

DOM

afsagt den 22. februar 2010 af Vestre Landsrets 12. afdeling (dommerne Ulrik Jensen, Lis Frost og Karin Skov Nilausen (kst.)) i ankesag
V.L. B-0869-07

Arrildhuse A/S
(advokat Jesper Køppen Mieritz, Køge)
mod

Appelindstævnte, tidligere Sagsøger

(advokat Michael Baruah, Kolding)

Biintervenient for Appelindstævnte: Forbrugerombudsmanden

Retten i Sønderborg har den 30. maj 2007 afsagt dom i 1. instans (BS 42-150/2006).

Den 23. marts 2010 har Vestre Landsret i medfør af retsplejelovens § 252 tilladt Forbrugerombudsmanden at biintervenere under anken til støtte for Appelindstævnte

Påstande

For landsretten har appellanten, Arrildhuse A/S, nedlagt følgende påstande:

- 1) Frifindelse
- 2) Appelindstævnte skal betale Arrildhuse principalt 19.060,75 kr. med procesrente af 571,90 kr. fra den 24. april 2006 og af 18.488,85 kr. fra den 28. november 2007, subsidiært 18.146,79 kr. med procesrente af 571,90 kr. fra den 24. april 2006 og af 17.574,89 kr. fra den 28. november 2007.

Appelindstævnte har påstået

- 1) Stadfæstelse.

2) Frifindelse, subsidiært frifindelse mod betaling af et mindre beløb, og at der alene kan kræves renter af et eventuelt beløb fra tidspunkterne for fremsættelse af kravene, hvilket vil sige den 23. september 2008 og den 10. januar 2009.

Forbrugerombudsmanden har interveneret til støtte for **Appelindstævntes** påstand 2.

Arrildhuses principale betalingspåstand består af følgende hovedposter, idet der ved lejefastsættelsen for 2007 er taget udgangspunkt i den af Arrildhuse skønnede nettomarkedsleje for 2006 på 15.913,50 kr. eksklusive skatter, afgifter og bidrag:

Restleje for perioden 1. januar 2006 – 25. april 2006	571,90 kr.
Leje for tiden 1. januar 2007 – 31. oktober 2007	<u>18.488,85 kr.</u>
I alt:	19.060,75 kr.

Den subsidiære betalingspåstand består af de samme to hovedposter, idet der ved lejefastsættelsen for 2007 er taget udgangspunkt i en nettomarkedsleje for 2006 på 14.000 kr.:

Restleje for perioden 1. januar 2006 – 25. april 2006	571,90 kr.
Leje for tiden 1. januar 2007 – 31. oktober 2007	<u>17.574,89 kr.</u>
I alt:	18.146,79 kr.

Det er oplyst, at **Appelindstævnte** har solgt sommerhuset for 470.000 kr. med overtagelse pr. 1. november 2007, at Arrildhuse herefter har solgt grunden til den samme person for 250.000 kr., og at **Appelindstævnte** ikke har betalt nogen del af den opkrævede grundleje for 2007.

Supplerende oplysninger

Tilsynsrådet for Sønderjyllands Amts udtalelse af 5. december 2003 blev indbragt for Indenrigs- og Sundhedsministeriet, der den 24. oktober 2005 blandt andet udtalte følgende:

”...

Indenrigs- og Sundhedsministeriet finder, at kommunen i forbindelse med salg af kom-

munal fast ejendom, medmindre den skrevne lovgivning giver mulighed for, at kommunen kan sælge ejendommen til en pris, der er lavere end markedsprisen, skal sælge ejendommen til den højeste pris, der kan opnås i handel og vandel – markedsprisen. Indenrigs- og Sundhedsministeriet har ikke grundlag for at fastslå, at de af Nørre-Rangstrup Kommune fastsatte mindstepriser, som en række af sommerhusgrundene efterfølgende som minimum blev solgt til, ikke var udtryk for markedsprisen.

...

Endelig finder Indenrigs- og Sundhedsministeriet ikke grundlag for at fastslå, at der som følge af Nørre-Rangstrup Kommunes samtidige forhøjelse af grundlejebeløbene ved fremtidige forlængelser / fornyelser af eksisterende lejekontrakter er inddraget et usagligt kriterium i forbindelse med fastsættelsen af mindstepriserne. Tilsynet påser ikke overholdelsen af lejelovgivningen.

...”

Om forhøjelse af grundlejebeløbene ved kontraktsfornyelser henvises der i ministeriets udtalelse blandt andet til Nørre-Rangstrup Kommunes notat af 7. marts 2002 om salg af grunde i **By 1** Ferieby og notat af 14. oktober 2002 vedrørende prisfastsættelser leje / køb – **By 1** Ferieby. Det hedder heri, at den oprindelige årlige grundleje i 1976 på 2.800 kr. inklusive renovations- og spildevandsafgift alene er blevet reguleret årligt på baggrund af det af Danmarks Statistik offentliggjorte reguleringspristal og fra 1990 på baggrund af nettoprisindekset med et beløb svarende til 60 % af stigningen, at grundlejen således ikke har fulgt prisudviklingen i samfundet, og at lejeafgiften ved kontraktsfornyelser bør reguleres, så den i højere grad er i takt med det faktiske prisniveau i øvrigt. Det anføres endvidere, at en 100 % prisfremskrivning ville betyde en årsleje for 2003 på 9.120 kr. inklusive afgift til renovation og spildevand og på ca. 8.000 kr. eksklusive afgifter til renovation og spildevand imod henholdsvis 6.592 kr. og 5.055 kr.

Ved faktura nr. 3137 af 13. marts 2006 opkrævede Arrildhuse leje for perioden 1. januar 2006 – 25. april 2006. Af fakturaen fremgår blandt andet:

”...

GRUNDLEJE By 1 FERIEBY ...	2.179,64
GRUNDSKYLD TIL KOMMUNEN ...	102,65
GRUNDSKYLD TIL AMTET	171,08
ANTENNEBIDRAG	189,04
REGULERING 2005	- 49,00

...

TOTAL DKK
2.593,41

...”

Fakturaen var vedlagt et bilag med følgende indhold:

	”Gl. indeks	Nyt indeks
Reguleringspristallet pr. 01.10.1975	105,5	32,16
Reguleringspristallet/Nettoprisindeks pr. 01.07.1990	265,7	81
Nettopris indeks pr. 01.07.2005		111
Stigning		245,13%
Grundleje		2.800
Stigning		6.864
60% heraf kan opkræves		4.118
Grundleje 2006 ved brug af juli pristallet		6.918”.

Den 9. april 2006 sendte **Appelindstævnte** følgende brev til Arrildhuse:

”...

Vedr.: Leje for perioden 010106-250406 for **Adresse 2**

Idet jeg henviser til Deres skrivelse af 13. marts 2006 vedlægger jeg herved check stor
Kr. 2.021,51

Til dækning af:

Leje for perioden 010106-250406	kr. 2.022,74
Grundskyld kommune	- 102,65
Grundskyld til amtet	- 171,08
Antennebidrag	- 189,04
For meget betalt 2005	- 464,-
At betale	kr. 2.021,51

...”

Ifølge den lejekontrakt, som **Appelindstævnte** under forbehold indgik med Arrildhuse i maj 2006, trådte lejeforholdet i kraft den 26. april 2006, var uopsigeligt fra begge sider i 30 år, og den årlige lejeafgift var 15.913,50 kr. Afgiften skulle forhøjes automatisk hvert år pr. 1. januar med nettoprisindekset fra oktober året forud som reguleringsfaktor, dog mindst med 3 %. Ifølge kontrakten påhvilede det herudover lejereren at betale udgifter til kloakforsyning, renovation vandværk, elforsyning, telefon, radio- og tv-signal,

grund- og ejendomsskatter, etablering og vedligeholdelse af vej, sti og fællesarealer, herunder grønne områder, samt grundlejer- og grundejerforening.

Af en erklæring afgivet den 15. juni 2008 af syns- og skønsmand, statsautoriseret ejendomsmægler, MDE, **Skønsmand**, fremgår følgende:

”...

Spørgsmål 1:

Under hensyntagen til de i sagen fremlagte bilag, anmodes skønsmanden om, at oplyse følgende:

Hvad er markedslejen forstået som den leje en lejer og en udlejer i maj 2006 ville aftale for det i sagen omhandlede lejemål, bl.a. under hensyntagen til vilkår, ejendommens beliggenhed, anvendelse og størrelse. Det præciseres, at skønsmandens vurdering skal ske på baggrund af de lejevilkår, der fremgår af sagens bilag 1. Skønsmanden bedes i sin besvarelse redegøre for baggrunden for den af skønsmanden vurderede markedsleje, herunder om skønsmanden har taget højde for de i området handlede grunde.

Besvarelsen af spørgsmål 1:

Markedslejen vurderes til at udgøre kr. 15.500

Baggrunden for ovennævnte vurdering er følgende:

For at sikre sig, at en investor er interesseret i, at investere i en bebygget grund på en længerevarende grundlejekontrakt – som investeringsobjekt, stiller det større krav til en forrentningsprocent end eksempelvis andre investeringsprojekter. Det vurderes at være vigtigt, at grundene til stadighed kan afsættes til andre end bygningsejerne, i de tilfælde bygningsejerne ikke ønsker at købe grundene. Da der er tale om længerevarende kontrakter, stilles der således krav til at investeringen for en investor skal være rimelig.

Der er i beregningen af lejen taget højde for de i området handlede grunde, beliggenhed og størrelser.

Nærværende grund er erhvervet i 2004 af Arrildhuse ApS til en kontantpris på kr. 115.000. Grunden er videresolgt i 2007 til en kontantpris på kr. 250.000. Det vurderes af undertegnede, at en rimelig kontantpris i maj 2006 ville udgøre kr. 175.000 for den omhandlede grund.

Med en markedsleje på kr. 15.500 inkl. renovationsudgift svarende til ca. kr. 1.500, vil nettolejen således udgøre kr. 14.000.

Forrentningsprocenten vil i dette tilfælde udgøre $14.000/175.000 \times 100 = 8\%$

Dette vurderes at være en rimelig forrentningsprocent for et investeringsobjekt af denne karakter.

Spørgsmål 2:

Skønsmanden bedes oplyse, om det gør nogen forskel for den af skønsmanden i spørgsmål 1 vurderede markedsleje, om vurderingen foretages på baggrund af de lejevilkår, der fremgår af sagen bilag 2.

I tilfælde af bekræftelsen svar bedes skønsmanden redegøre for denne forskel.

Besvarelse af spørgsmål 2:

Markedslejen vurderes til at udgøre kr. 14.000.

Da de nye kontrakter indeholder en grundleje ekskl. renovation, korrigeres der for denne udgift, således nettolejen og forretningsprocenten svarer til det vurderede korrekte.

...”

Forklaringer

Vidne 1 har forklaret, at han er en handelsmand, der driver en række virksomheder i selskabsform. Han blev tilfældigt opmærksom på muligheden for at købe sommerhusgrunde i **By 1** Ferieby. Efter at have sat sig ind i udbudsmaterialet og fået en due diligence vurdering fra sin advokat, besluttede han sig for at byde på grundene. Han kendte også på forhånd en juridisk redegørelse af 22. maj 2002 udarbejdet af Advodan Syd Advokater. På kort sigt ville et køb være en underskudsgivende forretning blandt andet som følge af store renovationsudgifter, en omfattende administration samt begrænsede muligheder for at forhøje lejen. Derimod ville der være tale om en god langsigtet investering, idet man ved de gamle kontrakters udløb kunne få ryddet op i lejevilkårene og med nye 30-årige kontrakter kunne få en enkel og effektiv administration. Da han havde købt grundene, gik det op for ham, at han havde stukket hånden ned i en hvepsere, og han hørte fra nogle af lejerne om den strid, der havde været med kommunen. En del af lejerne fortalte, at de havde fulgt lejerforeningens råd om ikke at købe deres lejede grund, men at de havde fortrudt dette og nu gerne ville købe. Han afviste i første omgang at sælge, fordi han havde foretaget en langsigtet investering, men da en lejer tilbød 225.000 kr. for en grund, slog han til og besluttede at tilbyde alle lejere, at de kunne købe en grund til den pris. Han undersøgte ikke prisniveauet nærmere, men grundene blev solgt løbende, og i dag ejer han kun 6 af grundene. Et par lejere afventer denne sag, mens 3-4 lejere har indgået lejekontrakter på de ny vilkår. Der er muligvis en enkelt 30-årig kontrakt indgået i 1996. Lejens størrelse blev fastsat med hen-

blik på at opnå en rimelig forrentning, det vil sige en forrentning på 5-6 %. På baggrund af de nye lejevilkår reguleres udbudssummen hvert år - vist nok med 3 % om året. Det var i sin tid et byrådsmedlem, der fortalte, at grundene var til salg. Så vidt han husker, købte han mellem 110 og 115 grunde, men han bød på i alt 130 grunde. I første runde bød han mindsteprisen på 115.000 kr. pr. grund. Til den pris erhvervede han omkring 90 grunde. Ved anden budrunde bød han vist nok 129.000 kr., og herved erhvervede han et yderligere antal grunde. Han forstod den gamle lejekontrakt på den måde, at der ved udløb af aftalen kunne forhandles en ny. Han forhandlede ikke individuelt med lejerne om de nye betingelser. Han mente, at alle lejere skulle have samme betingelser, og at hans betingelser var rimelige. Han husker ikke, om han ved købet havde kendskab til Tilsynsrådets afgørelse af 5. december 2003, men han havde ikke kendskab til, at to ejendomsmæglere i september 2002 i fællesskab havde vurderet, at en grund på 875 m² burde udbydes til 85.000 kr., og at en grund på 1225 m² burde udbydes til 95.000 kr. Han har tjent 10-12 mio. kr. på sin investering.

Appelindstævnte har supplerende forklaret, at hun overtog sommerhuset og lejemålet vedrørende grunden, da hun blev skilt i 1977. Ved udlejning af grundene fulgte kommunen det princip, at der for at hindre spekulation højst kunne lejes tre grunde på hvert personnummer. Sommerhuset er et selv- og medbyg hus, og hendes mand, der var håndværker, stod i hovedsagen for opførelsen. Udgifter til materialer beløb sig til ca. 100.000 kr. Oprindeligt var der kun en grundlejerforening, men da kommunen begyndte at sælge ud af grundene, blev der oprettet en grundejerforening. De personer, der købte grund af kommunen, synes selvfølgelig i dag, at de har gjort en god handel. Kommunen indkaldte alle lejerne til et stormøde, hvor lejerne fik tilbud om at kunne købe en grund for 150.000 kr. Det medførte vilde protester, blandt andet fordi nye helårsgrunde i en nærliggende landsby blev solgt for 60-70.000 kr. Hun husker ikke, om de to ejendomsmægleres vurderingspriser blev oplyst på stormødet, men der var ikke tale om mæglere fra lokalområdet. Det kom bag på hende, at kommunen solgte så mange grunde til den samme køber, når det ikke var muligt at leje mere end tre grunde på et personnummer. Hun solgte sit sommerhus i efteråret 2007, fordi hun ikke psykisk kunne holde til den usikre situation, hun befandt sig i. Fra 1. maj 2006 til denne sag er slut ville hun let komme til at betale i alt 200.000 kr. i grundleje og øvrige omkostninger. Derfor var hun nødt til at sælge. Hun var ikke formand for grundlejerforeningen, da grundene blev udbudt til salg, men blev det efterfølgende for perioden, indtil til hun solgte sit hus. Grundlejerforeningen hverken anbefalede eller frarådede lejerne at købe deres lejede

grund, men lagde det åbent op til den enkeltes afgørelse. Hun ville utrolig gerne have benyttet ejendommen som seniorbolig, men som forholdene udviklede sig, var det ikke økonomisk muligt for hende. Hun er på efterløn og har en månedlig indkomst på ca. 8.000 kr. netto. Huset faldt 150.000 kr. i værdi som følge af den ny lejekontrakt. Hun havde regnet med, at lejemålet ville blive forlænget på vilkår som i standardkontrakten fra 1996, sådan som det siden 1996 havde været kommunens praksis. Kommunens repræsentant deltog i alle grundlejerforeningens generalforsamlinger, og da 1996-kontrakten var udarbejdet, blev det oplyst på generalforsamlingen, at man kunne få en ny kontrakt, således at man kunne optage nye lån. Hun har ikke betalt husleje siden udgangen af 2006. Efter hendes mening har hun betalt så rigeligt i husleje fra den 1. maj 2006 og året ud, at den samlede betaling må dække helt frem til hendes salg af sommerhuset i efteråret 2007.

Vidne 2 har forklaret, at han er regnskabschef i Arrildhuse og står for det daglige, herunder huslejeopkrævninger. I 2004 blev der opkrævet den husleje, kommunen allerede havde fastsat. I 2005 blev der opkrævet en leje, der var reguleret med netto-prisindekset for oktober. Han blev senere opmærksom på, at kommunen plejede at anvende indekset for juli, og derfor foretog han en rettelse, således som det fremgår af faktura af 13. marts 2006 vedrørende perioden 1. januar 2006 – 25. april 2006. Grundprisen i 2006 tog udgangspunkt i et konkret tilbud på 225.000 kr. I 2004 blev lejen i de nye kontrakter sat til 15.000 kr., der derefter blev reguleret med 3 %. Der blev taget udgangspunkt i en ønsket forrentning af investeringen på 6,3 %.

Procedure

Arrildhuse har til støtte for påstand 1 om frifindelse for **Appelindstævntes** anerkendelsespåstand i det væsentlige gentaget sine anbringender for byretten. Til støtte for påstand 2 om betaling af leje m.v. har Arrildhuse anført, at beløbet på 571,90 kr. udgør manglende betaling i henhold til den gamle kontrakt. Til støtte for det fremsatte krav vedrørende 2007 har Arrildhuse gjort gældende, at kravet følger direkte af den aftale, parterne har indgået, og som ikke er underlagt lejelovgivningen, men aftaleloven. Arrildhuse er hverken efter ordlyden eller formålet med den nu ophørte lejeaftale fra 1976 forpligtet over for **Appelindstævnte** til at indgå en eventuelt ny grundlejeaftale på økonomiske vilkår svarende til vilkårene i den tidligere aftale. Ifølge denne aftale ville en årsleje ved aftalens ophør i april 2006 udgøre 6.918 kr., hvilket er en urimelig lav

leje for en ejendom på 876 m². Det gøres gældende, at Arrildhuse for tiden efter den gamle lejeaftales ophør er berettiget til at forlange en rimelig leje, hvilket vil sige markedslejen. Der foreligger ikke omstændigheder, der kan føre til, at grundlejen skal fastsættes til et lavere et beløb end markedslejen. Arrildhuse har i overensstemmelse hermed anslået en markedsgrundleje for 2004 på netto 15.000 kr., og ifølge den ny kontrakt reguleret beløbet årligt med 3 %, således at markedslejen for 2006 udgør 15.913,50 kr. Arrildhuses betalingskrav tager udgangspunkt i dette beløb. Vurderingen, der ikke afviger væsentligt fra skønsmandens vurdering af markedslejen til netto 14.000 kr., bør efter Arrildhuses opfattelse lægges til grund. Der er ikke påvist fejl i opgørelsen af det samlede krav, og det har stået **Appelindstævnte** frit for, om hun ville indgå aftalen. Der er herefter ikke i de aftaleretlige regler grundlag for at tilsidesætte eller nedsætte Arrildhuses krav på leje. Til støtte for den subsidiære påstand har Arrildhuse gjort gældende, at grundlejen efter udløbet af den oprindelige lejekontrakt i overensstemmelse med skønserklæringen i hvert fald kan fastsættes til 14.000 kr.

Appelindstævnte har til støtte for påstand 1 om stadfæstelse i det væsentlige gentaget sine anbringender for byretten og har herunder præciseret, at en frifindelse af Arrildhuse ikke er ensbetydende med, at lejekontrakten skal betragtes som værende opsagt. Til støtte for påstand 2 om frifindelse for de fremsatte betalingskrav har **Appelindstævnte** henvist til de anbringender, der gøres gældende af Forbrugerombudsmanden, herunder at hun indgik den ny lejeaftale, fordi hun følte sig presset og var bange for at lide tab. Hun har endvidere gjort gældende, at der for så vidt angår betaling for tiden frem til den gamle lejekontrakts udløb i april 2006 er gjort op hermed ved hendes betaling den 9. april 2006 af 2.021,51 kr. Arrildhuse har ikke godtgjort, at man derudover skulle være berettiget til 571,90 kr. Vedrørende betaling for de første 10 måneder af 2007 har **Appelindstævnte** under henvisning til de almindelige aftaleretlige bestemmelser, herunder aftalelovens § 36, gjort gældende, at Arrildhuse kun kan kræve en rimelig leje, at der ved vurderingen af, hvad der er en rimelig leje, bør skeles til lejelovgivningens regler, at en lejeforhøjelse som den skete på 289 % er urimelig, og at en regulering til markedslejen vil være i strid med de forudsætninger, som lejemålet er indgået på. I forlængelse heraf har **Appelindstævnte** gjort gældende, at hun ved sin betaling af 14.108,74 kr. den 25. december 2006 for perioden 26. april 2006 – 31. december 2006 har betalt så meget, at dette beløb også dækker de første 10 måneder af 2007. Subsidiært har **Appelindstævnte** gjort gældende, at en rimelig leje i hvert fald må fastsættes til et mindre beløb end påstået af Arrildhuse.

Forbrugerombudsmanden har til støtte for **Appelindstævntes** påstand 2 om frifindelse gjort gældende, at statens standardkontrakt ved indgåelsen af den ny lejeaftale burde have dannet forbillede. Den kontrakt, der blev indgået, er en usædvanlig byrdefuld kontrakt for lejerens. Den er urimelig, i strid med redelig handlemåde og stridende mod hæderlig forretningskik. Der er tale om en voldsom lejeforhøjelse, der sammen med de øvrige bestemmelser blandt andet om betaling af en række andre udgifter og om aflevering af grunden i rydeliggjort stand, må anses for uberettiget. Skønsmandens vurdering af markedslejens størrelse er baseret på en kontantpris og på, hvad der for en investor vil være en rimelig forrentning. Der er således tale om en formel beregning af et rimeligt afkast, der ikke angiver, hvad der vil være et rimeligt huslejeniveau under hensyntagen til de øvrige lejevilkår. En markedsleje på 14.000 kr. eller derover kan derfor ikke lægges til grund som en rimelig leje i den foreliggende sag. Hertil kommer, at **Appelindstævnte** ved sin underskrift på aftalen var i en tvangssituation, idet hun kunne vælge mellem en urimelig lejeforhøjelse og fortsætte lejeforholdet, eller at fjerne sit hus/overlade det kvit og frit til Arrildhuse og derved lide et meget stort værditab og afslutte lejeforholdet. Efter Forbrugerombudsmandens opfattelse er lejekontrakten fra 2006 i strid med aftalelovens §§ 36 og 38c og bør ændres eller tilsidesættes delvis, sådan at aftalen bliver til en aftale på rimelige og afbalancerede vilkår.

Landsrettens begrundelse og resultat:

Påstand 1

Efter de foreliggende oplysninger lægges det til grund, at lejekontrakten af 1976 blev indgået i såvel udlejers som lejers interesse. Udlejeren, den daværende Nørre-Rangstrup Kommune, der var blevet bevilget et lån til delvis finansiering af arealet til **By 1** Ferriby, blev sikret en fast lejeindtægt i 30 år, og lejerne, **Appelindstævnte** og hendes daværende ægtefælle, fik mulighed for at etablere sig i en sommerbolig på gunstige vilkår, herunder med mulighed for at optage og afvikle et langfristet lån.

Det fremgår af kontraktens § 2, at der efter uopsigelighedsperioden på 30 år kunne oprettes en ny langtidskontrakt for 30 år eller for kortere tid efter lejerens ønske. Det følger heraf, at udlejeren, det vil fra overdragelsen i 2004 sige Arrildhuse, efter **Appelindstævntes** ønske ved lejekontraktens udløb var forpligtet til for en periode på op til 30 år at tilbyde hende en ny kontrakt under overholdelse af de almindelige aftaleretlige

regler. Derimod er der hverken i kontraktens ordlyd eller i de oplysninger, der i øvrigt er fremkommet for landsretten, grundlag for at antage, at kommunen ved kontraktens indgåelse påtog sig en ensidig forpligtelse til eller ved sin adfærd skabte en retligt forpligtende forventning hos lejerens om, at en eventuel ny lejekontrakt skulle være på vilkår, der var identiske med vilkårene i den gamle lejekontrakt.

Landsretten tager derfor Arrildhuses påstand om frifindelse til følge.

Påstand 2

Landsretten skal alene tage stilling til Arrildhuses krav over for [Appelindstævnte] på lejeafgift i form af restleje efter kontrakten fra 1976 og i form af leje for den periode i 2007, hvor [Appelindstævnte] fortsat var lejer. Forholdet mellem parterne er ikke reguleret af lejelovgivningens regler om fastsættelse af leje, men som anført ovenfor gælder de almindelige aftaleretlige regler.

I faktura nr. 3137 af 13. marts 2006 stilet til [Appelindstævnte] og vedlagt et beregningsbilag har Arrildhuse ved opgørelsen af sit betalingskrav for perioden fra den 1. januar 2006 til den 25. april 2006 foretaget et fradrag på 49 kr. som følge af en regulering for 2005. Regnskabschefen i Arrildhuse, [Vidne 2] har herom forklaret, at lejeafgiften for 2005 var blevet reguleret med nettoprisindekset for oktober måned, og at den foretagne efterregulering skyldes, at han blev opmærksom på, at kommunen plejede at anvende indekset for juli måned. [Appellant] har betalt 571,90 kr. mindre end opkrævet, jf. den opstilling hun har foretaget i sit brev af 9. april 2009 til Arrildhuse. I denne er grundlejen anført med et mindre beløb end opgjort af Arrildhuse, ligesom der er anført et større efterreguleringsbeløb for 2005 end angivet af Arrildhuse. [Appellant] har ikke nærmere redegjort for sin beregning eller for, hvori fejlen i Arrildhuses opgørelse skulle bestå. På den baggrund har [Appellant] ikke godtgjort, at Arrildhuses opgørelse i faktura nr. 3137 er behæftet med fejl. [Appellant] er derfor forpligtet til at betale beløbet på 571,90 kr.

Skønsmanden har i sin erklæring af 15. juni 2008 vurderet, at markedslejen forstået som den årsleje eksklusive renovationsudgifter, som en lejer og en udlejer i maj 2006 ville aftale for et lejemål som det omtvistede, udgør 14.000 kr. Vurderingen er foretaget efter besigtigelse og med kendskab til de øvrige kontraktvilkår, og der er taget højde for de i området handlede grunde, beliggenhed og størrelse. Der er ikke heroverfor fremkommet

oplysninger, der kan begrunde en anden vurdering af, på hvilket niveau lejen skal befinde sig for at svare til markedslejen, og den aftalte grundleje på 15.913,50 kr. må anses for at ligge inden for det skøn, der må være overladt til parternes forhandling. Der er heller ikke fremkommet oplysninger, der kan føre til, at et lejevilkår om markedsleje er urimeligt over for **Appelindstævnte** med den virkning, at Arrildhuses krav mod hende for 2007 skal nedsættes eller helt bortfalde.

Landsretten tager derfor Arrildhuses påstand om betaling af 19.060,75 kr. til følge, dog således at beløbet i overensstemmelse med **Appelindstævntes** påstand forrentes som nedenfor bestemt.

Til Arrildhuse skal der i sagsomkostninger for begge retter betales i alt 45.000 kr. Beløbet omfatter 2.210 kr. til retsafgift og 12.250 kr. til udgifter til syn og skøn, mens restbeløbet er til udgifter til advokatbistand. Af det samlede omkostningsbeløb skal Forbrugerombudsmanden i medfør af retsplejelovens § 252, stk. 4, betale 15.000 kr., mens **Appelindstævnte** skal betale 30.000 kr. Landsretten har lagt vægt på sagens værdi, omfang og forløb samt på, at Forbrugerombudsmanden er indtrådt i sagen mod **Appelindstævntes** protest på et tidspunkt, der indebar en udsættelse af den påbegyndte hovedforhandling i anken.

Thi kendes for ret:

Arrildhuse A/S frifindes.

Appellantindstævnte skal til Arrildhuse A/S betale 19.060,75 kr. med tillæg af procesrente af 571,90 kr. fra den 23. september 2008 og af 18.488,85 kr. fra den 10. januar 2009.

Appellantindstævnte skal betale sagsomkostninger for begge retter til Arrildhuse A/S med 30.000 kr.

Forbrugerombudsmanden skal betale sagsomkostninger til Arrildhuse A/S med 15.000 kr.

Det idømte skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.

Ulrik Jensen

Lis Frost

Karin Skov Nilausen
(kst.)