

MØDTAGET  
ØSTRE LANDSRETS 19. AFDELING  
06 JULI 2011



Advokat  
Merete Vangsøe Simonsen  
Englandsgade 25  
5100 Odense C

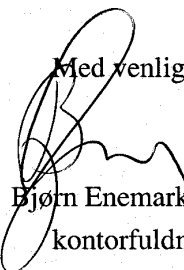
Den 1. juli 2011  
Init BES

Vedrørende J.nr. 19. afd. B-2225-09 (Deres j.nr. 06913-0037):

- 1) Henny Jacobsen
  - 2) Jørgen Bang Jacobsen
  - 3) Mette Holler
  - 4) John Damsgård
  - 5) Jack Friis Hansen
  - 6) Per Smith
  - 7) Niels B. Knudsen
  - 8) Ingelise Eisner
  - 9) Frede Rasmussen  
(advokat Jess Aagaard)
- mod  
Niels Iuel Reventlow  
(advokat Merete Vangsøe Simonsen)

Vedlagt fremsendes dom.

Med venlig hilsen



Bjarne Enemark Sørensen  
kontorfuldmægtig

**UDSKRIFT**  
**AF**  
**ØSTRE LANDSRETS DOMBOG**

---

D O M

Afsagt den 1. juli 2011 af Østre Landsrets 19. afdeling (landsdommerne Linde Jensen, Jon Fridrik Kjølbro og Mads Bendix Skelbæk-Knudsen (kst.)).

19. afd. a.s. nr. B-2225-09:

- 1) Henny Jacobsen
  - 2) Jørgen Bang Jacobsen
  - 3) Mette Holler
  - 4) John Damsgård
  - 5) Jack Friis Hansen
  - 6) Per Smith
  - 7) Niels B. Knudsen
  - 8) Ingelise Eisner
  - 9) Frede Rasmussen
- (advokat Jess Aagaard for alle)

mod

Niels Iuel Reventlow  
(advokat Merete Vangsøe Simonsen)

**Påstande**

Odense Rets dom af 22. juli 2009 (BS 6-310/2009) er anket af Henny Jacobsen, Jørgen Bang Jacobsen, Mette Holler, John Damsgård, Jack Friis Hansen, Per Smith, Niels B. Knudsen, Ingelise Eisner og Frede Rasmussen med påstand om, at indstævnte, Niels Iuel

Reventlow, tilpligtes at anerkende, at den af ham varslede lejestigning med ikrafttrædelse den 1. januar 2006 tilsidesættes, så den årlige leje pr. 1. januar 2006 fastsættes til følgende beløb (påstand 1):

Henny og Jørgen Bang Jacobsen, Bøgebjergvej 2	25.332,95 kr.
Mette Holler, Bøgebjergvej 14	15.201,27 kr.
John Damsgård, Bøgebjergvej 26	15.201,27 kr.
Jack Friis Hansen, Bøgebjergvej 30	25.335,44 kr.
Per Smith, Bøgebjergvej 34	25.335,44 kr.
Niels B. Knudsen, Bøgebjergvej 68A	15.201,27 kr.
Ingelise Eisner, Bøgebjergvej 82	25.335,44 kr.
Frede Rasmussen, Bøgebjergvej 118	15.201,27 kr.

Subsidiært at lejen nedsættes til et efter rettens skøn højere beløb.

Appellanterne har endvidere nedlagt påstand om, at indstævnte skal tilbagebetale for meget betalt leje fra 1. januar 2006 til dom afsiges og med tillæg af procesrenter fra sagen anlæg samt for senere indbetalte beløb fra betalingsdagen (påstand 2).

Niels Iuel Reventlow har heroverfor nedlagt påstand om stadfæstelse.

Niels Iuel Reventlow har endvidere nedlagt påstand om frifindelse for appellanternes påstand om, at vilkåret i lejekontraktens § 4, stk. 10, om, at "Lejen kan ingensinde af lejeren kræves nedsat" tilsidesættes (påstand 3).

Appellanterne har heroverfor påstået stadfæstelse.

Såfremt landsretten giver appellanterne medhold og dermed tilsidesætter bestemmelser i lejekontrakten, har Niels Iuel Reventlow nedlagt påstand om, at flere andre bestemmelser i lejekontrakten skal tilsidesættes (påstand 4). Det drejer sig om lejekontraktens § 3, 2. pkt., om 30 års uopsigelighed, § 5 om afståelsesret, allongens pkt. 1 om automatisk fortsættelse af lejeforholdet efter uopsigelighedsperioden, allongens pkt. 4 om udstedelse af ny 30-årig lejekontrakt ved lejerskifte, samt allongens pkt. 5 om forkøbsret.

Appellanterne har heroverfor påstået frifindelse.

Det er oplyst, at indstævnte har opfyldt dommens bestemmelse om fastsættelse af leje, herunder tilbagebetalt for meget opkrævet leje.

### **Supplerende oplysninger**

Der har for landsretten været stillet supplerende spørgsmål til skønsmændene, der har afgivet erklæringer af 7. august og 20. december 2010. Spørgsmålene har navnlig vedrørt fastsættelse af leje henholdsvis efter bestemmelserne i lejekontrakten, herunder spørgsmål om grundenes værdi og rimelig forrentning, og efter principperne i lejeloven om det lejedes værdi samt om sammenlignelige lejemål.

Der har endvidere været dokumenteret oplysninger om handlede sommerhuse på Bøgebjerg Strand, herunder salgspriser.

Der har også været dokumenteret en række oplysninger om sammenligningslejemål påberåbt af appellanterne.

### **Procedure**

Parterne har for landsretten i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten og har procederet i overensstemmelse hermed.

### **Landsrettens begrundelse og resultat**

Det er ubestridt, at appellanternes leje af grunde, hvorpå lejerne for egen regning har opført sommerhuse, ikke er omfattet lejeloven, jf. lejelovens § 1, og vilkårene for leje af grunde, herunder betaling af leje, beror derfor som udgangspunkt alene på parternes aftale.

Af de grunde, der er anført af byretten, tiltræder landsretten, at der ikke i medfør af aftalelovens § 36 er grundlag for at tilsidesætte lejekontraktens bestemmelse om lejens fastsættelse, idet landsretten tiltræder, at bestemmelsen om lejens fastsættelse ikke i sig selv er urimelig, ligesom den efter de foreliggende oplysninger heller ikke har ført til en urimelig leje.

Herefter, og i øvrigt af de grunde, der er anført af byretten, tiltræder landsretten, at lejen er fastsat som bestemt af byretten, og landsretten stadfæster derfor denne del af dommen.

Under hensyn til, at lejerne efter lejeaftalen aldrig kan kræve lejen nedsat, mens lejen efter lejeaftalen både pristalsreguleres og kan kræves forhøjet af udlejer, herunder til det lejedes værdi som nærmere defineret i lejeaftalen, og i øvrigt af de grunde, er anført af byretten, tiltræder landsretten, uanset sammenhængen med lejekontaktens øvrige bestemmelser, at denne del af lejeaftalen er tilsidesat i medfør af aftalelovens § 36.

Der findes ikke at være en sådan sammenhæng mellem det tilsidesatte vilkår i lejeaftalen og de øvrige bestemmelser om lejevilkår, at der er grundlag for at tilsidesætte de af indstævntes påstand 4 omfattede dele af lejeaftalen som følge af, at bestemmelsen om, at lejeren ikke kan kræve lejen nedsat, er tilsidesat i medfør af aftalelovens § 36.

Herefter, og idet landsretten tiltræder, at der ikke foreligger passivitet, stadfæster landsretten byrettens dom.

Som følge af sagens udfald skal appellanterne betale sagsomkostninger for landsretten til indstævnte som nedenfor bestemt, jf. retsplejelovens § 313, stk. 1. Beløbet er til dækning af udgift til advokatbistand og indeholder moms. Ved fastsættelse af beløbet er der lagt vægt på værdien af den vundne del af sagen og på sagens karakter og forløb, herunder at der har været supplerende syn og skøn for landsretten. Appellanterne skal endeligt afholde de af dem foreløbigt afholdte udgifter til syn og skøn for landsretten.

#### T h i k e n d e s f o r r e t :

Byrettens dom stadfæstes.

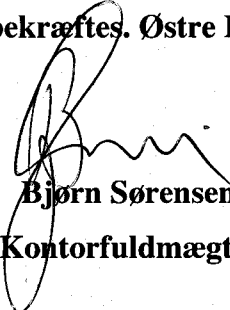
I sagsomkostninger for landsretten skal appellanterne, Henny Jacobsen, Jørgen Bang Jacobsen, Mette Holler, John Damsgård, Jack Friis Hansen, Per Smith, Niels B. Knudsen, Ingelise Eisner og Frede Rasmussen, betale 120.000 kr. til indstævnte, Niels Iuel Reventlow.

Det idømte betales inden 14 dage efter denne doms afsigelse.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.

(Sign.)

-----  
Udskriftens rigtighed bekræftes. Østre Landsret, den 1. juli 2011

  
Bjørn Sørensen  
Kontorfuldmægtig