
ERHVERVSLEJEFTALER OG COVID-19

Af Sune Blohm, Christian Steen Laursen og Kristian Dreyer, GALST Advokataktieselskab
20. marts 2020

I løbet af kort tid har indtoget af COVID-19 lukket store dele af det danske erhvervsliv ned.

De offentlige myndigheder råder alle til at blive hjemme og begrænse sin færden i det offentlige rum til det mest nødvendige. I sidste uge kom der begrænsninger på forsamlingsstørrelser, og den 17. marts 2020 blev dette skærpet, så forsamlinger ikke må omfatte mere end 10 personer – både indendørs og uden-dørs. Hele sektorer af dansk erhvervsliv er blevet påbudt at holde lukket, mens andre sektorer har fået pålagt store restriktioner på deres forretningsudøvelse.

COVID-19 krisen gør det svært for landets erhvervslejere, der er afhængige af besøgende kunder. Krisen gør det også svært for landets erhvervsudlejere, der presses af de likviditetsramte erhvervslejere.

Hvilke erhverv skal holde lukket, og hvem kan holde åbent?

For en række erhverv er det direkte blevet forbudt at holde åbent. Restauranter, caféer, natklubber, diskoteker, barer, værtshuse, vandpibecaféer m.v. skal lukke fra og med den 18. marts 2020 kl. 10.

Derudover skal massører, frisører, tatovører, kosmetologer og lignende lukke ned. Indtil videre gælder forbuddet frem til den 30. marts 2020.

Forbuddet omfatter ikke f.eks. private sygehuse og klinikker mv., som statsautoriserede sundhedspersoner driver eller er ansat i.

Statsautoriserede sundhedspersoner omfatter personer, der er registreret i Autorisationsregisteret inden for følgende grupper:

- Sygeplejerske
- Social- og sundhedsassistent
- Læge
- Tandlæge
- Ambulancebehandler
- Bandagist
- Behandlerfarmaceut
- Bioanalytiker
- Ergoterapeut
- Fodterapeut
- Fysioterapeut
- Jordemoder
- Kiropraktor
- Klinisk diætist
- Klinisk tandtekniker
- Osteopat
- Optometrist
- Radiograf
- Tandplejer

G A L S T

Indendørs sports- og fritidsfaciliteter, herunder spillehaller, netcaféer, lege- og badelande, svømmehaller, træningscentre, teatre og biografer, herunder eksempelvis fitnesscentre skal også holdes lukket for at hindre smittespredning. Forbuddet gælder dog ikke genoptræningscentre, der er tilknyttet hospitaler eller plejehjem.

For så vidt angår restaurationer, vil det fortsat være tilladt at lave "take away".

Forretninger, der ligger i et storcenter, arkader, udendørs torvedage og basarer skal holdes lukket frem til den 30. marts 2020. Det gælder dog ikke dagligvarebutikker, apoteker og specialforretninger med medicinsk udstyr, som ligger i f.eks. et indkøbscenter. Direkte adgange til kollektiv trafik er heller ikke omfattet af forbuddet.

Offentlige kultur-, kirke- og fritidsinstitutioner skal holde lukket.

Campingpladser og feriecentre må holde åbent, men tilhørende aktiviteter som f.eks. legeland, badeland, restaurant og fællesrum skal holdes lukket.

Krav til forretninger, der holder åbent?

Butikker, supermarkeder og andre virksomheder i detailhandlen må holde åbent, men der stilles en række nye krav til dem om at:

- Sikre mindst 4 m² tilgængeligt gulvareal pr. kunde.
- Sikre, at alle medarbejdere overholder Sundhedsstyrelsens anbefalinger om god hygiejne og hensigtsmæssig adfærd.
- Opsætte informationsmateriale om, at personer, der har symptomer på coronavirus/covid-19, bør isolere sig i hjemmet.
- Opsætte informationsmateriale om god hygiejne og hensigtsmæssig adfærd.
- Så vidt muligt gøre vand og sæbe og/eller håndsprit tilgængeligt for kunder og besøgende.
- Medarbejdere skal bruge handsker ved salg af ikke-emballerede fødevarer.
- Sikre, at lokalerne er indrettet på en måde, så kunderne kan holde behørig afstand - også i købs-situationer.

For de restauranter og cafeer, der vil levere mad og drikke ud af huset, er der en række forholdsregler:

- Alle medarbejdere skal overholde sundhedsmyndighedernes anbefaling om god hygiejne.
- Der skal opsættes informationsmateriale om, at personer, der har symptomer på coronavirus, bør isolere sig i hjemmet.
- Vand og sæbe eller sprit skal i videst muligt omfang være tilgængeligt for kunder, der henter "take away".
- Restauranten skal sikre sig, at kunderne holder sig på afstand af medarbejderne og ved en eventuel kø udenfor.

G A L S T

Hvad med lejen?

Det er i udgangspunktet i såvel lejers som udlejers interesse at finde holdbare kommercielle løsninger på lejers likviditetsproblemer den kommende periode.

Udlejer har en interesse i at kunne beholde i øvrigt sunde lejerforretninger som lejere. Sådanne forretninger har af indlysende grunde en tilsvarende interesse i ikke at komme i misligholdelse overfor udlejer som følge manglende lejebetaling og med risiko for ophævelse.

Det klare udgangspunkt er, at man som erhvervslejer ikke er fritaget for sin forpligtelse til at betale den aftalte leje som følge af udefra kommende omstændigheder medmindre, der er tale om omstændigheder, for hvilket udlejer i lejeaftalen har påtaget sig ansvaret.

I langt de fleste erhvervslejekontrakter vil udlejer ikke have påtaget sig ansvaret for en udefrakommende omstændighed som COVID-19 krisen.

Betaler man ikke sin leje eller anden skyldig pengeydelse i lejeforholdet, udsætter man sig som erhvervslejer for en berettiget ophævelse af lejemålet fra udlejers side.

I lyset af ovenstående må vi tilslutte os Ejendom Danmarks udmelding om, at det i første omgang bør være en fælles smidig, afsøgning af mulige kommercielle løsninger, der må være ledestjernen. I den forbindelse er forhandlingsparametre, som konvertering af depositum, forudbetaling leje, midlertidig lejenedsættelse, regulering af afståelsesbestemmelser og formålsbestemmelser selvfølgelig oplagte forhold at have for øje. Der kan sagtens være tale om midlertidige aftaler.

Erhvervslejelovens § 23, stk. 2?

Det har været drøftet, om erhvervslejelovens § 23, stk. 2, kan påberåbes af lejerne i den nuværende COVID-19 situation. Efter bestemmelsen skal lejer ikke betale husleje, hvis det offentlige nedlægger forbud mod virksomheden af sundhedsmæssige eller andre grunde.

Bestemmelsen er sålydende:

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

Ifølge lovbemærkningerne til bestemmelsen vedrører bestemmelsen imidlertid den situation, hvor udlejer har påtaget sig ansvaret for lovligheden af lejers forretning, eller hvor det er udlejers ansvar, at der nedlægges forbud.

G A L S T

Af lovforslag nr. 33 af 13. oktober 1999 fremgår af de særlige bemærkninger til bestemmelsen således følgende:

”§ 23, stk. 2, der er identisk med § 16, stk. 2, i den gældende lejelov, vedrører den situation, hvor det skyldes udlejers forhold, eller forhold, som udlejeren bærer risikoen for, at det offentlige af sundhedsmæssige eller andre grunde nedlægger forbud mod lejerens brug. Bringes lejeforholdet til ophør i utide i denne situation, skal lejerens kun betale leje til den dag, hvor forbuddet træder i kraft”.

Det er de færreste lejekontrakter, hvor udlejer har påtaget sig ansvaret fremadrettet for lovligheden af lejers forretning, og forbuddet født af COVID-19 krisen kan vanskeligt siges at være udlejers ansvar.

Det er vores vurdering, at bestemmelsen derfor ikke ændrer udgangspunktet, hvorefter den lukning, der sker i øjeblikket, ikke skyldes udlejers forhold. Lejer kan derfor ikke kræve en lejenedsættelse/lejefrihed for perioden, hvor de ikke kan holde åbent. Retspraksis er sparsom, men forarbejderne er omvendt ret klare, og vurderingen synes objektivt set at være den mest rimelige. Herved forstås, at bestemmelsen i realiteten blot gentager erhvervslejelovens almindelige risikofordeling mellem udlejer og lejer.

Force majeure?

Det har også været drøftet, om vi står i en force majeure situation, der måske bevirker, at lejer kan kræve sig frigjort for sin pligt til at betale leje. Hertil må i første omgang bemærkes, at udlejer i så fald på sin side heller ikke er forpligtet til, at stille sin modydelse til rådighed, dvs. lejemålet.

For den lejer, der ønsker, at blive i lejemålet, er påberåbelse af force majeure, allerede af den grund ikke en farbar vej. Dertil kommer, at man i dansk ret generelt ikke anerkender ”pengemangel”, som valid begrundelse for ikke at overholde sine kontraktuelle forpligtelser. Regeringens støtteordninger til flere af de ramte lejere har formentlig også en vis betydning i vurderingen. Den herskende opfattelse er nok, at der ikke foreligger en force majeure situation.

Retspraksis om force majeure er både sparsom og yderst restriktiv.

Lovlig anvendelse af lejemålet?

Udgangspunktet efter erhvervslejeloven er, at udlejer skal stille et lejemål til rådighed for lejer, der er lovligt, hvilket forstås som i bygningsmæssig henseende. De fleste erhvervslejekontrakter flugter udgangspunktet, hvorefter udlejer på tidspunktet for udlejningens begyndelse skal stille et lejemål til rådighed, der er lovligt for lejers virksomhed, forstået som i bygningsmæssig og lokalplansmæssig henseende. Udlejer er ikke ansvarlig for, om lejer herefter driver sin virksomhed lovligt (lejers konkrete anvendelse). Lejer skal selv sørge for, at lejemålet kan anvendes lovligt under selve udlejningen.

Det er derfor i udgangspunktet ikke udlejers juridiske ansvar og risiko, hvis lejer, som følge af COVID-19, er blandt de grupper, der af det offentlige er blevet påbudt at holde lukket.

G A L S T

Skal lejereren holde åbent?

Det følger af erhvervslejelovens § 39, stk. 2, at en lejer, der driver butik, hotel, restauration eller lignende, er forpligtet til at holde forretningen åbent.

Hvis lejereren ikke holder forretningen åbent, kan lejereren risikere at blive ophævet efter erhvervslejelovens § 69, stk. 1, nr. 9. Det kræver dog, at udlejer fremsender et påkrav til lejer om, at lejer skal huske at holde åbent.

I den nuværende situation er det vores vurdering, at bestemmelsen ikke kan håndhæves af udlejer overfor de erhverv, der er påbudt at holde lukket. Begge parter skal respektere myndighedspåbud, og når der meddeles påbud om at lukke midlertidigt, må det respekteres, og lukningen skyldes ikke lejers forhold.

Det er uvist om bestemmelsen kan håndhæves overfor erhverv, der ikke er forpligtet til at holde lukket, men som frivilligt vælger at holde lukket. En hel del taler herfor, men det vil ikke være i udlejers interesse under de givne omstændigheder, hvor der må udvises forståelse for den situation, som lejer er bragt i. Det er et fælles ansvar at forsøge at komme ud af krisen på bedst mulige måde.

Må man drive "anden forretning" end det aftalte?

En lejer må drive den virksomhed, der er aftalt i lejekontrakten.

Når lejerne bliver pressede økonomisk som følge af mistet kundetilgang, kan det ikke udelukkes, at visse lejere vil forsøge sig med en alternativ anvendelse af lejemålet, og at tvister herom vil se dagens lys.

Statsministeren opfordrede den 17. marts 2020 restauratørerne til at reducere deres tab ved eksempelvis at tilbyde "take away".

Såfremt lejereren vælger at udøve anden virksomhed i lejemålet end det, som det er udlejet og aftalt til, kan udlejer i udgangspunktet ophæve erhvervslejeaftalen efter erhvervslejelovens § 69, stk. 1, nr. 2.

Den lejer, der ikke må holde åbent som følge af COVID-19, kan ikke blot ændre sin forretning til en anvendelse, der ikke er omfattet af lukningsforbuddet. Den lejer, der har lejet et erhvervslejemål til brug for restauration, og hvor det af lejeaftalen fremgår, at der ikke må drives "take away", må ikke uden aftale med udlejer tilbyde "take away".

Parterne har mulighed for at lave et tillæg til lejeaftalen, hvorefter lejer i en begrænset periode må anvende lejemålet til et andet formål, end det lejemålet oprindeligt er udlejet til, og som nævnt ovenfor kan udlejer også have en god kommerciel interesse i at acceptere noget sådant. Det påhviler både udlejere og lejere at finde smidige løsninger i så svære tider, som vi befinder os i.

G A L S T

GALST Advokataktieselskab arbejder med erhvervsret, herunder indenfor fast ejendom, hvor vi siden 2015 har været fast optaget på Legal 500's liste over de bedste advokatfirmaer i Danmark.

Du er velkommen til at kontakte en vores fagspecialister i erhvervslejeret:

- Advokat (L), partner, Christian Steen Laursen, på tlf. 3363 7416, csl@galst.dk
- Advokat (H), partner, Kristian Dreyer, på tlf. 3363 7426, ksd@galst.dk
- Advokat (L), Sune Blohm, på tlf. 3363 7437, sub@galst.dk

Læs mere om os på www.galst.dk