

24.03.2020

Erhvervslejeloven § 23, stk. 2 handler ikke om COVID-19 tiltag

En trylleformular til at få afslag i lejen?

Siden den 18. marts 2020, hvor *Bekendtgørelse nr. 224 af 17. marts 2020* trådte i kraft, og i væsentligt omfang for en periode begrænser offentlighedens adgang til butikker, restauranter, fitnesscentre, frisører m.fl., har Erhvervslejeloven § 23, stk. 2 fået en plads i rampelyset som aldrig før. Bestemmelsens forfader har siden 1937 levet et stille liv i skyggen uden den store opmærksomhed.

Særligt Erhvervslejelovens § 23, stk. 2, 2. pkt. er siden bekendtgørelsens ikrafttræden blevet fremhævet som en trylleformular for erhvervslejere af bl.a. butikker i shoppingcentre til at få et forholdsmæssigt afslag i lejen begrundet i forbuddet mod at holde forretningerne i de pågældende lejemål åbne for offentligheden.

Ordlyden i § 23, stk. 2 er følgende:

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

Løsrevet fra den relevante sammenhæng i lejelovgivningen og i kombination med den usædvanlige situation, hvor et offentligt påbud begrundet i sundhedsmæssige forhold, rammer en stor gruppe af erhvervslejere, kan bestemmelsen for en ukyndig læser forstås sådan, at de lejere, som er omfattet af særligt § 6 i Bekendtgørelse nr. 224, dvs. hel lukning for offentlig adgang, har krav på forholdsmæssigt afslag i lejen. Det er imidlertid hverken en korrekt anvendelse eller fortolkning af Erhvervslejelovens § 23, stk. 2.

Det handler om mangler ved lejemålet

Bestemmelsen har sin oprindelse i den første lejelov i Danmark, som er fra 1937. Rejsen tilbage til den gamle lov er nødvendig for at forstå, hvad det er Erhvervslejeloven § 23, stk. 2 handler om. I Lejeloven fra 1937 er et afsnit, som handler om det lejedes overlevering til lejer, dvs. det konkrete lejemål og den stand, som lejer skal have lejemålet i fra udlejer. Kapitlet handler med andre ord om, hvornår et lejemål er mangelfuldt. Hvis et lejemål lider af en væsentlig mangel, er det en helt klassisk misligholdelsesbeføjelse for en lejer at kunne ophæve lejekontrakten.

Hvis manglen ikke er så alvorlig, at lejer ikke kan ophæve lejekontrakten, men der i stedet sker det, at det offentlige nedlægger et delvist forbud mod brug af ejendommen på grund af samme type mangel, er der i den oprindelige lejelov fra 1937 en bestemmelse, som i al væsentlighed svarer til den gældende lejelovs § 16, hvis ordlyd er identisk med ordlyden i Erhvervslejeloven § 23, stk. 2. Det betyder, at en traditionel vurdering af, om et lejemål lider af en mangel, er den rette sammenhæng at læse Erhvervslejeloven § 23, stk. 2 i.

Et lejemål lider af en mangel, hvis det ikke svarer til det, som parterne har aftalt. Den vurdering skal dels foretages ud fra, hvad parterne har aftalt i lejekontrakten, og ud fra, hvad der gælder i Erhvervslejeloven.

Ifølge forarbejderne vedrører § 23, stk. 2 "den situation, hvor det skyldes udlejers forhold, eller forhold, som udlejer bærer risikoen for, at det offentlige af sundhedsmæssige eller andre grunde nedlægger forbud mod lejerens brug".

Det afgørende er derfor at få fastslået, om det forhold, der begrunder myndighedernes forbud, skyldes udlejer, eller udlejer er nærmest til at bære risikoen for forholdet.

Et eksempel på en sådan situation, hvor forholdet skyldes udlejer, kan være, hvor udlejer har undladt at vedligeholde ejendommen udvendigt, og der derfor opstår så kraftige svampeskader i lejemålet eller en del heraf, at der nedlægges et offentligt forbud mod at anvende hele

eller en del af ejendommen/lejemålet eller anvendelsen begrænses. Der foreligger da en mangel, som skyldes udlejers forhold. Hvis forbuddet medfører, at lejeforholdet helt ophører, skal der ikke betales leje fra det tidspunkt, hvor forbuddet nedlægges. Hvis brugen blot begrænses, vil lejer have krav på et forholdsmæssigt afslag i lejen.

Et eksempel, hvor udlejer er nærmest til at bære risikoen, kan være, hvor forurening fra en naboejendom medfører, at det er farligt at fortsætte den hidtidige brug af udlejers ejendom. Da skyldes manglen ikke udlejer, men udlejer må være nærmest til at bære risikoen, eftersom det er udlejers konkrete ejendom, der er gjort uanvendelig.

Hvad med lovændringer generelt?

Hvis der efter lejemålets ikrafttræden vedtages lovændringer, dvs. generelle offentlige forskrifter, bærer hver part risikoen for de lovændringer, som vedrører deres virksomhed. Udlejers virksomhed er udlejningen af ejendommen. Lejers virksomhed er den forretning, som drives fra lejemålet.

Hvis man forstiller sig en situation, hvor myndighederne nedlægger forbud mod en bestemt butikstype, f.eks. tobaksforretninger, fordi de sælger sundhedsskadelige produkter, er det hverken lejers eller udlejers skyld, men lejer vil være nærmest til at bære risikoen. Der foreligger derfor ikke en mangel. Det eksempel illustrerer forskellen på et myndighedsforbud, der skyldes ejendommens konkrete forhold over for et myndighedsforbud, der skyldes myndighedernes generelle offentligretlige regulering.

Også de nu afskaffede regler i Lukkeloven kan bruges som eksempel. Hvis myndighederne i Lukkeloven havde besluttet, at tobaksforretninger kun måtte åbne 1 time dagligt, ville det klart være et forhold, som en lejer af en tobaksforretning måtte bære risikoen for. Det samme må være konklusionen, hvis myndighederne strammede forbuddet, således at tobaksforretninger slet ikke måtte holde åbent.

For et fitnesscenter vil en lovændring, som indebærer ændring af støjgrænserne for afspilning af musik i fitnesscentre, være lejerens risiko.

Nye krav i Arbejds miljøloven vedrørende indretning af faste arbejdssteder, som gælder eksempelvis for en produktionsvirksomhed, der lejer et fabrikslejemål, er lejers risiko.

Bekendtgørelse nr. 224 af 17. marts 2020 og restriktionerne om at holde en række publikumsorienterede lokaler lukkede for offentligheden i en periode for at begrænse smitten med COVID-19 er sådan en type lovændring. Uanset om den er kommet næsten som lyn fra en klar himmel, er det ikke en situation, som adskiller sig fra, hvordan risikoen for lovændringer ellers skal fordeles i lejeforhold.

Selv om det ikke føles sådan, er verden uforandret i forhold til, hvad udlejerne leverer. Udlejerne stiller fortsat lejemålene til rådighed for lejerne som aftalt. Bekendtgørelsen hindrer ikke, at lejerne selv har adgang til deres lejemål. Men myndighederne har lagt en begrænsning generelt på, hvordan lejemålene må bruges. Den barske situation stiller lejerne i en situation, som ingen havde drømt om, at de kunne havne i, men uanset hvor uretfærdigt det måtte synes, er det hverken udlejers fejl eller risiko.

Den juridiske vinkel er derfor klar. Erhvervslejeloven § 23, stk. 2 handler ikke om regeringens COVID-19 indgreb. Det gør derimod regeringens hjælpepakker, som bl.a. har til formål at hjælpe de lejere, som bliver klemmt hårdt på grund af begrænsningerne og forbuddet mod at holde lokaler åbne for offentligheden.

Claudia S. Mathiasen
csm@winlaw.dk
Tlf. 21776910