



ADVOKATERNE I JYLLANDSGÅRDEN A/S

Frederiksgade 72 • 8100 Århus C

Tlf. (+45) 86 12 23 66 • CVR-nr. 25 90 89 02

E-mail: info@kupas.dk • www.kupas.dk • Jyske Bank 5076 1320014

Advokat Erik Aagaard Poulsen (H)

Advokat Lars Kyhl Nielsen (H)

Advokat Henrik Bennedsgaard
Thomsen

J.nr. 110258 aap/hm

HVAD ER UDLEJERS RETSSTILLING UNDER COVID-19?

af advokat (H) Erik Aagaard Poulsen
Århus

I dansk lejelovgivning findes der ikke nogen regler, som indeholder en stillingtagen til hvad udlejers rettigheder og forpligtelser er i forbindelse med en pandemi som covid-19.

Dog blev der den 4/4 2020 udstedt en midlertidig bekendtgørelse, som automatisk ophører den 31/3 2021, hvorefter fristen i erhvervslejelovens § 49 for fremsendelse af forbrugsregnskaber udskydes til den 4/10 2020, pr. hvilken dato forbrugsregnskabet skal være kommet frem til lejeren.

Tilsvarende indeholder samme bekendtgørelse også en udskydelse af fristen for aflevering af forbrugsregnskaber i lejelovens § 43, ligeledes til 4/10 2020, pr. hvilken dato forbrugsregnskabet skal være kommet frem til lejeren, hvilken bekendtgørelse ophører den 31/3 2021.

Imidlertid vil sikkert mange udlejere have fået en henvendelse fra lejerne om henstand med betaling af husleje eller lejenedsættelse, eller anden form for ønske om at undgå at lejemålet ophæves, fordi lejeren ikke kan betale sin husleje eller andre pligtige pengeydelse.

Ved siden af lejelovgivningen findes også en række generelle regler for overholdelse eller ikke overholdelse af løbende kontrakter, herunder de generelle regler om force majeure, som i nogen tilfælde kan indebære en løsning af problemet, men det vil kun være de force majeure klausuler der måtte findes i eksisterende kontrakter, hvoraf det fremgår, at force majeure også omfatter manglende mulighed for at opfylde kontrakten som følge af en pandemi.

Force majeure kan defineres, som at der er tale om en upåregnelig begivenhed udenfor parternes kontrol, som ikke kan afværges, og som enten midlertidigt eller permanent umuliggør opfyldelse af kontraktforpligtelser. Det kan være f.eks. naturkatastrofer, krig, brand, indførselsforbud m.v. Hvis der foreligger force majeure, vil klausulen betyde ansvarsfrihed for den part, der ikke kan opfylde sin kontrakt, så længe force majeure begivenheden består.

Den part, der påberåber sig force majeure, har bevisbyrden for at der er tale om en force majeure begivenhed, og skal derfor straks reklamere.

Indeholder kontraktforholdet ikke nogen force majeure klausul må det antages, at de eksisterende generelle force majeure regler ikke medfører ret til at en lejer midlertidigt kan ophøre med eller udskyde, eller kræve nedsættelse af en lejebetaling og andre pligtige pengeydelse.

Beboelseslejemål:

Denne form for kontraktlig forpligtelse er den enkleste at vurdere i den nuværende situation, idet udlejeren ikke har nogen skyld i eller ansvar for at lejeren ikke er i stand til at betale sin husleje. Udlejeren har stillet lejemålet til rådighed for lejeren og denne kan derfor ikke rejse krav om hverken nedsættelse af lejen, udsættelse med lejen eller eftergivelse af nogen del af lejen. Manglende betaling medfører således uændret ret til efter påkrav at ophæve lejemålet og begære lejeren udsat.

Noget andet kan være, at hvis udlejeren ønsker frivilligt at hjælpe en lejer, kan udlejeren naturligvis godt indgå en aftale med lejeren, f.eks. i den situation hvor lejeren er selvstændig og ikke har nogen aktuel lønindkomst, eller en så beskeden lønindkomst, at han ikke både kan forsørge sig selv eller betale sin husleje.

Er dette tilfældet, vil anbefalingen være, at den pågældende lejer dels skal ansøge myndighederne om tilskud fra de hjælpepakker, som eksisterer, som en betingelse for at udlejeren træder til. Herefter kan udlejeren naturligvis godt indgå en aftale med en midlertidig nedsættelse eller udskydelse af lejen til et senere aftalt tidspunkt.

Det eneste råd, men det vigtigste, vil være, at udlejeren endelig skal indgå en skriftlig aftale, der betegnes som et tillæg til lejekontrakten, hvori det præciseres, hvor stor en nedsættelse der gives, om denne er midlertidig eller permanent, og eventuelt hvornår der skal ske tilbagebetaling og på hvilken måde med forfaldsdatoer og beløb. Aftalen bør være underskrevet af begge parter for at undgå at udlejeren forringer sin retsstilling.

Erhvervslejemål:

I erhvervslejeloven findes en enkelt regel, som er relevant at kende, nemlig EL § 23, som har følgende ordlyd:

”§ 23, stk. 1. Bringes et lejeforhold, bortset fra de i § 22 nævnte tilfælde, til ophør i utide på grund af andre rettigheder over ejendommen, kan lejeren kræve erstatning af udlejeren.

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 forbuddet træder i kraft. Hvis forbuddet kun begrænser brugen på mindre væsentlig måde, kan lejerer dog kun kræve et forholdsmæssigt afslag i lejen.”

Det har været fremme i pressen, om denne bestemmelse er relevant under covid-19, men der er blandt lejeretlige eksperter enighed om at denne bestemmelse ikke finder anvendelse, fordi det ikke er udlejerer der er ansvarlig for og årsag til, at det offentlige af sundhedsmæssige grunde nedlægger forbud mod at virksomheden holdes åben.

Denne problemstilling har regeringen netop imødegået ved at gennemføre en række hjælpepakker, som gerne skulle medføre, at lejerer kan overleve en periode med lejermålet lukket.

Herudover findes der i EL § 39, stk. 2, en særlig regel om at

”når lejerer af en butik, et hotel, en restaurant eller lignende, trods udlejerers indsigelse ikke opfylder forpligtelsen til at holde forretningen åben og i forsvarlig drift” – kan udlejerer hæve lejermålet.

Da netop en lang række virksomheder efter regeringens midlertidige regler har fået påbudt at holde lukket, medfører denne situation imidlertid ikke at udlejerer kan ophæve lejermålet, fordi lejerer har opfyldt regeringens påbud.

Der er således også ligeledes blandt de lærde enighed om, at udlejerer ikke kan ophæve lejermålet i denne situation, da det ikke er lejerers skyld, at han må holde lukket.

Den særlige regel kan naturligvis ikke påberåbes af andre erhvervslejerer, der frivilligt og af egen drift har fundet det hensigtsmæssigt at holde butikken lukket i en periode, idet lukningen ikke er påbudt ved et lovindgreb og disse er naturligvis forpligtet til at holde butikken åben. Men hvis lejerer kan dokumentere, at dette har været fornuftigt som følge af covid-19 krisen, kan det være tvivlsomt om man kan ophæve i en sådan situation, idet lejerer som følge af ekstraordinære forhold vil påføres et uforholdsmæssigt stort tab ved at holde åbent. Der er derfor ikke noget sikkert svar på retsstillingen i denne situation.

Betydningen af hjælpepakker:

Med det formål at holde hånden under også erhvervslejerer, har regeringen gennemført en række hjælpepakker, som indebærer økonomisk hjælp til erhvervslejerer, herunder udskydelse med betaling af moms og afregning af skatter, lønkompensation til de ansatte i virksomheden, samt ikke mindst midlertidig kompensation til betaling af virksomhedens faste udgifter, som udbetales hurtigst muligt efter ansøgning om støtte, men der kan være en periode, hvor lejerer mangler penge indtil tilskuddet modtages. I disse situationer må vi i et vist

omfang forvente henvendelse fra erhvervslejere om midlertidig nedsættelse eller udskydelse med lejebetalingen.

I disse situationer, hvor forretningerne har holdt lukket, vil de som følge af en helt klar omsætningsnedgang, typisk også på 80 – 100%, være berettiget til kompensation i 3 måneder på 80% af huslejen og andre faste udgifter og der hvor lejeren er ramt af et påbud om at lukke, er kompensationen 100%.

Ved et lavere omsætningstab på mellem 60 – 80% kan opnås en kompensation på 50% af udgiften, og ved en omsætningsnedgang på 40 – 60% kan opnås en kompensation på 25% af udgiften.

Som følge af disse regler kan lejeren ikke alene få kompensation til husleje, men også til leasingaftaler eller andre kontrakter på biler og driftsmidler og lignende.

Med henvisning til disse tilskudsordninger bør det være et krav fra udlejers side, at lejeren i videst muligt omfang dokumenterer, dels omsætningsnedgangen og dels dokumenterer, at han har søgt den optimale støtte, således at han er i stand til løbende at betale, i hvert fald en del af huslejen og eventuelt få udsættelse med en del af huslejen til senere.

Jeg kan ikke betale min husleje!

Modtager udlejeren en sådan henvendelse fra lejeren, bør denne i hvert fald i de tilfælde, hvor udlejeren ønsker at bevare et i øvrigt fornuftigt lejemål, indlede en forhandling med lejeren, da alternativet er en ophævelse af lejemålet på grund af betalingsmisligholdelse og efterfølgende genudlejning af erhvervslejemålet, hvor det forventes, at markedslejen i hvert fald i en vis periode må falde drastisk, således at en ophævelse af lejemålet og et tomt lejemål ligeledes kan blive en udfordring for udlejeren.

Derfor kan, og i mange tilfælde bør, udlejeren gå i gang med en forhandling med lejeren for at få fremskaffet dokumentation for at lejeren har søgt mest mulig støtte og opnået dette. Herefter kan udlejeren f.eks. midlertidigt nedsætte lejen med et nærmere aftalt beløb, eller også ligefrem vælge at give et midlertidigt forholdsmæssigt afslag i lejen for en nærmere aftalt periode og bør udarbejde et kontrakttillæg, hvori beløb og vilkår og datoer præciseres.

Der er herunder f.eks. en mulighed for at udsættelse med lejen eller nedsættelse af denne kan aftales.

En model kunne f.eks. være, hvor et erhvervslejemål har indbetalt et depositum på 6 måneder, at kontrakttilægget går ud på, at det beløb der sker udsættelse eller nedsættelse med, straks modregnes af udlejeren i depositum, der herefter er midlertidigt nedsat, således at lejeren f.eks. fra 1. oktober 2020 skal begynde at tilbagebetale nedsættelses- og henstandsbeløbet over en periode på f.eks. 3

eller 6 måneder, således at depositum kommer op på det oprindeligt aftalte beløb.

Det anbefales at være meget omhyggelig med at indgå sådanne aftaler, der under alle omstændigheder bør være skriftlige og indeholder præcis beskrivelse af vilkårene og beløbene, således at udlejeren ikke mister sine rettigheder.

Pas på hinanden derude!