



Udskrift af dombogen

DOM

Afsagt den 30. maj 2007 i sag nr. BS 42-150/2006:

Sagsøger

Adresse 1

6900 Skjern
mod
Arrildhuse A/S
Hjulgagervej 2 A
8800 Viborg

Sagens baggrund og parternes påstande:

Sagen drejer sig om, hvorvidt sagsøgeren, hvis ægtefælle i 1976 indgik en 30-årig lejekontrakt om en grund i **By 1** Ferieby, ved lejeaftalens udløb har krav på en ny 30-årig lejekontrakt på samme vilkår.

Sagsøger har nedlagt påstand om, at sagsøgte, Arrildhuse A/S, tilpligtes at anerkende, at hun er berettiget til en ny langtidslejekontrakt for en 30-årig periode for ejendommen **Matrikel nr.** beliggende **Adresse 2**, **By 1** Ferieby, i overensstemmelse med lejekontrakt af 11. maj 1976 § 2 og de i denne kontrakt beskrevne vilkår.

Sagsøgte har nedlagt påstand om frifindelse.

Sagen er anlagt den 29. juni 2006.

Oplysningerne i sagen:

By 1 Ferieby blev etableret omkring 1975-76 som et kommunalt projekt, der havde til formål at skabe et utraditionelt fritidsmiljø i Nørre-Rangstrup Kommune. Det fremgår af sagen, at området i december 2003 omfattede 411 fritidspareller, hvoraf 394 var udlejet efter to standardlejekontrakter fra henholdsvis 1976 og 1. januar 1996. Begge standardlejekontrakter havde en løbetid på 30 år. 106 af lejemålene udløb i 2006.

Ved lejekontrakt af 11. maj 1976 lejede sagsøgerens ægtefælle, **Person 1**, lod **Nr.** af udstykningsområde for **By 1** Ferieby af Nørre-Rangstrup Kommune. Det fremgår af lejekontrakten, at grundens areal er på ca. 875 m², samt at lejeren har pligt til inden 2 år fra lejekontraktens oprettelse at opføre et fritidshus på grunden. Lejekontrakten indeholder derudover følgende bestemmelser:

" ...

§ 2.

Lejemålet tager sin begyndelse den 25.4.1976 og vedvarer uopsigelig fra begge parter i 30 år indtil den 25.4.2006

Ved uopsigelsesperiodens udløb kan der oprettes en ny langtidskontrakt for en 30 årig periode, eller kortere efter lejerens ønske.

§ 3.

For det lejede areal samt for de rettigheder der tilkommer lejereren i forbindelse hermed, betales en årlig leje på kr. 2.800,00 - svarende til en samlet bebyggelse på indtil 120 m².

DENNE LEJE SKAL KUN DELVIS REGULERES.

Grundlejen er fastsat i henhold til reguleringspristallet pr. 1.10.1975 (pristal 105,5), og kun 60% af pristalsstigningerne får indflydelse på lejen. Den årlige leje betales forud og reguleres hvert år umiddelbart efter 1. januar, i henhold til det foregående års pr. 1. oktober gældende pristal.

Ved oprettelse af nærværende lejekontrakt udgør lejen kr. 2.800,- svarende til reguleringspristal 103,5.

Endvidere betaler lejereren et beløb for udført byggemodning af den lejede grund. Dette beløb betales

- over 30 halvårige terminer á 775,00 kr.

...

Lejereren betaler de på det lejede hvilende skatter, samt ydelser til el-forsyning.

..."

Nørre-Rangstrup kommune tilbød med frist indtil den 21. januar 2003 lejerne at købe deres grunde til priser, der efter grundenes størrelse udgjorde enten 150.000 kr. eller 165.000 kr. **Advokat 1** klagede på grundlejerforeningens vegne til Tilsynsrådet over kommunens fastsættelse af grundpriserne, og Tilsynsrådet traf den 5. december 2003 afgørelse om, at kommunen ved prisfastsættelsen uden lovhjemmel havde handlet med indtjeningsformål for øje og således varetaget hensyn, der ikke var sagligt begrundede i forhold til lejerne, hvorfor kommunens beslutning efter Tilsynsrådets opfattelse var ulovlig.

Nørre-Rangstrup Kommune solgte, efter der havde været afholdt offentligt udbud, ca. 100 af grundene til sagsøgte. Kommunen meddelte ved brev af 11. juni 2004 sagsøgeren, at hendes grund var blevet solgt til sagsøgte med virkning fra den 1. maj 2004. Af brevet fremgår endvidere følgende:

" ...

Selskabet har naturligvis overtaget ejendommen med de samme rettigheder og pligter hvormed den har tilhørt Nørre-Rangstrup Kommune, herunder de rettigheder og pligter der er en følge af den tinglyste lejekontrakt.

Der vil således ikke ske ændringer i lejevilkårene, så længe denne lejekontrakt er løbende.

..."

Sagsøgeren har i forbindelse med lejemålets udløb anmodet sagsøgte om at indgå en lejekontrakt på samme vilkår for en ny 30-årig periode, hvilket er blevet afslået af sagsøgte. Sagsøgeren har indgået en ny 30-årig lejekontrakt

med sagsøgte på ændrede vilkår, idet sagsøgeren ved underskrivelsen af kontrakten har taget forbehold for udfaldet af nærværende sag.

Sagsøger har blandt andet forklaret, at hun er uddannet revisor. Inden hun gik på efterløn i august 2005, var hun **Stilling 1** på Augustenborg Sygehus. Alle hendes bedsteforældre ligger begravet på **By 1** Kirkegård, og hendes forældre bor i **By 1**. Hun og hendes nu afdøde ægtefælle så i avisen, at der var indbudt til et Åbent-Hus arrangement i **By 1** Ferieby, og de tog derover. Der var bygget 12 huse, og der forelå en plan over feriebyen. Der var ikke ret mange grunde tilbage. Det var mægleren, der viste dem rundt, og der var også forskellige byggefirmaer repræsenteret. De fik udleveret et flot prospekt, hvoraf det fremgik, at feriebyen skulle være for den almindelige borger. Det skulle være muligt for alle at få en billig feriebolig. Det var kommunen, der havde fastsat lejevilkårene, og disse kunne ikke forhandles. Det var heller ikke muligt at købe grundene. De fik at vide, at det var meningen, at der skulle være en løbende indtægt ved udlejningen, så feriebyen kunne hvile i sig selv. De fik også at vide, at det var på grund af lovgivningen, at lejekontrakterne kun kunne have en løbetid på 30 år. De satte ikke spørgsmålstejn ved løbetiden, idet de fik at vide af kommunens repræsentant, at kontrakterne ville blive forlænget, hvis de ønskede det. De opfattede det på den måde, at forlængelserne ville være på uændrede vilkår. Det blev, så vidt hun husker, sagt på den måde, at når de 30 år var udløbet, ville de få en ny kontrakt. Hun og hendes ægtefælle følte ikke nogen risiko ved at indgå en lejeaftale om en grund og bygge et hus på den. De opførte et typehus på 56 m² på grunden som medbyggerhus. De optog et kreditforeningslån, som hun mener var 20-årigt. Kreditforeningslånet er blevet indfriet for flere år siden. Udover lejen har de betalt for byggemodningen af grunden i halvårlige terminer, således som det fremgår af lejekontrakten. Lejen er blevet reguleret med 60% af pristallet gennem årene. De mærkede ikke, da reguleringspristallet faldt væk, men der skete i den forbindelse en regnefejl, så de reelt har betalt 50 kr. for meget i leje pr. år. Hun er formand for grundlejerforeningen. Der blev lavet en ny standardlejekontrakt i 1996, fordi det var nødvendigt for de lejere, der solgte deres fritidshuse. I de nye kontrakter er lejen mindre, men lejerne skal da selv betale udgifterne til vand og renovation fuldt ud, mens lejen reguleres med 60% af nettoprisindekset. Der er blevet fornyet ca. 120 lejekontrakter. Nørre-Rangstrup Kommune har tjent ca. en million kroner pr. år på at drive **By 1** Ferieby. Noget af overskuddet er gået i kommunekassen. Kommunen indkaldte grundlejerne til et møde og orienterede om, at de kunne købe grundene. Hun og hendes afdøde ægtefælle kunne købe deres grund for 150.000 kr., hvilket de protesterede imod, idet grunden kun var 60.000 kr. værd. Da Tilsynsrådet havde truffet afgørelse, fik de at vide, at de kunne købe grunden for 115.000 kr. De valgte ikke at købe grunden, fordi prisen var for høj. I 2004 tilbød sagsøgte hende at købe grunden for 240.000 kr. Dette syntes hun var noget svineri, fordi sagsøgte kun ét år tidligere havde købt grunden for 115.000 kr. Hun har følt sig presset til at indgå en ny lejekontrakt med sagsøgte. Hun forsøgte at tage en forhandling med sagsøgte, men hun følte, at hun havde en pistol sat for panden.

Tidligere gav hun ca. 8.000 kr. om året i leje inklusive skatter og afgifter. Efter den lejekontrakt, hun er blevet presset til at indgå med sagsøgte, skal hun betale godt 24.000 kr. Der er mange grundlejere, der har købt deres grunde af sagsøgte. Efter hendes oplysninger har sagsøgte solgt 80 ud af de 105 grunde, selskabet købte.

Parternes synspunkter:

Sagsøgeren har gjort gældende, at hun i henhold til § 2 i den oprindelige lejekontrakt har ret til at få kontrakten forlænget for en 30-årig periode på uændrede vilkår, hvilket vil indebære, at lejen alene skal reguleres med 60% af nettoprisindekset. Sagsøgte har ikke erhvervet bedre rettigheder end Nørre-Rangstrup Kommune, og det afgørende for sagen er, hvad parterne mente, da den oprindelige lejekontrakt blev underskrevet i 1976. Kommunen havde fået tilladelse til at drive **By 1** Ferieby som et "non-profit"-foretagende, og sagsøgeren fik at vide, at det skyldtes lovgivningen, at lejekontrakten ikke kunne indgås for et længere tidsrum end 30 år. Både uklarhedsreglen, minimumsreglen og billighedsreglen må alle føre til, at sagsøgeren efter § 2 i den oprindelige lejekontrakt har krav på en forlængelse i op til 30 år. Det forhold, at sagsøgeren under pres har måttet indgået en ny 30-årig lejekontrakt med sagsøgte, har ingen betydning for hendes ret til at få forlænget den oprindelige kontrakt på uændrede vilkår. Sagsøgeren har i denne forbindelse henvist til aftalelovens § 31, subsidiært § 32 og mest subsidiært § 36.

Sagsøgte har gjort gældende, at sagsøgeren ikke har ret til at få forlænget den oprindelige lejekontrakt på uændrede vilkår. Der er tale om en tidsbestemt lejekontrakt, og sagsøgeren har ikke noget krav på en ny 30-årig lejekontrakt. Sagsøgeren kan ikke støtte ret på udstykningsloven, og selvom det havde været tilfældet, er det netop et krav, at sagsøgte ikke må været bundet af lejeaftalen i mere end 30 år. Det har ikke været formålet med § 2 i den oprindelige lejekontrakt, at lejemålet skulle fortsætte på uændrede vilkår efter 30 år. Det vil heller ikke være rimeligt, hvis sagsøgte skulle være bundet ud over 30 år. Hvis retten måtte nå til det resultat, at sagsøgerens har krav på forlængelse af lejekontrakten, må § 2 forstås således, at sagsøgeren alene har mulighed for at indgå en ny 30-årig lejekontrakt, såfremt parterne kan blive enige om vilkårene. Sagsøgte er i så fald berettiget til at kræve en højere leje og en ændret bestemmelse om lejeregulering.

Rettens begrundelse og afgørelse:

Af bemærkningerne til § 16, stk. 1, i den nugældende udstykningslov (lov nr. 137 af 7. marts 1990 om udstykning og anden regulering i matriklen) fremgår blandt andet følgende:

"...

Det foreslås derfor i nr. 1, at kravet om udstykning lempes, så det først skal indtræde, når et areal, der er en del af en samlet fast ejendom, gives i brug for et længere tidsrum end 30 år. Såfremt brugsret over arealet ønskes stiftet for et længere tidsrum end

30 år, må arealet udstykkes.

Hensynet til at modvirke omgælder af udstykningskravet ved afhændelse kan varetages, selv om åremålet er væsentlig længere end de 10 år efter den gældende lovs § 1, stk. 1, og et brugsforhold, der ikke er bindende for udlejerens i mere end 30 år, kan ikke i sine praktiske virkninger sidestilles med en afhændelse af arealet. Ved at fastsætte åremålet til 30 år imødekommes samtidig det praktiske behov for sikring af lejeret som grundlag for belåning af bygninger på lejet grund.

...

Den foreslåede 30 års-regel i nr. 1 er ikke til hinder for, at et areal genudlejes på en sådan måde, at det samlet er udlejet i mere end 30 år, men aftalen må ikke på noget tidspunkt binde udlejerens for mere end 30 år.

..."

Da lejeaftalen blev indgået med Nørre-Rangstrup Kommune i 1976, fremgik det af udstykningsloven, at der skulle ske udstykning, når en del af en samlet fast ejendom eller af et umatrikuleret areal blev givet i brug for mere end 10 år, jf. herved den dagældende lov om udstykning og sammenlægning m.m. af faste ejendomme § 1, stk. 1.

Der har mellem parterne været enighed om, at lejeaftalen fra 1976 er blevet tinglyst. Som følge heraf må grunden forud for tinglysningen være blevet særskilt matrikuleret, idet en 30-årig lejeaftale på en del af en fast ejendom ville have været i strid med den dagældende udstykningslov. Det forhold, at lejeaftalen blev indgået for en 30-årig periode, kan derfor ikke have været begrundet i reglerne i udstykningsloven, idet det ville have været muligt for parterne at indgå en tidsubestemt lejeaftale på grunden.

At der blev indgået en 30-årig uopsigelig lejeaftale, og ikke en tidsubestemt lejeaftale indeholdende en ret for lejeren til opsigelse, må antages alene at have været i kommunens interesse, således at kommunen i en 30-årig periode var sikret en fast lejeindtægt, hvorved bemærkes, at det fremgår af sagen, at kommunen efter den dagældende lov nr. 230 af 7. juni 1972 om erhvervelse af fast ejendom til fritidsformål blev bevilget et lån på 1.625.750 kr. til delvis finansiering af det areal, der blev udlagt til **By 1** Ferieby.

På denne baggrund finder retten, at § 2 i lejekontrakten må fortolkes således, at der ved lejeperiodens udløb er hjemlet lejeren ret til at fortsætte lejemålet på uændrede vilkår i op til 30 år, og retten tager derfor sagsøgerens påstand til følge.

I sagsomkostninger skal sagsøgte betale 13.000 kr. til sagsøgeren. Af beløbet dækker 500 kr. retsafgift og 12.500 kr. sagsøgerens udgifter til advokatbistand. Det bemærkes, at retsafgift er betalt ud fra, at sagens økonomiske værdi ikke overstiger 50.000 kr.

Sagsomkostningsbeløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.

Thi kendes for ret:

Sagsøgte, Arrildhuse A/S, tilpligtes at anerkende, at **Sagsøger**
[REDACTED] er berettiget til en ny langtidslejekontrakt for en 30-årig periode
for ejendommen **[REDACTED]** Matrikel nr. **[REDACTED]**, beliggende **[REDACTED]** Adresse 2
By 1 Ferieby, i overensstemmelse med lejekontrakt af 11. maj 1976 § 2 og de
i denne kontrakt beskrevne vilkår.

I sagsomkostninger skal sagsøgte inden 14 dage betale 13.000 kr. til sagsø-
geren.

[REDACTED] Dommer