

## COVID-19: Parternes retstilling i lejeforhold

Som et led i regeringens indsats for at mindske spredningen af COVID-19 i Danmark er der præsenteret en række restriktioner vedr. visse forretninger og forsamlingsforbuddet ("Forsamlingsforbuddet"), jf. "Bekendtgørelse 2020-03-17 nr. 224 om forbud mod større forsamlingsforbuddet og forbud mod adgang til og restriktioner for visse lokaler i forbindelse med håndtering af Coronavirussygdom 2019 (COVID-19)".

Med Forsamlingsforbuddet blev det påbudt blandt andre indkøbscentre, stormagasiner, arkader og basarer, serveringssteder, hvor der serveres mad, drikkevarer eller tobak til indtagelse på salgsstedet samt en række andre butikker/erhverv, hvor kunder og personale kommer i tæt kontakt med hinanden at holde lukket, oprindelig frem til 30. marts, men en forlængelse frem til 10. maj 2020, er vedtaget. Dog ser vi nu også en gradvis genåbning af samfundet.

Derudover angav Sundhedsstyrelsen ved sit notat "Håndtering af COVID-19: Beskrivelse af kritiske funktioner i sundhedsvæsenet under COVID-19", at en række tandplejefunktioner ikke kunne anses som kritiske og som følge heraf ikke måtte udføres indtil juni 2020. Dette gjaldt blandt andet regelmæssige undersøgelser og tandrensninger, mens kritiske behandlinger fortsat måtte udføres. Tandlæger skulle således ikke holde lukket, men måtte forvente en væsentlig nedgang i omsætningen. Sundhedsstyrelsen har nu ændret denne anbefaling, således at også ikke-kritiske funktioner må udføres, men tandlæger må som følge af generel tilbageholdenhed i samfundet fortsat forvente en lavere omsætning end sædvanligt.

Lukkekravet og risikoen for nedsat omsætning giver oplagt anledning til bekymring for erhvervslejere, som i øjeblikket betaler husleje, men som ikke kan drive forretning i sine lejede lokaler, eller som pga. COVID-19's generelle eller særlige påvirkning af deres erhvervsområde, medfører en væsentlig nedgang i omsætningen.

Denne bekymring giver grund til at overveje, hvordan lejer og udlejer er stillet som følge af Forsamlingsforbuddet, men også til at overveje hvordan lejer og udlejer bedst kan hjælpe hinanden gennem denne kritiske situation. Generelt kan det siges, at parterne bør udvise ekstra omhyggelighed med at oplyse hinanden om likviditetsmæssige vanskeligheder, således parterne tidligst muligt kan indgå i kommercielle drøftelser med henblik på at sikre fortsat drift af begge parter virksomhed efter COVID-19.

---

### Kategorisering af erhvervslejere

I medfør af de indførte forbud og restriktioner kan der udsondres tre forskellige typer af påvirkning af erhvervslejere:

1. Først er der de erhverv, som er direkte forpligtet til at holde lukket. Det gælder blandt andet serveringssteder, som ikke tilbyder take-away, indkøbscentre, barer og natklubber, men også en række andre erhvervsgrupper. Dog er der netop åbnet op for, at blandt andre frisører må holde åbent efter ugers påbud om lukning.

2. Dernæst er der de erhvervsdrivende, som ikke direkte er pålagt at holde lukket, men som på grund af deres placering i et indkøbscenter, storcenter, en arkade eller butikcenter, som er pålagt at holde lukket, bliver omfattet af lukningspåbuddet.
3. Endelig er der de erhvervsdrivende, som ikke skal holde lukket, men som oplever en væsentlig nedsat omsætning som følge af myndighedernes tiltag, herunder tandlæger, men også almindelige detailhandlere, som oplever, at kunderne bliver væk i disse dage.

---

## Ophævelse, erstatning og forholdsmæssigt afslag

I henhold til erhvervslejelovens (ELL) § 22, stk. 1 kan lejereren kræve et forholdsmæssigt afslag i lejen og erstatning, hvis brugen af det lejede er helt eller delvis i strid med lovgivning, andre offentlige forskrifter, servitutter eller andre lignende rettigheder over ejendommen, som var gældende ved aftalens indgåelse (oprindelig). Lejeren kan endvidere hæve lejeaftalen, såfremt brugen indskrænkes væsentligt eller udlejereren har handlet svigagtigt.

I henhold til ELL § 22, stk. 2 kan lejer dog ikke gøre disse mangelsbeføjelser gældende, hvis lejereren vidste, at brugen var retsstridig, eller hvis lejerens ukendskab skyldes grov uagtsomhed. Lejer kan heller ikke gøre de nævnte mangelsbeføjelser i stk. 1 gældende, hvis det retsstridige forhold ikke har medført nogen indskrænkninger i lejerens brugsret, og udlejereren efter opfordring straks bringer forholdet i orden.

Lejer skal i henhold til ELL § 22, stk. 3 gøre udlejer opmærksom på forholdet senest 2 uger efter lejeforholdets begyndelse eller, hvis forholdet ikke kan erkendes ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed eller, hvis udlejereren har handlet svigagtigt, uden ugrundet ophold efter, at forholdet er eller burde være opdaget.

Det følger af ELL § 23, stk. 1, at hvis et lejeforhold af andre grunde end de ovenstående bringes til ophør i utide på grund af andre rettigheder over ejendommen, kan lejereren kræve erstatning af udlejereren.

Det følger af ELL § 23, stk. 2, at hvis lejeforholdet bringes til ophør i utide, fordi det offentlige af sundhedsmæssige eller andre grunde nedlægger forbud mod lejerens brug, er lejereren kun forpligtet til at betale leje til den dag, forbuddet trådte i kraft. Begrænser forbuddet kun brugen på mindre væsentlig måde, kan lejereren dog kun kræve et forholdsmæssigt afslag i lejen.

Både ELL §§ 22 og 23 vedrører retlige mangler ved lejemålet. Mens § 22 vedrører oprindelige retlige mangler, vedrører § 23 retlige mangler, som opstår under lejeforholdet.

Som følge af disse regler er det relevant at overveje om:

- A:** Et eller flere af de nævnte lejemål i kategori 1-3 kan ophæves;
- B:** Lejerne af et eller flere af de nævnte lejemål i kategori 1-3 kan kræve forholdsmæssigt afslag i lejen.
- C:** Lejerne af et eller flere af de nævnte lejemål i kategori 1-3 kan kræve erstatning;

---

### A: Ophævelse

For at en lejer med rette kan ophæve en lejekontrakt, skal udlejer have misligholdt lejekontrakten væsentligt. Ophæver lejer lejekontrakten, uden at have grundlag herfor, vil ophævelsen i sig selv være en væsentlig misligholdelse af lejekontrakten fra lejers side. Det vil være ansvarspådragende og vil dermed kunne medføre, at lejer ifalder erstatningsansvar overfor udlejer.

Som det fremgår ovenfor, gælder der i forhold til ophævelse efter ELL § 22, at den ophævebegrundende mangel skal være til stede på tidspunktet for aftalens indgåelse og væsentligt skal indskrænke lejers brug af det lejede, eller at udlejer skal have besvæget lejer. Det er således et krav, at det lejede ikke må bruges eller ikke må bruges på den tiltænkte måde.

For det første betyder det, at lejere i kategori 3 ovenfor, ikke kan ophæve lejeaftalen med henvisning til denne bestemmelse, blot fordi de oplever lavere omsætning. Lejers brug af disse lejemål er ikke begrænset på nogen måde og det lejede lider således ikke af en retlig mangel.

For så vidt angår lejemålene i kategori 1 og 2 ovenfor, som faktisk ikke kan anvendes i øjeblikket, må der sondres mellem lejekontrakter indgået før og efter d. 17. marts 2020:

For lejeaftaler indgået før d. 17. marts 2020, vil en ophævelse ikke kunne støttes på ELL § 22, da den retlige mangel ikke var til stede ved aftalens indgåelse, men er opstået efterfølgende.

For lejeaftaler indgået efter den 17. marts 2020 (om nogen) må det antages, at lejemålet lider af en retlig mangel (det er ulovligt at holde åbent som følge af (for i.) den virksomhedstype der drives skal være lukket for offentligheden, eller (for ii.) lejemålet ligger i et butikcenter, som skal være lukket for offentligheden), som var til stede på tidspunktet for aftalens indgåelse. Da fuldstændig manglende brugsret til lejemålet må anses for væsentligt at indskrænke lejers brug, vil lejer som udgangspunkt være berettiget til at ophæve lejeaftalen og kræve erstatning.

ELL § 22, stk. 2 vil imidlertid finde anvendelse, således, at lejer er frataget disse mangelsbeføjelser, fordi lejer enten vidste, at brugen var retsstridig (der har været massiv mediedækning heraf, og det må antages, at det meste af den danske befolkning kender til de overordnede myndighedspåbud), eller fordi lejerens ukendskab til den retlige mangel i hvert fald må anses for at skyldes grov uagtsomhed (det er groft uagtsomt ikke at være orienteret om de gældende påbud mv., som har været dækket bredt i medierne).

Spørgsmålet er herefter, om lejer alligevel vil have mulighed for at ophæve lejekontrakten i medfør af COVID-19 og de tiltag myndighederne har indført for at stoppe smittespredningen.

Som anført ovenfor, skal der foreligge væsentlig misligholdelse fra udlejer side for, at lejer med rette kan ophæve lejekontrakten.

ELL § 23 giver ikke hjemmel til at ophæve en lejekontrakt. Efter ELL § 23, stk. 1 kan lejer kræve erstatning, hvis lejemålet på grund af andre rettigheder over ejendommen bringes til ophør.

Efter ELL § 23, stk. 2 kan lejer stoppe betalingen af leje, hvis lejeforholdet bringes til ophør som følge af, at det offentlige af sundhedsmæssige eller andre grunde nedlægger forbud mod lejerens brug. Ophør med lejebetaling kan ske med virkning fra den dag forbuddet trådte i kraft. Medfører forbuddet alene en mindre væsentlig indskrænkning i brugen, kan lejer alene kræve forholdsmæssigt afslag i lejens størrelse fra samme tidspunkt som lige ovenfor nævnt (se nedenfor vedrørende forholdsmæssigt afslag).

Da myndighedspåbuddet officielt er karakteriseret som værende af midlertidig karakter, bringer påbuddet ikke lejemålet til ophør, således som krævet i ELL § 23 som betingelse for, at der kan kræves erstatning af udlejer. Det er derfor alene huslejen der er i spil mellem udlejer og lejer, og ikke egentligt erstatningsretligt opgør om lejers tab som følge af indskrænkningen i muligheden for at anvende lejemålet.

COVID-19 kan ikke tilregnes udlejer. Udlejer er således ikke i væsentlig misligholdelse overfor lejer i sine forpligtelser som følge af de påbud, myndighederne har indført for at stoppe smittespredningen af COVID-19, og en ophævelse af lejekontrakten vil derfor ikke kunne begrundes i udlejerens misligholdelse.

Vælger lejer at ophæve lejekontrakten som følge af de indskrænkninger i lejemålets anvendelse eller den faldende omsætning, som myndighedstiltagene overfor COVID-19 har medført, er det vores vurdering, at lejer vil være i væsentlig misligholdelse af lejeforholdet og vil være erstatningsansvarlig overfor udlejer. Udlejer kan da som reaktion vælge enten at fastholde lejemålet i en aftalt uopsigelsesperiode og kræve betaling for den fulde opsigelsesperiode (dog modificeret af at udlejer har en genudlejningsforpligtelse) eller ophæve lejemålet og kræve erstatning efter de almindelige lejeretlige regler.

Dette må antages at gælde uanset om lejeforholdet er omfattet af kategori 1, 2 og 3 ovenfor.

---

## **B: Forholdsmæssigt afslag**

Lejer kan som ovenfor nævnt efter ELL § 23, stk. 2 gøre krav på forholdsmæssigt afslag, hvis det offentlige af sundhedsmæssige eller andre grunde nedlægger forbud mod lejerens brug af det lejede, og forbuddet kun begrænser brugen på mindre væsentlig måde.

For at lejer kan kræve forholdsmæssigt afslag som følge af indskrænkning i brugen af det lejede, må det kræves, at udlejer kan siges at bære risikoen for den pågældende indskrænkning. Skyldes forbuddet lejers egne forhold eller forhold, som lejer bærer risikoen for, er der ikke tale om en retlig mangel.

Spørgsmålet er derfor, om de myndighedspåbud, der i øjeblikket og på forskellig vis påvirker de forskellige erhvervslejemål, udgør en retlig mangel.

Det kan indledningsvist lægges til grund, at hverken lejere eller udlejere var bekendt med de restriktioner, COVID-19 ville medføre på tidspunktet for lejeaftalens indgåelse (bortset fra de ovenfor nævnte aftaler, der er indgået efter d. 17. marts 2020).

### **Det er relevant at sondre mellem alle tre lejemåls kategorier (kategori 1-3).**

#### **1) Helt lukket som følge af Forsamlingsforbuddet**

For så vidt angår de lejemål, som er helt lukkede pga. Forsamlingsforbuddet, er det helt klart, at det offentlige af sundhedsmæssige grunde har nedlagt forbud mod lejerens brug af det lejede til det formål, lejer har forudsat.

Det er herefter spørgsmålet, om dette udgør en retlig mangel.

Da COVID-19 er en hidtil uset omstændighed, er der ikke praksis på området, som direkte besvarer spørgsmålet.

I en dom fra 2016 afgjorde Østre Landsret, at udlejer var nærmest til at bære risikoen for de støjgener, metrobyggeriet påførte lejer, hvorfor lejer blev tilkendt et forholdsmæssigt afslag i lejen.

Sagen vedrørte en tvist mellem lejer, som drev et administrations- og rådgivningskontor fra udlejers lokaler, og udlejer, vedrørende de støjgener, som metrobyggeriet påførte lejer i en periode på 1,5 år. Landsretten fandt, at det målte støjniveau, som lå væsentligt over de vejledende værdier for støjniveau i kontorbygninger medførte, at lejer ikke fuldt ud kunne anvende de lejede lokaler, som forudsat i lejekontrakten. Uanset at hverken lejer eller udlejer havde kunnet forudse disse støjgener ved lejemålets indgåelse, fandt landsretten, at udlejer var nærmest til at bære risikoen for denne begrænsning i lejemålets anvendelse, som støjen medførte.

Sammenholdes denne afgørelse fra Østre Landsret, med den situation, som lejerne i kategori 1 er i, kan der udsøndres følgende ligheder og forskelle:

I begge tilfælde gælder, at den begrænsende omstændighed ikke kunne forudses på tidspunktet for lejekontraktens indgåelse.

I begge tilfælde tjener den udefrakommende begivenhed/restriktion almene samfundshensyn.

I begge tilfælde er der tale om indskrænkninger, som har gjort lejemålet (i hvert fald delvist) ubrugeligt.

I støjsagen var der tale om en faktisk mangel, mens der i COVID-19 er tale om en retlig mangel.

I støjsagen var der tale om forskel fra COVID-19 tale om en gene (og begrænsning i anvendelse), som må anses for at ville have ramt næsten alle virksomhedstyper (måske med undtagelse af meget støjende produktionsvirksomheder eller lignende), og som var en direkte konsekvens af lejemålets beliggenhed, mens der i Forsamlingsforbuddet alene er tale om nogle enkelte særlige erhverv, hvis forretningstype medfører større risiko for smittespredning end andre, uanset hvor de geografisk er beliggende.

I støjsagen var der tale om en begrænsning, som strakte sig over en lang periode på 1,5 år. Det er endnu uvist, hvor længe begrænsninger og påbud som følge af COVID-19 vil vare, men efter Statsministerens pressemøder den 30. marts og 6. april 2020 tyder meget på, at begrænsningerne ikke vil vare mange måneder.

På baggrund af dommen kan det konkluderes, at risikoen for mangler, som ikke var kendt på tidspunktet for kontraktens indgåelse, i visse situationer må bæres af udlejer, når manglerne gør lejemålet (i hvert fald delvist) uanvendeligt.

Det må anses som en væsentlig forskel mellem støjsagen og COVID-19, at støjgenerne ville have ramt næsten alle virksomhedstyper i det pågældende lejemål, mens COVID-19 rammer nogle helt specifikke virksomhedstyper. Som følge heraf, må det antages, at lejer bærer ansvaret for, at COVID-19 har ramt lige præcis lejers forretningsområde med krav om lukning. Dette må særligt gælde i lejeforhold, hvor det direkte fremgår af lejekontrakten, at risikoen for, at lejers virksomhed kan drives fra de lejede lokaler påhviler lejeren efter lejemålets indgåelse.

## 2) Lukket som følge af placering i butikscenter, storcenter eller lignende

For så vidt angår de lejemål, som er lukkede, fordi de er placeret i et storcenter eller lignende, men som hvis de var placeret ude i det almindelige gademiljø ville kunne være åbne (f.eks. en boghandel eller en optiker), er disse omfattet af lukkeforbuddet, hvis de ligger inde i centeret, som skal holde lukket, og der ikke er direkte adgang ude fra vejen. Her er en vurdering ligeledes vanskelig. I dette tilfælde bliver både butikscenteret (udlejer) og lejeren direkte ramt af forbuddet.

I en dom afsagt af Østre Landsret i 2008 gav landsretten en pub i et butikscenter medhold i, at pubben havde ret til forholdsmæssigt afslag, som følge af, at butikscenteret ikke havde genudlejet en række lejemål i butikscenteret.

Sagen afviger noget fra COVID-19 situationen, da der i genudlejningssagen var tale om bristede forudsætninger i forhold til genudlejningen. Landsretten anførte imidlertid, at lejemålet som følge af den manglende genudlejning ikke havde den forudsatte brugsværdi, hvilket medførte ret til forholdsmæssigt afslag for lejer.

Sagen har få, men visse paralleller til COVID-19.

For det første er der tale om et butikscenter. Her drives altså ikke udlejningsvirksomhed, men butikscenter. Dette kan antages at pålægge udlejer nogle videregående pligter end for så vidt angår almindelig erhvervsudlejning.

I både genudlejningssagen og i COVID-19 har lejemålet ikke længere den brugsværdi for lejeren, som det var tilfældet ved lejemålets indgåelse.

I genudlejningssagen ville retten ikke pålægge butikscenteret at foretage genudlejning. Under COVID-19 kan retten heller ikke pålægge butikscentre at holde åbent, da dette på nuværende tidspunkt vil stride mod dansk ret.

Såfremt butikscenteret eller lignende er pålagt at være lukket som følge af COVID-19, må den lukning, som en erhvervsdrivende, der driver forretning inde i centret de facto bliver pålagt, uanset, at den erhvervsdrivendes virksomhed ikke er omfattet af Forsamlingsforbuddets lukningskrav, anses for at udgøre en retlig mangel og at være begrundet i udlejers forhold, da det her netop er udlejerens virksomhed (butikscenteret), der rammes af forbuddet og ikke lejerens virksomhed.

Da lejemålet således for tiden ikke har den brugsværdi for lejeren, som det havde ved lejemålets start, og da det alene er udlejers forhold, som medfører, at udlejer skal holde lukket, og at lejer som følge heraf er nødt til at holde sin forretning lukket, følger det af ELL § 23, stk. 2, at lejer kan kræve forholdsmæssigt afslag i lejen indtil butikscenteret igen er åbent. Udlejer må så søge kompensation via regeringens hjælpepakker, såfremt dette på et tidspunkt måtte blive muligt. Ligeledes bør udlejer overveje, om der er forsikringsdækning desangående.

Der er dog nogen usikkerhed forbundet hermed, idet § 23, stk. 2 kan fortolkes således, at bestemmelsen alene kan finde anvendelse, hvor lejemålet helt eller delvist ikke kan benyttes på grund af sundhedsmæssige forhold, knyttet til det konkrete lejemål, hvilket ikke her er tilfældet, idet forbuddet er et generelt forbud omfattende visse brancher, jf. ovenfor.

For så vidt angår erhvervsdrivende lejere, som er pålagt lukning som følge af den virksomhedstype, lejer driver og som samtidig er placeret inde i et storcenter eller lignende, som skal holdes lukket, må det antages, at lejer ikke kan siges at miste nogen brugsværdi grundet udlejers forhold, da lejeren, uanset om lejeren havde drevet sin virksomhed et andet sted, skulle have holdt lukket. Som følge heraf vil en sådan lejer ikke kunne kræve forholdsmæssigt afslag.

## 3) Lejere som oplever væsentlig omsætningsnedgang

For så vidt angår erhvervsdrivende, som oplever mistet omsætning som følge af COVID-19, men ikke er direkte ramt af det indførte forbud, lider lejemålet som udgangspunkt ikke af en retlig mangel. Som følge heraf, vil risikoen for den mistede omsætning alene skulle bæres af lejer, som således ikke har ret til forholdsmæssigt afslag.

Vurderingen kan dog være anderledes, såfremt den konkrete lejekontrakt eller lejeforholdets natur indeholder en form for eksplicit eller implicit dokumenterbar forudsætning om, at udlejeren skal bidrage til lejerens virksomhed eller kundetilgangen til denne. Dette vil dog ikke være et krav baseret på ELL § 23, stk. 2, men derimod et rent kontraktuelt krav baseret netop på det konkrete lejeforhold og dets natur. Et sådan krav vil kræve en meget konkret vurdering fra tilfælde til tilfælde, da det langt hen ad vejen vil være et spørgsmål om, hvorvidt lejeren kan bevise, at det i lejeforholdet – herunder for størrelsen af den aftalte leje – er en grundlæggende og kendelig forudsætning, at der som følge af placeringen sammen med f.eks. andre detailbutikker skulle være en vis øget kundetilstrømning, som således ikke havde været der, hvis lejemålet lå et andet sted. I det tilfælde en vis andel af andre butikker holder lukket indenfor normal åbningstid grundet COVID-19, kan lejeren måske siges at miste en forudsat brugsværdi ved lejemålet, som udlejeren dermed bærer risikoen for.

Ovenstående er behæftet med høj grad af usikkerhed, idet mange faktorer og argumenter vil spille ind i en sådan situation. Bl.a. er det helt almindeligt, at lejen varierer alt efter lejemålets beliggenhed, hvorfor det som udgangspunkt ikke sig selv kan danne grundlag for at fastslå, at der skulle foreligge en bristet forudsætning for lejeren, som udlejeren bærer risikoen for. Endvidere er den almindelige kommercielle risiko for lejerens forretning, herunder kundetilgang mv., normalt lejerens egen risiko.

---

## C: Erstatning

Ligesom hvad angår spørgsmålet om forholdsmæssigt afslag er det alene relevant at overveje retstillingen for lejemål indgået før d. 17. marts 2020 (se ovenfor for så vidt angår lejemål indgået efter d. 17. marts 2020).

Erstatning for efterfølgende retlige mangler kan kræves, hvis betingelser for erstatning er opfyldt, herunder at der er handlet ansvarspådragende fra udlejer samt at lejer kan dokumentere et tab.

I en dom afsagt af Vestre Landsret i 2001 gjorde en lejer krav på erstatning som følge af nedsat omsætning i forbindelse med byfornyelse af den ejendom, lejemålet var beliggende i. Parterne havde kendskab til byfornyelsen på tidspunktet for lejeaftalens indgåelse, og lejen fastsattes under hensyn hertil. Lejer gjorde imidlertid gældende, at byfornyelsen havde medført et større driftstab end forudsat. Lejer nedlagde påstand om krav på forholdsmæssigt afslag i lejen samt krav på erstatning for det lidte driftstab. Lejer fik medhold i, at byfornyelsen havde medført et driftstab, som var større, end hvad lejer havde kunnet forudse. Derudover fandt boligretten i første instans, at lejemålet var stort set uden værdi i byfornyelsesperioden, hvorfor lejen blev reduceret væsentligt (dette spørgsmål blev ikke forelagt landsretten).

Det kunne lægges til grund, at byfornyelsesprojektet blev gennemført som planlagt, og der var således ikke noget at bebrejde udlejer. Landsretten fandt herefter, at der ikke var noget ansvarsgrundlag for udlejer, hvorfor udlejer ikke var erstatningsansvarlig for lejers tab.

Der er, som det fremgår, væsentlige faktiske og retlige forskelle mellem byfornyelsesdommen og COVID-19-situationen. Lukkepåbuddet som følge af COVID-19 kan ikke bebrejdes udlejer. Heller ikke udlejere af butikcentre, og lukningen kan derfor ikke medføre et ansvarsgrundlag for udlejer, hvorfor lejere ikke vil kunne kræve erstatning for driftstab af udlejer, uanset om lejemålet er omfattet af kategori 1, 2 eller 3.

---

## Force Majeure

Mange kontraktparter overvejer i disse dage, om COVID-19 udgør force majeure. Force majeure er en uventet og udefrakommende begivenhed, som er udenfor parternes kontrol, og som gør det umuligt eller meget byrdefuldt for en kontraktpart at præstere kontraktmæssig ydelse. Konsekvensen af, at der foreligger force majeure er, at kontraktparten gøres fri for ansvar (både for ansvaret for at opfylde sin kontraktlige forpligtelser og erstatningsansvar). Det er den part, som ønsker at påberåbe sig force majeure, som har bevisbyrden for, at force majeure foreligger.

Force majeure kan som det helt klare udgangspunkt alene påberåbes af den, som skal levere en vare eller tjenesteydelse, og ikke af den, som skal betale herfor. Dog vil den betalende part som hovedregel ikke skulle betale, før varen eller tjenesteydelsen er leveret. Indenfor lejeretten vil det derfor som udgangspunkt kun være udlejer, som kan påberåbe sig force majeure som svar på lejers ellers berettigede krav på forholdsmæssigt afslag eller erstatning.

Generelt er force majeure vanskeligt at påvise, og medmindre konkrete omstændigheder i særlig grad taler herfor, må det anses for vanskeligt at komme igennem med et force majeure-synspunkt. Det vil derfor være behæftet med stor usikkerhed at påberåbe sig force majeure.

Det skal i den forbindelse nævnes, at WHO siden 30. januar 2020 har omtalt COVID-19 som en international sundhedskrise, hvorfor de tiltag, som er indført den 17. marts 2020 ikke kan anses for fuldstændig uventede, hvilket netop er et grundlæggende kriterium for, at der foreligger force majeure. Som følge heraf, kan COVID-19 ikke på nuværende tidspunkt anses for en force majeure-situation indenfor lejeretten.

Det skal dog understreges, at situationen hele tiden udvikler sig, hvorfor situationen kan udvikle sig til en force majeure-situation.

Der vil være mulighed for, at et helt konkret tiltag eller en helt konkret begivenhed som skyldes COVID-19 har en sådan karakter af udefrakommende og uventet begivenhed uden for parternes kontrol, som gør det umuligt at opfylde, at dette tiltag eller begivenhed vil medføre, at der foreligger force majeure.

Det bemærkes samtidig, at Dansk Byggeri ikke anser den foreliggende situation som force majeure inden for entrepriseretten.

Vi opfordrer alle kontraktparter, som oplever vanskeligheder med at overholde sine forpligtelser til straks at tage kontakt til medkontrahenten og den vej igennem forsøge at opnå en for begge parter holdbar løsning.

---

Står du som lejer eller udlejer med juridiske spørgsmål som følge af COVID-19 eller af andre grunde, opfordrer vi til, at du kontakter en af vores specialister i lejeret for en nærmere vurdering af din situation. Henvendelse kan ske til:

[Mette Ravn Steenstrup, advokat \(H\), partner](#)

E-mail: [mrs@mazanti.dk](mailto:mrs@mazanti.dk)

Tlf.: +45 3319 3765

[Lars Hammer Wentoft, advokat \(H\), partner](#)

E-mail: [lha@mazanti.dk](mailto:lha@mazanti.dk)

Tlf.: +45 2916 0822

[Jonathan Bak Dragsted, advokatfuldmægtig](#)

E-mail: [jdb@mazanti.dk](mailto:jdb@mazanti.dk)

Tlf.: +45 3319 3743

*Dette nyhedsbrev udgør ikke, og kan ikke erstatte juridisk rådgivning. Mazanti-Andersen Korsø Jensen påtager sig intet ansvar for skade eller tab, der direkte eller indirekte kan henføres til anvendelse af nyhedsbrevet.*