

ANDERSEN | PARTNERS

ADVOKATFIRMA



German Desk

Det nyeste inden for dansk-tyske retsforhold

COVID-19

Tyske lejeforhold i en tid med coronavirus

Lige som andre lande forsøger Tyskland at forhindre spredningen af coronavirus ved at tage drastiske forholdsregler.

Selvom disse ikke er fuldstændig identiske i alle tyske forbundslande pga. Tysklands føderale system, betyder det dog generelt, at forretninger, butikker, frisører, fitnesscentre, caféer, restauranter, hoteller osv. ikke må holde åbent mere (med visse undtagelser f.eks. fødevarerbutikker, apoteker, take-away restauranter osv.). Desuden skal de, som stadigvæk må holde åbent, overholde strenge retningslinjer med hensyn til åbningstider, sikkerhedsafstande, hygiejneudfordringer osv.

Men hvad sker der med lejeforhold, hvis erhvervs-

lejereren ikke må benytte lejearealet mere? Kan udlejere fortsat kræve betaling af husleje?

Lejerens betalingspligt

Der har ikke tidligere været en lignende situation, og man kan derfor kun have en formodning om, hvordan forholdsreglerne vil påvirke den tyske retspraksis. Der er forskellige opfattelser. Én opfattelse går ud på, at lejerens betalingsforpligtelse fortsat er gældende. Da erhvervslejekontrakterne i de fleste tilfælde fordeler risikoen, således at udlejereren bærer risikoen for, at lejearealet har den rette beskaffenhed for, at det kan benyttes til lejekontraktens formål, og at lejereren på den anden side bærer risikoen for benyttelsen af lejearealet og dermed driften – herunder især



om der kan opnås en gevinst ved benyttelsen af lejearealet - gælder lejerens forpligtelse til at betale huslejen uanset et officielt driftsforbud på grund af coronakrisen.

En anden opfattelse er, at lejekontraktens forretningsgrundlag bortfalder ved et officielt driftsforbud, fordi lejeren ikke længere kan benytte lejearealet til det aftalte formål, og at lejeren derfor kan kræve, at kontrakten tilpasses iht. § 313 i den tyske lov Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Ifølge paragraffen kan der forlanges en tilpasning af en kontrakt, hvis forhold, som har dannet grundlag for kontrakten, har ændret sig væsentligt, efter at kontrakten blev indgået, og parterne ikke ville have indgået kontrakten eller kun med et andet indhold, hvis de havde forudset denne ændring. Dette gælder dog kun, såfremt en medkontrahent ikke kan forventes at overholde den uændrede kontrakt under hensyntagen til alle omstændighederne i den enkelte sag, især den kontraktmæssige eller lovmæssige risikofordeling.

Det er endnu ikke til at sige, hvordan de tyske domstole vil forholde sig. I første omgang bør parterne forsøge at finde en fælles løsning, som kunne være, at betalingen reduceres, krediteres eller udsættes. Hvis ikke huslejen betales uden en forudgående aftale herom, vil det medføre en risiko for, at lejekontrakten kan opsiges. Man skal overveje at betale husleje med forbehold.

Der er nogle udlejere – især hvis det drejer sig om

statslige ejendomsselskaber – som accepterer en udsættelse af betalingen eller giver afkald på deres betalingskrav, mens der gælder et driftsforbud (f.eks. i Hamborg i de offentlige ejendomsvirksomheder Sprinkenhof, GMH, HHLA og LIG).

Men selvom lejeren og udlejeren er i samme båd, og udlejerens lejeindtægter er afhængig af, om lejerens drift medfører indtægter, vil - eller kan - de fleste private udlejere ikke acceptere lignende aftaler. Udlejningen er også en erhvervsaktivitet og udlejerne har også selv betalingsforpligtelser.

Statslig hjælp kan i øjeblikket kun kræves efter den tyske lov om infektionsbeskyttelse (Infektionsschutzgesetz - IfSG): Selvstændige erhvervsdrivende kan ved et officielt driftsforbud ansøge om erstatning for deres løbende driftsomkostninger som f.eks. husleje "i rimeligt omfang" (§ 56 Abs. 4 IfSG).

Selvom den tyske finansminister Olaf Scholz mener, at også små virksomheder skal være i stand til at fortsætte med at betale husleje i 3 måneder, uden at der er indtægter, har politikerne allerede erkendt, at disse bestemmelser, som kun gælder for fysiske personer, ikke er tilstrækkelige for at undgå den truende konkursbølge, og man overvejer at stifte en hjælpefond. På nuværende tidspunkt er det dog stadig uklart, på hvilken måde og under hvilke forudsætninger der vil blive udbetalt statslig støtte.

Lejerens driftsforpligtelse

Mange erhvervslejekontrakter, især kontrakter om leje af arealer beliggende i indkøbscentre og midt i en by eller midt i et kvarter, indeholder en forpligtelse for lejeren til at drive virksomhed, og misligholdelse af denne forpligtelse udløser ofte betaling af en konventionalbod. Da overholdelsen af denne forpligtelse er umulig – også i en juridisk kontekst – ved et officielt driftsforbud, gælder driftsforpligtelsen ikke, og lejeren skal derfor ikke betale nogen konventionalbod.

Vi vil holde vores klienter løbende orienteret om den videre udvikling og står gerne til rådighed, hvis der er spørgsmål til disse emner.



Christiane Feist

+49 (0)40 5719907 14
+49 (0)179 6647994
cfh@andersen-partners.dk



Hauke Wulf

+45 76 22 22 60
+45 21763187
hwu@andersen-partners.dk



Sören Dempe

+49 (0)40 5719907 25
+49 (0)176 801 2023 9
sde@andersen-partners.dk

www.andersen-partners.dk

Dette nyhedsbrev er kun til generel oplysning og kan ikke erstatte juridisk rådgivning. Andersen Partners påtager sig intet ansvar for tab som følge af fejlagtig information i nyhedsbrevet eller andre forhold i forbindelse hermed.