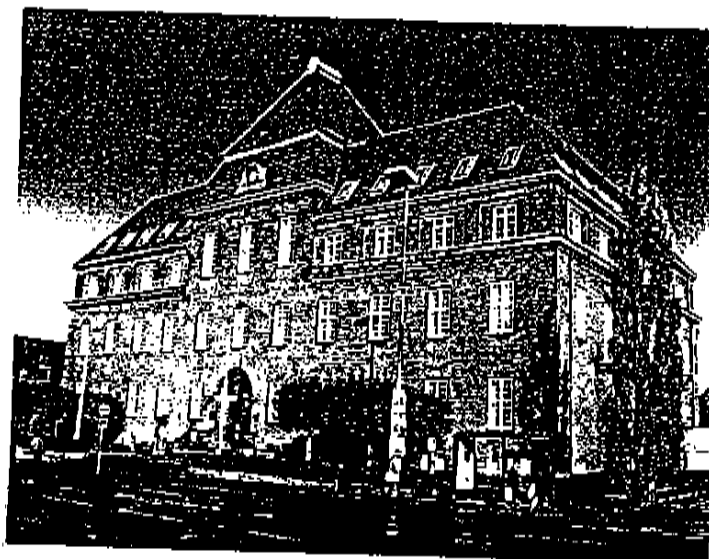


By- og Boligudvalget 2013-14
L 34 Bilag 24
Offentligt (01)

FOCUS ADVOKATER



TELEFAX

Til:

Focus adv

Att:

Fax nr.:

65 42 20 48

Fra:

Retten i Odense, Albanigade 28, 5000 Odense C
Tlf. 66 11 47 12 Fax nr. 66 12 97 12

Antal sider:

32

Meddelelse:

Ifølge aftale

RETTEEN I ODENSE - 6.afdeling

F O C U S A D V O K A T E R

**Udskrift af dombogen****DOM:**

Afsagt den 22. juli 2009 i sag nr. BS 6-310/2009:

Henny Jacobsen

Havremarken 21

3550 Slangerup

og

Jørgen Bang Jacobsen

Havremarken 21

3550 Slangerup

og

Mette Holler

Rosengade 19

8740 Brædstrup

og

John Damsgård

Plantage Alle 4

3200 Helsingør

og

Jack Friis Hansen

Damgårds Alle 85

5300 Kerteminde

og

Per Smith

Bådvej 120

5240 Odense NØ

og

Niels B. Knudsen

Esterhøjvej 25

5370 Mesinge Fyn

og

Ingelise Eisner

Skovalleen 20A

5250 Odense SV

og

Frede Rasmussen

Hindsholmvej 387

5370 Mesinge Fyn

mod

Greve Niels Iuel Reventlow

Hverringe Gods, Hverringevej 206

5300 Kerteminde

Sagens baggrund og parternes påstande

I denne sag, der er anlagt den 31. marts 2006, er der mellem sagsøgerne, Henny og Jørgen Bang Jacobsen, Mette Holler, John Damsgård, Jack Friis Hansen, Per Smith, Niels B. Knudsen, Ingelise Eisner og Frede Rasmussen, der alle er lejere af sommerhusgrunde ved Bøgebjerg Strand, og sagsøgte, greve Niels Juel Reventlow, der er af ejer og udlejer af sommerhusgrundene, hovedsagelig tvist om, hvorvidt den lejereguleringsbestemmelse, som parterne har aftalt, er urimelig og derfor skal tilsidesættes.

Sagen er behandlet under medvirken af sagkyndige medlemmer, jf. retsplejelovens § 20, stk. 1.

Sagsøgerne har nedlagt følgende endelige påstande:

Påstand 1:**Principal**

Sagsøgte tilpligtes at anerkende, at et af ham over for sagsøgerne afgivet varsel om huslejestigning med ikrafttrædelse den 1. januar 2006 skal tilsidesættes, således at den årlige leje for Bøgebjergvej nr. 2 fastsættes til 25.332,95 kr., Bøgebjergvej nr. 14, 15.201,27 kr., Bøgebjergvej nr. 26, 15.201,27 kr., Bøgebjergvej nr. 30, 25.335,44 kr., Bøgebjergvej nr. 34, 25.335, 45 kr., Bøgebjergvej 68a, 15.201,27 kr., Bøgebjergvej 72, 15.201,27 kr. og Bøgebjergvej 118, 15.201,27 kr.

Subsidiært

Sagsøgte tilpligtes at anerkende, at det af ham afgivne varsel om huslejestigning med ikrafttrædelse med 1. januar 2006 skal tilsidesættes delvis, således at det overlades til retten at fastsætte lejens størrelse baseret på det lejedes værdi.

Påstand 2:

Sagsøgte tilpligtes at tilbagebetale for meget erlagt leje i perioden fra ikrafttrædelse til dom afsiges og med tillæg af sædvanlige procesrenter.

Påstand 3:

Sagsøgte tilpligtes at anerkende, at det i lejekontraktens § 4, stk. 10 anførte vilkår om at "Lejen kan ingensinde af lejeren kræves nedsat" tilsidesættes.

I relation til denne påstand har sagsøger subsidiært nedlagt påstand om, at sagsøgte skal tilpligtes at anerkende, at det i lejekontraktens § 4, stk. 7 in fine anførte om, at lejeregulering minimum skal udgøre 3 % tilsidesættes.

Påstand 4:

Sagsøgte skal tilpligtes i lejeaftaler med sagsøgerne at optage en bestemmelse om, at sagsøger ved lejemålets ophør har krav på kompensation for de af lejer afholdte udgifter til tilslutning til kloak, vand og elektricitet og andel i matrikulering.

Sagsøgte har principalt påstået frifindelse og har subsidiært nedlagt en række påstande.

Oplysningerne i sagen

Greve Niels Juel Reventlow, herefter udlejeren, har siden 1987 drevet Hverringe Gods, der er beliggende nord for Kerteminde. På en strækning beliggende mellem den offentlige landevej og strandkanten har der siden 1930-erne ligget huse på lejede grunde. Husene, der alle er forholdsvis små, har i starten haft karakter af badehuse/fiskerhuse. Husene var oprindeligt opført og ejet af lokale beboere.

I en lejekontrakt dateret den 1/8 1991 med Hanne B. Madsen som lejer hedder det blandt andet:

"§1.

Lejemålet, der straks tager sin begyndelse, omfatter af den grev Reventlow tilhørende kyststrækning ved Bøgebjerg en grund øst for vejen med en facadelængde mod vejen på 15 m femten meter, mod syd og nord begrænset af linier vinkelret på vejen og mod øst af Storebælt.

...

§2

Lejemålet afsluttes bindende for ejeren i 10 år til den 1. april 1995, hvilken dato lejemålet i alle tilfælde ophører uden opsigelse eller varsel; men fra lejerens side kan lejemålet stedse opsiges med et halvt års varsel til en hvilken som helt 1. april.

...

§3

Den årlige leje er aftalt til 2.403,00 kr. Lejen betales den 1. april for hvert år. Betalingen erlægges til ejeren eller hvem denne anviser. Ejeren forbeholdes at regulere lejen hvert andet år i overensstemmelse med det lønregulerende pristal, med ændring i ejendomsskatterne og med evt. tilkomst af nye faste afgifter eller lignende, som det offentlige måtte pålægge.

§4

Fremleje eller fremlån er ikke tilladt uden ejerens skriftlige tilladelse.

...

§9

Når lejemålet ophører, hvad enten det skyldes, at kontrakten er udløbet

eller opsiges, eller det er en følge af lejerens misligholdelse, er lejerens pligtig uopholdelig at rydde grunden, derunder navnlig for bygninger, hegn og andre faste arrangementer, og at aflevere grunden i naturtilstand, således som den ved lejemålets begyndelse er modtaget af lejerens. Såfremt lejerens ikke uopholdelig foretager sig, hvad der påhviler ham efter denne §, er ejeren berettiget til for lejerens regning at drage omsorg herfor.

...

Lejemålet i henhold til foranstående lejekontrakt forlænges for et tidsrum af 5 år, således at det løber ud 1. april år 2000. Vilkaarne er uændrede, hvorved bemærkes, at ejeren forbeholder regulering af grundlægen jvf. kontraktens § 3, og at der pr. 1/7 1990 er sket en ekstraordinær lejestigning af forskellige årsager."

Der er enighed mellem parterne om, at lejekontrakten var en standardkontrakt, og at andre lejemål i sommerhuskvarteret var reguleret på samme måde. Alle lejemålene blev forlænget i 5 år fra 1995, således at de udløb den 1. april 2000.

I november 1991 blev der vedtaget en lokalplan nr. 36 for området ved Bøgebjerg Strand. I lokalplanen hedder det blandt andet:

"...

Byrådet har besluttet at udarbejde en lokalplan for området ved Bøgebjerg Strand.

Der har i en årrække hersket en vis usikkerhed om, hvad der er gældende for området, hvilket bl.a. har medført en del sager om ulovlige byggearbejder.

Med kommuneplanens vedtagelse i marts 1989 fik sommerhusområdet sin egen rammeafgrænsning, der betyder, at områdets anvendelse er fastlagt til sommerhusbebyggelse. Ligeledes betyder det, at området ved lokalplanlægning overføres fra landzone til status som sommerhusområde.

Det er hensigten med lokalplanen, at området kan fortsætte som sommerhusområde, - dog uden mulighed for udvidelse af den eksisterende bygningsmasse.

Lokalplanen opstiller således en række bestemmelser for sommerhusområdet, der skal sikre at det opretholdes uændret.

..."

I § 1, lokalplanens formål, hedder det:

"- at sikre at det eksisterende miljø bevares ved at forbeholde den syd-

lige del af området til sommerhusbeboelse, og den nordlige del til strandareal.

- at opretholde sommerhusbebyggelsen i området i sin nuværende udformning og udstrækning.

- at sikre at der ikke tilføres området flere end de eksisterende 61 sommerhuse.

...

§ 6. Bebyggelsen.

...

1. Den eksisterende bebyggelses omfang skal opretholdes uændret.

2. Al bebyggelse skal placeres landværts en byggelinie beliggende 12 m fra Bøgebjergvejs østlige kørebaneant.

Dog skal det være tilladt at etablere ikke overdækkede terrasser og lignende i naturligt niveau og på max. 3 m søværts byggelinien.

3. Bebyggelse må kun opføres i 1 etage uden mulighed for indretning af tagetage.

4. Bygningshøjden over terræn (niveauplan) må ikke overstige 5 m og facadehøjden målt fra overkant sokkel til skæring mellem væg og tag må ikke overstige 3 m.

..."

I 1994 rekvirerede udlejeren en vurdering af markedslejen hos Restato Erhverv ved Henrik Therkelsen. Det fremgik af vurderingens tema, at formålet var at fastsætte markedslejen for grundene uden hensyntagen til de på disse værende bygninger og under forudsætning af, at løbetid på lejekontrakterne er 20 år. Vurderingsmanden skønnede den årlige grundleje for området uden kloakering til 20 kr. pr. m².

I en skrivelse af 15. august 1996 fra udlejers advokat til lejerforeningen Bøgebjerg Strand ved Edvard Christophersen hedder det blandt andet:

"Under henvisning til mødet på mit kontor, hvor det blev aftalt, at lejerforeningen skulle have oplysninger om de vilkår udlejning vil ske på fremover, kan jeg herved oplyse følgende:

Lejen udgør med basis pr. 1. januar 1997 kr. 882,35 pr. løbende meter facadelængde, dog min. kr. 12.000 og max. kr. 20.000. De beboere, som indgår en lejekontrakt på de vilkår, der fremgår af vedlagte kopi af lejekontrakt, vil dog kun skulle betale en gradvis optrapning, således at stigningerne til det forannævnte niveau vil blive delt med 1/4 over 4 år. Dette betyder, at hvis stigningen f.eks. er kr. 12.000 årligt,

vil den årlige leje pr. 1. januar 1997 stige med kr. 3.000, 1. januar 1998 med yderligere kr. 3.000 o.s.v.

Beboere, der ikke ønsker at tiltræde den nye lejekontrakt, kan ikke forvente godkendelse af et eventuelt ejerskifte.

..."

Udlejers advokat eftersendte et udkast til ny lejekontrakt den 27. august 1996. I udkastet hedder det blandt andet:

"...

§ 2.

LEJEMÅLETS BENYTTELSE:

Grunden må kun benyttes til opsætning af et sommerhus.

...

Udlejer er uden ansvar for ændringer i kystlinien, hvorfor det påhviler lejer ved kystsikringsforanstaltninger at drage omsorg for, at grunden bevares ud mod havet.

...

§ 3.

LEJEMÅLETS START OG OPSIGELSE:

Lejemålet begynder den og kan af hver af parterne opsiges med 6 måneders varsel til en 1. april. Fra udlejers side kan lejemålet dog tidligst opsiges 30 år fra ikrafttrædelsesdatoen.

§ 4.

LEJEN:

...

Udgifter til vand- og kloaktilslutning skal betales af lejeren med et engangsbeløb, som varsles overfor lejeren med 1 måneds varsel efter en fordeling foretaget af udlejer.

...

Udgifter til vand- og kloakforbrug betales af lejer direkte til de opkrævede værker, såfremt det er muligt.

...

Stigninger i skatter og afgifter pålignes lejen, når disse pålignes udlejer. Udgangspunkt for beregningen er skatter og afgifter pr. 1. januar 1997. Stigningen fordeles i forhold til lejen.

Alle nye afgifter - af hvad art tænkes - som pålignes det lejede, skal betales af lejer med virkning fra det tidspunkt, der pålignes udlejer.

Lejen pristalsreguleres med stigningen i nettoprisindekset, således at den til enhver tid gældende leje for grunden pr. 1. januar reguleres med stigningen i nettoprisindekset i perioden fra december til december, dog skal den til enhver tid gældende leje altid reguleres med min. 3% af foregående års leje.

Uanset den den tilsagte uopsigelighed, og uanset foranstående pristalsregulering, er udlejer, såfremt det lejedes værdi væsentligt overstiger lejen for lejemålet, berettiget til at kræve lejen forhøjet, således at lejen svarer til det lejedes værdi. I tilfælde af uenighed om spørgsmålet, afgøres dette spørgsmål endeligt af den i § 9 nævnte voldgift. Lejen fastsættes med udgangspunkt i en rimelig forrentning af en forventet salgssum for grundene, hvis disse enten blev solgt samlet, eller enkeltvis udstykket, hvis dette er muligt.

Regulering i medfør af nærværende bestemmelse kan ske efter ejers valg, når der enten er forløbet 5 år siden sidste generelle regulering efter nærværende bestemmelse, 5 år siden lejekontrakten er trådt i kraft, eller 5 år siden lejen i det af lejekontrakten omfattende lejemål er reguleret i medfør af bestemmelsen.

Lejen kan ingensiden af lejerens kræves nedsat.

...

Såfremt lejemålet ophæves, som misligholdt skal grunden ryddes i overensstemmelse med bestemmelserne om lejemålets ophør i lejekontrakten § 8.

§ 5.

AFSTÅELSE-FREMLEJE:

I lejemålets uopsigelsesperiode kan lejemålet afstås på uændrede vilkår. Afståelse til selskaber, foreninger eller lignende med begrænset hæftelse, er ikke tilladt.

Den nye lejer indtræder i alle rettigheder eller forpligtelser vedrørende lejemålet, som har påhvilet den afstående lejer, herunder også forpligtelser med hensyn til at berigtige restancer, eller iøvrigt hvad udgiftsart tænkes kan, uanset denne måtte vedrøre perioden før overdragelsen.

...

§ 8.

LEJEMÅLETS OPHØR:

Ophører lejemålet, uanset af hvilken grund, hvad enten det skyldes opsigelse eller ophævelse af lejemålet på grund af misholdelse, skal grunden ryddes og afleveres i naturtilstand. Såfremt lejerens ikke indenfor en rimelig frist - og max. 14 dage efter lejemålets ophør - har draget omsorg for ryddeliggørelse af grunden, er udlejer berettiget til at ryddeliggøre grunden for lejerens regning. Udlejer er herved befuld-

mægtiget til at sælge, hvad der måtte kunne sælges af bygninger og inventar på grunden og anvende det herved indvundne provenue til betaling af restancer og omkostninger, som er pådraget udlejer."

I en skrivelse af 27. november 1996 fra udlejers advokat til udlejer hedder det:

"Efter aftale havde jeg g.d. et møde med advokat Kurt Liliengren.

Lejekontrakten blev gennemgået med ham. Han havde ingen kommentarer til mine oplysninger, og vil nu tage et møde igen med Lejerforeningens bestyrelse."

Ved stævning dateret den 23. september 1997 anlagde Lejerforeningen Bøgebjerg Strand ved formand Edvard Christoffersen sagen mod udlejeren med påstand om, at udlejeren tilpligtes at anerkende at den af sagsøgte varslede lejeforhøjelse i nye lejekontrakter nedsættes til et for området rimeligt lejeløb. I stævningen hedder det blandt andet.:

"Omkring årsskiftet 1996/1997 fremkom der imidlertid ønske fra sagsøgte om en meget væsentlig lejeforhøjelse svarende til den ovenfor anførte. Dette skete dels gennem forslag til en ny standardkontrakt, som udover det høje lejeniveau indførte en reguleringsbestemmelse i henhold til hvilket leje skulle pristalsreguleres med virkning pr. 1.januar hvert år, dog skulle lejestigningen altid udgøre mindst 3%, hvilken procentsats i de senere år er højere end stigningstakten i nettoprisindekset, jfr. bilag 6 og bilag 7, udkast til standardlejekontrakt samt lejekontrakt indgået om et konkret lejemål i efteråret 1996."

Til støtte for den nedlagte påstand har lejerne gjort gældende:

"at sagsøgte ikke har været berettiget til ensidigt at ændre lejekontrakternes indhold således som sket i bilag 6 og 7 samt

at den af sagsøger forlangte leje er urimelig høj i forhold til det eksisterende lejeniveau på nordvestfynsområdet."

Parterne er enige om, at stævningen blev afvist af såvel by- som landsret. Det er ikke nærmere oplyst, hvornår afvisningen er sket eller med hvilken begrundelse.

I perioden fra 1997 til 2000 blev der indgået lejekontrakter svarende til udkastet med de nye lejer, der i perioden købte sommerhuse. I slutningen af 1999 indgik også de tidligere lejere ny lejekontrakt, der svarede til udkastet i forbindelse med udløbet af den tidligere lejekontrakten.

I en skrivelse af 24. marts 2000 fra udlejers advokat til en lejer hedder det:

"Da vi ikke har modtaget det udkast til lejekontrakt, som blev fremsendt til Dem, gør jeg herved opmærksom på, at sidste frist er 31. marts d.å.

Såfremt lejekontrakten ikke er modtaget i underskrevet stand fra Dem senest den dag, vil grunden blive krævet ryddet, og De må forvente, at grunden bliver lejet ud til anden side."

Det er uklart, om tilsvarende skrivelse er udsendt til flere lejer og i bekræftede fald hvor mange.

I en skrivelse af 17. december 2002 fra Restato Erhverv v/Henrik Therkelsen til udlejer hedder det blandt andet:

"Vedr.: Vurdering af sommerhusområdet "Bøgebjerg Strand", 5300 Kerteminde

I forlængelse af vores besigtigelse af arealet, hvor også formanden for lejerforeningen Bøgebjerg Strand, Søren Friis, deltog og mine efterfølgende undersøgelser herunder forholdene omkring sommerhusområdet "Hofmangsgave" Otterup og mine beregninger, er jeg kommet til følgende konklusion:

1. Det nuværende lejeniveau, som blev fastsat i forbindelse med udfærdigelse af nye lejekontrakter i foråret 2000 er stadig realistiske, når det sammenholdes med den aktuelle "teoretiske handelsværdi" på grundene.
2. Regulering af lejeniveauet som det fremgår af lejekontrakterne må ligeledes siges at være helt normale for den type kontrakter. Reguleringen er opdelt i 3 forskellige faser:
 - a. Løbende nettopristalsregulering, dog min. 3% stigning p.a. Reguleringen sker 1 gang årligt og er udtryk for de almindelige prisstigninger i samfundet.
 - b. Regulering hvert 5. år eller 5 år efter lejemålets indgåelse. Denne reguleringsmulighed skal give udlejer ret til at hæve lejen, således at den afspejler den til enhver tid værende forventede handelsværdi af grundene.
 - c. Regulering som følge af stigninger i offentlige skatter og afgifter m.m. Denne regulering vil udelukkende give udlejer dækning for faktiske udgifter, der allerede er pålagt ejendommen. Tilsvarende stigning pålægges også alle ejere af sommerhusgrunde."

Ved skrivelse af 14. august 2003 fremsendte lejernes advokat et udkast til al longe til lejekontrakten, idet han bemærkede, at det kunne betragtes som et oplæg til et møde den 18. august 2003. Udkastet blev behandlet dels på et møde dels gennem skriftveksling. Efter forhandlingerne opnåedes der enighed om, at lejeforholdet automatisk ville fortsætte med en ny uopsigelighedsperiode, at lejeren blev kompenseret med et beløb svarende til husets handelsværdi ved opsigelse, at tvister skulle indbringes for domstolen i stedet for voldgift, at der ved lejeskifte udstedes en ny 30-årig kontrakt på samme vilkår, samt forkøbsret. Der blev ikke opnået enighed om ændring af lejereguleringsbestemmelserne herunder, at det lejes værdi skulle fastsættes i overensstemmelse med lejelovgivningens regler frem for den i kontrakten anvendte definition.

Ved vurderingsrapport af 25. januar 2005 foretaget af Home Erhverv Fyn A/S, ved Flemming Jørgensen, på begæring af udlejer, blev sommerhusområdets kontante handelsværdi vurderet til 60.600.000 kr. Vurderingsmanden fandt at en rimelig markedsmæssig forrentning udgjorde 4½ % om året, og at den årlige grundleje for sommerhusområdet som følge heraf udgjorde 2.727.000 kr.

I en vurdering af 12. maj 2005 foretaget af EDC Mæglerne på begæring af lejerne hedder det i konklusionen:

"Ved en kontant handelspris på kr. 30.000.000, vil der kunne opnås en forrentning på ca. 4,0 % p.a. heraf, hvilket vil give et afkast på kr. 1.200.000. Dette vil svare til en facademeterpris på kr. 1.137 pr. meter før den årlige regulering på 3 % (kr. 1.200.000 delt med 1.055 facade-meter), hvilket matcher den nuværende facademeterpris på ca. kr. 1.175 pr. meter.

...

Lægges hele arealet 38.800 m² til grund for beregning af kvadratmeterpris vil denne være ca. kr. 32/m².

Til sammenligning udlejes det dyreste område i Kerteminde Sommerby til kr. 30/m² pr. d.d."

På baggrund af vurderingen foretaget af Home Erhverv fremsendte udlejers advokat den 6. september 2005 varslet om huslejestigning til i krafttræden den 1. januar 2006.

Lejeforhøjelsen for sagsøger 2, Mette Holler, udgjorde 19.761,73 kr. fra en leje på 15.201,27 kr.

I skrivelsen var det anført:

"Såfremt forhøjelsen giver problemer for enkelte af lejerne, her tænkes navnlig på pensionisterne, er udlejer indstillet på, at der skal findes en løsning, der gør det muligt for vedkommende at forblive som lejer, f.eks. ved hele eller delvis indefrysning af lejeforhøjelsen, mod tilfredsstillende pant i sommerhuset eller anden tilsvarende god sikkerhed."

Ved købsaftale af 15. juni 2008 er sommerhuset på Bøgebjergvej 20 solgt for 1.000.000 kr.

Ved købsaftale af 5. februar 2009 er fritidshuset Bøgebjergvej 50 solgt for 1.325.000 kr.

Ved købsaftale af 21. februar 2009 er sommerhuset Bøgebjergvej 48 solgt for 1.200.000 kr.

Af en oversigt af sammenligningslejemål udfærdiget af advokat Jess Aagaard på baggrund af andre lejemål liggende i første række til vandet fremgår det, at prisen pr. m² i Lejerforeningen Mågevej ved Kerteminde udgør 13,80 kr. for de mindste grunde og 14,90 kr. for de største grunde.

I Kerteminde Sommerby i Kerteminde er m² i 2003 20 pr. meter med en årlig stigning på 4 kr. pr. meter samt regulering efter nettoprisindekset.

I Lejerforeningen NAB Strand ved Fåborg er m²-prisen for de mindste grunde 63,90 kr. og de største 74,90 kr.

I Lejerforeningen Hoffmansgave Sommerby ved Otterup er m²-prisen for de mindste grunde 46,80 kr. for gamle og 127,80 kr. for nye lejere. De største grunde koster 14,60 kr. for gamle lejere og 25,80 kr. for nye lejere.

Ved Sandager Næs Fritidshus og Ejerforening ved Assens er m²-prisen for gamle lejere på de mindste grunde anført til 35,10 kr. og de største grunde 19,70 kr. Nye lejere betaler 36 kr. for de mindste grunde og 30,60 kr. for de største grunde.

Ved Varbjerg Strand ved Brenderup er m²-prisen for de mindste grunde 33,30 kr. og for de største 11,10 kr.

I Miljøministeriets kontrakt om leje af sommerhusgrunde fremgår det, at lejeafgiften reguleres hvert år i takt med udviklingen i nettoprisindekset pr. 1. oktober i det foregående kalenderår. Det fremgår endvidere:

"Lejeafgiften reguleres hvert år i takt med udviklingen i nettoprisindekset pr. 1. oktober i det foregående kalenderår. Leje reguleres første gang den

Lejefastsættelsen og kontraktens indhold kan af begge parter tages op til fornyet vurdering, dog tidligst i år 2011. Såfremt en foretagen vurdering viser, at markedet og andre forhold af betydning for lejefastsættelsen er ændret væsentligt i forhold til den i 2006 fastsatte leje, vil lejen blive reguleret i overensstemmelse hermed. Ved fastsættelsen af, hvad der er væsentligt, følges den praksis, der til enhver tid lægges til grund ved ændring af leje efter lejeloven og erhvervslejeloven.

Lejestigning skal varsles mindst 3 måneder før den iværksættes.

...

§ 4. Udlejer betaler de skatte og afgifter, der pålignes grunden.

...

§ 6. I lejeperioden er lejemålet uopsigeligt fra udlejers side, bortset fra misligholdelse, jf. § 14. Lejemålet kan fra lejers side opsiges med 1 års varsel.

...

§ 7. Lejemålet kan i lejeperioden efter samtykke fra udlejer overdrages til en ny lejer af huset, jf. dog § 15.

...

§ 13. Når lejemålet ophører, skal de lejerens tilhørende bygninger og underjordiske anlæg, medmindre andet aftales, fjernes inden for en af udlejer fastsat tid. I modsat fald tilfalder bygningerne og underjordiske anlæg udlejer som ejendom uden betaling."

Der er foretaget syn og skøn i sagen ved statsautoriseret ejendomsmægler og valuar Jørn Evan Jensen og statsautoriseret ejendomsmægler og valuar Peter Mahony, efter indstilling fra Dansk Ejendomsmæglerforening.

Skønsmændene har afgivet skønserklæring af 18./19. juni 2008, supplerende skønserklæring af 30./31. oktober 2008 og supplerende skønserklæring 2 af 1./2. februar 2009.

I erklæringerne hedder det blandt andet:

"Spørgsmål 1:

Hvad er grundlejen (det lejedes værdi) på varslingstidspunktet med udgangspunkt i en rimelig forrentning af en forventede salgssum for grundene, hvis disse enten kan sælges samlet eller, hvis det er muligt, enkeltvis udstykkes, hvis værdien heraf vil være højere end ved samlet

salg.

Ved besvarelsen kan det lægges til grund, at grundene kan udstykkes.

Spørgsmål 2:

Hvad er grundlejen (det lejedes værdi) på varslingstidspunktet med udgangspunkt i samtlige de for lejemålene og arealet gældende vilkår beregnet ud fra en samlet vurdering af det samlede areal iht. Lejekontrakterne under forudsætning af, at grunden kan udstykkes, at den værdi der er knyttet af afståelsesretten i forbindelse med salg af bygningerne tilfalder lejerne og under hensynstagen til de fremlagte og eventuelt andre relevante lejemål.

...

Ad spørgsmål 1:

Med udgangspunkt i en rimelig forrentning af en forventet samlet salgssum for sommerhusgrundene, enkeltvis udstykket og P-arealet, beregnet ud fra et afkast på 4½ % p.a., og en skønnet værdi på kr. 59.000.000,00, skønnes grundlejen pr. 1.1.2006 at være

kr. 2.655.000,00

skrives kroner to millioner sekshundrede fem ti fem tusinde 00/100.

Ad spørgsmål 2:

Med udgangspunkt i samtlige de for lejemålene og arealet gældende vilkår skønnes grundlejen inkl. brugsret til P-areal pr. 1.1.2006 at være

kr. 2.048.700,00

skrives kroner to millioner fire ti otte tusinde syv hundrede 00/100.

...

Supplerende spørgsmål 1B:

Ad besvarelse 1.

Såfremt spørgsmål 1 A besvares benægtende, bedes skønsmændene oplyse udlejers forventede nettoprovenu ved et samlet salg af alle grundene og et samlet salg af grundene enkeltvis udstykket. Skønsmændene bedes specificere udgifterne på relevante poster og anslå størrelsen af hver enkelt post.

Ad supplerende spørgsmål 1B:

Udlejers forventede nettoprovenu forventes at blive

a. ved et samlet salg af alle grundene med anslåede udgifter m.v.:

Skønnet værdi

kr. 59.000.000,00

- vederlag markedsføring til mægler	kr. 1.500.000,00	
- moms heraf	kr. 375.000,00	
- handelsomkostninger	kr. 314.500,00	
- udstykningsomkostninger	kr. 100.000,00	
- udviklingsgevinst, liggerenter, detailsalg og markedsføring	kr. 15.000.000,00	<u>kr. 17.289.500,00</u>

...

Supplerende spørgsmål 1G:

Skønsmanden bedes anslå følgeposterne særskilt; "udviklingsgevinst", "liggerenter", "detailsalg" og "markedsføring".

...

Ad supplerende spørgsmål 1G:

Erfaringsmæssigt har vi i alt afsat/skønnet ca. 25 % af den forventede videresalgssum, oprundet til kr. 15.000.000,00, fordelt således:

Udviklingsomkostninger 15 %	kr. 9.000.000,00
Liggerenter	kr. 700.000,00
Detailsalg (salær)	kr. 1.500.000,00
+ moms heraf	kr. 375.000,00
Salgsprospekt	kr. 500.000,00
+ moms heraf	kr. 125.000,00
Annoncering m.v.	kr. 1.000.000,00
+ moms heraf	kr. 250.000,00
Uforudsete omkostninger anslået	<u>kr. 1.550.000,00</u>

I alt skønnet **kr. 15.000.000,00**

Under sagen er der afgivet forklaring af Niels Juel Reventlow, Christian Thor, Egon Petersen, Søren Friis, advokat Kurt Liliengren, advokat Simon Møller, advokat Uwe Teichert samt foretaget afhjæmning af skønsmændene Jørn Evan Jensen og Peter Mahony.

Niels Juel Reventlow har forklaret, at han overtog driften af Hverrige Gods i forbindelse med et generationsskifte i 1986 eller 1987. Området, hvor sommerhusene er opført, var ikke omfattet af en lokalplan forud for 1991. Det var usikkert, om husene ville få lov til at blive liggende, eller om de skulle flyttes. Blandt andet på grund af den usikkerhed, blev de gamle lejekontrakter forlænget, med kortere perioder, indtil man vidste, om der kom en lokalplan. Da lokalplanen kom i 1991, fik sommerhusområdet lov til at blive liggende. Sagsøgeren vidste, at det var nødvendigt at lave nye kontrakter, blandt andet med nye lejereguleringsbestemmelser. Området skiftede karakter, idet det nu blev muligt at investere i husene, at indlægge vand, kloak og

el, samt at frasalg blev muligt. Sagsøgeren vidste derfor at der ville ske en ikke ubetydelig stigning af lejeværdien og at det derfor ikke ville blive en enkel proces. Udlejereren fik området vurderet af ejendomsmægler Henrik Therkelsen og henvendte sig efterfølgende til advokat Uwe Teichert. Advokat Uwe Teichert lavede det udkast til lejekontrakt, der er fremlagt i ekstrakten, side 261. Sagsøgeren var indstillet på, at give 30-årig lejeaftaler, idet det gav lejerne mulighed for finansiering og dermed en udvikling af området. Han var endvidere indstillet på en afståelsesordning samt en særlig pensionistordning, hvor pensionister kunne få en del af lejestigningen fastfrosset i husene. Sagsøgeren og hans advokat forhandlede udkastet med lejerforeningen. Der var et vist pres fra de lejere, der ville sælge, for at få afsluttet forhandlingerne. Det var aftalt med lejerforeningen, at de skulle vende tilbage med deres stillingtagen til udkastet til lejekontrakten. I stedet blev der udtaget stævning mod sagsøgeren. Stævningen blev afvist af både byret og landsret. Da tidspunktet for udløbet af den gældende lejekontrakt nærmere sig, var der fortsat enkelte lejere, der ikke havde skrevet under. Det var nødvendigt at markere, at den gamle lejekontrakt ikke blot ville fortsætte. Det var i alles interesse, at lejerne havde ensartede vilkår. Sagsøgeren husker ikke, hvor mange der ikke havde underskrevet den ny kontrakt. Da lejerne skrev under, tog de ikke nogen forbehold for eksempel om at udtage stævning eller lignende. På et tidspunkt ringede formanden for lejerforeningen, Søren Friis, til sagsøgeren. Han ønskede at få en drøftelse af lejeforholdene. Søren Friis gav udtryk for, at lejen var for høj, idet lejen i andre sommerhusområder var billigere. Lejerne ønskede, at lejen skulle fastsættes på baggrund af en sammenligning med andre tilsvarende lejemål. Sagsøgeren ønskede imidlertid en mere entydig regulering, helst således at lejen blev fastsat ud fra objektive kriterier, så han ikke selv kom "i klemme", da han selv bor i området. Efter drøftelserne gav Søren Friis udtryk for, at han var usikker på, hvorledes lejerne ville tage det. Da lejerne henvendte sig gennem advokat, blev der aftalt en allonge. Det var hensigten, at allongen skulle give ro. Da udlejereren skulle indhente en vurdering med henblik på eventuelt lejestigning, valgte han Home ud fra den betragtning, at det var bedst, at der kom friske øjne på sagen, og idet Restato nok ikke ville blive betragtet som uvildige, da sagsøgeren tidligere havde brugt dem. Lejerne indhentede en vurdering fra EDC. De to vurderinger lå så langt fra hinanden, at man ikke gennem forhandling kunne nå til enighed. Det er sagsøgerens opfattelse, at hvis han gik i gang med at forhandle, ville han fremover få en rolle i prissætning, hvilke han netop ikke ønskede. Christian Thor købte et hus på et tidspunkt, hvor den gamle lejekontrakt endnu ikke var ophørt. Det kan godt passe, det var i oktober 1996. I perioden 1996 til 2000 indførte sagsøgeren de nye kontrakter, på de ejendomme der blev handlet. Dette medførte en noget højere leje. Sagsøgeren erindrer, at der blev holdt et møde i august 1996. Han tror, at man drøftede lejeforhøjelsen, men han erindrer det ikke konkret. Han husker ikke størrelsen af ejendomsskatterne i 1997. Kloakering i området blev gennemført i 2004. Der var indledningsvis uenighed om, hvorvidt lejerne skulle betale for etablering, eller om sagsøgeren skulle betale investeringen og herefter pålægge det lejen. Det opnåedes enighed om, at lejerne

skulle betale.

Christian Thor har forklaret, at han købte huset på Bøgebjergvej nr. 56 i 1996. Da han overtog huset, var der en lejekontrakt, der udløb i 2000. Han blev derfor overrasket, da han modtog et brev, som dels varslede en betydelig lejeforhøjelse, dels en pligt til at betale for etablering af kloak. Det er vidnets opfattelse, at der var kutyme for, at nye ejere af sommerhusene kunne indtræde i lejekontrakten, selv om det ikke fremgik af kontraktens ordlyd. Vidnet erindrer, at han underskrev kontrakten den 23. december 1996. Han er sikker på dagen, idet det er hans fødselsdag. Han havde forinden talt med udlejer, der lagde vægt på, at lejekontrakterne i området var ens. Der var tidligere betalt 5.371 kr. om året for lejemålet. Han betaler nu ca. 56.000 kr. om året. I forbindelse med forhandlingerne i 1996 var han repræsenteret af advokat. Han overtog huset i juli 1996, og gav 375.000 kr. for huset. På det tidspunkt var der ingen, der kendte lejens størrelse. Han fik oplyst, at han måtte forvente en "noget større leje". Han mener ikke, at han har forhandlet lejen med udlejer. Han fik et brev fra udlejer om, at hvis han ikke ville skrive under, måtte han flytte fra grunden, idet der ikke var afståelsesret i den gamle lejeaftale. Vidnet ved ikke, hvorfor den retssag, der blev afvist af Østre Landsret, ikke blev fortsat. En anden familie var i samme situation som vidnet. Vidnets hus er ikke sat til salg.

Egon Petersen har forklaret, at han købte sit hus i 1964. Han har været medlem af bestyrelsen fra 1988 til 2000. Han mener, at de første drøftelser om den ny kontrakt fandt sted i april - maj 1996. Udlejer gav bestyrelsen et oplæg til ny lejekontrakt, lige som man drøftede kloakering af området. Udlejer ønskede ikke at give tilladelse til fremleje, hvilke bestyrelsen var enig i. Man drøftede et par huse på stranden, som ikke var pæne. Sagsøgeren ønskede, at området havde en høj vedligeholdelsesstandard. Det var begrænset, hvor meget lejerne gjorde ud af husene, da lejekontrakterne kun var på 10 år. Lejerforeningen ønskede ikke et kloakanlæg, men samlebrønde eller bioanlæg. Det var sagsøgeren, der ønskede kloakering. Før 1994 havde en anden advokat for udlejer fremsendt et forslag til lejekontrakter, hvor lejens fastsættelse beroede på sammenligningslejemål. Det var advokat Uwe Teichert, der lavede udkastet til den ny kontrakt. Denne kontrakt medførte, at vidnets leje steg fra ca. 5.000 kr. til ca. 15.000 kr. Efter mødet i april - maj 1996 blev der afholdt et nyt møde i august 1996, hvor man drøftede den ny kontrakt. Der var ikke tale om forhandling, da advokat Teichert blot konstaterede, at "sådan er det". Efter mødet antog lejerforeningen advokat Kurt Liengren til at varetage deres interesser. Vidnet tror, at han har været med til mødet i oktober 1997, men erindrer det ikke nærmere. Lejerforeningen var vidende om, at den ny lejekontrakt blev anvendt i perioden 1996 til 2000 i de handlede ejendomme. Der skete ikke forhandling i forbindelse med ejerskiftet. I 2000 blev der afholdt et ekstraordinært møde i lejerforeningen om lejestigningen. Der var enighed om at sende en protestskrivelse til advokat Teichert sammen med de underskrevne lejekontrakter. De modtog lejekontrakt og protestskrivelse tilbage med besked om, at hvis lejekontrakterne

ikke var underskrevet uden protest inden udløbet af lejeperioden, måtte de flytte. Det er vidnets opfattelse, at sagsøgeren før lokalplanen ønskede, at husene skulle flyttes. Det var den gamle lejerforeningsbestyrelse, der tog initiativ til lokalplanen. Vidnet betaler nu ca. 56.000 kr. om året. Han anslå, at 2/3 af husene er solgt siden 2000. Vidnets hus er ikke til salg. Vidnet er bekendt med, at den af lejerforeningen indgivne stævning blev afvist af byret og landsret. Han ved ikke, hvorfor sagen ikke fortsatte, men antager, at det hang sammen med, at advokat Kurt Liliengren "stod af".

Søren Friis har forklaret, at han købte sit hus i 1988 sammen med en kollega, Bjarne Hansen, for 120.000 kr. Foreholdt skrivelsen fra advokat Uwe Teichert af 24. marts 2000 til Bjarne Hansen (ekstrakten side 63), bekræftede vidnet at have modtaget den pågældende skrivelse, og at den ny kontrakt efterfølgende blev skrevet under. Som følge heraf indtrådte vidnet i bestyrelsen, hvor han deltog fra 2000 til 2004. Ved tilbagesendelsen af lejekontrakten vedlagde han en protestskrivelse, idet han fandt, at huslejestigningen fra urimelig stor. De endelige lejekontrakter blev præcis som i udkastet. Der blev holdt møder med sagsøgeren, hvor lejerforeningen blandt andet ønskede, at bestemmelsen om regulering hver femte år blev taget ud. Dette forslag blev imidlertid ikke vedtaget. Sagsøgte var repræsenteret af Uwe Teichert og lejerforeningen af advokat Harry Andreasen. I 1996 havde sagsøgeren pålagt lejerne at medvirke til etablering af kloak, idet han i modsat fald ikke ville forlænge deres lejeaftaler. I den forbindelse kom advokat Liliengren ind i sagen. Stævningen blev afvist på grund af en fodfejl. Vidnet ved ikke, hvorfor sagen ikke gik videre. Man tog kontakt til et andet advokatfirma, og disse advokater vurderede, at sagen var "meget vanskelig når der ikke var lovgivning på området". Advokaterne Finn Rønne og Hans Vestergaard havde ikke tid til at påtage sig sagen. Lejerforeningen tog kontakt til advokat Harry Andreasen, der fremførte lejernes ønsker. Det var lejerne, der forestod udkastet til allongen. I forbindelse med vedtagelsen af allongen påtog lejerne sig forpligtelsen til at etablere vand og kloak. Lejerne ønskede især reguleringsbestemmelsen hver femte år og 3 %'s stigningen ændret. Man ønskede endvidere lejeaftalerne forlænget fra 20 - 30 år. Der blev holdt et møde den 18. august 2003 med Uwe Teichert. Dagen efter modtog man et brev, hvor advokaten meddelte, at det ikke kunne lade sig gøre at få ændret reguleringsbestemmelserne. Når man vedtog allongen var det ud fra Harry Andreasens vurdering om, at det var det bedst mulige resultat. Vidnet erindrer ikke definitionen af det lejedes værdi. Den årlige stigning på 3 % er større end en regulering efter nettoprisindexet. Teichert ville ikke anvende nettoprisindexet, idet det var for besværligt at administrere. Vidnets hus er ikke til salg, men vurderer ikke han har råd til at blive boende.

Advokat Kurt Liliengren har forklaret, at det er korrekt, han var advokat for lejerforeningen Bøgebjerg Strand for ca. 14 år siden. Han har ikke længere rådighed over sagen, hvorfor han ikke har kunne forberede sig til retsmødet. Han kom ind i sagen i forbindelsen med en sommerhushandel, måske i forbindelse med sommerhusforeningen Hofinands gave. Han repræsente-

rede Christian Thor, der havde købt et sommerhus på et tidspunkt, hvor den gamle lejekontrakt uden afståelsesret var gældende. Som advokat for lejerforeningen forsøgte vidnet at skabe mulighed for at give sagsøgeren et attraktivt tilbud om køb af arealet. Dette blev ikke realiseret. Lejerforeningens indsigelser var især mod reguleringsbestemmelsen, hvorefter lejen kunne stige og stige, men aldrig sættes ned, samt problemet om lejeforhøjelsen i forbindelse med de nye kontrakter. Ved underskrivelsen fik lejerne en "trussel over hovedet", idet det blev oplyst, at de skulle rydde grunden, såfremt de ikke indgik de nye aftaler. Vidnet prøvede at komme i forhandling med sagsøgerens advokat, Uwe Teichert, men lejernes synspunkter faldt på gold jord. Foreholdt Uwe Teicherts brev af 27. november 1999 til Niels Reventlow forklarede vidnet, at han ikke har godkendt noget udkast til lejekontrakt. Der var ikke tale om forhandling, men envejs kommunikation fra Uwe Teicherts side. Lejerne blev enige om at forsøge at udtage sævning mod udlejer. Påstanden i stævningen var, at lejen var urimelig og i strid med aftalelovens § 36. Utilfredsheden var især, at lejen aldrig kunne sættes ned. Lejerne underskrev de nye kontrakter under protest. Vidnet tror, at han trådte ud af sagen i 2000, nok mest fordi han følte, at han ikke kunne komme videre.

Simon Müller har forklaret, at han har skrevet og underskrevet det brev af 14. august 2003, som Harry Andreasen har sendt til Uwe Teichert. Advokatfirmaet kom ind i sagen på grund af en diskussion mellem lejerne og udlejer om betaling for etablering af vand og kloak. Det var vidnets opfattelse, at udgiften påhvilede sagsøgeren, men at spørgsmålet var usikkert. Vidnet erindrer ikke, hvilket beløb der var tale om. Vidnet havde fået en kopi af lejekontrakten og havde set nogen uhensigtsmæssigheder. Dette havde ført til lange drøftelser, og der var enighed om, at lejerforeningen skulle komme med et udkast til en allonge. Foreholdt udkastet til allonge (ekstrakten side 253) forklarede vidnet, at det var ganske vigtigt for lejerne, at lejeforholdet blev fortsat ved opsigelsesperiodens udløb. I henhold til den tidligere kontrakt udløb lejeforholdet. Det var endvidere vigtigt at få præciseret, at kompensation skulle ske til handelsværdi. Vedrørende punkt 2 forklarede vidnet, at netop udgiften til vand og kloak var de eneste, som advokaten "havde at skyde med". Man tilbød at betale disse omkostninger for at få de andre begunstigelser. En regulering efter nettoprisindexet vil give en lavere stigning en fast 3 % stigning. Der var enighed om, at man skulle anvende retssystemet og ikke en voldgift. Det var vidnets opfattelse, at det var til fordel for lejerne, hvis det lejedes værdi henviste til lejelovens regler, som er en retlige standard, i stedet for den i kontrakten anførte definition. Lejerne ønskede at slippe for de 5-årige reguleringer, således at regulering alene skete ved overdragelse. Lejerne fik ikke medhold i dette. Der var af betydning for lejerne, at lejeperioden blev 30-årig, idet det gav bedre mulighed for at opnå finansiering. Det var vigtigt for lejerne at få en forkøbsret. Forkøbsretten, der blev resultatet, var dog en indskrænkning i forhold til den af lejerne forslåede.

Vidnet kan bekræfte, at Harry Andreasen har holdt i hvert fald et møde med

udlejerens advokat. Det har derudover været en del brevveksling. Vidnet vejledte lejerne om, at de enten kunne forlige sagen på det aftalte resultat eller anlægge sag. Det var vidnets opfattelse, at man havde aftalt sig frem til det bedst mulige resultat, og at det i forhold til lejerne "ikke var helt skævt efter de givne omstændigheder".

På forespørgsel om hvorvidt der skete forhandling mellem parterne, har vidnet forklaret, at der i hvert fald var drøftelser mellem parterne.

Advokat Uwe Teichert har forklaret, at han kom ind i sagen, lige før lejekontrakten blev udfærdiget i 1996. Udlejeren henvendte sig, idet han ønskede at være i god tid med hensyn til drøftelserne frem til den gamle lejekontrakts udløb i 2000. Der blev holdt et møde med lejerforeningens bestyrelse på vidnets kontor i august 1996. På mødet blev der drøftet en pensionistordning, således at en lejestigning i en eller anden udstrækning kunne "indefryses" i huset. Der var en del ældre mennesker blandt lejerne, som var bekymrede for lejestigningen. Man drøftede endvidere fremleje, idet lejerforeningen ikke var interesseret i, at der kom andre i området. Vidnet mener at erindre, at Kurt Liliengrens kollega, Henrik Krogsøe, var med til mødet. I november 1996, havde vidnet et møde med Kurt Liliengren, hvor de gennemgik lejekontrakten. Det blev aftalt, at advokat Kurt Liliengren efterfølgende skulle drøfte forslaget med lejerforeningens bestyrelse og derefter melde tilbage til vidnet. Der var tale om egentlige forhandlinger. Hvorfor skulle han indkalde til et møde, hvis han ikke ønskede at forhandle?. Det er vidnets indtryk, at det var vigtigt for sagsøgeren, at der var en vis enighed omkring lejekontrakterne, og at lejerne følte sig tilgodeset, idet de boede på hans ejendom, og da han selv havde hus i området. På det tidspunkt var det normalt med en 5 %'s stigning om året, men udlejeren ønskede kun en 3 %. Det var endvidere normalt med 20-årige lejekontrakter, men udlejeren ønskede 30-årig af hensyn til finansiering. Udlejeren gik endvidere med til, at man ved afståelse skulle indgå ny lejekontrakt på samme vilkår, og således at der ikke skete genforhandling, hvilket er det normale. Advokat Kurt Liliengren vendte ikke tilbage til vidnet. Der skete ingenting, før han modtog en stævning. Da lejeperioden efter den gamle lejeaftale var ved at udløbe, var der stadig en del, der ikke havde skrevet under. Det var nødvendigt at gøre dem opmærksom på, at konsekvensen ved ikke at skrive under var, at kontrakten udløb, og de måtte fraflytte, idet man ellers ville kunne blive bundet af passiviteten. Han modtog ikke protestbrevet i forbindelse med underskrivelsen. Vidnet har afholdt møde med Harry Andreasen, som han kendte i anden sammenhæng. De har givetvis talt en del i telefon i forbindelse med sagen. De ændringer, der kom i forbindelsen med allongen, var væsentlige forbedringer for lejerne. Det var vigtigt at få fastslået, at det lejes værdi ikke skulle fastsætte ved sammenligningslejemål, idet grundene på grund af deres beliggenhed og kvarterets størrelse er helt unikke. Der findes ikke sammenlignelige sommerhusgrunde på Fyn og formentlig kun få i landet. Vidnet kender Harry Andreasen så godt, så han er sikker på, at hvis Harry Andreasen ikke havde været enig i reguleringsmetoden, havde de fun-

det en anden løsning. Det fremgik af lejekontrakten, at det var lejerne, der skulle betale for etablering af kloak. Det blev taget med i allongen for at standse en diskussion, der var i gang. Sagsøgeren valgte at få ejendommene vurderet af Home, idet vurderingsmanden skulle fremstå som uvildig og ikke som en partsrepræsentant. Der blev etableret en pensionistordning, men vidnet har aldrig fået nogen henvendelse om, at nogen ønskede at gøre brug heraf. En vurdering, hvorefter gennemsnitlig grundværdi udgør en halv million i det særlige område, er ikke seriøs.

Jørn Evan Jensen og Peter Mahony har bekræftet, at de i spørgsmål 1 har vurderet området til at have en samlet værdi på 59 millioner, og at den passende rente må fastsættes med 4,5 %, hvilket svarer til et 30-årig kreditforeningslån. Der er lagt vægt på detailsalgspriser og særlig på Jørn Evan Jensen's erfaringer ved salg af lignede grunde. Forespurgt til spørgsmål 4.a bekræftede skønsmændene, at lejevilkårene er indgået i denne vurdering. Jørn Evan Jensen kan ikke umiddelbart svare på, om lejevilkårene samlet giver en højere eller mindre leje. Det forhold, at lejerne skal betale tilslutning til kloak er en fordel for udlejeren. En 30-årig lejekontrakt kan være både positivt og negativt. Forholdet omkring lejeregulering, herunder at skat og afgifter kan pålægges, at lejen stiger fast 3 % om året, at udlejeren kan kræve lejen fastsat til lejernes værdi, og at lejen aldrig kan nedsættes, er til fordel for udlejer. En manglende fremlejeret kan være både positiv og negativ. Forespurgt om pind 4 i besvarelsen 4.a er i modstrid med pind 1 i spørgsmål 4. b, forklarede Jørn Evan Jensen, at man har kigget på andre sommerhus, der lå i første række. Man har konkret kigget på 5 handler, hvor husene er solgt for mellem 700.000 kr. og 1,2 millioner kr. Disse grunde var alle større, men lå længere fra vandet. Det har ikke været muligt at finde andre handler med en så god beliggenhed som på Bøgebjerg Strand. Den passende rente er fastsat til obligationsrenten. Huse med en så god beliggende er ikke så påvirket af renten, som huse med ringere beliggenhed. Med vurderingen af lejen i spørgsmål 2 har man sagt, at hver lejer som startgebyr skal betale 2.000 kr. per måned med et tillæg på 600 kr. per løbende facademeter. Dette giver beløbet på 2.048.700 kr., som er svaret i spørgsmål 2. Den teoretiske værdiforringelse på 295.000 er beregnet på den måde, at man har set hvad 10.000 kr. om året over 30 år til 4,5 % ville udløse. Der er tale om en teoretisk beregning, hvor man har "regnet baglæns". Efter drøftelse oplyser Peter Mahony, at man frafalder de to sidste pinde i besvarelsen i 4. b, idet disse forhold ikke er indgået i vurderingen. Lejeværdien i spørgsmål 2 er den leje, som burde betales, når man samligner med andre lejemål.

Niels Juel Reventlow har supplerende forklaret, at der efter hans opfattelse var flertal for, at der skete kloakering af området. Der har de første år været store driftsomkostninger, men han mener, at problemerne nu er løst. Han gætter på, at udgiften fremover vil udgøre 10 - 15.000 kr., som alene er det faktiske strømforbrug til pumperne. Det er lejerne, der betalt etableringen. Sagsøgeren udlejer 40 boliger i forbindelse med godset samt sommerhusgrundene på Bøgebjerg Strand.

Parternes synspunkter:

Sagsøger har til støtte for den nedlagte påstand 1 gjort gældende:

at det lejedes værdi skal fastsættes efter principperne i lejelovens § 4, stk. 4, og § 47, uanset den i allongen, bilag 1, anførte definition, idet den i allongen anførte definition bør tilsidesættes under henvisning til,

at den indgåede lejeaftale med allonge ikke har været genstand for reel forhandling,

at sagsøgte har misbrugt sin overlegne forhandlingsposition til at skaffe sig fordele ved at anvende vilkår, der ensidigt tjener sagsøgtes interesse,

at sagsøgerne må anses som forbrugere, hvorfor lejeaftalerne er forbrugerftaler, jf. forbrugerftalelovens § 3, stk. 1, og aftalelovens § 38 a,

at lejeforholdet er omfattet af markedsføringslovens § 1,

at sagsøgte ved gennemførelse af ændringer i lejevilkårene således som de fremgår af lejekontrakt med allonge, jf. bilag 1, har handlet i strid med god markedsføringsskik, jf. markedsføringslovens § 1,

at den i allongen beskrevne definition på det lejedes værdi skal tilsidesættes i medfør af aftalelovens § 36 og § 38 c, og

at lejen på denne baggrund og under henvisning til sammenligningslejemål skal nedsættes til et lejeniveau svarende til en samlet leje på under 2.048.700 kr.,

at der ved fastsættelse af "det lejedes værdi" i øvrigt skal tages hensyn til,

at sagsøger har betalt alle omkostninger til anlæg, tilslutning og drift af vand, el og kloak,

at sagsøger skal kystsikre,

at den lejerne tilkomne afståelsesret har en værdi, der ikke skal komme sagsøgte til gode i vurderingen af "det lejedes værdi",

at øvrige sammenlignelige lejemål betaler en leje, der er væsentlig lavere end den varslede leje,

at lejen ifølge lejeaftalen aldrig kan nedsættes,

- at det sammenlignelige lejeniveau skal have indflydelse på den forventede handelsværdi, idet denne bør danne det maksimale grundlag for den lejeindtægt man kan påregne for området, og dermed den forrentning man kan få ud af sin investering,
- at sagsøgernes bygninger i flere tilfælde er små og ikke kan udvides,
- at en lejeforhøjelse vil betyde værdiforringelse af bygningerne,
- at en lejeforhøjelse vil medføre yderligere forhøjelse af lejen på grund af forhøjede afgifter,
- at der lige uden for grunden/sommerhusene ligger en kommunal landevej med maksimal fartbegrænsning på 80 km/t,
- at lejerne ikke har ret til at udleje sommerhusene,
- at den af sagsøgte påberåbte fastsættelse af det lejedes værdi ud fra salgssummen for de enkeltvis udstykkede grunde bør reguleres således, at omkostningerne til udstykning m.v. kr. 6.000.000,- fratrækkes salgssummen, idet begrebet en "forventet salgssum for grundene" bør forstås således, at det er sagsøgte salgssum, der bør danne grundlag for beregningen, og idet sagsøgte ikke med rimelighed kan kræve påregnelige obligatoriske salgssomkostninger forrentet,

at der således ikke er grundlag for den varslede lejeforhøjelse, der bør tilsidesætte delvist, og

at den samlede leje for alle grundene på Bøgebjerg Strand maksimalt kan udgøre 2.655.000 kr., og der skal således ske en nedregulering af den opkrævede leje med 2,4996 % i forhold til den pr. 1.1. 2006 opkrævede leje.

Såfremt der gives sagsøger helt eller delvist medhold i påstand 1, er det til støtte for den nedlagte påstand 2 gjort gældende, at sagsøger har krav på tilbagebetaling af for meget erlagt leje.

Til støtte for påstand 3 er det gjort gældende,

- at den indgåede lejeaftale ikke har været genstand for reel forhandling,
- at sagsøgte har misbrugt sin overlegne forhandlingsposition til at skaffe sig fordele ved at anvende vilkår, der ensidigt tjener sagsøgte interesse,
- at sagsøgerne må anses som forbrugere, hvorfor lejeaftalerne er forbrugerftaler, jf. forbrugerftalelovens § 3, stk. 1, og aftalelovens § 38 a,

- at lejeforholdet er omfattet af markedsføringslovens § 1,
- at sagsøgte ved gennemførelse af ændringer i lejevilkårene, således som de fremgår af lejekontrakt med allonge, jf. bilag 1, har handlet i strid med god markedsføringsskik, jf. markedsføringslovens § 1,
- at de i påstand 3 anførte vilkår skal tilsidesættes i medfør af aftalelovens § 36 og § 38 c.

Til støtte for den nedlagte påstand 4 er det gjort gældende:

- at det vil udgøre en urimelig berigelse af sagsøgte, såfremt han ved lejekontraktens ophør skulle overtage en grund, der på sagsøgers bekostning var forbedret med installation af kloak, vand og el, og at berigelsen derfor bør tilfalde sagsøger i form af en godtgørelse for de afholdte omkostninger.

Overfor de af sagsøgte nedlagte påstande er det gjort gældende,

- at de i sagsøgtes subsidiaire påstande nævnte vilkår, ikke er vilkår, der ville stride mod præceptive regler, var de omfattet af lejeloven, og at sagsøgte derfor ikke bør nyde nogen særlig beskyttelse mod indgåelse af de pågældende vilkår,
- at en tilsidesættelse af de af sagsøger anførte vilkår i påstand 3 og/eller 4 derfor ikke forrykker en rimelig balance i den samlede lejeaftale, og
- at det er udokumenteret, at modydelsen for de i sagsøgtes subsidiaire påstande nævnte vilkår skulle være "mulighed for lejeforhøjelse og en minimumsregulering på 3 %", hvorom bemærkes, at vilkåret om lejeforhøjelse og minimumsregulering stammer fra vilkåret udstedt af sagsøgte i 2000, men de i sagsøgtes subsidiaire påstande nævnte vilkår først blev aftalt i 2004, dog bortset fra vilkåret nævnt i sagsøgtes subsidiaire påstand 1 og 2.

Sagsøgte har til støtte for de nedlagte frifindelsespåstande gjort gældende:

Betingelserne for varsling af lejeforhøjelse.

- at parterne har indgået en udtrykkelig aftale om sagsøgtes mulighed for at varsle lejeforhøjelse, idet sagsøgte kan forhøje lejen, såfremt det "*lejedes værd*" væsentligt overstiger lejen for lejemålet. Det "*lejedes værdi*" fastsættes med udgangspunkt i en rimelig forrentning af en forventet salgssum for grundene, hvis disse enten sælges samlet eller enkeltvis udstykket, hvis dette er muligt,
- at parterne er enige om, at grundene kan udstykkes enkeltvis, og det

- "lejedes værdi" således skal beregnes ud fra en rimelig forrentning af en forventet salgssum for grundene svarende til skønsmændenes besvarelse i spørgsmål 1,
- at betingelserne for varsling af lejeforhøjelse er opfyldt, jf. lejekontrakten og allongen,
- at sagsøgte ved afholdelse af syn og skøn har dokumenteret, at "*det lejedes værdi*" svarer til den af sagsøgte varslet lejeforhøjelse,
- at varslingen således ikke kan tilsættes helt eller delvist, jf. sagsøgernes påstand,
- at skønsmandens besvarelse af spørgsmål er afgørende, idet dette er i overensstemmelse med parternes aftale, jf. bilag 1 - lejekontrakten og allongen,
- at skønsmændenes besvarelse af spørgsmål 2-7 samt det supplerende skønstema ikke er i overensstemmelse med parternes aftale om en sproglig naturlig forståelse af "*salgssum*" og således ikke kan lægges til grund ved fastsættelse af det "*lejedes værdi*",
- at "*salgssum*" på ingen måde "*kan fortolkes som provenue ved salg*", og skønsmændenes besvarelse af de supplerende skønserklæringer er således ikke relevant ved fastsættelse af det "*lejedes værdi*",
- at "*salgssum*" udelukkende kan forstås i overensstemmelse med skønsmændenes besvarelse af spørgsmål 1 i skønserklæringen under pkt. 10,
- at de omkostninger, der fremgår af skønsmændenes besvarelse af supplerende spørgsmål 1B, jf. supplerende skønserklæring af 31.10.2009, skal ikke fratrækkes salgssummen i forbindelse med fastsættelse af det "*lejedes værdi*", idet "*salgssum*" ikke kan forstås som "*nettoprovenue*" eller som "*forventet nettoprovenue ekskl. avanceskat*",
- at sammenligningslejemål ikke er relevant ved fastsættelse af det "*lejedes værdi*" henset til parternes udtrykkelige aftale,
- at sammenligningslejemålet kun er relevant ved fastsættelse af det lejedes værdi i henhold til lejeloven samt markedslejen i henhold til erhvervslejeloven,
- at det bestrides, at det lejedes værdi skal fastsættes efter principperne i lejelovens § 4, stk. 4, og § 47 på grund af parternes udtrykkelige aftale,

- at de fremlagte sammenligningslejemål, jf. bilag 14 og fremefter, ikke er sammenlignelige for så vidt angår beliggenhed og vilkår, idet sagsøgerne har væsentligt bedre vilkår end de fremlagte lejemål og har en langt mere attraktiv beliggenhed i helt unikke omgivelser og helt nede i vandkanten,
- at retten bedes desuden se bort fra de fremlagte sammenligningslejemål, idet sagsøgerne ikke har fremlagt den sædvanlige dokumentation i form af underskrevne lejekontrakter, herunder dokumentation for den aktuelle leje herunder den seneste nettoprisindeksregulering,
- at lovgiver fravalgte ved indførsel af erhvervslejeloven at regulere leje af grund, hvilket betyder, at det efter lovgivers opfattelse skulle overlades til parternes forhandling/aftale hvilke vilkår, der skulle gælde for lejeforholdet, og det bestrides således fra sagsøgte side, at lejeloven eller erhvervslejeloven skal gælde som udfyldende bestemmelse for mulighederne for lejenedsættelse, lejeforhøjelse og nettoprisindeksregulering,
- at det bestrides, at der ved fastsættelse af det "*lejedes værdi*" skal tages hensyn til, at sagsøgerne har betalt alle omkostningerne til anlæg, tilslutning og drift af vand, el og kloak, at lejen aldrig kan nedsættes, at lejen skal fastsættes ud fra sammenligningslejemål, at sagsøgerne skal kystsikre, at sagsøgenes bygninger i flere tilfælde er små og ikke kan udvides, at en lejeforhøjelse vil betyde en værdiforringelse af bygningerne (hvilket heller ikke er i overensstemmelse med de faktiske salgssummer, jf. bilag R-T), at en lejeforhøjelse vil medføre yderligere lejeforhøjelse af lejen på grund af forhøjede afgifter, at der lige udenfor grunden/sommerhusene ligger en kommunal landevej med maksimal fartbegrænsning på 80 km/t, at sagsøgerne ikke har ret til at udleje sommerhusene, idet parterne udtrykkeligt har aftalt, hvornår sagsøgte kan kræve en lejeforhøjelse, samt at ovennævnte forhold ikke skal have betydning for fastsættelse af det "*lejedes værdi*",
- at ejendommene nr. 2 og 33 dokumenterer, at værdistigninger på ejendommene udelukkende skyldes beliggenhed i første række, samt de gunstige vilkår, herunder muligheden for at fortsætte lejemålet ved lejerskifte.

Tilsidesættelse af aftalen i henhold til aftalelovens § 36, § 38 samt forbrugerftaleloven og markedsføringslovens § 1 a.

- at mulighederne for lejeforhøjelse har været til genstand for indgående forhandlinger mellem parternes advokater, jf. bilag U-X,
- at lejekontrakten med allonge ud fra en helhedsvurdering afspejler en rimelig balance mellem parternes interesse, dog således at "vægtskålen"

må anses for at tippe i sagsøgernes favør, og varslingen kan således ikke tilsidesættes,

- at betingelserne for helt eller delvis tilsidesættelse af parternes aftale ikke er opfyldt, idet aftalen ikke er urimelig, samt af aftalen ud fra en helhedsvurdering tilgodeser begge parternes interesser, dog i sagsøgernes favør,
- at ved vurderingen af rimeligheden af aftalen skal der tages hensyn til, at sommerhusene - på trods af den varslede lejeforhøjelse - fortsat sælges til en høj pris, jf. bilag R-T, samt at sommerhusene i 2000 var væsentligt mindre værd formentlig kun skrotværdien, da sagsøgerne havde pligt til at fjerne sommerhusene ved udløb af lejekontrakten, det vil sige sagsøgerne har haft en væsentlig værdistigning på gennemsnitlig kr. 1.000.000. Denne værdiforøgelse frem til i dag skyldes udelukkende den nye lejekontrakt og allonge samt sommerhusenes beliggenhed,
- at det bestrides, at sagsøgerne er forbrugere,
- at det bestrides, at sagsøgte har misbrugt sin forhandlingsposition,
- at det bestrides, at lejeforholdet er omfattet af markedsføringslovens § 1, samt at sagsøgte har handlet i strid med god markedsføringsskik,
- at der ikke er hjemmel til at tilsidesætte de enkelte bestemmelser i lejekontrakten under henvisning til aftalelovens § 36 sammenholdt med § 38 a samt forbrugeraftalelovens § 3 og markedsføringslovens § 1 a,
- at når der tages hensyn til forholdene ved aftalens indgåelse, aftalens indhold og senere indtrufne omstændigheder, jf. aftalelovens § 36, stk. 2, er betingelserne for en tilsidesættelse af enkelte bestemmelser i lejekontrakten under ingen omstændigheder opfyldt.

Retsfortabende passivitet.

- at sagsøgerne har udvist retsfortabende passivitet og således er afskåret fra at kræve enkelte bestemmelser i lejekontrakten tilsidesat under henvisning til aftalelovens § 36, § 38 a, forbrugeraftalelovens § 3 og markedsføringslovens § 1 a,
- 1.1. idet lejekontrakterne er indgået løbende i perioden fra 1997 til 2000,
 - 1.2. at sagsøgernes advokat allerede i 1997 modtog det første udkast, hvorefter sagsøgerne anlagde retssag for at få prøvet gyldigheden af den nye lejekontrakt og den af sagsøgte varslede lejeforhøjelse i de nye lejekontrakter,

- 1.3. at sagen blev afvist både for byretten og landsretten på grund af påstandens formulering,
- 1.4. at sagsøgerne for i replik af 7.4.2009 gjorde indsigelse mod de enkelte bestemmelser i lejekontrakten, det vil sige 9-10 år efter indgåelse af lejekontrakterne.

Kompensation.

- at det bestrides, at sagsøgerne har krav på kompensation for de af sagsøgerne afholdte udgifter til vand, tilslutning til kloak m.v., idet der ikke er hjemmel til dette i lejekontrakten, samt at disse udgifter ikke er dokumenteret, samt at de under alle omstændigheder er afskrevet og til sidst, men ikke mindst at værdien af sommerhusene er blevet mindst tilsvarende værd.

Til støtte for de nedlagte **subsidiære påstande** er det gjort gældende,

- at såfremt retten kommer frem til, at sagsøgerne får medhold til deres påstand 1, 2, 3 eller 4, gør sagsøgte gældende, at samtlige lejerventlige bestemmelser i lejekontrakten skal tilsidesættes for at få en balance mellem de involverede interesser under henvisning til aftalelovens § 36,
- at de lejerventlige bestemmelser skal tilsidesættes, idet sagsøgte modydelse til disse udelukkende har været mulighederne for lejeforhøjelse og en minimumsregulering på 3 %,
- at i erhvervslejekontrakter er det sædvanligt med en minimumsregulering på 3 %, samt at lejen ikke kan nedsættes.

Rettens begrundelse og afgørelse

Påstand 1

Efter udlejerens forklaring har han drevet Hverringe Gods siden 1986 eller 1987 og har i den forbindelse udlejet ca. 40 boliger samt de omhandlede 59 sommerhusgrunde. På denne baggrund lægger retten til grund, at udlejer i forbindelse med udlejningen har handlet som led i sit erhverv. Udlejer har ikke godtgjort, at lejerne ikke hovedsageligt har handlet uden for deres erhverv, hvorfor de anses for forbrugere. Lejeaftalen er derfor en forbrugerftale, jf. aftalelovens § 38 a.

Der er enighed mellem parterne om, at drøftelserne om lejekontrakten ikke har været ført med de enkelte lejere, men mellem udlejer og bestyrelsen for lejerforeningen og/eller parternes advokater. Begge parter har under drøftelserne været repræsenteret af advokat. Det kan på baggrund af parternes for-

klaringer samt de dokumenterede breve lægges til grund, at der forud for lejekontrakten, der blev taget i brug fra 1997 - 2000, har været afholdt mindst to møder, ligesom der har været brevveksling. Det kan ligeledes lægges til grund, at der forud for vedtagelsen af allongen i 2003/2004 har været afholdt mindst et møde med lejerforeningens advokat, samt at der tillige har været en del brevveksling.

Der er med den ny lejekontrakt sket forbedringer for lejerne i form af 30 års uopsigelig og afståelsesret på tilsvarende vilkår. I forbindelse med allongen har lejerne endvidere opnået krav på, at lejeforholdet automatisk fortsætter ved udløbet af uopsigeligheidsperioden, at der udstedes ny 30-årig lejekontrakt ved lejerskifte samt forkøbsret. Der er enighed mellem parterne om, at man ikke ønskede fremlejeret, herunder tilladelse til udlejning.

Som modydelse har lejerne efter kontrakten og allongen påtaget sig udgifter til kystsikring og kloakering m.v., ligesom det er aftalt, at lejen forhøjes med en minimumsprocent om året, at lejen aldrig kan nedsættes, samt at udlejeren som udgangspunkt hvert 5. år kan kræve ejendommene vurderet og lejen sat op til det lejedes værdi. Parterne har i lejekontrakten og allongen aftalt, at det lejedes værdi skal forstås som en leje fastsat med udgangspunkt i en rimelig forrentning af den forventet salgssum for grundene.

Efter forklaringerne fra Christian Thor, Egon Petersen, Søren Friis og Kurt Liliengren samt den dokumenterede stævning af 23/9 1997 kan det lægges til grund, at lejerne ikke har været enige i bestemmelserne om lejeregulering og har følt, at der var en betydelig skævhed i parternes rettigheder og pligter i aftalen.

Forslaget til lejereguleringsbestemmelserne er fremsat af udlejeren og fastsat som følge af, at udlejeren har haft en dominerende forhandlingsposition ved at være ejer af attraktive sommerhusgrunde, at der ikke var afståelsesret, og at lejerne ved lejemålets ophør ville miste de værdier, de havde i den på grunden værende bygning.

Retten finder imidlertid ikke, at den aftalte definition af det lejedes værdi, eller at bestemmelsen om, at lejen med jævne mellemrum kan justeres til det lejedes værdi, er urimelig. Disse bestemmelser tilsidesættes derfor ikke.

På baggrund af skønsmændenes erklæring lægger retten til grund, at det lejedes værdi i henhold til den aftalte definition pr. 1/1 2006 udgjorde 2.655.000 kr. Den vurdering støttes tillige af vurderingen foretaget af Home samt det forhold, at der er foretaget mindst 3 hushandler efter lejeforhøjelsen, hvor husene er solgt for beløb på mellem 1.000.000 kr. 1.325.000 kr.

Udtrykket, salgssum, er entydigt. Der findes ikke holdepunkter for at fortolke dette indskrænkende, for eksempel således at salgsomkostninger fratrækkes.

Skønsmændenes vurdering medfører, at lejen for sagsøgerne fastsættes til følgende beløb pr. 1. april 2006:

navn	nr.	leje
Henny og Jørgen Bang Jacobsen	2	56.811,42
Mette Holler	14	34.090,20
John Damsgård	26	34.090,20
Jack Friis Hansen	30	56.817,00
Per Smith	34	56.817,00
Niels B. Knudsen	68 A	34.090,20
Ingelise Eisner	82	56.817,00
Frede Rasmussen	118	34.090,20

Påstand 2.

Da sagsøgte således har opkrævet mere end, han har været berettiget til efter lejeaftalen, tilpligtes han til at tilbagebetale det for meget erlagte med procesrente dels fra sagens anlæg, dels fra senere betalingsdatoer.

Påstand 3.

Retten finder det urimeligt og i strid med en jævnbyrdig balance mellem parterne, at lejerne ikke har mulighed for på samme betingelser som udlejeren at kræve lejen fastsat til det lejedes værdi også i nedadgående retning.

Retten tilsidesætter derfor bestemmelsen i § 4, afsnit 10, om at lejen ikke kan sættes ned, jfr. aftalelovens § 38 c, stk. 1, jfr. § 36, stk. 1.

Som påstandene er nedlagt, kan retten ikke pålægge sagsøgte at ændre lejereguleringsbestemmelsen, så lejerne kan forlange lejen nedsat.

Da retten i påstand 3 tager den principale påstand til følge og tilsidesætter bestemmelsen om, at lejen ikke kan kræves nedsat, kan retten ikke tage stilling til, hvorvidt bestemmelsen, om at lejereguleringen som minimum skal udgøre 3 %, tillige skal tilsidesættes.

Ændringen betyder ikke en sådan forrykkelse af balancen i aftalen, at udlejers subsidiære påstande tages til følge, jf. aftalelovens § 38 c.

Påstand 4.

Lejerne har i forbindelse med aftalen påtaget sig, at udgiften til etablering vedrørende vand og kloak skal afholdes af lejerne. Det er ikke godtgjort, hvad etableringen af vand og kloak har kostet. Efter forklaringerne fra lejerne advokat, Simon Müller, har lejerne været vejledt om, at det var tvivlsomt, om de hæftede for etableringsomkostningerne. Lejerne har efter samme forklaring besluttet at påtage sig udgiften mod at få andre gunstige vilkår.

Herefter er betingelserne for at tilsidesætte denne del af aftalen ikke opfyldt, hvorfor udlejerens frifindes.

Passivitet.

Spørgsmålet om lejefastsættelsen har været drøftet mellem parternes advokater i forbindelse med allongen, der først er dokumenteret taget i anvendelse den 25/9 2004. Da sagsanlægget er sket ved stævning af 31. marts 2006, og da lejerne er forbrugere, er der ikke grundlag for at anse deres krav for bortfaldet ved passivitet.

Sagsomkostninger.

For så vidt angår sagsomkostninger fastsættes disse med udgangspunkt i en sagsgenstand på 2.107.791,20 kr., hvilket er det beløb, der er lagt til grund ved betaling af retsafgifter. Det tiltrædes, at forberedelsen har været særdeles langvarig, blandt andet på grund af antallet af sagsøgere, flere formalitetsafgørelser, herunder med kæremål og tre syns- og skønserklæringer. Ved fastsættelsen af omkostningerne lægges der vægt på, at sagsøgte i det væsentlige har fået medhold i hovedspørgsmålet om det lejedes værdi. Sagsøgte har tillige fået medhold i spørgsmålet om kompensation for vand- og kloakudgifter, mens sagsøgerne har fået medhold i påstandene om, at der skal ske tilbagebetaling, og at bestemmelsen, om at lejen ikke kan sættes ned, tilsidesættes.

Som følge heraf skal sagsøgerne betale sagens omkostninger til sagsøgte. Omkostningerne til advokatbistand fastsættes skønsmæssigt på baggrund af landsrettens vejledende takster til 200.000 kr., hvortil kommer udgifter til syn og skøn oplyst til 19.234,80 kr. Sagsøgerne skal endeligt afholde udgiften til retsafgifter samt de afholdte udgifter til vidner og til syn og skøn.

Thi kendes for ret:

Niels Juel Reventlow skal anerkende, at den årlige leje pr. 1. januar 2006 nedsættes til følgende beløb:

Henny og Jørgen Bang Jacobsen, Bøgebjergvej 2	56.811,42 kr.
Mette Holler, Bøgebjergvej 14	34.090,20 kr.
John Damsgård, Bøgebjergvej 26	34.090,20 kr.
Jack Friis Hansen, Bøgebjergvej 30	56.817,00 kr.
Per Smith, Bøgebjergvej 34	56.817,00 kr.
Niels B. Knudsen, Bøgebjergvej 68 A	34.090,20 kr.
Ingelise Eisner, Bøgebjergvej 82	56.817,00 kr.
Frede Rasmussen, Bøgebjergvej 118	34.090,20 kr.

Sagsøgte tilpligtes at anerkende, at de for meget erlagte beløb skal tilbagebetales med procesrente fra sagens anlæg samt for senere indbetalte beløb fra betalingsdagen.

Bestemmelsen, om at lejen ikke kan nedsættes, tilsidesættes.

Sagsøgte frifindes for påstanden om kompensation for etableringsudgifter til vand- og kloak.

Sagsøgerne skal inden 14 dage til sagsøgte i sagsomkostninger betale kr. 219.234,80.

Per Ankersø Jørgen Bjerkesmoen Petersen Jørn Stiil Frederiksen

Udskriftens rigtighed bekræftes.
Retten i Odense, den 23. juli 2009.


Linda Hansen, kontorfuldmægtig