

324585 MK/MK
16. marts 2020

Advokatpartnerselskab
Sct. Mathias Gade 96B
8800 Viborg
Tlf. 86 62 06 00
CVR-nr. 36 03 05 34
Bank: 7831 1181453
www.leoniadvokater.dk
post@leoniadvokater.dk

COVID-19 og ERHVERVSLEJE - Kan lukninger i medfør af COVID-19 begrunde misligholdelse og skal lejer betale husleje?

COVID-19 medfører stadig flere og flere restriktioner, mange holder sig efter regeringens anbefalinger indendørs, hvilket medfører et fald i omsætning for mange erhvervsdrivende. Herudover har regeringen i et af de seneste tiltag pålagt flere erhvervsdrivende, som restauranter, cafeer, frisører, stormagasiner, butikker i shopping centre (bortset fra supermarkeder, apoteker mv. at holde lukket. Dette har unægteligt store konsekvenser for de erhvervsdrivende.

Dette medfører mange spørgsmål; er der tale om misligholdelse, kan lejekontrakten ophæves, skal lejer betale leje mv.

Denne artikel vil beskrive, hvordan udlejer bør forholde sig i de netop citerede situationer.

Kan lukningen af erhvervslejemål som følge af COVID-19 betragtes som misligholdelse?

Lejemålet skal i udgangspunkt holdes åbent

Mange erhvervslejere har ifølge erhvervslejeloven, og ofte tillige lejekontrakten, en pligt til at holde erhvervslejemålet åbent. Dette vil for nogens vedkommende være umuligt grundet påbud fra regeringen. Andre kan principielt set stadig holde åben, men vælger ikke at gøre det for at følge regeringens anbefalinger, og måske vurderer de, at det ikke økonomisk kan svare sig for dem at holde åbent grundet den nuværende situation. En helt tredje gruppe er måske blevet pålagt at lukke forretningen af udlejer.

Det er i udgangspunktet misligholdelse af lejekontrakten ikke at holde lejemålet åbent, og denne misligholdelse ville kunne føre til en ophævelse af lejekontrakten.

Spørgsmålet er, om lejer eller udlejer kan påberåbe sig force majeure i den situation, hvor lejemålet ikke kan holdes åbent grundet COVID-19.

Foreligger der force majeure, kan den, der påberåber sig force majeure ikke blive gjort erstatningsansvarlig for sin misligholdelse. Kontrakten kan indeholde bestemmelser, der beskriver, hvad der er force majeure,

men såfremt dette ikke er tilfældet, følger det af dansk ret, at der foreligger force majeure såfremt force majeure forholdet er upåregneligt, uden for parternes kontrol og at det herefter er umuligt at opfylde aftalen. Der skal således være tale om helt ekstraordinære omstændigheder, som f.eks. krig, indførselsforbud og naturkatastrofer, dvs. en omstændighed af helt usædvanlig karakter.

Det er endnu uvist, om en pandemi har karakter af force majeure, men det formodes, at domstolene, i de situationer, hvor regeringen har pålagt den erhvervsdrivende at holde lukket, vil anerkende force majeure, for så vidt lejekontrakten er indgået inden det bredere kendskab til COVID-19. Dette medfører, at udlejer ikke kan påberåbe sig misligholdelse overfor de lejere, der holder lukket som følge af et påbudte.

For så vidt angår de lejere, som selv har valgt at lukke og de udlejere, som har pålagt sine lejere at lukke, er det uvist, om der kan påberåbes force majeure, idet det netop ikke er umuligt at holde åbent i disse situationer.

Lejemålet skal stilles til rådighed

Udlejer har en pligt til at stille det lejede til rådighed for lejer. Såfremt udlejer ikke overholder denne forpligtelse, er der i udgangspunktet tale om misligholdelse fra udlejers side.

I denne situation, hvor regeringen har påbudt mange at holde lukket, er det dermed spørgsmålet, om udlejer kan bebrejdes denne begivenhed. Risikoen for lovændringer, offentlige påbud/forbud eller andre udefrakommende forhold anses normalt for at påhvile lejer. Dette følger da også af en sag fra 1938. Ændringer af lukkeloven forhindrede en ejer af en kiosk i at sælge tobak efter almindelige butikkens lukketid. Dette medførte et betydeligt tab for lejer, som krævede erstatning fra udlejer og ønskede at ophæve lejemålet. Lejer fik dog ikke medhold, idet denne selv bar risikoen for påbuddet.

Der kan derfor som udgangspunkt heller ikke påberåbes misligholdelse i denne situation. Dette ville formegentlig også følge ud fra en force majeure betragtning.

Andet kan følgelig følge af den indgåede lejeaftale.

Som det følger af ovenstående, er hverken lejer eller udlejer som udgangspunkt i misligholdelse i den foreliggende situation, og det følger således heraf, at lejemålet i udgangspunktet ikke kan ophæves grundet regeringens påbud om, at lejemålet skal holdes lukket. Principielt kan lejers frivillige lukning eller udlejers påbud herom være en misligholdelse, der kan begrunde ophævelse, det kan dog ikke udelukkes, at domstolene også her vil finde, at misligholdelsen ikke kan påberåbes.

Nedslag i lejen

Lejemålet holdes lukket grundet regeringens påbud herom

Spørgsmålet er i dette tilfælde, om lejer, i de tilfælde, hvor regeringen har pålagt denne at holde lukket, kan nægte at betale husleje eller måske kan kræve afslag i huslejen. Dette spørgsmål fylder meget for tiden, og der er ikke enighed på området.

Den omdiskuterede bestemmelse findes i erhvervslejelovens § 23, stk. 2.

Det følger af bestemmelsen, at hvis et lejeforhold bringes til ophør i utide, fordi det offentlige af sundhedsmæssige eller andre grunde nedlægger forbud mod lejerens brug, "er lejer kun pligtig at betale leje til den dag, forbuddet træder i kraft. Hvis forbuddet kun begrænser brugen på mindre væsentlig måde, kan lejer dog kun kræve et forholdsmæssigt afslag i lejen"

Spørgsmålet er i denne relation, om bestemmelsen gælder i forbindelse med Covid-19.

Ifølge forarbejderne til loven, vedrøre bestemmelsen "den situation, hvor det skyldes udlejers forhold, eller forhold, som udlejeren bærer risikoen for, at det offentlige af sundhedsmæssige eller andre grunde nedlægger forbud mod lejerens brug."

Afgørende er således, om udlejer bærer risikoen for, at lejemålet skal holdes lukket. Ifølge litteraturen er udgangspunktet, at udlejer bærer risikoen for forhold, der alene vedrøre bygningerne eller lokalerne, mens lejer bærer risikoen for forhold, der alene vedrøre lejers konkrete drift. Typiske eksempler på, at udlejer bærer risikoen, er situationer, hvor en ejendom er sundhedsskadelig, og dette medfører, at brugen af lejemålet må forbydes.

Den nuværende situation kan således formentlig ikke anses for at være et typetilfælde omfattet af § 23, stk. 2. Der foreligger dog ingen relevant praksis, der kan bidrage til en vurdering heraf, hvorfor det er uklart, om det foreliggende forbud, hvorefter mange butikker er påbudt at holde lukket, vil være omfattet af bestemmelsen.

En lejer skal således være påpasselig med at standse sine betalinger i denne situation, idet der er risiko for, at lejemålet bliver ophævet.

Udlejer pålægger lejer at holde lukket/ lejer vælger at holde lukket

Hvor udlejer pålægger lejer at holde lukket, er dette et aktivt valg, som udlejer har taget. Når valget er udlejers, kan han følgelig ikke kræve betaling af lejerne.

Omvendt hvis det er lejer, der vælger at holde lukket. I dette tilfælde skal huslejen betales som hidtil.

Midlertidig nedsættelse af, eller henstand med huslejen

Med mindre der i aftalen mellem udlejer og lejer er anført andet, kan lejer i udgangspunktet ikke kræve midlertidig nedsættelse af lejen eller henstand. Det står således udlejer frit for, om denne vil indgå en sådan aftale med sin lejer.

Hvis udlejer indvilliger i at nedsætte huslejen midlertidigt eller give henstand, er det vigtigt, at dette sker skriftligt, gerne som et tillæg til lejekontrakten. På denne måde kan det bevises, hvad der er aftalt.

Kontraktstillæget skal tage stilling til, i hvor lang tid der gives henstand eller nedsættelse af huslejen, og til hvilken dato betaling skal ske, eller normal husleje igen skal betales. Efter praksis er det vigtigt, at der angives en præcis betalingsdag/betalingsdage. Såfremt dette ikke er tilfældet, kan en eventuel ophævelsesprocedure grundet manglende betaling af beløbet ikke iværksættes, før der er sendt påkrav om den manglende betaling.

Det er en god ide ligeledes at skrive ind i aftalen, at manglende betaling af husleje på det angivne tidspunkt kan begrunde en ophævelse af lejekontrakten.

Udlejers overvejelser

Såfremt en lejer anmoder om henstand eller midlertidig nedsættelse af lejen, bør udlejer, før denne giver afslag herpå, overveje, hvorvidt det økonomiske alternativ vil være anderledes, hvis udlejer vælger at ophæve kontrakten og finder en anden lejer, som muligvis blot vil kræve nedsættelse af lejen. Der er også den risiko, at lejemålet slet ikke kan genudlejes i denne periode, hvor der blot kommer flere og flere restriktioner.

I relation til nærværende artikel anbefales det, at eksisterende lejekontrakter ses igennem, idet ovenstående blot gælder, såfremt andet ikke følger af lejeaftalen.

Kompensationsordning

I relation til ovenstående skal det haves for øje, at regeringen har vedtaget en hjælpepakke til kompensation for virksomheders faste udgifter, herunder husleje, hvis virksomheden har et omsætningstab på mindst 40 procent.

Kompensationen udgør mellem 25 og 80 procent, afhængig af størrelsen på omsætningsnedgangen. Virksomheder, som regeringen har påbudt fuldt lukket, vil blive kompenseret 100 procent for faste udgifter i perioden.

Ønsker du hjælp til at vurdere din sag, er du altid velkommen til at kontakte Leoni Advokater, som har kompetente medarbejdere klar til at hjælpe dig.

Kontakt eventuelt:

Advokat Lars Kaasgaard, lak@leoniadvokater.dk

Advokat Tina Bach, tb@leoniadvokater.dk

Advokat Flemming Schiøler, fs@leoniadvokater.dk

Advokatfuldmægtig Maria Koust Østerby, mk@leoniadvokater.dk

Nærværende artikel er udarbejdet den 20. marts 2020 og er baseret på de forhold og restriktioner, som er gældende denne dato. Der tages således forbehold for ændringer efter denne