Til

[Navn og adresse på udlejer]

[indsæt dato] 2020

**Vedr. huslejebetaling**

Kære [indsæt navn på udlejer]

Som du ved, så er restaurationsbranchen en af de brancher, som er hårdest ramt af omsætningsnedgang, som følge af de tiltag, der er iværksat for at bekæmpe spredningen af Corona-virusset.

Vores omsætning er således også faldet markant [indsæt evt. fald i pct.].

Lige nu og her er likviditet det største problem, og vi forsøger derfor naturligvis at begrænse alle vores omkostninger mest muligt.

Husleje er en markant udgift i forbindelse med restaurationsdrift, og derfor har vi også et ønske om, at vi kan komme i dialog med dig omkring evt. huslejeafkald, huslejenedsættelse eller huslejeudsættelse, hvilket vil være en kæmpe hjælp til at komme igennem denne svære krise.

Vi er klar over, at du som udlejer, som udgangspunkt kan stå hårdt på, at der skal betales leje til tiden, men vi forudsætter, at du også er interesseret i at fastholde dine lejere over en længere periode, og også efter Coronakrisen er overstået. Hvis dette skal kunne lade sig gøre, er der brug for, at vi tager en drøftelse af muligheden for lejenedsættelse/udskydelse.

Erhvervslejeloven har naturligvis ikke taget højde for en situation som den foreliggende, men det er – efter at vi har rådført os med den juridiske afdeling i vores brancheorganisation HORESTA - vores opfattelse, at det er sandsynligt at Erhvervslejelovens § 18, stk. 2 og muligvis også lovens § 23, stk. 2, vil kunne finde anvendelse på den foreliggende situation.

Bestemmelsen i § 18, stk. 2 er sålydende:

*”Stk. 2.* Lejeren kan kræve et forholdsmæssigt afslag i lejen, så længe en mangel forringer brugsværdien af det lejede for lejeren. ”

Bestemmelsen i § 23, stk. 2 er sålydende:

*Stk. 2.* Bringes lejeforholdet til ophør i utide, fordi det offentlige af sundhedsmæssige eller andre grunde nedlægger forbud mod lejerens brug, er lejeren kun pligtig at betale leje til den dag, forbudet træder i kraft. Hvis forbudet kun begrænser brugen på mindre væsentlig måde, kan lejeren dog kun kræve et forholdsmæssigt afslag i lejen.

Udtrykket ”mangler” i § 18, stk. 2, skal forstås i bred forstand og omfatter både direkte fysiske mangler ved lejemålet med også udefra påførte ”mangler”, som forringer brugsværdien af lejemålet. Sådanne ydre mangler kan f.eks. være støj/rod mv., som følge af byggeri, men vil givet også kunne være andre udefra påførte forhold, som begrænser brugsværdien.

I en nyere dom fra 2016 fik en forretning i Kbh. tilkendt et lejenedslag pga. gener fra metrobyggeriet. Man lagde til grund, at støj mv fra byggeriet havde forringet ”brugsværdien” af lejemålet, og at udlejer var nærmest til at bære risikoen herfor. I denne situation nåede Landsretten frem til, at en udefra påført begivenhed, som ingen af parterne havde indflydelse på, var at anse for en mangel, og at udlejer skulle bære byrden herfor. Der er også andre eksempler på, at udefra påførte begivenheder statuerer en mangel ved det lejede.

Vi er naturligvis klar over, at Coronarestriktioner eller påbud/forbud som måtte følge heraf er noget andet end støj mv. fra et byggeri, som fysisk påvirker brugen af lejemålet, men for os rammer corona-restriktionerne os hårdere end, hvis vi f.eks. var ramt af f.eks. et generende byggearbejde.

Vi håber derfor, at vi med dette brev kan få en dialog med dig om evt. lejefrafald/nedsættelse eller udskydelse.

Vi ser frem til at høre fra dig snarest.

Med venlig hilsen

[indsæt navn på afsender samt kontaktoplysninger]