



Misligholdelse af hotellejekontrakter – Hvad har kartofler og Corona til fælles?



Thomas Albrechtsen
Partner, LL.M.



Glenn Schmidt-Hansen
Attorney, Director

En lang række hoteller drives fra lejede lokaler, og Coronakrisen, der har udløst omsætningsnedgange på 70-90 %, indebærer utvivlsomt en forøget risiko for, at (visse) hotellejere kan komme i misligholdelse af deres hotellejekontakter.

Hotelejemdomme udgør ofte store og specialindrettede lejemål, hvor betydelige værdier er på spil, og lejer og udlejer sætter sig derfor typisk sammen for at søge kommercielle løsninger, men der er alligevel god grund til at se på, hvad reglerne for misligholdelse og ophævelse af hotellejekontrakter er, idet det er dem, der kommer i spil, hvis parterne ikke kan nå en aftale.

De ultimative positioner

For udlejer er det ultimative våben en ophævelse af lejemålet, mens den pressede lejers sidste "kort" vil være at fraflytte lejemålet og overlade den tomme ejendom til udlejer.

I nogle tilfælde kan lejers fraflytning have en mere ugunstig indvirkning på ejendommens værdi end fortsættelsen af et lejemål, hvor lejer (i en periode) er i misligholdelse. Lejers fraflytning vil også potentielt udgøre en større udfordring for udlejer i den nuværende Corona-krise, hvor lejers misligholdelse skyldes den generelle markedssituation og ikke individuelle forhold. Nye hotellejere vil jo have samme udfordring som den

tidligere lejer. I nogle tilfælde kan lejers fraflytning dog være en kærkommen anledning til at udvikle ejendommen til andre formål, så hver forhandling vil have sin egen dynamik.

Ophævelsesgrunde

Uagtet, at hotellejekontrakter ofte indeholder mekanismer, som ikke ses i andre lejeforhold, så er hotellejekontrakter omfattet af erhvervslejeloven på lige fod med andre erhvervslejekontrakter.

En udlejers grundlag for at ophæve et erhvervslejemål fremgår eksplicit af erhvervslejeloven, og disse bestemmelser kan ikke fraviges ved aftale til skade for lejer. I forhold til hotellejekontrakter er følgende ophævelsesgrunde fra erhvervslejeloven relevante:

1. Manglende betaling af pligtig pengeydelse, dvs. typisk leje, driftsudgifter og forbrug.
2. Lejemålet benyttes til andet end aftalt, f.eks. fordi lejeren har valgt en alternativ, ikke-tilladt anvendelse pga. Corona-krisen
3. Lejeren modsætter sig, at udlejeren eller andre får adgang til det lejede, hvor de har ret hertil, f.eks. hvis lejeren ikke giver udlejeren adgang til at foretage varslede ændringer i lejemålet.
4. Lejeren fraflytter det lejede i utide uden aftale med udlejer, dvs. før opsigelsesvarslet er udløbet eller under en uopsigelighedsperiode.
5. Lejeren vanrøgter det lejede og bringer ikke det lejede i stand efter påkrav fra udlejer.
6. Lejeren opfylder ikke pligten til at holde hotellet åbent og i forsvarlig drift.
7. Herudover kommer den såkaldte opsamlingsbestemmelse (øvrige væsentlig misligholdelse), som man f.eks. kan forestille sig anvendt, hvis lejeren ikke overholder sine aftalte forpligtelser til at overholde offentlige forskrifter i forhold til indretning mv., eller lejeren f.eks. løbende i væsentlig grad undlader at vedligeholde og forny lejemålet, herunder tilhørende installationer og/eller tilbehør i øvrigt.

En misligholdelse, som ikke er omfattet af nogen af disse misligholdelsesgrunde, kan ikke danne grundlag for en ophævelse. Loven bestemmer endvidere udtrykkeligt, at hvis det forhold, der lægges lejer til last, skønnes at være af uvæsentlig betydning, kan udlejeren ikke hæve lejeaftalen.

Erstatning og tabsbegrænsningspligt

Hvis udlejer (berettiget) ophæver lejekontrakten, som følge af lejers misligholdelse, skal lejer straks fraflytte lejemålet, med mindre udlejer giver en længere frist, jf. nedenfor.

Lejer skal endvidere betale erstatning svarende til lejen indtil det tidspunkt, hvor lejer tidligst kunne være fraflyttet, dvs. ind til udløbet af det aftalte opsigelsesvarsel og eventuel uopsigelighedsperiode. Herudover skal lejer erstatte ethvert tab, som udlejer måtte have som følge af misligholdelsen, f.eks. udsættelse af lejeren eller efter omstændighederne omkostninger til mægler i forbindelse med genudlejning. Lejeren vil også skulle erstatte udlejers udgifter til at rengøre, istandsætte og retablere lejemålet til den stand, som lejemålet skal afleveres i i henhold til lejekontrakten.

Udlejer har dog en pligt til at begrænse sit tab. Dette indebærer bl.a. at udlejer er forpligtet til at forsøge at genudleje lejemålet hurtigst muligt. Udlejers tabsbegrænsningspligt indebærer dog ikke, at udlejer mister retten til at foretage nødvendige undersøgelser og sonderinger, og den fraflyttende lejer kan f.eks. heller ikke forlange, at lejemålet skal udlejes til en af fraflytteren anvist lejer. Medmindre andet er aftalt i lejekontrakten, er udlejer berettiget til selv at finde den nye lejer og tage den nødvendige tid til at få forhandlet vilkårene på plads.

Udlejer skal udfolde rimelige bestræbelser på at genudleje lejemålet. Kravene til omfanget af udlejerens bestræbelser beror på de konkrete omstændigheder (lejemålets karakter mv.), og udlejer kan efter omstændighederne principielt godt anses for at have overholdt sin tabsbegrænsningspligt ved f.eks. i stedet at ombygge ejendommen og udleje den til anden anvendelse end hotel, selvom en sådan ombygning kan tage tid.

Det, som udlejer indvinder eller burde have indvundet ved genudlejning, skal fragå i udlejers krav over for lejer. Hvis det f.eks. ikke umiddelbart har været muligt for udlejer at opnå den samme leje ved en genudlejning, eller det har været nødvendigt at give en ny lejer lejerabat i en periode, vil lejer skulle erstatte udlejers lejetab indtil det tidspunkt, hvor lejer tidligst kunne være fraflyttet.

Hvis det har været nødvendigt at ombygge lejemålet, vil ombygningsomkostningerne skulle indgå i opgørelsen af det beløb, som udlejer anses for at have indvundet ved genudlejningen. Opgørelsen kan dog være kompliceret, idet ombygningen kan have medført en værditilvækst på ejendommen, som lejer ikke skal betale for. Ligeledes kan beregningen være vanskelig, hvis ejendommen sælges eller udvikles til anden anvendelse.

Tabsopgørelsen i forbindelse med ophævelse af komplekse erhvervslejekontrakter kan derfor ofte give anledning til langvarige tvister.

Fastholdelse af lejekontrakten

I situationer, hvor en udlejer har ophævet lejekontrakten, vil udlejer skulle opgøre sit erstatningskrav mod lejer én gang for alle.

En nødlidende lejer, som ikke kan drifte sin virksomhed med overskud, og som ikke kan opnå en tilstrækkelig gunstig aftale med udlejer, vil typisk overveje om det mest fordelagtige er, at "smide nøglerne" til lejemålet dvs. fraflytte før uopsigelsesperiode og opsigelsesvarsel er udløbet. I det tilfælde har udlejer dog ret til at fastholde lejekontrakten i stedet for at ophæve lejekontrakten med henvisning til, at lejer ikke længere benytter det lejede eller ikke holder det lejede åbent og i forsvarlig drift – eller måske ophører med at betale leje.

Det er ikke muligt at tilpligte lejeren til faktisk at tage det lejede i brug igen, men hvis udlejer vælger at fastholde lejekontrakten og således fastholde lejer på løbende at overholde sine forpligtelser i lejekontrakten, vil udlejer være berettiget til løbende at kræve betaling for den leje, der er forfaldet, og vil også kunne opnå dom for de beløb, som løbende forfalder til betaling. Denne situation kan efter omstændighederne være at foretrække for en udlejer i stedet for at ophæve lejemålet, da lejer efter en ophævelse kan fremtvinge et erstatningsopgør, der ofte vil skulle foretages på et usikkert grundlag.

Hvis udlejer fastholder lejer på lejekontrakten, vil udlejer også kunne kræve, at lejer f.eks. fortsat opfylder sine forpligtelser til at udføre de vedligeholdelses- og renholdelsesarbejder i henhold til lejekontrakten samt f.eks. forpligtelser til løbende at forny installationer og tilbehør. Udføres sådanne pligter ikke kan udlejer - eventuelt

efter afgivelse af påkrav - lade andre udføre arbejdet på lejers vegne og kræve sine omkostninger hertil erstattet af lejer.

Det skal dog understreges, at udlejer fortsat vil have en tabsbegrænsningspligt, uanset at udlejer vælger at fastholde lejekontrakten. Udlejer skal altså i denne situation bl.a. også forsøge at genudleje på samme måde, som hvis udlejer havde valgt at ophæve lejemålet. Tilsvarende skal det, som udlejer indvinder eller burde have indvundet ved genudlejning, fragå i udlejers krav over for lejer.

Det kan ikke udelukkes, at der efterhånden kan opstå en ekstraordinær situation, hvor lejers såkaldte offergrænse anses for nået, og lejer vil kunne påberåbe sig f.eks. aftalelovens § 36 eller tilsvarende med henblik på at blive frigjort fra kontrakten. I sådanne tilfælde vil udlejer ikke kunne holde lejeren fast på lejekontrakten og kræve løbende betaling, efterhånden som kravene kan opgøres, men udlejer vil i stedet skulle opgøre sit erstatningskrav en gang for alle. Udgangspunktet er dog, at udlejer selv kan vælge mellem relevante misligholdelsesbeføjelser, hvoraf fastholdelse af lejekontrakten er en af mulighederne.

Borupgaarddommen

En dom fra 2006 (FED2006.264) illustrerer nogle af de problemstillinger, som kan komme i spil. Sagen drejede sig om et nyopført conferencehotel i Snekkersten, som var blevet ramt af en krise, som fulgte i kølvandet på "kartoffelkuren" 1986. Det er således ikke første gang, at hotelsektoren har måttet modstå en dyb krise.

Bl.a. som en konsekvens af det vigende marked driftedes hotellet i årene frem til 1991 med betydelige underskud, og lejer var ude af stand til at betale den aftalte leje. Parterne indgik derfor en kompleks rammeaftale, der indeholdt en lang række komponenter, inklusive nedsættelse af den omstætningsbestemte leje (med minimumsleje), ydelse af et konvertibelt lån, udbyttebegrænsning, delvis bankgaranti, repræsentation i lejers bestyrelse, mv. Til rammeaftalen var vedhæftet nogle budgetter "som en integreret del". Over de følgende år var lejer ude af i stand til at opfylde budgetterne, som var grundlaget for rammeaftalen, dog uden at komme i betalingsmisligholdelse.

Et indledende mellemspil, som endte i højesteret (U.2001.1068H) fastslog bl.a. at rammeaftalen ikke var bortfaldet som følge af bristede forudsætninger, og at kontraktforholdet var omfattet af erhvervslejeloven bl.a. med den konsekvens, at en aftalt ordinær opsigelsesadgang til fordel for udlejer ikke kunne finde anvendelse.

Den 9. december 2003 valgte udlejer at ophæve lejekontrakten og kræve erstatning, idet udlejer anmodede lejer om at være fraflyttet senest 1 år senere den 15. december 2004. I udlejers krav i sagen indgik leje frem til den 15. december 2004. Udlejer gjorde derefter gældende, at lejer ikke var forsvarligt kapitaliseret samt, at lejer bl.a. havde misligholdt sine forpligtelser vedr. vedligeholdelse og fornyelser, og at hotellet ikke fremtrådte som et center af international første klasse.

Lejer bestred ophævelsens berettigelse, men valgte desuagtet at fraflytte lejemålet allerede efter 14 dage, hvilket formentlig kom bag på udlejer.

Efter et komplekst processuelt forløb fandt landsretten, at ophævelsen ikke opfyldte erhvervslejelovens krav og derfor var uberettiget. Bortset fra betaling af leje frem til fraflytningstidspunktet, blev lejer frifundet for udlejers

erstatningskrav, inklusive leje i perioden frem til den 15. december 2004. Samtidig fik lejer medhold i sit erstatningskrav overfor udlejer.

Dommen illustrerer bl.a. vigtigheden af, at en udlejer, som skridter til ophævelse af et lejemål, nøje bør overveje om betingelserne for at ophæve lejemålet rent faktisk er opfyldt, ligesom dommen viser, at det ikke er muligt at ophæve med et af udlejer diskretionært fastsat varsel. Når først et lejemål er ophævet, kan lejer som udgangspunkt fraflytte straks, uagtet at lejer måtte have fået en længere frist til at flytte. Udlejer må således forvente at skulle disponere over ejendommen med det samme.

I sagen blev der endvidere afsagt en trykt kendelse (TBB2004.505), hvorefter udlejer fik medhold i, at der kunne afholdes isoleret bevisoptagelse (syn og skøn) vedrørende lejemålets stand ved fraflytning, men at de rapporter og prisvurderinger, som udlejer selv havde indhentet forinden ikke kunne indgå i skønstemaet uagtet, at udlejer mente, at disse blot var udtryk for "en konstatering af de faktiske forhold, som er normalt ved enhver afleveringsforretning for lejemål". Delafgørelsen viser den vanskelige situation en udlejer kan stå med i forbindelse med en ophævelse af et så vanskeligt lejemål som en hotelejeendom. På den ene side skal udlejer søge at begrænse sit tab ved at klargøre lejemålet til en ny udlejning, og på den anden side kan det være besværligt og tidskrævende at løfte bevisbyrden for eventuelle fysiske mangler ved lejemålet.

Overordnet er denne sag et eksempel på, at for lejeforhold vedr. komplekse ejendomme som hoteller er Coronakrisen på mange måder et fælles problem for lejer og udlejer, hvor der ofte vil være et betydeligt incitament for parterne til at finde en løsning i fællesskab - men den viser også, at selv hvor man starter med den tilgang, kan det ende galt.

Services Fast ejendom, Real Estate

Sectors Hospitality and Leisure, Real Estate
