med nedsat mobilitet, for hvem selv en beskeden forøgelse af afstanden til lokale indkøbsmuligheder kan udgøre en væsentlig udfordring i dagligdagen.

Hertil kan endvidere bemærkes, at købmanden i mange landdistrikter besidder en væsentlig rolle som det naturlige sociale mødested i lokalsamfundet.

Ministeriet finder derfor perspektiverne omkring "click-and-collect" interessante, da en sådan service vil kunne bidrage til opretholdelsen af de lokale indkøbsmuligheder gennem en sortimentsudvidelse, der ikke er forbundet med traditionelle bekostelige investeringer i det lokale varelager. Initiativet vurderes dermed, at kunne bidrage til en forbedring af kundeoplevelsen såvel som en nedsættelse af tidsforbruget ved indkøb.

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter står naturligvis til rådighed, såfremt styrelsen ønsker at drøfte ovenstående bemærkninger nærmere, og forudsætter som ressortmyndighed for erhvervslejeloven at blive inddraget i en eventuel nærmere undersøgelse af erhvervslejelovgivningen.

Med venlig hilsen

Julia Anna Berger Fjelding
Fuldmægtig, cand. jur.