

KONSEKVENSERNE FOR ERHVERVSLEJEMÅL

Coronavirus

Opdateret den 18. marts 2020

Den juridiske vurdering nedenfor beskriver både situationen, hvor regeringen kom med anbefalinger samt den fra i dag, onsdag den 18. marts kl. 10.00, aktuelle situation, hvor regeringen nu har givet et decideret påbud om lukning.

Corona-situationen er en helt særlig situation, som ikke tidligere har været genstand for prøvelse.

Der findes ikke fortilfælde i landet, hvor en force majeure eller force majeure lignende situation har haft så voldsomme konsekvenser.

Vurderingerne i dette notat er derfor med alle mulige forbehold, samt ikke mindst indholdet af de enkelte lejekontrakter.

Reglerne

Spørgsmål som nedenfor beskrives er: Kan man undlade at betale leje – helt eller delvist?

De relevante bestemmelser er erhvervslejelovens § 18, stk. 2, § 19, stk. 1 og § 23, stk. 2.

Erhvervslejelovens § 18, stk. 2 giver mulighed for at kræve afslag i lejen, hvis en 'mangel' forringer brugsværdien, principielt op til 100 pct. afslag. Mangler skal forstås i en bred forstand og bestemmelsen er anvendt fx ved langvarige gener fra metrobyggeri, uanset der intet har været at bebrejde udlejer.

Bestemmelsen kan *muligvis* finde anvendelse i nærværende situation, da afslag i leje gives på objektivt grundlag, men når det alligevel er tvivlsomt, er det fordi, der i denne situation ikke er noget fysisk galt med lejemålet eller med omgivelserne – det er helt udefrakommende omstændigheder der er tale om.

Efter erhvervslejelovens § 23, stk. 2 gælder det, at en lejer ikke længere skal betale leje, hvis myndighederne, fx af sundhedsmæssige årsager, nedlægger forbud mod brugen af et lejemål.

Uanset formuleringen er det ligeledes tvivlsomt, om denne bestemmelse kan anvendes nu, selv hvor et decideret forbud er nedlagt, da bestemmelsen egentlig er ment at omfatte forhold, 'som udlejeren bærer risikoen for'.

Afgørende bliver således, hvem som grundlæggende bærer risikoen for, at myndighederne udsteder forbud, som sket i den aktuelle situation.

Efter loven er det som udgangspunkt udlejeren, der bærer risikoen for, at det lejede kan anvendes til formålet.

Kan lejemålet ikke anvendes som aftalt, og selvom dette ikke kan bebrejdes udlejer, så er lejeren berettiget til at udøve misligholdelsesbeføjelser, herunder undlade at betale leje og i sidste ende ophæve lejeforholdet. HORESTA råder dog ikke til, at man blot stopper med at betale leje, jf. nærmere herom nedenfor.

Der kan dog i lejekontrakten være aftalt, at lejer bærer risikoen for lejemålets anvendelse – vær opmærksom på at tjekke det!

Udstedelse af påbud om at lukke

Det er – sammen med andre førende lejeretsadvokater - vores vurdering, at med det udstedte påbud (forbud), der direkte omfatter en eller flere brancher, som hindrer den formålsbestemte drift fra lejemålet, vil lejer fra påbuddets ikrafttræden være berettiget til ikke længere at betale leje.

Det følger dels af (ordlyden af) erhvervslejelovens § 23, stk. 2, dels kan det siges at følge af erhvervslejelovens § 18, stk. 2, hvor afslaget da sættes til 100 pct.

Det er ikke en anbefaling, men en juridisk vurdering – og der vil altid være en procesrisiko jf. bemærkningerne ovenfor. Der kan også være konkret aftalt andet i den enkelte lejekontrakt, som altid vil have forrang.

HORESTA anbefaler derfor, at der straks tages kontakt til udlejer med henblik på at indgå en fælles forståelse om betaling af leje i denne helt ekstraordinære situation.

Vær opmærksom på, at såfremt der udføres take away fra lejemålet, og lejemålet derfor faktisk anvendes, vil der alene være tale om et nedslag i lejen.

Restauranter, der ligger i storcentre, som er påbudt at lukke, vil være berettiget til ikke længere at betale leje. Her gælder dog samme bemærkning fsva. en evt. fortsat aktivitet af take away, som ovenfor.

For så vidt angår restauranter, der ligger i hoteller, hvor der betales en samlet leje for hele lejemålet, (hotel og restaurant), kan der anmodes om et lejenedslag svarende til den del af lejemålet som udgøres af restaurationen.

Hvad sker der, hvis man ikke betaler leje?

Der vil altid være en væsentlig risiko, hvis der undlades at betale leje, som kan føre til lejemålets ophævelse og et erstatningskrav fra udlejers side.

Udlejer skal sende et påkrav, og betaler man fortsat ikke inden den fastsatte frist (3 dage), kan lejemålet ophæves.

Man kan i tillæg til en ophævelse blive mødt af et voldsomt erstatningskrav, herunder særligt i ellers uopsigelige lejemål.

Udlejer kan sende sagen i Fogedretten med henblik på at udsætning af lejemålet, hvis det ikke fraflyttes frivilligt.

Om en udlejer vil skride til ophævelse af lejeforhold, eller siden søge lejeren udsat gennem Fogedretten, vil givetvis afhænge af, hvor attraktiv et lejemål, der er tale om.

Men risikoen er en ophævelse med de ovenfor anførte konsekvenser, uanset om udlejer så vælger at forfølge ophævelsen på nuværende tidspunkt.

HORESTA anbefaler

HORESTA anbefaler, at man baseret på ovenstående regler, og med udgangspunkt i den til enhver tid aktuelle situation, straks tager kontakt til udlejer og søger at indgå en aftale om en midlertidig lejenedsættelse (helt op til 100%) i en periode, eller lejeudsættelse. Alternativt en omsætningsbestemt leje i en periode.

Vi hører, at en del allerede har opnået sådanne aftaler. Alle har en interesse i at finde en løsning i denne ekstraordinære situation.

Dette er også opfordringen fra EjendomDanmark til deres medlemmer.

Vær opmærksom på, at være påpasselig i forhandlingen med udlejer, med at nævne voldsomme likviditetsudfordringer som årsag, da man åbner sig for en konkursbegæring, hvis der ikke indgås en aftale om lejenedsættelse eller udsættelse.

Som anført indledningsvis er der ikke fortilfælde i landet, hvor en force majeure eller force majeure lignende situation har så voldsomme konsekvenser. Vurderingerne er derfor med alle mulige forbehold, samt ikke mindst indholdet af de enkelte lejekontrakter.

Er du i tvivl, så kontakt erhvervsjuridisk chef i HORESTA, Kaare Friis Pedersen.
