

16. marts 2020

BUTIKS- OG RESTAURATIONSLEJEKONTRAKTER I CORONAENS TID

Ekstraordinære omstændigheder

Den eksponentielle spredning af coronavirus/ COVID-19 og regeringens drastiske tiltag for at forsinke og begrænse smitten i Danmark er både dramatiske og usædvanlige.

I kølvandet på så ekstraordinære omstændigheder, opstår en mængde spørgsmål om, på hvis skulder aben skal lande, i de kontrakter, som bliver påvirket af den særlige situation. Det gælder ikke mindst i erhvervslejekontrakter om butikker og restauranter.



Amagertorv medio marts 2020

I så usædvanlige situationer er det altid nyttigt, at begge parter er åbne for en konstruktiv dialog om, hvad de nye omstændigheder betyder for de forpligtelser, som parterne har påtaget sig i lejekontrakten, herunder om udlejer skal indrømme lejer henstand med betaling af lejen, afslag i lejen eller andre midlertidige lempelser af lejevilkårene. Men, hvis parterne ikke kan nå hinanden i en kommerciel løsning, er det relevant med et overblik over, hvad der er fall back og parternes retsstillingen ifølge lejekontrakten og Erhvervslejeloven.

Sammenfatning

Udviklingen af COVID-19 udbuddet i Danmark har været så uforudsigelig og på alle måder af så ekstraordinær karakter, at det ikke kan udelukkes, at endnu en ny udvikling i udbruddet og deraf følgende tiltag meget vel kan ændre både udlejers og lejers retsstilling i forhold til den retsstilling, der er gældende på nuværende tidspunkt.

Det er for nuværende, den 16. marts 2020, den herskende vurdering, at udbruddet af COVID-19 ikke i sig selv er en force majeure-situation, men denne vurdering kan hurtigt ændre sig enten som følge af udbruddets karakter, eller som følge af yderligere tiltag (som påbud m.v.) fra regeringen.

Det betyder, at udlejer og lejer fortsat er forpligtet til at opfylde lejekontraktens vilkår og erhvervslejelovens regler, herunder f.eks. at holde åbent og betale leje med de nuanceringer, der er redegjort for nedenfor.

Små butiksljemål, hvor det ikke er muligt for kunder og personale holde afstand og dermed begrænse smitterisiko, kan godt tænkes allerede at være i en force majeure situation på nuværende tidspunkt.

Særligt på grund af usikkerheder om situationens udvikling, er det at foretrække, hvis parterne kan forhandle en kommerciel løsning med det formål at skabe et grundlag for, at lejeforholdet kan fortsætte på afbalancerede og acceptable vilkår, når de store dønninger fra COVID-19 udbruddet har lagt sig.

Epidemiloven og forbud mod samling af flere end 100 personer indendørs

Den 12. marts 2020 vedtog Folketinget ændringer i Epidemilovenⁱ som et led i bekæmpelsen af COVID-19. I lovens § 6 er der hjemmel til at fastsætte regler om *forbud mod afholdelse af og deltagelse i større forsamlinger, arrangementer, begivenheder, når det er nødvendigt for at forebygge eller inddæmme udbredelse af en alment farlig sygdom* i Danmark. Reglerne kan omfatte både indendørs, udendørs, offentlige og private forsamlinger, arrangementer og begivenheder m.v.

I Epidemilovens § 12b er hjemmel til, at *Sundheds- og ældreministeren, når det er nødvendigt for at forebygge eller inddæmme udbredelse af en alment farlig sygdom her i landet, efter forhandling med erhvervsministeren kan fastsætte regler om forbud mod adgang til eller restriktioner for adgangen til eller brugen af lokaler, som erhvervsdrivende råder over, og hvortil offentligheden har adgang, herunder regler om tilladt maksimalbelægning.*

Implementeringen af loven skete reelt allerede ved regeringens pressemøde om offentliggørelse af forbud fra 11. marts 2020 mod, at arrangører, forlystelser, restaurationsvirksomheder m.v. *saml*er flere end 100 personer indendørs.

Ved ændringsloven ophævedes Epidemilovens § 27, der gav ret til erstatning til berørte virksomheder mv. ved iværksættelse af retsmidler efter Epidemiloven. Det har regeringen begrundet i, at regeringen ikke mener at kunne vurdere de økonomiske konsekvenser af de hidtidige bestemmelser, hvis de blev aktiveret.

Følgende fremgår i stedet af lovforslaget: *Regeringen vil i lyset af lovforslaget indgå i en dialog med erhvervslivet om rimelig compensation som følge af foranstaltninger til at forebygge og inddæmme smitte.* Det er på nuværende tidspunkt uvist, om der vil være mulighed for compensation til butikks- og restaurationslejerne.

Force majeure

I dansk ret har vi samlebegrebet force majeure, som dækker de ekstraordinære begivenheder, der umuliggør opfyldelsen af en parts forpligtelser i henhold til en kontrakt, og som den pågældende hverken kunne forudse, forhindre eller afværge. Det kan f.eks. være usædvanlige naturkatastroferⁱⁱ, krig, blokade generalstrejke og lockout, indførselsforbud eller tilsvarende forhold.

Grundlæggende skal 3 betingelser være opfyldt, for at der foreligger force majeure.

1. Opfyldelse af kontrakten skal være umulig som følge af den ekstraordinære situation.
2. Den ekstraordinære situation, som medfører umulighed, skal have været upåregnelig, da kontrakten blev indgået.
3. Den part, som vil påberåbe sig force majeure, skal loyalt underrette den anden part.

Virkningen af en force majeure-situation er som udgangspunkt midlertidig ansvarsfrihed for den part, der er forhindret i at opfylde sine forpligtelser – også selvom der ikke er taget udtrykkeligt forbehold herfor i kontrakten. Den ene kontraktspart kan således ikke mødes med misligholdelsesbeføjelser, som den anden part ellers måtte have i anledning af den manglende opfyldelse.

Det er for nuværende, den 16. marts 2020, den herskende vurdering, at udbruddet af COVID-19 ikke i sig selv er en force majeure-situationen, men denne vurdering kan hurtigt ændre sig enten som følge af udbruddets karakter, eller som følge af yderligere tiltag (som påbud mv.) fra regeringen.

Erhvervslejekontrakter og krav om at holde forretningen åben

Ifølge Erhvervslejeloven § 39, stk. 2 skal lejer af en butik, et hotel, en restaurant og lignende holde forretningen åben og i forsvarlig drift i sædvanligt omfang.

Undlader en butiks- eller restaurationslejer at holde forretningen åben, efter at have fået et påkrav fra udlejer om pligten til fortsat at holde forretningen åben, vil udlejer i henhold til Erhvervslejeloven § 69, stk. 1, nr. 9 kunne ophæve lejekontrakten som væsentligt misligholdt.

Fra retspraksis er der flere eksempler på, at udlejer har kunnet ophæve en kontrakt, fordi lejer ikke selv åbnede butik efter fremlejetagerens konkursⁱⁱⁱ Reducerede åbningstider i en frisørsalon har i praksis også berettiget til udlejers ophævelse af lejekontrakten.

Det klare udgangspunkt i erhvervslejekontrakter om butikker og restauranter er derfor, at lejer skal holde forretningen åben. Ellers er det misligholdelse af lejekontrakten. For at fravige det udgangspunkt, skal der enten foreligge en force majeure situation eller lovgivning, som påbyder butikker eller restauranter at holde lukket.

Reaktioner på COVID-19

Opretholdt åbning af butikker og restauranter?

Det er de færreste butikker, som *saml*er flere end 100 personer indendørs. Derfor indebærer regeringens forbud ikke, at butikker er *forpligt*et til at holde lukket. Det gælder også butikscentre, hvor der er flere end 100 personer, men hvor det er muligt at holde afstand, og hvor der derfor ikke er *samlet* flere end 100 personer.

Spørgsmålet er i stedet, om der med virusudbruddet foreligger en force majeure situation, som midlertidigt fritager butikkerne eller restauranterne fra pligten i lejekontrakten til at holde åbent.



Nørgaard på Strøget medio marts 2020

Der er eksempler på beslutninger både om at holde butikker og restauranter lukkede og åbne. Blå Kors har valgt at lukke sine 53 genbrugsbutikker i Danmark. Apple lukker et stort antal af deres butikker, og Urban Outfitters har lukket deres butikker på verdensplan i to uger^{iv}, hvorimod Bestseller holder sine 2.700 butikker på verdensplan åbne^v. Restaurant Flammen har valgt at lukke alle sine 15 restauranter i Danmark i 2 uger^{vi}, mens Tholstrups restauranter^{vii} har reduceret antallet af besøgende i restauranterne til under 100.

Force majeure i forhold til butiks- og restaurationslejekontrakter

For at der foreligger force majeure, som kan fritage en lejer for at holde forretningen åben, skal 3 betingelser være opfyldt.

1. For det første skal lejers opfyldelsen af lejekontrakten være umulig.
2. For det andet skal udbruddet af COVID-19 være upåregneligt.
3. For det tredje skal lejer inden en lukning af forretningen underrette udlejer om, at lejer vil påberåbe sig force majeure og lukke forretningen.

Selvom virusudbruddet konkret har gjort det mere byrdefuldt, dyrere eller endda urentabelt at holde butikken eller restauranten åben, er det næppe ensbetydende med, at der foreligger ansvarsfritagende force majeure. Det er ikke umuliggjort at holde butikker og restauranter åbne.

I Milano har udvalgswarebutikker og barer inden den italienske regerings direkte forbud mod at holde butikker åbne, afmærket gulve i butikker og barer med hvid tape til markering af 1 meters sikkerhedsafstand mellem kunderne^{viii}. Derved kan hensynet til såvel medarbejderes som kunders helbred varetages. Nogle danske butikker har valgt at bede kunderne om at ringe og bestille tid, sådan at kunderne kan besøge butikken på forskellige tidspunkter, og derved reducere risikoen for smittespredning.

I særdeleshed for dagligvarebutikker og apoteker udgør hverken regeringens forbud mod større forsamlinger, eller COVID-19 udbuddet i sig selv en hindring for opfyldelse af Erhvervslejelovens krav om, at forretningen skal holdes åben og i forsvarlig drift i sædvanligt omfang. Tværtimod har Fødevareministeren den 13. marts 2020 besluttet midlertidigt at dispensere fra miljøzonereglerne^x, for at forbedre adgangen til vareleverancer. ^x Dispensationen indebærer en fravigelse af kravene om, at de ældste dieseldrevne lastbiler, der leverer varer til butikkerne, skal have partikelfiltre for at køre i særlige miljøzoner. Herudover er de gældende køre- hviletidsreglerne dispenseret. Dvs. en understøtning af, at dagligvarebutikker og apoteker i bymidter kan få varer leveret og holde åbent som hidtil. For disse butikker er betingelse nummer 1 således klart ikke opfyldt.

Betingelse nummer to er, at udbruddet af COVID-19 og dets følgevirkninger konkret skal være upåregneligt for lejer. Her vil tidspunktet for indgåelsen af lejekontrakten være af betydning, idet udbruddet på nuværende tidspunkt må antages at være så kendt i den bredere offentlighed, at enhver bør være i stand til at påregne de potentielle følger af udbruddet ved indgåelsen af en lejekontrakt. Er lejekontrakten derimod indgået på et tidspunkt, der ligger forud for udbruddet, er der større sandsynlighed for, at denne betingelse kan være opfyldt, fordi **COVID-19's indvirkning på hele samfundet er så ekstraordinært, at det ikke har været påregneligt for nogen – hverken lejere eller udlejer.**

Hvis en lejer vil påberåbe sig force majeure i forhold til kravet om at holde forretningen åben, er det forbundet med en vis standpunktsrisiko og kræver derfor en grundig analyse af, om situationen er så upåregnelig, at lejer kan blive midlertidigt frigjort fra sin kontraktsretlige forpligtelse til at holde butikken eller restauranten åben.

Vurderingen vil kunne ændre sig fra dag til dag i takt med, at regeringen igangsætter nye initiativer og indgreb og tager nye forholdsregler for at inddæmme smitten. Vurderingen vil også afhænge af, hvilke type butik og restaurant, der er tale om. Fødevarebutikker og apoteker er som nævnt ovenfor ikke omfattet, men meget små butiksljemål, hvor kunder og personale ikke vil kunne holde afstand og dermed begrænse smitterisiko, kan godt tænkes at være i en force majeure situation.

Under alle omstændigheder vil den tredje betingelse, nemlig at lejer loyalt skulle underrette udlejer, om at lejer vil påberåbe sig force majeure, også skulle opfyldes. Hvis butiks- eller restaurationslejeren blot lukker forretningen uden at underrette udlejer, vil lejer ikke være midlertidigt frigjort fra sin forpligtelse til at holde forretningen åben. Lejer risikerer derfor både en ophævelse af lejekontrakten og et erstatningskrav fra udlejer ved at lukke forretningen.

Den økonomiske risiko, hvis lejer ikke holder butikken eller restauranten i et lejemål åben

Lejer bærer selv den forretningsmæssige risiko for driften af sin butik eller restaurant. Det er derfor ikke udlejers risiko, om lejer lider et omsætningstab ved at holde sin forretning lukket, heller ikke selv om det sker på grund af force majeure.

Det, som lejer frigøres for, hvis lejer berettiget påberåber sig force majeure i forhold til pligten til at holde forretningen åben, er at udlejer ikke vil være berettiget til at ophæve lejemålet eller kræve erstatning fra lejer, fordi lejemålet midlertidigt ikke holdes i live med en åben forretning.

I butikslejemål og restaurationslejemål i butikcentre, hvor vilkår om hel eller delvis fastsættelse af lejen ud fra omsætningen i butikken/restauranten, vil udlejer indirekte få en del af den økonomiske risiko ved, at butikken/restauranten holder lukket og dermed ikke opnår samme omsætningsgrundlag for beregning af de omsætningsbestemte leje. Hvis lukningen er berettiget begrundet i force majeure, vil udlejer ikke kunne rejse krav om lejers betaling af differencen op til den forudsatte omsætningsbestemte leje, medmindre parterne har aftalt en minimumsleje som bund for den omsætningsbestemte leje.

Andre konsekvenser af COVID-19 for butiks- og restaurationslejekontrakter? Afslag i lejen/midlertidig lejenedsættelse?

Hvis udlejer ikke stiller lejemålet til rådighed for lejer i den stand, som er aftalt, vil lejer kunne kræve et afslag i lejen i henhold til Erhvervslejeloven § 18, stk. 2, så længe manglen forringer brugsværdien af det lejede for lejer.

Hverken virusudbruddet eller regeringens tiltag i henhold til Epidemiloven og forbuddet mod forsamlings af flere end 100 mennesker indendørs indebærer, at butiks- eller restaurationslejemål generelt har en forringet brugsværdi for lejerne, som udlejer bærer risikoen for. Udlejers ydelse i form af en brugsret for lejer til lejemålet er den samme som inden COVID-19 udbruddet og ændringen af Epidemiloven. Lejer vil derfor ikke kunne påberåbe sig et afslag i lejen, fordi lejemålet lider af en mangel.

Ifølge Erhvervslejeloven § 22 kan lejer kræve et afslag i lejen og erstatning, hvis brugen af lejemålet helt eller delvist er i strid med lovgivning eller andre offentlige forskrifter, som var gældende *ved aftalens indgåelse*. Lejer kan herudover hæve lejekontrakten, hvis brugen indskrænkes væsentligt på grund af samme forhold.^{xi} Erhvervslejeloven § 22 vedrører oprindelige, retlige mangler ved lejemålet, dvs. at udlejer ved indgåelsen af lejekontrakten udlejer lejemålet til en anvendelse, som ikke er lovlig, eller som er i strid med andre forskrifter^{xii}.

Hverken COVID-19 udbruddet eller regeringens hidtidige tiltag hjemlet i Epidemiloven indebærer, at anvendelsen af butiks- eller restaurationslejemål, som allerede er indgået, bliver ulovlig.

Lejer vil derfor ikke efter Erhvervslejeloven § 22 have krav på afslag i lejen/en midlertidig lejenedsættelse.

Kan lejer opsige lejemålet?

Hvis lejekontrakten ikke indeholder vilkår om, at lejeforholdet i en periode er uopsigeligt for lejer, vil lejer til enhver tid og uden nærmere begrundelse kunne opsige lejemålet, jf. Erhvervslejeloven § 60. Opsigelsesvarslet er det varsel, parterne har aftalt. Hvis parterne ikke har aftalt et varsel, gælder er opsigelsesvarsel på 3 måneder, jf. Erhvervslejeloven § 64, stk. 1.

I både butiks- og restaurationslejekontrakter er ofte aftalt en uopsigelighedsperiode bl.a. på grund af investeringer i særindretninger i lejemålet, som udlejer kan have betalt for ved lejemålets begyndelse. Hvis en lejekontrakt indeholder vilkår om en uopsigelighedsperiode, kan lejer ikke opsige lejemålet, før den aftalte uopsigelighedsperiode er udløbet. Spørgsmålet er, om der alligevel kan være omstændigheder, som berettiger lejer til at opsige lejekontrakten før tid.

Regeringens opfordring til at borgere i Danmark holder sig hjemme, og indrejse-restriktionerne fra den 15. marts 2020^{xiii}, indebærer utvivlsomt et ikke uvæsentligt fald i footfall i butikslejemål og i antallet af gæster i restaurationslejemål, som vil påvirke lejers drift negativt. Man kunne overveje, om det udgør en værdiforringelse af den ydelse i en lejekontrakt, som udlejer leverer, nemlig selve lejemålet, der kunne berettiger lejer til at opsige på grund af en væsentlig værdiforringelse.

Det konsekvente svar for butiks- og restaurationslejerne er, at driften af forretningen i lejemålet ikke er udlejers risiko. I øvrigt på samme måde som driften af en lejers virksomhed i et kontorlejemål heller ikke er udlejers risiko. Udlejer har ikke påtaget sig en garanti for et minimums footfall foran butikslejemålet, eller at lejemålet vil blive besøgt af et bestemt antal kunder. Det gælder både strøg-lejemål og lejemål i butikcentre. Et kraftigt fald i antallet af kunder og dermed en reduceret omsætning på grund af COVID-19 følger er derfor alene lejers risiko, og kan ikke berettiger lejer til at ophæve et lejemål i opsigelsesperioden.

Det kan overvejes, om lejer på et andet retligt grundlag har krav på at bringe lejemålet til ophør under påberåbelse af COVID-19 udbruddet og ændringerne i Epidemiloven. Det kunne eksempelvis være Erhvervslejeloven § 23, som omhandler efterfølgende retlige mangler ved lejemålet. Bestemmelsen har følgende ordlyd: *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.*

Bestemmelsen giver således lejer mulighed for "at bringe et lejeforhold til ophør", dvs. at opsige det, men ikke ophæve (da udlejer jo ikke har handlet ansvars-pådragende og dermed heller ikke misligholdt lejekontrakten). Bestemmelsen fritager endvidere lejer fra at betale leje fra den dag et fuldstændigt forbud mod lejerens brug af lejemålet træder i kraft. Hvis forbuddet ikke fuldstændigt hindrer, at lejer kan benytte lejemålet, vil lejer kun have krav på et afslag i lejen.

Ifølge forarbejderne til Erhvervslejeloven § 23 vedrører bestemmelsen 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*^{xiv}

Det retlige grundlag for at anvende lokalerne til butik/restaurant er ikke ændret på grund af COVID-19 udbruddet eller restriktionerne i henhold til Epidemiloven om forbud mod forsamlings på flere end 100 personer. Lejemål kan derfor fortsat anvendes til henholdsvis butik og restaurant. På nuværende tidspunkt kan lejere derfor ikke påberåbe sig Erhvervslejeloven § 23 som hjemmel til at bringe et butiks- eller restaurationslejemål til ophør. Men selv, hvis der blev vedtaget et egentligt forbud – som i Milano – mod at holde butikker åbne, vil det næppe heller kunne berettig lejer til at ophæve, fordi forbuddet er begrundet i aktiviteten i lejemålet, nemlig drift af detailhandel eller restaurant, og ikke i lokalerne som sådan.

Har butiks- og restaurationslejere andre nødbremser at trække i?

Erhvervslejeloven § 7^{xv} indeholder en generalklausul, der giver såvel lejer som udlejer mulighed for ændring eller tilsidesættes helt eller delvis, hvis det vil være urimeligt eller i strid med redelig handlemåde at gøre en lejekontrakt gældende, jf. aftalelovens § 36.

Ifølge forarbejderne til Erhvervslejeloven^{xvi} er modstykket til den betydelige aftalefrihed på erhvervslejelovsområdet ugyldighedsreglen i § 7, hvis formål der er at beskytte de ukyndige og (forhandlings) svage lejere, dvs. lejere som ikke har forstået omfanget af forpligtelserne i lejekontrakten.

Henvisningen til aftalelovens § 36 indebærer, at der ved vurderingen skal tages hensyn til 1) forholdene ved aftalens indgåelse, 2) aftalens indhold og 3) *senere indtrufne omstændigheder*, jf. aftalelovens § 36, stk. 2. Spørgsmålet er, om COVID-19 og de konkrete og retlige følger, som udbruddet har for butiks- og restaurationslejere **udgør sådanne relevante "senere indtrufne omstændigheder"**. I retspraksis er kerneområdet, hvor parterne ikke har kunnet forudse en senere udvikling, og hvor tiden efter en årrække må anses at være løbet fra de aftalte vilkår, der derfor fremstår som urimelige.

En midlertidig effekt af COVID-19 udbruddet i Danmark er – hvor omfattende den end måtte være – **næppe tilstrækkeligt grundlag til, at der foreligger "senere indtrufne omstændigheder"**, som indebærer, at det lejekontraktens vilkår, f.eks. om betaling af den aftalte leje, kan tilsidesættes. For det første er situationen ikke permanent, og for det andet er de indtrufne omstændigheder ikke af en sådan karakter, at de generelt reducerer værdien af lejemålet. Det vil derimod skulle reguleres efter Erhvervslejelovens § 13 om markedslejeregulering.

Kan butiks- og restaurationslejereren i stedet påberåbe sig bristede forudsætning som grundlag for at få lejenedsættelse eller andre lempelser af sine forpligtelser i henhold til lejekontrakten?

For at lejer kan påberåbe sig forudsætningslæren, skal der være bristet en væsentlig forudsætning, som var kendelig for udlejer ved lejekontraktens indgåelse^{xvii}. Butiks- og restaurationslejere kan godt lægge til grund, at udlejer er bekendt med, at lejer ved lejekontraktens indgåelse har forudsat, at lejemålet i hele lejeperioden kan anvendes til henholdsvis butik og restaurant. Første led af forudsætningslæren er derfor opfyldt.

Det er andet led derimod ikke. Grunden til det er, at hverken COVID-19 eller de nye restriktioner i henhold til Epidemiloven er til hinder for, at lejemålene helt eller delvist kan bruges til det hidtidige formål. Som nævnt ovenfor, bærer udlejer ikke risikoen for, om antallet af kunder i butikken eller gæster i restauranten falder. Heller ikke selv om det er markant. Lejers forudsætning om et bestemt kundeflow er derfor alene lejers risiko, og kan derfor ikke give lejer ret til et afslag i lejen.

Konklusion

Gennemgangen ovenfor af retsgrundlaget for udlejer og lejer i butiks- og restaurationslejemål er baseret på de udfyldende regler, som gælder, hvis parterne ikke har aftalt andet. Parterne kan have aftalt andre vilkår i lejekontrakten. Derfor vil det altid være relevant at gennemgå den konkrete lejekontrakt for at vurdere, hvilken retsstilling parterne har i det specifikke lejeforhold.

Udviklingen af COVID-19 udbuddet i Danmark har været så uforudsigelig og på alle måder af så ekstraordinær karakter, at det ikke kan udelukkes, at endnu en ny udvikling i udbruddet og deraf følgende tiltag meget vel kan ændre både udlejers og lejers retsstilling i forhold til den retsstilling, der er gældende på nuværende tidspunkt. Også af den grund er det at foretrække, hvis parterne kan forhandle en kommerciel løsning med det formål at skabe et grundlag for at lejeforholdet kan fortsætte på afbalancerede og acceptable vilkår, når de store døninger fra COVID-19 udbruddet har lagt sig.

ⁱ L 133 Forslag til lov om ændring af lov om foranstaltninger mod smitsomme og andre overførbare sygdomme.

ⁱⁱ Købeloven § 24. Ved køb af genstande, bestemte efter art, er sælgeren, selv om forsinkelsen ikke kan tilregnes ham, pligtig til at svare skadeserstatning, medmindre han har forbeholdt sig fritagelse derfor, eller muligheden af at opfylde aftalen må anses for udelukket ved omstændigheder, der ikke er af sådan beskaffenhed, at sælgeren ved køkets afslutning burde have taget dem i betragtning, såsom ved hændelig undergang af alle genstande af den art eller det parti, købet angår, ved krig, indførselsforbud eller lignende.

AB 18 § 39: Krig, usædvanlige naturbegivenheder, brand, strejke, lockout, blokade, hærværk eller tilsvarende forhold
Sygdom og pandemier er ikke udtrykkeligt nævnt og skal indfortolkes.

ⁱⁱⁱ ØLD 2004-09-03 (9. afd. B-3400-03) ref. i GD 2005 06.

^{iv} <https://www.bloomberg.com/news/articles/2020-03-14/coronavirus-closes-store-doors-cuts-fitness-classes-by-half>

^v www.retailnews.dk

^{vi} <https://www.restaurant-flammen.dk/restauranterne-holder-lukket-takeaway-er-aben/>

^{vii} <https://www.tholstrup.dk/artikler/2020/3/12/vigtig-information-til-alle-vores-gster>

^{viii} <https://qz.com/1816382/coronavirus-in-italy-how-stores-are-adapting-in-milan/>

^{ix} <https://trm.dk/nyheder/2020/regeringen-vil-goere-det-nemmere-hurtigt-at-faa-varer-ud-i-butikkerne/>

^x <https://www.trm.dk/nyheder/2020/akutte-initiativer-til-sikring-af-vareforsyning/>

^{xi} Østre Landsrets dom af 9. oktober 2013 i sag B-4037-12 – Fisketorvet Shopping Center Filial af Fisketorvet Rosdamco AB mod Casino Royal ApS

^{xii} ØLD-11-26 (19. afd. B 2060) ref. i GD 2005 25 (Erstatning tilkendt for tab som følge af at brandsikringsforhold og udlejningsbegrænsninger var til hinder for den aftalte anvendelse)

^{xiii} <https://politi.dk/coronavirus-i-danmark/hvis-du-skal-rejse-ind-i-eller-via-danmark>

^{xiv} http://webarkiv.ft.dk/?samling/19991/lovforslag_oversigtsformat/L33.htm

^{xv} TBB.2016.878, Patrick Møller Toftgaard, Urimelige erhvervslejekontrakter

^{xvi} Betænkning 1997 1331, s. 484 ff

^{xvii} TBB 2008.650