

Mange butikker skal lukke - Hvad er muligheden for afslag i lejen?

Konsekvenserne af Corona-pandemien (COVID-19) bliver ved med at udfolde sig og med regeringens påbud om, at en lang række butikker, forretninger og centre skal lukke, er mange især mindre forretningsdrivende sat i en svær situation. Regeringens påbud gælder shoppingcentre, fitnesscentre, solcentre, frisører, tatovører, restauranter, caféer, spisesteder, natklubber, barer, vandpibecaféer og andre butikker, hvor personer kommer i tæt kontakt med hinanden.



Forslag om kompensering for de mindre erhvervsdrivende

Regeringen har den 18. marts 2020 fremsat forslag om at kompensere de mindre erhvervsdrivende, men endnu er der ikke nogen aftale på plads. Det stiller en række erhvervsdrivende i den situation, at de står uden mulighed for at generere en indtægt samtidig med, at de skal betale løbende udgifter, herunder leje.

Hvad står der i erhvervslejeloven?

I erhvervslejeloven er der dog en bestemmelse, der forholder sig til den sjældne situation, at det offentlige af sundhedsmæssige årsager nedlægger forbud mod lejerens brug.

Det følger således af erhvervslejelovens § 23, stk. 2, at når et lejeforhold bringes til ophør i utide, fordi det offentlige af sundhedsmæssige årsager nedlægger forbud mod lejerens brug, er lejeren kun forpligtet til at betale leje til den dag, forbuddet træder i kraft. Hvis forbuddet kun begrænser brugen på mindre væsentlig måde, kan lejeren dog kun kræve et forholdsmæssigt afslag i lejen. Risikoen for, at lejemålet ikke kan anvendes pga., at det offentlige af sundhedsmæssige årsager nedlægger forbud mod lejerens brug, er derfor umiddelbart placeret hos udlejer.

Bestemmelse for sjældent forekommende situation

Efter sin ordlyd vedrører erhvervslejelovens § 23, stk. 2 tilfælde, hvor et lejemål bringes til ophør, men bestemmelsen eller principperne heri kan efter vores vurdering efter omstændigheder også anvendes, når der som i den nuværende situation er udstedt et midlertidigt påbud, der afskærer lejer fra at anvende det lejede helt eller delvist. Bestemmelsen har kun været brugt i et meget begrænset omfang, da den regulerer en sjældent forekommende situation. Derfor er retspraksis begrænset og af ældre dato, og det indebærer, at bestemmelsens anvendelsesområde ikke er entydigt fastlagt.

Det er vigtigt at være opmærksom på, at erhvervslejelovens § 23, stk. 2 kan fraviges ved aftale. Derfor bør de erhvervslejere, der er omfattet eller på et senere tidspunkt bliver omfattet af regeringens påbud, tjekke, hvad der præcist er aftalt i deres lejekontrakt. Er erhvervslejelovens § 23, stk. 2 fraveget til skade for lejer, bærer lejer selv risikoen for konsekvenserne af påbuddet, hvorfor lejer ikke er berettiget til et forholdsmæssigt afslag.

Da det kan have store konsekvenser for lejer at undlade at betale leje, bør lejer udvise stor forsigtighed inden lejebetaling tilbageholdes. I stedet for bør et krav om forholdsmæssigt afslag fremsættes overfor udlejer, men uden tilbagehold i lejebetaling, da det vil medføre en risiko for, at udlejer ophæver lejemålet.

Er man omfattet af regeringens påbud, bør man naturligvis holde lukket. Undlader lejer at holde lukket, kan det få alvorlige konsekvenser for lejer, da lejers anvendelse i strid med påbuddet efter omstændighederne kan udgøre væsentlig misligholdelse, der kan begrunde en ophævelse af lejekontrakten.

NJORD Law Firm anbefaler naturligvis på det kraftigste, at man til enhver tid følger myndighedernes anbefalinger og udviser omhu og respekt for den nuværende besværlige situation.