



Problemstillinger inden for erhvervslejeret i forbindelse med COVID-19

Den aktuelle situation med udbrud af COVID-19 og de tiltag, anbefalinger og forbud der fra såvel Staten som private virksomheder er iværksat, kan ikke undgå at få indvirkning på de, som udlejer eller lejer erhvervslejemål.

En række problemstillinger har allerede vist sig relevante at forholde sig til. Nogle er i større risiko end andre for at blive ramt af COVID-19-konsekvenserne. Specielt hotel- og restaurationsbranchen, spillesteder, sports- og idrætslivet, detailbutikker, frisører o.l. samt fitnesscentre.

Problemstillingerne kan fx være følgende:

- Hvordan er parterne stillet i forhold til problemer med at kunne betale leje til tiden?
- Kan man få afslag i lejen i perioden med COVID-19?
- Er retsstillingen for parterne i et erhvervslejeforhold forskellig afhængig af om regeringen udsteder anbefalinger eller forbud?
- Hvordan er man som lejer eller udlejer stillet, hvis udlejer af et shoppingcenter pålægges af Staten at lukke centret helt

eller delvist?

- Hvordan er en restauratør, et hotel eller detailbutik stillet ved midlertidig lukning, herunder i relation til den almindelige pligt til at holde åbent?
- Er der en generel force majeure-regel, der kan hjælpe eller lempe forpligtelser i et erhvervslejeforhold?

Det overordnede udgangspunkt

Overordnet set kan man vel sige, at erhvervslejelovgivningen generelt ikke hjælper en erhvervslejer eller erhvervsudlejer fuldt ud mod konsekvenserne – kortvarige eller langvarige – af udbruddet af COVID-19. Erhvervslejeloven indeholder med få modifikationer ikke nogen generel lempelsesadgang eller regulering af de ekstraordinære problemer, der kan opstå i kølvandet på en epidemi, men erhvervslejeloven indeholder på visse punkter muligheder og svar på nogle af de situationer og spørgsmål, der rejser sig i kølvandet på COVID-19.

Ret beset foreligger der en force majeure-situation, der kan påvirke muligheden for at opfylde forpligtelser i et erhvervslejerforhold og dermed indebære en risiko for ophør af et erhvervslejemål og tomgang for en udlejer, med hvad alt hvad deraf følger.

Dette til trods indeholder erhvervslejelovgivningen ingen almindelig force majeure-regulering til håndtering af den specielle situation, COVID-19 er udtryk for.

Som overordnet udgangspunkt – men med enkelte undtagelser (se nedenfor) - gælder de samme forpligtelser og rettigheder og den samme regulering uafhængigt af den særligt opståede situation med COVID-19.

Da erhvervslejeloven er fravigelig, kan erhvervslejekontrakter dog individuelt indeholde bestemmelser, der giver en erhvervslejer bedre rettigheder end de deklaratoriske regler i erhvervslejeloven, fx med hensyn til indeståelser og garantier for lejemålets anvendelse. Derfor er en gennemgang og vurdering af erhvervslejekontrakten lige så centralt som at kende erhvervslejeloven.

På baggrund af det overordnede udgangspunkt og den særlige situation taget i betragtning, bør parterne i et erhvervslejerforhold drøfte situationen og finde en aftale om håndtering af de konsekvenser, som COVID-19 måtte afstedkomme eller har forårsaget.

Et lejerforhold er et forretningsforhold, hvor der ved siden af lovgivningen også bør være plads til det, man i bred forstand kalder konduite – fra begge parter side.

At midlertidigt fravige erhvervslejeaftalen af hensyn til fremtiden kan både for lejer og udlejer vise sig hensigtsmæssigt, da ingen kender de endelige konsekvenser af COVID-19. Både lejer og



udlejer kan blive ramt, men konsekvenserne kan indtræffe på forskellige tidspunkter.

Der er absolut muligheder for løsninger for den lejer og udlejer, der ser det som en fælles mission at komme igennem COVID-19 med færrest mulige skrammer og fokusere på en fælles fremtid.

Henstandsordninger, lejerabatter, omsætningsregulerede aftaler, suspension af minimumslejeklausuler kombineret med forlængede opsigelsesvarsler, uopsigelighed etc. er muligheder, hvis de skrues rigtigt sammen, og giver mening for de involverede parter i forhold til et mål om en fortsættelse af et vedvarende kontraktforhold, som en erhvervslejeaftale er udtryk for.

For de førnævnte problemstillinger kan man sige følgende:

Problemer med at betale leje til tiden?

Pligten til at betale leje suspenderes eller bortfalder som udgangspunkt ikke ved indtræden af forhold med tilknytning til COVID-19.

Lejer skal som hidtil betale leje.

Udebliver lejebetaling kan lejemålet teknisk set ophæves, men det kan ikke afvises, at der lempes på grænserne for, hvad der er en uvæsentlig forsinkelse og dermed begrænse en udlejers adgang til ophævelse ved forsinket betaling af lejen.

Kan en erhvervslejer ophæve lejekontrakten, få afslag i lejen eller erstatning?

Med undtagelse af de netop **lukningspåbudte brancher** – jf. nedenfor - kan man som udgangspunkt ikke kræve afslag eller erstatning.

At man som erhvervslejer vælger at følge myndighedernes

anbefalinger, og som følge heraf bliver udsat for indskrænkning i sin erhvervsudøvelse og risiko for tab, er ikke tilstrækkeligt for afslag i lejen og/eller erstatning.

Lejemålet lider jo ikke som sådan af en mangel. Udlejer er næppe på objektivet grundlag ansvarlig for ulemper, hindringer eller lignende som omtalt i erhvervslejelovens § 20, 2. pkt. ligesom de offentligretlige restriktioner som erhvervslejeloven angiver i § 22 alene knytter sig til forhold på tidspunktet for erhvervslejeaftalens indgåelse. Dernæst er udlejer ikke ansvarlig for den opståede situation, idet den almindelige forretningsrisiko – antal besøgende, fodgængere, offentligretlig regulering etc. – foranlediget af en epidemi - er lejers.

Lejemålet repræsenterer ganske vist ikke den samme værdi – rent kommercielt – for lejer, men det er ikke et relevant moment i forhold til erhvervslejelovens bestemmelser om afslag i lejen eller erstatning.

Men som tidligere anført kan lejekontrakten indeholde en regulering af, hvem der i lejeforholdet har risikoen for efterfølgende opståede indskrænkninger i brugen af lejemålet, og dermed have betydning for vurderingen af spørgsmålet. Fx udlejers indeståelse, tilsikring eller garanti.

En særlig situation forligger, hvis erhvervslejemålet som anført i erhvervslejelovens § 23 stk. 2 1. pkt. bringes til **ophør** på grund af myndighedspålagte forbud mod lejemålets specifikke anvendelse. Fx **forbud** mod lejemålets anvendelse til et specifikt formål på grund af smitterisiko. Bestemmelsens anvendelse vil kræve, at lejer med rette ophæver lejemålet på grund af det nedlagte forbud.

Det er meget tvivlsomt om bestemmelsen kan anvendes i en situation som den foreliggende med COVID-19, da situationen er midlertidig – foreløbigt for visse brancher til den 30. marts



2020 f.s.v.a. forbud mod åbning. Derfor kan bestemmelsen som udgangspunkt næppe bringes i anvendelse som ophævelsesadgang.

Noget andet er, at et forbud – fx et forsamlingsforbud eller et forbud mod åbning – som en midlertidig foranstaltning knyttet til en smitterisiko indebærer en indskrænkning i lejers anvendelse af lejemålet. Den midlertidige foranstaltning må imidlertid anses for et mindre væsentligt forhold set i den store sammenhæng – selvom det for den enkelte kan være meget byrdefuldt - og som ovenfor anført ikke give adgang til ophævelse, hvorimod **et afslag i lejen kan blive relevant på grundlag af erhvervslejelovens § 23 stk. 2, 2. pkt.**

Den lejer, hvis virksomhed er pålagt fuldstændig lukning af Staten kan som udgangspunkt kræve hele lejen refunderet. Et hotel med restaurant eller en restaurant med mulighed for salg af take away kan formentlig alene kræve et individuelt fastsat afslag i lejen.

Dette gælder således for den aktuelle situation, hvor Staten har pålagt visse brancher ikke at holde åbent. Det vil sige fitnesscentre, sportsfaciliteter, frisører m.fl., storcentre, shoppingcentre, arkader m.fl.

Om der ved siden af et afslag i lejen – i forbudssituationen – kan kræves erstatning på objektivet grundlag, er noget mere usikkert og vil afhænge af lejekontraktens indhold og herunder navnlig en fortolkning af garantibestemmelser og lignende – jf. ovenfor.

Midlertidig lukning af restauranter, hoteller, detailbutikker m.fl.

Erhvervslejelovens § 39 stk. 3 og mange erhvervslejekontrakter pålægger en lejer af en butik, restaurant og hotel at holde forretningen åben og i forsvarlig drift i sædvanligt omfang.

Rammerne for fortolkningen af hvad der er "forsvarlig drift" og "sædvanligt omfang" må forventes generelt at blive udvidet i den aktuelle COVID-19-situation. Bestemmelsen er ikke statisk, men må ved fortolkningen afstemmes efter forholdene på et givent tidspunkt.

Af samme årsag kan det ikke forventes, at domstolene vil tiltræde en ophævelse af et butikslejemål, restaurantlejemål, publikumsorienteret lejemål etc. i en situation, hvor en erhvervslejer grundet COVID-19 er nødsaget til midlertidigt at lukke sin forretning. Der er formentlig heller ikke mange udlejere, der vil forsøge – i hvert fald ikke indenfor den seriøse del af erhvervsudlejerne.

For de erhvervslejere, der er underlagt det netop vedtagne **forbud** mod at holde åbent i visse brancher, gælder at pligten til at holde åbent er suspenderet til foreløbigt 30. marts 2020.



Force majeure

Der findes ikke en generel force majeure-regel i erhvervslejeloven, men den kan findes i nogle erhvervslejekontrakter. Det er dog næppe et udbredt fænomen.

Spørgsmålet er om **erhvervslejelovens § 7 (aftalelovens § 36)** kan hjælpe en trængt erhvervslejer i en COVID-19-situation, hvor en lukning af fx en butik eller restaurant har været nødvendig.

Det er meget tvivlsomt.

Erhvervslejelovens § 7 blev indsat i erhvervslejeloven som følge af, at aftaleloven § 36 kun i yderst begrænset omfang tidligere havde været anvendt i erhvervslejeforhold, samt for at gøre særligt opmærksom på beskyttelse af den svage part (lejereren).

Formålet med bestemmelsen var bl.a. at fremhæve, at aftalelovens § 36 finder anvendelse også i erhvervslejeforhold samt at beskytte den ukyndige lejer, og dermed sikre at styrkeforholdet mellem udlejer og lejer ikke bliver unødigt byrdefuld for lejer. Der kan ved anvendelsen af bestemmelsen også tages hensyn til "senere indtrufne omstændigheder" – altså situationer "*hvor parterne ikke har kunnet forudse en senere udvikling*".

Det der i erhvervslejelovens § 7 sigtes efter med formuleringen "*En lejeaftale kan ændres eller tilsidesættes helt eller delvist, hvis det vil være urimeligt eller i strid med redelig handlemdåde at gøre den gældende, jf. aftalelovens § 36*" er grundlæggende, at beskytte

en part mod en aftale, som er urimelig for denne part, mod tilsvarende at være utilsigtet fordelagtig for modparten.

En sådan skævvridning i aftaleforholdet er der formentlig ikke tale om i relation til COVID-19, hvor der ingen vinder er, og hvor ingen af parterne hverken har kunne gøre fra eller til, herunder forudse nødvendigheden for at regulere forholdet i lejeaftalen.

Aftalelovens § 36 lever generelt en tilbagetrukket tilværelse i erhvervsforhold, og der er uden for forbrugerforhold en udpræget tendens til, at lade parternes aftalefrihed herske.

At en aftale viser sig at være ufordelagtig for en part, indebærer ikke uden videre, at aftalen er urimelig, ligesom vedkommende - når den forretningsmæssige risiko realiserer sig, og der sker en udvikling til skade for denne part - ikke uden videre kan påberåbe sig erhvervslejelovens § 7 (aftalelovens § 36).

Den nødstedte lejers situation udspringer således ikke af aftaleforholdet til udlejer, men af udefrakommende og i princippet for alle gældende omstændigheder. Den pågældende aftale kan derfor ikke anses for hverken urimelig eller i strid med redelig handlemdåde at påberåbe sig – helt eller delvist.

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.

Kontakt

Du er mere end velkommen til at kontakte os.



Michael Holsting

Partner

T: +45 33 34 01 72

M: +45 29 63 16 09

michael.holsting@dlapiper.com



Glenn Schmidt-Hansen

Advokat

T: +45 33 34 03 57

M: +45 26 17 86 28

glenn.schmidt.hansen@dlapiper.com



Peter Westphal Riis

Advokat

T: +45 33 34 01 92

M: +45 20 16 55 82

peter.riis@dlapiper.com