Erhvervslejemål omfattet af midlertidigt forbud

20. marts 2020

Regeringen har med virkning fra den 18. marts 2020 indført et midlertidigt forbud mod natklubber, [illegible] orcentre,

Forbuddet gælder foreløbig frem til den 30. marts 2020 og giver anledning til en række spørgsmål vedrørende de lejemål, der er omfattet af forbuddet og dermed ikke kan benyttes af lejer, herunder særligt om forbuddet giver lejer ret til helt eller delvist at undlade at betale leje eller potentielt ophæve lejemålet.

Hvad siger lejekontrakten?

Erhvervslejeloven, der regulerer forholdet mellem udlejer og lejer i erhvervslejemål, kan i vidt omfang fraviges ved aftale mellem parterne, og parternes rettigheder i den foreliggende situation vil således i første omfang bero på, hvad der fremgår af den konkrete lejekontrakt.

Den aftalte "risikofordeling" mellem udlejer og lejer er i mange lejekontrakter, at udlejer alene bærer risikoen og ansvaret for forholdene ved lejemålets begyndelse, mens lejer omvendt bærer risikoen for efterfølgende omstændigheder, der påvirker muligheden for at benytte lejemålet. Lejer vil i sådanne tilfælde som det klare udgangspunkt være afskåret fra at forlange afslag i lejen mv. som følge af det indførte forbud.

Erhvervslejelovens § 23, stk. 2

Hvis forholdet ikke er reguleret i lejekontrakten, er den relevante bestemmelse Erhvervslejelovens § 23, stk. 2, hvoraf det fremgår, at lejer, hvis et lejeforhold bringes til ophør i utide, "fordi det offentlige af sundhedsmæssige eller andre grunde nedlægger forbud mod lejerens brug", kun skal betale leje til det tidspunkt, hvor forbuddet træder i kraft.

Det fremgår desuden, at lejer, hvis forbuddet alene begrænser brugen "på mindre væsentlig måde", kun kan kræve et forholdsmæssigt afslag i lejen.

Ophævelse af lejemålet efter bestemmelsens første del er umiddelbart ikke relevant, da det aktuelle forbud kun er midlertidigt.

Det er også usikkert, om lejer vil kunne kræve forholdsmæssigt afslag i lejen, da bestemmelsen efter lovforarbejderne primært sigter på den situation, at forbuddet skyldes udlejers forhold, f.eks. bygningens generelle stand.

Desuden vil størrelsen på et eventuelt forholdsmæssigt afslag afhænge af, om lejemålet slet ikke kan benyttes, eller kan benyttes i et vist omfang – f.eks. en restaurant, der fortsat har mulighed for at levere mad ud af huset.

Det bemærkes i øvrigt, at retten til et forholdsmæssigt afslag kun omhandler de lejemål, som er direkte omfattet af forbuddet, men omvendt ikke lejemål, hvor lejer selv vælger at holde lukket.

Partnerne bør træffe konkrete aftaler

Corona-krisen vil – også efter ophævelse af det nuværende midlertidige forbud – utvivlsomt bevirke, at en lang række lejere i en periode vil få svært ved at betale den fulde leje til normal tid.

Parterne bør derfor allerede på nuværende tidspunkt drøfte mulighederne for midlertidigt at ændre vilkårene i lejekontrakten – f.eks. henstand med lejebetaling eller en midlertidig lejenedsættelse – med henblik på at sikre, at lejeforholdet kan fortsætte på længere sigt.

I den sammenhæng bør både udlejer og lejer være opmærksom på muligheden for, at lejer kan få godtgjort en del af lejen, som led i den hjælpepakke (kompensation for virksomheders faste udgifter), Regeringen og Folketingets partier har indgået aftale om.

Skrevet af:

ROESGAARD