

## DOM

afsagt den 1. november 2011 af Vestre Landsrets 3. afdeling (dommerne Lisbeth Parbo, Eva Staal og Bo Dietz (kst.)) i ankesag

V.L. B-2247-10

M Holding 5 ApS

(advokat Patrizia Martinelli, Frederiksberg)

mod

K/S Ryesgade 1/Sønder Allé 10

(advokat Harry R. Andreasen, Aarhus)

Retten i Århus har den 29. september 2010 som boligret afsagt dom i 1. instans (rettens nr. BS 8-2887/2007).

### **Påstande**

For landsretten har appellant, M Holding 5 ApS, der er lejer, nedlagt påstand om, at indstævnte, K/S Ryesgade 1/ Sønder Allé 10, der er udlejer, skal anerkende, at den årlige husleje for lejemålet Ryesgade 1/Sønder Allé 10, 8000 Aarhus C, med virkning fra den 1. september 2007 udgør 1.227.100 kr., således at den anerkendte huslejeforhøjelse på 158.160,52 kr. fordeles over 4 år og udgør pr. år  $\frac{1}{4}$  af den samlede huslejeregulering, og således at forhøjelserne af de enkelte lejebetaling forrentes med procesrente fra forfaldstidspunkterne.

K/S Ryesgade 1/Sønder Allé 10, har påstået dommen stadfæstet. Subsidiært har udlejer påstået lejer dømt til at anerkende en mindre lejeforhøjelse end den af boligretten fastsatte, men ligeledes optrappet i fjerdedele og forrentet i henhold til rentelovgivningens regler.

### **Supplerende sagsfremstilling**

Der er under ankesagen ikke uenighed om kælderarealet på 25 m<sup>2</sup>, idet lejer har anerkendt, at kælderarealet er omfattet af lejemålet.

Der er fremlagt rids over lejemålet fra før og efter sammenlægningen med nablejemålet i 1995.

### **Forklaringer**

**Vidne 2**, **Vidne 1** og **Skønsmand 1** har afgivet supplerende forklaring for landsretten. Der er endvidere afgivet forklaring af **Vidne 3**.

**Vidne 2** har supplerende forklaret, at han er ansvarlig for alle kapitalfondens lejemål. I cityområdet i Aarhus er der i alt 6 Matas-butikker, og i yderområderne er der yderligere nogle Matas-butikker. I 2008 fik alle lejemålene kraftige lejeforhøjelser for skatter og afgifter. For det omtvistede lejemål drejer det sig om ca. 70.000 kr. årligt.

**Vidne 3** har forklaret, at han har været indretningsarkitekt for Matas i 14 år. Han har ikke haft noget at gøre med den oprindelige indretning af Matas-forretningen i Ryesgade/Sønder Allé. Han har set de gamle tegninger fra 1995, men har ikke haft noget med ombygningerne at gøre. Han har været med til at indrette det nuværende butikslokale. Forretningens blikfang er omkring hjørnet. Vinduerne, der er højt placeret i Sønder Allé, kan ikke bruges til udstillinger. Lejer har valgt at blænde vinduerne for at kunne opstille varer foran vinduerne. Der er niveauforskel hele vejen rundt, og det vil derfor ikke kunne lade sig gøre at undgå trapper ind til forretningen. En rampe vil tage en del af butikslokalet. Der er kælder under butikslokalet, og det vil derfor efter hans opfattelse ikke kunne lade sig gøre at få butikslokalet ned på gadeniveau. Facaden ud mod Sønder Allé anvendes hovedsageligt til opstilling af varer. Der er mange udstillinger, der ikke kan lade sig gøre, når vinduerne er placeret så højt i forhold til gaden som her.

**Vidne 1** har supplerende forklaret, at kommanditselskabet er kunde i ejendomsadministrationsfirmaet. Det var tilfredsstillende for udlejer, da fotoforretningens lejemål i sin tid blev lagt sammen med Matas-forretningen, men principielt er en sammenlægning af lejemål ikke en fordel for udlejer. Hvis lejer ville undgå trappen ind til forretningen, kunne lejer eventuelt sænke den forreste del af de lejede lokaler. Der ville så komme en niveauforskydning inde i butikken. Det var Matas, der ved en ombygning i 1991 fik ændret trappens placering til hjørnet.

**Skønsmand 1** har supplerende forklaret, at det er på Sønder Allé, at der er 30 meters facade. For kunder, der kommer gående på Strøget, fremtræder forretningen stor og nem at komme ind i, da indgangen er på hjørnet. Han har ikke værdiansat trapperne ved indgangen særskilt, idet den negative betydning for handicappede opvejes af hjørneplaceringen. Markedslejen ligger i et spænd og afhænger af, hvor heldig udlejer er i udlejningssituationen, det vil sige, om den rette lejer er på banen med det samme eller først senere. Der er et andet Matas-lejemål i cityområdet, hvor der er tale om et langt, smalt butikslokale, og denne butik er efter hans opfattelse ikke så indbydende at komme ind i, idet det er hans erfaring, at kunder foretrækker store lyse butikslokaler. Det påvirker derfor lejeniveauet i opadgående retning, at der er dagslys i lejemålet. Han har vurderet baglokaler i sammenligningslejemålene til 1.000 kr. Han har vurderet sekundære lokaler, som ikke er butikslokaler, i stueetagen i Matas-butikken til 2.000 kr. ud fra den betragtning, at der er tale om lokaler, hvor placeringen tæt ved butikslokalet er hensigtsmæssig. Han har ikke skelnet mellem primære og sekundære butikslokaler i Matas-lejemålet, som han har gjort i nogle af sammenligningslejemålene, fordi der er tale om et lyst butikslokale, hvor butikslokalet i modsætning til sammenligningslejemålene har stort lysindfald. Restauranter i sidegader betaler en højere leje end detailbutikker i sidegaderne, bl.a. fordi restauranter kan give problemer med støj og affald i forhold til andre lejere. Han ejer hovedsagelig boligejendomme, men han har en ejendom på Vesterbro Torv, hvor der også er 3 erhvervslejemål. Det er flere år siden, at han holdt op med at være administrator for Bestseller.

### **Procedure**

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

Lejer har for landsretten yderligere gjort gældende, at der ved fastsættelsen af lejen skal tages hensyn til lejerens egne forbedringer, jf. erhvervslejelovens § 13, stk. 6, nr. 1, herunder lejerens sammenlægning og ombygning af de to lejemål.

Udlejer har heroverfor gjort gældende, at sammenlægningen af de to lejemål medfører en reduktion af ejendommens indtjeningsmuligheder, og at lejereren ikke har dokumenteret, at der er tale om en forbedring af ejendommen.

### **Landsrettens begrundelse og resultat**

Som anført af boligrettens flertal tiltrædes det, at skønserklæringen kan lægges til grund ved sagens afgørelse, idet der ikke er grundlag for at antage, at skønsmanden ikke i tilstrækkelig grad har taget hensyn til alle relevante forhold ved vurderingen af markedslejen.

Lejereren har til støtte for sin påstand bl.a. gjort gældende, at der ved fastsættelsen af markedslejen skal tages hensyn til lejerens forbedringer, herunder de forbedringer, der skete i forbindelse med sammenlægningen af de to lejemål. Lejereren har imidlertid ikke godtgjort, at der ved sammenlægningen eller på anden måde er sket forbedringer af det lejede, som der skal ses bort fra ved vurderingen af lejen i forhold til markedslejen.

Landsretten tiltræder derfor, at markedslejen er fastsat til 1.340.400 kr.

Det er oplyst, at begge parter er momsregistrerede. Ved fastsættelsen af sagsomkostninger skal beløbene derfor fastsættes uden tillæg af moms. Da der i byrettens sagsomkostningsafgørelse indgår moms i de refunderede udgifter vedrørende honorar til landinspektøren og skønsmanden, skal momsbeløbet på i alt 14.000 kr. fragå i de tilkendte sagsomkostninger. Med denne ændring kan landsretten tiltræde byrettens sagsomkostningsafgørelse.

Efter sagens udfald sammenholdt med parternes påstande skal M Holding 5 ApS betale sagsomkostninger for landsretten til kommanditselskabet med i alt 50.000 kr., til dækning af udgifter til advokatbistand ekskl. moms. Landsretten har ved fastsættelsen af beløbet lagt vægt på sagens økonomiske værdi og omfang.

Thi kendes for ret:

Boligrettens dom stadfæstes, dog nedsættes de sagsomkostninger som M Holding 5 ApS skal betale til K/S Ryesgade 1/Sønder Allé 10, til 160.050 kr.

M Holding 5 ApS skal betale sagens omkostninger for landsretten til kommanditselskabet med 50.000 kr.

Det idømte skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.

Lisbeth Parbo

Eva Staal

Bo Dietz  
(kst.)