



DOM

Afsagt den 29. september 2010 af Retten i Århus, 7. afdeling.

sag nr. BS 8-2887/2007:

K/S Ryesgade 1/Sønder Allé 10
c/o JHT Administration
Rådhuspladsen 5
8000 Århus C
v/ advokat Harry R. Andreasen

mod

MHolding 5 ApS
c/o Matas A/S
Rørmosevej 1
3450 Allerød
v/ advokat Patrizia Martinelli

Sagens baggrund og parternes påstande

Denne sag angår spørgsmålet om, hvorvidt en varslet huslejestigning for et erhvervslejemål svarer til markedslejen.

Sagsøgeren, K/S Ryesgade 1/Sønder Allé 10 har nedlagt endelig påstand om, at M Holding ApS tilpligtes at anerkende, at dennes årlige husleje for lejemålet Ryesgade 1, 8000 Århus C. med virkning fra den 1. september 2007 stiger fra 1.068.939,48 kr. med 271.460,52 kr. til i alt 1.340.400 kr., og at denne husleje-forhøjelse opkræves i fjerdedele i henhold til EL § 13, stk. 4, og at M Holding ApS tilpligtes at betale sædvanlige procesrenter fra det tidspunkt, hvor husleje-forhøjelserne skulle have været erlagt, frem til efterbetaling finder sted. Samtlige anførte beløb er eksklusiv moms.

K/S Ryesgade/Sønder Allé 10 har subsidiært nedlagt påstand om, at M Holding ApS tilpligtes at acceptere en mindre leje-forhøjelse end den under den principale påstand anførte, men ligeledes optrappet i fjerdedele og forrentet som anført under den principale påstand.

Sagsøgte, M Holding ApS har anerkendt, at den årlige leje for lejemålet beliggende Ryesgade 1, 8000 Århus C. med virkning fra 1. september 2007 forhøjes til 1.227.100,00 kr., således at forhøjelsen på 158.160,52 kr. fordeles med 1/4 hver den 1. september i årene 2007, 2008, 2009 og 2010.

Oplysningerne i sagen

Den gældende lejeaftale vedrørende erhvervslejemålet Ryesgade 1/Sønder Allé 10, 8000 Århus C, blev indgået med virkning fra den 1. februar 1995 mellem K/S Ryesgade 1/Sønder Allé 10 (herefter K/S Ryesgade) og **Virk. ApS 1**. Mholding ApS (herefter Matas) er senere indtrådt som lejer i lejeaftalen.

Af lejeaftalens punkt 1 om det lejedes omfang fremgår følgende:

".....

Det lejedes omfang.

Lejemålet omfatter samtlige de lokaler, som lejer hidtil har anvendt til materialistforretning, beliggende i ejerlejlighed nr. 2 og ifølge opmåling foretaget af landinspektør **Person 1** den 3/5 1991, opgjort til 455 m², der fordeles således:

| | |
|----------------------|--------------------------|
| Stueplan | 230 m ² |
| Kælder | 196 m ² |
| Andet af trappeareal | 4 m ² |
| Kælderareal | <u>25 m²</u> |
| I alt | <u>455 m²</u> |

Lejemålet omfatter tillige samtlige de lokaler, der hidtil har været anvendt af Photo Team A/S, beliggende i ejerlejlighed nr. 1 og ifølge samme opmåling opgjort til 121 m², der forledes således:

| | |
|--------------------|--------------------------|
| Stueplan | 83 m ² |
| Kælder | 34 m ² |
| Andel af bagtrappe | <u>4 m²</u> |
| I alt | <u>121 m²</u> |

Den nævnte opmåling vedhæftes nærværende lejekontrakt som **BILAG 1**.

....."

Af lejeaftalens punkt 5 om lejens størrelse og betaling fremgår følgende:

".....

Lejens størrelse og betaling.

Den årlige leje er aftalt som følger:

Lejen for lokalerne i ejerlejlighed nr. 2 udgør kr. 645.591,64.

Lejen for lokalerne i ejerlejlighed nr. 1 udgør kr. 160.000,00 årligt, dog således at lejen for disse lokaler

i perioden 1/2 1995 - 30/9 1995 fastsættes til kr. 140.000,00 årligt,
i perioden 1/10 1995 - 30/9 1996 fastsættes til kr. 145.000,00 årligt,
i perioden 1/10 1996 - 30/9 1997 fastsættes til kr. 150.000,00 årligt,
i perioden 1/10 1997 - 30/9 1998 fastsættes til kr. 155.000,00 årligt, og
i perioden 1/10 1998 - 30/9 1999 fastsættes til kr. 160.000,00 årligt.

Lejen tillægges den til enhver tid værende moms, p.t. 25%.

Len erlægges kvartalsvis forud hver den 1/1, 1/4, 1/7 samt 1/10. Huslejen betales til enhver tid på den af udlejer anviste måde.

Parterne er enige om, at det lejede skal betragtes som en helhed, hvorfor der ikke anføres kvadratmeterleje for de enkelte lokaliteter, der indgår i det samlede antal kvadratmeter, der er omfattet af nærværende lejekontrakt.

....."

Den 23. maj 2007 fremsendte K/S Ryesgade v/ JHT Administration, **Vidne 1**, en varsling til Matas om lejeforhøjelse i medfør af erhvervslejelovens § 13 svarende til K/S Ryesgades oprindelige påstand i sagen.

Matas fremsatte indsigelser mod størrelsen af lejeforhøjelsen.

Parterne drøftede lejeniveauet, men opnåede ikke enighed om en forligsmæssig løsning af sagen.

Sagen er anlagt den 16. november 2007.

K/S Ryesgade begærede i stævningen syn og skøn udmeldt til fastsættelse af markedslejen.

Den 10. februar 2009 blev ejendomsmægler **Skønsmand 1** udmeldt som syn- og skønsmand. Der blev afgivet erklæring den 8. april 2009 på baggrund af følgende spørgsmål:

".....

1. Hvilken husleje må antages at være en rimelig og aktuel markedsleje i maj 2007 for det omtvistede lejemål på basis af lejemålets beliggenhed, størrelse og indretning sammenholdt med de for lejemålet gældende lejevilkår.
2. Skønsmanden bedes oplyse, hvorvidt det har betydning for lejefastsættelsen og i givet fald hvilken, at indgangen til lejemålet sker 4 trappe-trin op.
3. Skønsmanden bedes oplyse, hvorvidt det omtvistede lejemål har primære, sekundære og tertiære arealer og i bekræftende fald hvorledes den i besvarelsen af spørgsmål 1 angivne leje fordeles herpå.
4. Skønsmanden bedes oplyse i hvilket omfang svaret på spørgsmål 1 baserer sig på:
 Sammenlignelige lejemål (oplysninger herom skal dokumenteres).
 Kendskab til interesserede lejere/konkrete fremsatte tilbud.
 Kendskab til vilkår for udbudte lokaler.
 Generelt kendskab til markedsforholdene, lejeniveau m.v.
 Konkrete forhold i lejekontrakten.
 Andre konkrete forhold....."

Spørgsmålene blev besvaret således:

.....

Besvarelse af spørgsmål 1: Det er min opfattelse, ud fra lejefastsættelsen for tilsvarende lejemål i Ryesgade (Strøget) sammenholdt med min generelle viden om lejniveauet for tilsvarende lokaler på Strøget i Århus, at en rimelig årlig markedsleje for lejemålet, Ryesgade 1, st., 8000 Århus C. i maj måned 2007 må antages at være:

| | | |
|--|-----|--------------|
| 242 m ² butikslokaler i stueetagen á kr. 4.000,00..... | kr. | 968.000,00 |
| 68 m ² kontor, lager- og personalerum i stueetagen á kr. 2.000,00.. | kr. | 136.000,00 |
| 201 m ² kælderrum med nedgang fra butikken á kr. 1.000,00..... | kr. | 201.000,00 |
| 34 m ² kælderrum med adgang fra fælles gård á kr. 600,00..... | kr. | 20.400,00 |
| 25 m ² kælderrum med adgang fra fælles gård á kr. 600,00 | kr. | 15.000,00 |
| Årlig markedsleje..... | kr. | 1.340.000,00 |

.....

Besvarelse af spørgsmål 2: Det er klart, at 4 udvendige trapper er hindrende for gangbesværede for fysisk handikappede personer. På den anden side er ejendommen beliggende på et hjørne, hvor rigtigt mange mennesker passerer hver dag. På Sønder Allé er der mest kørende færdsel, mens det hovedsagelig er gående, der passerer på Ryesgade. Indgangen til butikken er formentlig af den grund placeret på hjørnet, hvilket også deler butikken op i to dele, den ene langs Sønder Allé og den anden langs Ryesgade. Det er derfor min opfattelse, at de 4 trappetrin op modvirkes af hjørneplaceringen.

.....

Besvarelse af spørgsmål 3: Jeg har opdelt lejemålet i primære, sekundære og tertiære arealer. Selve butiksarealet på 242 m² anser jeg som primære arealer. Jeg har ansat m² - lejen til samme beløb i hele butiksarealet. Dette hænger sammen med, at lokalets facadelængde ud mod Ryesgade er længere end dybden af butiklokalet mod Ryesgade, og lokalets facadelængde mod Sønder Allé er længere end dybden af butiklokalet mod Sønder Allé. I lokaler, hvor facaden er væsentlig mindre end dybden i butiklokalet, kan det være oplagt at graduere m² - lejen, og opdele butiklokalet i primære og sekundære butiksarealer.

Kontor, toilet, depot, lager, trappegang m.v. fremtræder som en selvstændig kerne omkring bagtrappen. disse rum kan formentlig ikke sammenlægges med butiklokalet på grund af bærende mure, piller m.v., hvorfor jeg anser disse arealer for at være sekundære arealer.

Kælderarealerne anser jeg for at være tertiære arealer. Jeg har dog opdelt kælderarealerne i de arealer, hvortil der er direkte adgang fra den interne trappe i lejemålet, og i de kælderarealer, hvor man skal ud i gården for at få adgang. Kælderarealerne med direkte adgang fra butikslejemålet har jeg vurderet til kr. 1.000.000 pr. m², mens de øvrige kælderarealer, som jeg ikke mener, har så høj en standard, har jeg vurderet til kr. 600,00 pr. m². Det er vanskeligt at skaffe lagerlokaler, arkivplads i midtbyen, derfor kan lejen være høj for kælderlokaler. Den del af kælderen, der har direkte trappeadgang benyttes af lejeren til frokoststue og omklædning. Det er arealer, der ellers skulle gå fra blandt de sekundære arealer i stueetagen.

Fordelingen af gradueringen af arealer og m²-priser er angivet i besvarelsen af spørgsmål 1.

.....

Besvarelse af spørgsmål 4: Besvarelsen af spørgsmål 1 baserer sig i høj grad på sammenlignelige lejemål, der er angivet i form af referencer nedenfor.

Jeg har dog ikke kendskab til interesserede lejere eller konkrete fremsatte tilbud om leje af butiksløjemål i Ryesgade.

Mit kendskab til vilkår for udbudte lokaler i Ryesgade baserer sig alene på reference nr. 13, der er udbudt i 2009, og derfor i mindre grad udtryk for lejeniveauet i maj 2007, idet det er min vurdering, at lejeniveauet for erhvervslokaler har været faldende siden midten af 2008...."

Skønserklæringen indeholder endvidere en beskrivelse af det omhandlede lejemål, herunder fotos, og en gennemgang af parternes sammenligningslejemål (1 -3) og (4-5) og skønsmandens referencer i form af andre erhvervslejemål (6-13). Skønserklæringen er vedhæftet som bilag til dommen.

Der blev på parternes foranledning foretaget en opmåling af lejemålet, jf. opmålingerne foretaget af landinspektør **Person 2** den 18. juni 2008, den 5. august 2008 og den 27. august 2008. Skønsmanden har baseret sin erklæring på opmålingen af lejemålet foretaget den 5. august 2008.

K/S Ryesgade nedsatte den 24. september 2009 sin påstand i overensstemmelse med skønsmandens lejefastsættelse.

Hovedforhandling fandt sted den 4. august 2010.

Boligretten foretog besigtigelse primært af det omstridte lejemål og derudover af følgende sammenligningslejemål:

Søndergade 53/Sønder Allé 9 - Restaurant China Wok House
Søndergade 53 - Kaufmann
Søndergade 53 - Paw Sko
Ryesgade 2A - Jack & Jones

Ryesgade 10 - Frellsen
Ryesgade 22 - Fona
Ryesgade 23 - Sisters Point
Ryesgade 25 - Intersport

Der blev endvidere foretaget indkig i følgende lejemål:

Søndergade 15 - TDC
Sct. Clemens Torv 17 - Eplehuset
Ryesgade 5 - Sandwich
Ryesgade 8 - Stereostudio
Ryesgade 9 - Bianco

Forklaringer

Der er under sagen foretaget afhjæmning af **Skønsmand 1** samt afgivet forklaringer fra **Vidne 1** som partsrepræsentant for K/S Ryesgade og **Vidne 2** som partsrepræsentant for Matas.

Skønsmand 1 har som skønsmand forklaret, at han ved udarbejdelse af syn- og skønsrapporten har lagt de tal til grund, som er opmålt af landinspektør **Person 2** den 5. august 2008. Han har arbejdet som erhvervsmægler gennem mange år og arbejder derudover som ejendomsadministrator. Han har været udmeldt som skønsmand i mere end 60 syn- og skønssager ved Retten i Århus og betragter derfor sig selv som en erfaren skønsmand.

I området, hvor det konkrete lejemål er beliggende, har lejepriserne været stigende siden oktober 2003, hvor indkøbscenteret Bruuns Galleri åbnede. Ryesgade har undergået en udvikling, hvor gaden er blevet til gågade. Der er kommet ny belægning og niveauudjævning, hvilket har medført en langt større trafik af gående i gaden. Hele Ryesgade har ca. samme prisleje med undtagelse af området omkring Skt. Knuds Torv og kirken, som for erhvervsdrivende ikke har den bedste placering på Ryesgade. Kirkens beliggenhed medfører en "pause" fra erhvervsdelen med butikker m.v. Det er derfor bedst for en butik at ligge midt på Ryesgade eller op mod Søndergade. Ryesgade har endnu ikke samme lejeniveau som Søndergade, men der er sket en drastisk stigning i lejeniveauet på grund af Bruuns Galleri, idet Bruuns Galleri har virket som en magnet for folk fra hele Østjylland. Ryesgade har fået stor gavn af den effekt. Til gengæld er det gået ud over sidegaderne til strøget, som har haft afsavn og derfor faldende lejepriser. Søndergade og Ryesgade ligger rigtig godt. Det gør Sct. Clemens Stræde også på grund af de mange gående, som passerer. Derudover er akse mellem Salling og Magasin en magnet i sig selv, som tiltrækker rigtig mange kunder.

Det konkrete lejemål har en hjørnebeliggenhed, hvilket er en stor fordel. For placeringen trækker det lidt ned, at den ene akse ned ad Sønder Allé består primært af kørende trafik. Omvendt bliver den kørende trafik gjort opmærksom på, at der ligger en Matas på hjørnet. Matas har derfor en fin placering i forhold til markedsføringen af butikken både til kørende og gående trafik. Det havde dog været bedre, hvis begge facader vendte ud mod gågaden. Han er opmærksom på, at der ved indgangen til butikken er 4 trappetrin op, men det er hans vurdering, at det ikke har den store betydning. Primært fordi niveauforskydningen opvejes af den meget hensigtsmæssige hjørneplacering. Det er korrekt, at kørestole og rigtigt dårligt gående ikke vil kunne komme ind. Han har taget højde herfor ved at reducere lejeprisen med ca. 5%. Der er ingen niveauforskydning i selve butikken. Han har vurderet og taget stilling til den eksisterende butik, som den så ud, da han besøgte den. Han har udskilt baglokalerne, idet de ligger for sig selv og ofte har bærende mure, hvorfor de kan være vanskelige at inddrage i butiksplan til forretning. Han har derfor karakteriseret baglokalerne i stueplan som sekundære arealer med en lavere lejepris. Det er en hel normal prioritering i forhold til syn og skøn. Ved opmåling af, hvilke butiksarealer, der er de primære, er det som udgangspunkt sådan, at han tager facadens længde og ligesom følger den

længde ind i lokalet. Der, hvor facadelængden ville slutte i lokalet, starter de sekundære lokaler. I forhold til det her lejemål er hele stueplan vurderet som primære butikslokaler med undtagelse af baglokalerne. For de kunder, der kommer ind i en butik, har det meget stor betydning, hvordan butikken ser ud. Han prioriterer derfor ofte butikslokaler både i primære, sekundære og tertiære arealer. Tertiære arealer forekommer, hvis der er en meget lille facade. Der er lavet psykologiske studier, der viser, at det har meget stor betydning, om folk har følelsen af at gå ind i en grotte, eller om butikslokalerne er store og lyse, idet folks oplevelse heraf har betydning for deres lyst til at besøge butikkerne.

Han har vurderet kælderarealer til at koste 1.000 kr. pr. m². Vurderingen bygger på, at kælderen er tør, og at der i lokalene er højt til loftet. Derudover kan kælderen have mange funktioner. En butik har brug for lagerplads, hvilket kælderen i dette lejemål i rigelig grad udbyder. Det er hans erfaring, at butikker uden en stor kælder med lagerplads ofte er nødt til at have ekstra personale ansat til at rydde op og holde orden. Den del af kælderen, han har sat til 600 kr. i leje pr. m², har han vurderet lavere, idet der ikke er nem adgang til den del af kælderen. Der er kun adgang til kælderen gennem en port, og der er ingen direkte adgang. Derudover er der en betonkant i kælderen, som medfører, at kælderen ikke kan udnyttes helt på samme måde som de andre kælderarealer. Samlet kan han vedstå sin erklæring og mener, at han har udøvet et skøn efter bedste evne.

Det er korrekt, at butikken har facade ned ad Sønder Allé helt frem til det parkeringsskilt, som kan ses på billedet af facaden. Lejeniveauet er ikke det samme på Sønder Allé, men det konkrete lejemål har en facade med 30 meter på Ryesgade. Derudover har lejemålet butiksdør på hjørnet og dermed indgang fra Ryesgade. I forhold til lejefastsættelsen er det afgørende, hvor butiksdøren er placeret. Erfaringen er, at det ikke er så afgørende for kunderne, i hvilken retning de skal gå inde i butikken, når først de er kommet ind. Det væsentligste er der derfor, hvordan kunderne kommer ind i butikken. Han har ikke fundet grundlag for at graduere selve butiksarealet. Hans vurdering er, at der er indgang til lejemålet fra Ryesgade 1, og at butikken er velbesøgt. De gange, han har været i butikken, har der været mange kunder - også i bunden af butikken. Det er korrekt, at butiksvinduerne i facaden er ca. 80 cm. fra gadeniveau. Der er to butiksvinduer i facaden mod både Ryesgade og Sønder Allé. De øvrige vinduer er blændet af. Han mener ikke, at butiksvinduernes placering har betydning for lejefastsættelsen. Det er rigtigt, at vinduerne er placeret over almindelig terræn. Vinduerne er placeret i menneskehøjde og afhængig af, hvilken dekoratør, der indretter vinduerne, kan det være en fordel med hævede vinduer. Det er også afhængig af branchen. I forhold til det konkrete lejemål, Matas, hvor det må være mindre produkter, der udstilles, kan det være en fordel med facadevinduer i en vis højde.

Han har ikke fundet anledning til at differentiere i forhold til gang- og

trappearealer. Gang og trappe skal der være, og det er de arealer, der giver den direkte nedgang til kælderen og dermed gør kælderen så anvendelig. Det er korrekt, at han i forbindelse med syn- og skønssagen vedrørende sammenligningslejemål nr. 10 i skønserklæringen har differentieret i forhold til trappeareal og baglokale. Skønrapporten i den sag er udarbejdet for nogle år siden. Han kan ikke huske de overvejelser, der lå bag differentieringen dengang. Han vil fastholde sit skøn i denne sag, herunder at der ikke er grundlag for differentiering i forhold til det konkrete lejemål. Ethvert skøn er vilkårligt, og at hans hverv er at udøve det bedste skøn, han kan, hvilket han har gjort. I forhold til sammenligningslejemål nr. 8 i skønrapporten medgav han, at han har vurderet baglokalerne til at have en lejepris af 1.000 kr. pr. m². Han kan ikke huske baggrunden for den lejepræfastsættelse. Hans principper for differentiering er blandt andet, at han ser på, om der er bærende vægge, og om arealerne kan inddrages til salgslokale. I forhold til de sammenlignelige lejemål er det korrekt, at han har noteret, at nyindgåede lejemål vil blive medtaget med størst vægt. Det er afgørende at sammenligne med nyindgåede lejemål, idet disse må have størst vægt i forhold til at fastslå lejen på det tidspunkt, som har betydning af vurderingen af lejen i det konkrete lejemål. Det er hans indtryk, at lejemålet Ryesgade 22, butikken Fona, ikke er et passende sammenligningslejemål, idet lejekontrakten næppe er indgået på markedsvilkår. Lejen ser ud til at være væsentlig lavere end flere af sammenligningslejemålene i Ryesgade. Efter hans opfattelse skiller lejemålet Fona sig ud fra de omkringliggende lejemål. Sammenligningslejemål nr. 6, lejemålet Sisters, er efter hans opfattelse også kun delvist sammenligneligt med det omtvistede lejemål i Ryesgade 1. Han har ikke selv været skønsmænd på sagen omkring Sisters lejemålet, men lejemålet er efter hans opfattelse et meget atypisk lejemål, idet kun 29% af det samlede butiksareal er egentligt salgsareal. Efter hans opfattelse har man ikke været opmærksom på markedslejen, da lejemålet omkring Sisters blev indgået. Det samme gælder efter hans opfattelse butiklejemålet i Søndergade 15, lejemålet TDC, sammenligningslejemål nr. 1 i skønrapporten, idet 7.000 kr. pr. m² også må anses for at være en atypisk leje og ikke udtryk for markedslejen. Sammenligningslejemålet China Wok House, hvor landsretten har taget stilling til lejepræfastsættelsen, ligger langs med Sønder Allé og har hovedindgang på Sønder Allé. Det er korrekt, at lejen omkring China Wok House er fastsat omkring varslingsstidspunktet for det omtvistede lejemål, men han mener ikke, at China Wok House er et vægtigt sammenligningslejemål. China Wok House er ikke beliggende på Ryesgade og har ikke indgang fra Ryesgade. Derudover er det et atypisk lejemål. Han har ikke kendskab til lejemålet Frellsen, beliggende Ryesgade 10, sammenligningslejemål nr. 3, ud over at han ved, at det er et meget lille lejemål. Der er som udgangspunkt en meget høj leje forbundet med små lejemål. Lejen er høj ved Frellsen, idet der betales for det samlede bruttoareal. Han mener ikke, at størrelsen af driftsudgifter har stor betydning for lejens fastsættelse.

Vidne 1 har forklaret, at han er ejendomsadministrator på lejemålet Matas, Ryesgade 1. Han har stor erfaring inden for ejendoms-

administration, idet han har været administrator for blandt andet dette lejemål siden 1993. Han er kollega til **Skønsmand 1**, men kender ham ikke i øvrigt og har ikke andre relationer til ham. Han var først medarbejder i K/S Ryesgade, men er senere blevet direktør i selskabet. Selskabet er et K/S, som består af 4 kommanditister. Han er ikke selv kommanditist i selskabet. Kommanditselskabet ejer en del af lejlighederne i ejendomskomplekset, men der er også private lejligheder og andre lejemål, som ikke ejes af selskabet. Han mener, at der er i alt 12 ejerlejligheder, hvoraf 4 - 5 ejerlejligheder ikke ejes af selskabet og dermed ikke administreres af ham. Lejemålet med Matas blev indgået i 1994 og drejede sig dengang kun om ejerlejlighed nr. 2. I ejerlejlighed nr. 1 lå butikken Photo Team. Photo Team havde dengang indgang fra Ryesgade. Det var to selvstændige lejemål. På et tidspunkt ville Photo Team lukke og rettede derfor henvendelse til Matas for at høre, om de var interesserede i at overtage ejerlejlighed nr. 1. Afregningen blev aftalt mellem de to butikker, og de rettede derefter henvendelse til K/S Ryesgade for at få samtykke til udvidelsen af Matas' lejemål. En af kommanditisterne i selskabet er advokat, og han varetog forhandlingerne med Matas. Det var far og søn **Navn 1**, som dengang stod for Matas.

Matas finansierede selv hele ombygningen i forbindelse med fusionen af de to lejemål og byggede selv alt om i lejlighed nr. 2. Hele lejemålet blev slået sammen, og der blev indgået en ny lejekontrakt den 1. februar 1995. Matas overtog i den forbindelse hele kælderens, som den var. K/S Ryesgade havde ikke noget at gøre med byggeprojektet. K/S Ryesgade godkendte alene planen, mens Matas selv indrettede hele lokalet. Det var Matas' eget valg at have skillevæggen i butikken ind til baglokalerne, som den er. K/S Ryesgade er ikke på noget tidspunkt blevet kontaktet af Matas vedrørende de 4 trin op ved indgangen til lejemålet, og de er ikke på noget tidspunkt blevet præsenteret for et ønske om ændringer af indgangsforholdene. Matas kunne som lejer selv have gjort noget, hvis de var utilfredse med indgangen. K/S Ryesgade er mere end villig til at finde en løsning, idet der ved ændring af indgangspartiet ville ske det, at arealet ved indgangen ville kunne medregnes ved lejefastsættelsen. Det ville derfor være en gunstig løsning for K/S Ryesgade at få inddraget indgangspartiet på en bedre måde.

Da lejeaftalen blev indgået, blev der samtidig indgået aftale om, at huslejen skulle fredes i 12 år. Baggrunden for den fredning var et ønske fra Matas, som havde brug for at afskrive omkostningerne på byggeprojektet i den periode. Samtidig var det for K/S Ryesgade en dårlig periode i forhold til udlejning af lokalene, og fredningen var derfor tilfredsstillende for begge parter. Da fredningen udløb i 2007 diskuterede K/S Ryesgade, hvad der skulle ske med lejemålet. K/S Ryesgade havde diskuteret lejemålet hvert år på generalforsamling og i andre sammenhænge, idet de havde et ønske om at hæve lejen til markedslejen. K/S Ryesgade var klar over, at Bruuns Galleri var kommet til, og at det lejemæssigt havde givet Ryesgade et løft. I forbindelse med lejefredningsperiodens udløb drøftede de markedsniveauet

og kontaktede Nybolig for at få en vurdering. Da de fik en vurdering fra Nybolig, varslede de huslejestigning i overensstemmelse med den vurderingen. Huslejen blev varslet i maj 2007. Matas gjorde indsigelse. På et tidspunkt så det ud til, at der kunne findes en mindelig løsning, men det lykkedes desværre ikke. K/S Ryesgade havde indhentet en udtalelse fra Nybolig og var af den opfattelse, at vurderingen var udtryk for markedslejen. Omdrejningspunktet for de forligsmæssige forhandlinger var derfor, om der skulle indhentes en supplerende uvildig vurdering, men det ønskede Matas ikke at være med til. Der har også været andre uoverensstemmelse mellem parterne. Blandt andet fremgår det af lejekontrakten, at K/S Ryesgade har krav på at se regnskabstal for Matas, men de har aldrig modtaget regnskabstal fra Matas. Det er korrekt, at der i lejekontrakten kun står, at lejer er forpligtet til at udlevere årsrapporten til udlejer. K/S Ryesgade har fået tilsendt en balance med omsætningstal for den samlede Matas-koncern. Han ved ikke, om der er tale om et egentligt årsregnskab, men K/S Ryesgade har under alle omstændigheder ikke modtaget regnskabstal for Matas-butikken beliggende i Ryesgade. Efter hans opfattelse var Matas ikke interesseret i at indgå et forlig vedrørende lejen. Matas tog kun bekræftende til genmæle for en meget lille del af lejeforhøjelsen. K/S Ryesgade nedsatte deres påstand i september 2009 på baggrund af skønsrapporten. K/S Ryesgade hørte herefter ikke noget fra Matas. K/S Ryesgade har ikke modtaget forligsforslag fra Matas herefter. De 4 trin op ved indgangspartiet til butikken er der, fordi sådan har lejemålet altid set ud. Matas overtog lejemålet med de 4 trin op. En ændring af indgangspartiet har aldrig været drøftet. Skillevæggene inde i butikken står ikke, som de blev leveret til Matas, da Matas overtog lejemålet. Matas byggede selv om i lejemålet 1995 i forbindelse med, at de to ejerlejligheder blev bygget sammen. Matas byggede ikke kun om i lejlighed nr. 1. Lejemålene blev bygget sammen, og der fandt ombygning sted i begge de eksisterende lejemål.

Vidne 2 forklarede, at han er ejendomschef i Matas-koncernen. Matas-koncernen har på nuværende tidspunkt 256 butikker på landsplan, og han forestår forhandlingen af kontrakterne omkring disse butikker. Han har tidligere været ansat som udlejer. Han har stor erfaring med ejendomsadministration. I det nuværende lejemål på Ryesgade er dybden af butikken langs Sønder Alle, hvilket er uhensigtsmæssigt. De skillevægge, der er i butikken, har ikke været mulige at pille ned. Hvis det havde været muligt, havde de gjort det. Hvis skillevæggene kom ned, ville lokalet blive både større og lysere i selve salgslokalet, og det ville derfor være godt for Matas. Matas-koncernen opererer ikke med noget fast lejeniveau. Der sker en forhandling fra sag til sag. De 4 trin op ved indgangen til Matas i Ryesgade 1 medfører, at mange kunder må henvises til de øvrige Matas-butikker i Århus. Der er en stor kundegruppe, som vælger denne Matas fra. Hvis der er tid til det, sker det, at ekspedienterne i Matas betjener kunder fra gadeplan. Kunderne i Matas er typisk kvinder og ældre, og det er ikke muligt for folk med barnevogne at komme ind i Matas i Ryesgade 1. Det er korrekt, at Matas tog bekræftende til genmæle for så vidt angår en del

af lejeforhøjelsen. Det er også korrekt, at K/S Ryesgade nedsatte deres påstand i forhold til den oprindelige lejeforhøjelse på baggrund af skønsrapporten. Matas sendte efterfølgende et forligsforslag til K/S Ryesgade, men det blev afvist. Forslaget blev sendt til K/S Ryesgade' advokat. Efter Matas-koncernens opfattelse gik Matas seriøst med i forhandlingerne om lejens størrelse. Men Matas vil ikke acceptere, at lejen sættes så højt, som K/S Ryesgade fortsat påstår. Matas besluttede at tage bekræftende til genmæle for så vidt angår en del af lejeforhøjelsen, og den del af lejeforhøjelsen, som blev accepteret, var efter deres opfattelse i den høje ende. Beløbet blev alene tilbudt med henblik på at opnå en forligsmæssig løsning. Den leje, som K/S Ryesgade har nedlagt påstand om, er efter Matas' opfattelse en høj leje for lejemålet.

Han var ikke klar over, at de 25 m² kælder, som er bestridt i sagen, tilhørte lejemålet. Kælderrummet bliver benyttet af en advokat, der har en af de andre lejligheder i ejendommen. Advokaten har efter henvendelse oplyst, at kælderrummet er en del af hans lejlighed. De har ikke bedt om dokumentation eller fået nøgle til kælderrummet. Advokaten har afvist alle henvendelser. Forud for berømmelsen af hovedforhandling i maj, kontaktede han **Person 3**, som forhandlede lejekontrakten med K/S Ryesgade. **Person 3** oplyste til ham, at han ikke vidste, at der var et kælderlokale, som tilhørte lejemålet, og at han aldrig havde anvendt kælderlokalet.

Parternes synspunkter

K/S Ryesgade har i overensstemmelse med påstandsdokumentet gjort gældende,

- at den før lejeforhøjelseskravets fremsættelse aktuelle husleje ligger væsentligt under, hvad der er en rimelig og aktuel/passende markedsleje,
- at det krav, der er rejst, svarer til/er i god overensstemmelse med en rimelig og aktuel husleje for det særdeles velbeliggende hjørnelejemål, og
- at der i hvert fald subsidiært som det mindre i det mere under alle omstændigheder er basis for en vis huslejeforhøjelse.

Matas har i overensstemmelse med påstandsdokumentet gjort gældende,

- at markedslejen maksimalt udgør kr. 1.227.100,00 som anført og accepteret af Matas,
- at K/S Ryesgade har bevisbyrden for at markedslejen udgør det påståede beløb, og at denne bevisbyrde er ikke løftet,
- at de i sagen fremlagte lejemål, der kan anvendes til sammenligning viser, at det af Matas anerkendte niveau svarer til markedslejen,
- at skønsmanden ikke i tilstrækkelig grad har taget hensyn til betydningen af, at indgangen til lejemålet sker 4 trappetrin op,
- at lejemålets stueplan består af ca. 1/4 sekundære arealer, nærmere be-

stemt 68 m² fordelt på 9 forskellige rum, hvorfor anvendelse af dette areal er stærkt begrænset, og at de 25 m² i kælderetagen ikke skal medtages ved beregning af markedslejen for lejemålet, idet Matas ikke har råderet over disse lokaliteter, hvorfor der naturligvis ej heller skal betales leje herfor.

Rettens begrundelse og afgørelse

Dommer 1 og **Dommer 2** udtaler:

Syns- og skønsmanden har baseret sit skøn på et meget bredt sammenligningsgrundlag bestående af begge parter sammenligningslejemål og skønsmandens egne referencer i form af andre erhvervslejemål i Ryesgade og Søndergade, som skønsmanden har haft kendskab til, herunder lejebeløb fastsat ved domme eller forlig.

I forhold til lejemålet Ryesgade 1/Sønder Allé 10, 8000 Århus C, har skønsmanden med rette lagt vægt på lejemålets beliggenhed på hjørnet af Ryesgade og Sønder Allé med to facadevinduer på hver sin side af hjørneindgangen samt lejekontraktens vilkår for afståelse, genindtrædelse og fremleje.

Skønsmanden har baseret sin erklæring på opmålingen af lejemålet foretaget af landinspektør **Person 2** den 5. august 2008, hvoraf det fremgår, at der i det lejedes areal blandt andet er medtaget et kælderrum på 25 m².

Da det klart fremgår af lejekontrakten, at kælderlokalet er omfattet af det lejede areal, er arealet med rette medtaget i skønsrapporten og inddraget i lejefastsættelsen, jf. lejekontrakten mellem parterne fra 1995 § 1.

Af skønserklæringen fremgår det ved besvarelsen af spørgsmål 2 blandt andet, at de fire udvendige trappetrin fra gadeniveau op til butikslokalet modvirkes af hjørneplaceringen. Skønsmanden har under afhjemlingen oplyst, at han ved lejefastsættelsen har taget hensyn til trappetrinnene, idet han har reduceret lejen for de primære butiksarealer med ca. 5 %.

Sammenligningslejemålene beliggende Ryesgade 2A, 5, 8, 9, 10 og 25 støtter skønsmandens vurdering af markedslejen for de primære butiksarealer.

Herefter - og efter skønsmandens oplysninger om de afvejsninger, der er lagt til grund ved fastsættelsen af lejen for de sekundære lokaler i stueplan - finder boligretten, at skønsmandens fastsættelse af markedslejen for dette lejemål er sket ud fra de gældende kriterier i erhvervslejelovens § 13, og at der er ikke påvist fejl i skønsudøvelsen.

På baggrund af skønserklæringen, der er underbygget af relevante sammenligningslejemål, er det derfor bevist, at den gældende markedsleje er væsentlig lavere end markedslejen, og at markedslejen er på et niveau som anført af

skønsmanden.

Dommer 3 udtaler:

Uanset at Mholding 5 ApS ikke under sagen har fremlagt nærmere oplysninger om trappetrinnes betydning for salget i butikken, er det - set i forhold til de relevante sammenligningslejemål - godtgjort, at skønsmanden ikke i tilstrækkelig grad har taget hensyn til de fire trappetrin op til indgangsdøren til butiklokalet ved fastsættelse af markedslejens for de primære butiksarealer.

Efter skønsmandens forklaring om sine principper for graduering af de primære butiksarealer i stueplan, herunder at de primære arealer fastsættes ud fra længden af den primære facade, er det endvidere godtgjort, at skønsmanden ikke har opgjort arealet for de primære butiksarealer i dette lejemål efter disse principper, henset til lejemålets lange facade langs Sønder Allé.

Af disse grunde og ud fra samlet vurdering af sagen finder denne dommer, at der er påvist fejl i skønserklæringen, og at markedslejen derfor ikke er på et niveau som anført af skønsmanden.

Hertil kommer, at sammenligningslejemålene beliggende Ryesgade 22 og 23 samt Søndergade 53/Sønder Allé 9 støtter Mholding 5 ApS' vurdering af markedslejen for de primære butiksarealer, hvorfor markedslejen bør fastsættes i overensstemmelse med Mholding 5 ApS' påstand.

Sagsomkostninger:

K/S Ryesgade 1/Sønder Allé 10 havde i stævningen nedlagt påstand om, at Mholding 5 ApS skulle anerkende, at den årlige husleje for lejemålet med virkning fra 1. september 2007 steg fra 1.068.939,48 kr. til i alt 1.619.250 kr.

Skønserklæringen forelå den 8. april 2009, og K/S Ryesgade 1/Sønder Allé 10 nedsatte den 24. september 2009 sin påstand i overensstemmelse med skønsmandens leje fastsættelse.

Herefter - og efter sagens udfald og lange forløb - skal Mholding 5 ApS betale delvise sagsomkostninger til K/S Ryesgade 1/Sønder Allé 10 på grundlag af det beløb, som K/S Ryesgade 1/Sønder Allé 10 har fået medhold i. Sagens omkostninger fastsættes til 102.800 kr. hvoraf 70.000 kr. tilkendes til dækning af rimelige udgifter til advokat, og 32.800 kr. tilkendes til delvis dækning af indbetalt retsafgift. Moms er ikke medregnet.

Da K/S Ryesgade 1/Sønder Allé 10 har fået fuldt ud medhold i den endelige påstand, skal Mholding ApS endeligt betale udgifterne på i alt 71.250 kr. inklusiv moms, der foreløbigt er betalt af K/S Ryesgade 1/Sønder Allé 10.

Udgifterne er opgjort i overensstemmelse med omkostningsopgørelsen med tillæg af honorar for afhjæmning af skønsmændene med i alt 5.000 kr. inklusiv moms, idet det bemærkes, at udgifterne - herunder udgifterne til honoraret til landinspektøren - har været fornødne til sagens forsvarlige udførelse.

Thi kendes for ret:

MHolding ApS tilpligtes at anerkende, at den årlige husleje for lejemålet Ryesgade 1/Sønder Allé 10, 8000 Århus C., med virkning fra den 1. september 2007 skal forhøjes fra 1.068.939,48 kr. til 1.340.400 kr., således at huslejeforhøjelsen fordeles over 4 år og udgør pr. år 1/4 af den samlede huslejeregulering.

MHolding ApS tilpligtes at betale K/S Ryesgade 1/Sønder Allé 10 den ved dommen fastsatte lejeforhøjelse med tillæg af procesrenter fra forfaldsdagen for de enkelte lejebetaling til betaling sker.

MHolding ApS skal i sagsomkostninger til K/S Ryesgade 1/Sønder Allé 10 inden 14 dage betale 174.050 kr.

Omkostningsbeløbet forrentes efter rentelovens § 8a.

Dommer 1

Dommer 2

Dommer 3