



Erhvervsleje og hjælpepakke



Michael Holsting
Partner



Glenn Schmidt-Hansen
Advokat, Director

Hjælpepakken i grove træk

Folketinget har d. 2. april 2020 vedtaget den længe ventede hjælpepakke for erhvervsvirksomheder, herunder erhvervslejere. En hjælpepakke der giver adgang til bl.a. dækning af faste udgifter som husleje, herunder driftsudgifter og andre pligtige pengeydelse ud over lejen, afholdt i Danmark. Omfattet er tillige *nødvendig* vedligeholdelse af driftsmidler og erhvervslokaler.

Bemærk at der ved opgørelsen af husleje skal ske fradrag for eventuel indtægt ved fremleje.

Bemærk også, at henstandsordninger ikke afskærer muligheden for compensation, men lejerabatter og midlertidige lejenedsættelser i kompensationsperioden, som ikke er udtryk for henstand men opgivelse, påvirker størrelsen af de faste udgifter til husleje. Noget mere uklart er det med hensyn til markedsføringstilskud, som jo ret beset er en indtægt. Bekendtgørelsen angiver, at faste udgifter – fx husleje – der godtgøres på anden vis ikke kompenseres. Så det vil være en god idé at være varsom med markedsføringsbidrag fra udlejer i kombination med ansøgning om støtte efter hjælpepakken til den fakturerede leje.

Der er tale om en kompensationsordning gældende for perioden 9/3 – 8/6 2020.

Den gælder principielt alle erhvervslejere, men der kan være en forskel på compensationens størrelse på de henholdsvis lukningspåbudte og de ikke lukningspåbudte erhvervslejere, ligesom nogle erhvervslejere kan være i en situation, hvor de ikke som sådan er påbudt lukning, men er blevet påbudt en indskrænkning i deres aktivitet - i det følgende "delvist lukningspåbudte". Derudover vil erhvervslejere med faste udgifter (inkl. andre faste udgifter) på mindre end kr. 25.000 for førnævnte periode ikke være omfattet. Det kan have en betydning for meget små erhvervslokaler uden for byområder eller på marginale beliggenheder i øvrigt.

Kompensationen er dernæst maksimeret til ikke at kunne udgøre mere end den nominelle nedgang i omsætningen.

Kompensationen er baseret på et krav om en dokumenteret omsætningsnedgang i **Danmark** for de **ikke lukningspåbudte** virksomheder samt virksomheder i den førnævnte kategori "delvist lukningspåbudte". Omsætningsnedgangen skal dokumenteres og som udgangspunkt have reference til omsætningen i perioden 1. april – 30. juni 2019. For virksomheder uden omsætning i denne referenceperiode – fx nystartede virksomheder – er der givet mulighed for at anvende andre referencetal.

De **lukningspåbudte** virksomheder får 100 % dækning af udgifter til husleje for den periode et lukningspåbud varer, forudsat at de ikke har haft omsætning i den lukningspåbudte periode. For den øvrige periode vil de være omfattet af ordningen for ikke lukningspåbudte virksomheder for den resterende periode frem til 8. juni 2020.

En ansøgning skal vedlægges en opgørelse af realiserede faste omkostninger – husleje m.m. – for som hovedregel perioden 1. december 2019 – 29. februar 2020 samt en opgørelse af de forventede faste omkostninger for kompensationsperioden (9. marts – 8. juni 2020).

Der er indbygget en kontrolmulighed, krav om tilbagebetaling ved modtagelse af for stor en kompensation og mulighed for regulering af kompensationen, ligesom det er et krav, at ansøgningen revisorattesteres.

Ikke-lukningspåbudte erhvervslejere

Kompensationen er bortset fra lukningspåbudte erhvervslejere – med en enkelt modifikation – afhængig af den procentuelle nedgang i omsætningen og opdelt i tre trin:

- 80 pct., hvis omsætningsnedgangen har været på 80-100 pct.
- 50 pct., hvis omsætningsnedgangen har været på 60-80 pct.
- 25 pct., hvis omsætningsnedgangen har været på 40-60 pct.

Der er således ikke tale om fuld kompensation for ikke lukningspåbudte erhvervslejere, og er omsætningstabt under 40 %, gives der ikke kompensation.

Ikke lukningspåbudte erhvervslejere har ikke mulighed for at rette krav over for deres udlejer, medmindre lejekontrakten giver dem nogle særlige rettigheder ud over erhvervslejelovens bestemmelser. Her er det overladt til parterne i erhvervslejekontrakten at finde en afbalanceret ordning. Er der et fælles ønske herom, fx ud fra nogle gensidige kommercielle interesser, er det relevant at inddrage det moment, at lejer om muligt kan opnå kompensation efter hjælpepakken.

"Delvist lukningspåbudte" erhvervslejere

Restauranter med take away-salg er omfattet af den del af hjælpepakken, der omhandler de ikke lukningspåbudte erhvervslejere.

Det samme gælder tandlæger og andre, der har adgang til at gennemføre kritiske behandlinger, men i øvrigt er pålagt restriktioner.

Et tilbageværende spørgsmål for disse er, om de kan fremsætte et krav over for udlejer om reduktion i lejen for den del, der ikke kompenseres via hjælpepakken og med henvisning til erhvervslejelovens § 23 stk. 2. Det er uafklaret og usikkert. Dernæst vil det i mange tilfælde formentlig være ret begrænsede beløb, det omhandler, og som ikke kan bære en konflikt i erhvervslejeforholdet.

Nogle erhvervslejere kan drive virksomhed fra flere forretningssteder, og hvor nogle forretningssteder er lukningspåbudte – fx en butik i et butikscenter – er andre ikke. Sådanne erhvervslejerers aktiviteter må efter bekendtgørelsens formulering antages at skulle bedømmes under et og efter reglerne om kompensation til de ikke lukningspåbudte erhvervslejere.

Lukningspåbudte erhvervslejere

For de 100 % lukningspåbudte erhvervslejere er der efter hjælpepakken tale om 100 % dækning af huslejudgiften i den periode, hvor de er påbudt lukning ved bekendtgørelse herom.

For de lukningspåbudte angiver hjælpepakken ikke om kompensation er afhængig af, om erhvervslejereren enten efter erhvervslejeloven eller efter aftale med sin udlejer har krav på et afslag i lejen. Det må antages at være uden betydning for muligheden for kompensation.

Har en erhvervslejer imidlertid modtaget lejerreduktion for kompensationsperioden, skal dette indgå ved vurderingen og opgørelsen af de forventede faste udgifter til husleje.

Dernæst bemærkes det, at retssager koster penge, og situationen er akut, ligesom hjælpepakken enten kan afskære eller indskrænke muligheden for eller lysten til at konflikte om rettigheder og forpligtelser i et erhvervslejeforhold eller om erhvervslejelovens § 23 stk. 2.

Derfor kan det, ligesom med hensyn til de ikke lukningspåbudte erhvervslejere, være relevant med en mere kommercielt orienteret aftale mellem parterne i et erhvervslejeforhold, hvor der kan tages højde for kompensationsmuligheden i en eller anden udstrækning.

Det er der generelt allerede mange parter i et erhvervslejeforhold der har gjort, om end en del også har afventet det endelige indhold af hjælpepakken.

Likviditet

Da hjælpepakken forudsætter en ansøgning, en revisorattestation, dokumentation og en vis sagsbehandlingstid, er det også vigtigt at understrege, at hjælpepakken ikke nødvendigvis bidrager til en løsning af det akutte problem – manglende likviditet.

Derfor kan det stadig være relevant for parterne i en erhvervslejeaftale at finde en løsning, der både tager sigte på den aktuelle situation og eftervirkningerne af COVID-19.

Aftaler

Da der kan være forskelligheder i erhvervslejeforhold, og da hjælpepakkens indhold og konsekvenserne af den på visse punkter ikke er fuldt afklarede, er det vigtig generelt at fare frem med lempe og at tage højde for, at en

aftale ikke ender med to tabere – henholdsvis udlejer og lejer.

Der er flere relevante forhold at tage med i en evt. aftale mellem parterne i en erhvervslejeaftale. Lejerabat og henstand er de hyppigste, vi aktuelt har set, men det kan også være relevant at medtage vilkår som fx forlængede opsigelsesvarsler, uopsigelighed og midlertidig omsætningsreguleret leje og et vist omsætningstab etc. for at skabe en vis grad af balance i en aftale, og give aftalen et tilsnit af, at der er tale om et varigt kontraktforhold.

Særlige situationer og forhold

Der kan være meget forskel på de enkelte situationer, som derfor kræver en mere nuanceret stillingtagen.

Fx kan det forhold, at man er både lejer og fremudlejer eller erhvervslejer og bortforpagter rejse nogle særlige spørgsmål.

Det samme gælder franchiseforhold, hvori brugen af lokaler og de situationer, hvor lejen er omsætningsbestemt, indgår.

For parter i et erhvervslejeforhold, der allerede har indgået en aftale, kan der også melde sig et spørgsmål om forholdet til hjælpepakkerne.

DLA Pipers erhvervlejeretsteam

I DLA Piper er vi godt rustet til at hjælpe nødstedte udlejere og lejere med løsninger. Vi har prøvet det før – fx i kølvandet på finanskrisen og i 90'ernes generelle økonomiske krise. For de klienter, fx butikskæder, der også opererer internationalt, er der også mulighed for bistand vedrørende lejeforhold i andre lande med samme COVID-19-udfordringer som i Danmark.

Fagområder Fast ejendom
