

Ø.L.D. 25. maj 1994 i anke 9. afd. nr. B-1558-93

(Kjær, C. Levy, Hans Martin Mikkelsen (kst.)).

Restaurant F ApS (adv. Jan Moosmand, Odense)
mod

P. Invest (adv. Uwe Teichert, Odense).

Leje for restaurant ikke nedsat. Ikke sammenligningslejemål om virksomheder af samme art.

Landsretten fandt, at det ved fastsættelsen af lejen måtte tages i betragtning, at et restaurationslejemål kunne vanskeliggøre udlejning af andre lokaler i ejendommen til den leje, der ellers kunne opnås. Der var ikke oplysninger om sammenligningslejemål af samme art. Lejen ikke nedsat. [1]

Af sagen fremgik, at en lejer, der drev restauration i Odenses centrum, ønskede lejenedsættelse. Ifølge den oprindelige lejekontrakt skulle de 132 m² erhvervslokaler benyttes til salg af herre- og dametøj, og de måtte ikke uden udlejerens skriftlige tilladelse benyttes til andet formål. Lejemålet påbegyndtes 1. april 1989. Kontrakten indeholdt ret for lejeren til fremleje og afståelse af det lejede til en tilsvarende anvendelse, dog således at der for udlejeren var aftalt en genforhandlingsret med hensyn til lejens

<732>

størrelse, uopsigelig og retten til at regulere depositum. Den aftalte årlige leje beløb sig til 156.000 kr. Et halvt år senere henvendte lejerne sig til ejendommens administrator med ønsker om, at det fra det lejede blev muligt at drive spisested. Det var meningen at holde åbent fra kl. 12 til kl. 24 seks dage om ugen. Det anførtes, at det var nødvendigt med ændringer af lokalerne, og man foreslog, at VVS- og el-installationerne af udlejeren finansieredes ved optagelse af lån i ejendommen, som skulle tages i betragtning ved fastsættelsen af huslejen. Der skulle installeres udsugning af lokalerne efter myndighedspåbud, ligesom man agtede at lægge klinker på gulvet i spise-lokalet. Efter at forhandlingerne var tilendebragt, blev der indgået en ny lejekontrakt i november måned 1989. Af denne fremgik, at lejemålet tog sin begyndelse den 15. januar 1991, at det omfattede 139,5 m² erhvervslokaler, beliggende i stueplan, at det lejede af lejeren skulle benyttes til spisested, og ikke uden udlejerens skriftlige tilladelse måtte benyttes til andre formål. Der tillagdes lejeren fremlejeret samt afståelsesret, dog med en genforhandlingsklausul for udlejeren. Den årlige leje aftaltes til 209.250 kr., og det aftaltes, at der ved kontraktens underskrift stilledes en bankgaranti på kr. 78.000. I 1990 blev lejen reguleret, så den fastsattes til 1622 kr. pr. m².

Lejeren og udlejeren dokumenterede under domsforhandlingen ti forretningslejemål i forskellige brancher i samme gade, og de blev besigtiget af boligretten. Kun to af de seks lejemål, udlejeren dokumenterede, var restaurationer.

I boligrettens dom anførtes yderligere:

Under sagen er afgivet forklaring af vidnet direktør og anparthaver i det sagsøgende selskab D, der bl.a. har forklaret, at baggrunden for overgang fra drift af tøjforretning i de omtvistede lokaler til drift af et spisested, var den, at tøjforretningens omsætning ikke var tilfredsstillende.

Sagsøgeren (lejeren) har yderligere bl.a. anført, at det er erhvervslejerereguleringsloven af 21. december 1988, der skal finde anvendelse, idet sagen er anlagt før ikrafttrædelsen af den seneste ændring af erhvervslejerereguleringsloven. Ved vurderingen af det lejedes værdi skal der herefter i medfør af nævnte lovs § 5, stk. 2, bortses fra lejerenes forbedringer. Det er uomtvistet, at de sammenligningslejemål, der kommer på tale, skal vurderes ud fra lejeniveauet pr. 1. juli 1991. Sagsøgeren har bl.a. påpeget, at det af ham dokumenterede erhvervsle-

jemål i - - -gade (en herrebeklædningsforretning) den nævnte dato havde en årlig kvadratmeterleje for primære salgsarealer i stueetagen på 459 kr., og intet var til hinder for, at også disse lokaler, der er nabo-lejemål til sagsøgerens, vil kunne anvendes som spisested. Endvidere er henvist til, at de øvrige sammenligningslejemål har en for bedømmelsen af sagsøgerens leje sammenlignelig beliggenhed og karakter, selv om der ikke er tale om egentlige spisesteder, og det bemærkes, at lejen i disse lejemål alle er på væsentligt under 840 kr. pr. kvadratmeter arealer. Sammenligningslejemålet i - - - på 840 kr. pr. kvadratmeter ligger i den absolutte top, men denne forretning har også en bedre beliggenhed på »Gågaden« og bag en stor parkeringsplads. Den nedlagte påstand vil for sagsøgeren medføre, at den nuværende kvadratmeterleje på årligt 1622 kr. nedsættes til 686 kr., men hertil skal lægges et forrentningsbeløb af de forbedringer, som sagsøgeren har gennemført, således at et rimeligt lejeniveau i dag vil være ca. 850 kr. Sagsøgeren har afvist de af sagsøgte anførte sammenligningslejemål som værende relevante, bl.a. med henvisning til, at disse lejere ikke har foretaget forbedringer som sagsøgeren i den foreliggende sag, at der foreligger lejemål med angivelse af lejeniveau, der er yngre end et år fra skæringsdagen i nærværende sag, at lokaler har stået tomme i over et år, samt at disse andre lejemål bl.a. adskiller sig fra det foreliggende med en væsentlig bedre beliggenhed. Vedrørende sammenligningslejemålene i - - - gør det sig her særligt gældende, at beliggenheden er væsentlig forskellig fra sagsøgerens lokaler.

Sagsøgte (udlejeren) har bl.a. yderligere anført, at de af sagsøgeren foreviste sammenligningslejemål ikke kan anses for dokumenterede, da der ikke foreligger lejekontrakter eller andet, og at de ikke er restaurationslejemål eller lignende, hvorfor de allerede af denne sidstnævnte grund ikke kan give indtryk af lejens niveau. Sagsøgte har som udlejer taget en slags risikopræmie i form af en højere leje, når han er gået med til, at det lejede ændrer brug til restaurationsvirksomhed fra hidtil at være anvendt som detailforretning med handel af tøj inden for normal forretnings-tid. Det er en almindelig erfaring, at en udlejer har mere besvær med at leje andre lokaler ud i en ejendom, hvor der drives restaurationsvirksomhed. Hertil kommer, at såfremt sammenlignelighed skal kunne opnås med de forelagte lejemål, er det et ufravigeligt udgangspunkt, at der skal ske en opdeling af lejen på lejemålet. Dette har sagsøgeren ikke foretaget. Sagsøgerens lejemål består ud over af det rene restaurationslokale af køkken og andre baglokaler. Heller ikke for så vidt angår beliggenhed og størrelse har sagsøgeren præsteret nogen form for sammenligning. Tværtimod er der gennem de af sagsøgte anførte sammenligningslejemål ført bevis for, at den hos sagsøgeren afkrævede leje ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi, idet lejemålene - heriblandt restaurationslejemål - betales med en årlig leje på 1500 kr. eller mere pr. kvadratmeter. Vedrørende de af sagsøgeren gennemførte forbedringer har sagsøgte bemærket, at der ikke foreligger relevante forbedringer f.eks. for

<733>

så vidt angår toiletternes indretning, der netop er til brug for restaurationskunder, etablering af fliser i køkkenregionen, ligesom udsugningen i køkkenet ingen interesse har for udlejeren, der kan være henvist til at udleje til andet formål. Også el-installationerne har været særligt påkrævet på grund af den ændrede brug til restaurationsvirksomhed. Der er således tale om indretningsudgifter, der alene tjener sagsøgerens interesser.

Boligretten skal udtale:

To af rettens medlemmer udtaler:

Det lægges til grund, at det lejede benyttes til spistested med hertil svarende normale åbningstider, og at de af sagsøgeren forelagte sammenligningslejemål, hvoraf ingen er benyttet til spisesteder eller restaurant eller lignende, ikke giver tilstrækkeligt grundlag for at vurdere,

om den gældende leje væsentligt overstiger det lejedes værdi. Disse medlemmer finder herefter, at sagsøgte bør frifindes.

Et af rettens medlemmer udtaler:

Der findes at foreligge et til butiksljemål svarende erhvervslejemål, som lejeren selv har indrettet til restaurationsbrug, hvilket ikke kan medføre, at der kræves sammenligningslejemål, der specifikt er karakteriseret ved at være restaurationslejemål. Hertil kommer, at udlejeren i henhold til kontrakten kan kræve retablering ved lejemålets fraflytning.

Der afsiges dom i overensstemmelse med stemmeflertallet.

Østre Landsrets dom.

Odense Boligrets dom af 25. maj 1993 - - - er anket af Restaurant F, Odense, med påstand som for byretten sålydende:

1. Indstævnte, P Invest, tilpligtes at anerkende, at husleje for de af appellant lejede erhvervslokaler beliggende - - -gade, Odense C, med virkning fra den 1. juli 1991 udgør 95.700 kr. excl. moms, subsidiært et af retten fastsat højere beløb, men lavere end den nuværende leje.
2. Endvidere påstås indstævnte tilpligtet at tilbagebetale for meget erlagt husleje for hele perioden efter den 1. juli 1991 med forskellen mellem den betalte leje og den leje, som retten fastsætter.
3. Endvidere påstås tilbagebetalingsbeløbet forrentet med sædvanlig procesrente fra tidspunkterne for betaling af de enkelte lejebeløb, dog tidligst fra sagens anlæg, til betaling sker.
4. Endelig påstås en af appellant stillet bankgaranti på 78.000 kr. udleveret mod samtidig aflevering af en garanti på lignende vilkår, men på et beløb, der maksimalt andrager 6 måneders husleje, ikke over 78.000 kr. beregnet efter den leje, som retten fastsætter.

Indstævnte har påstået stadfæstelse.

Under ankesagen har indstævnte fremlagt en skrivelse af 23. maj 1990 fra en lejer i ejendommen, som ophæver et lejemål om lokaler til - - - klinik. Ophævelsen blev begrundet med de støjgener og lugtgener, der forekom i ejendommen efter indretning og drift af appellantens restaurant i underetagen.

Appellanten har fremlagt et udsnit af kortet over Odense midtby. Parterne er enige om, at der i området drives flere restauranter fra lejede lokaler, om hvilke det imidlertid efter appellantens oplysninger ikke har været muligt at skaffe det til sammenligning med det i sagen omhandlede lejemål fornødne materiale.

Parterne har i landsretten procederet i det væsentlige som i dommen gengivet.

Landsrettens bemærkninger:

Efter indholdet af parternes i november 1989 indgåede lejekontrakt er det uden betydning for sagen, at aftalen oprindeligt angik et butiksljemål til brug ved salg af tøj.

Landsretten finder ikke at kunne bortse fra det af indstævnte anførte, hvorefter det ved lejefastsættelsen må tages i betragtning, at et restaurationslejemål kan vanskeliggøre udlejning af andre lokaler i ejendommen til den leje, som ellers kunne opnås.

I bedømmelsesgrundlaget må derfor ud over de fremlagte oplysninger om andre lejemål i området indgå oplysninger om sammenligningslejemål, der benyttes til virksomhed af samme art som appellantens.

Landsretten tiltræder således det af boligrettens flertal anførte, hvorefter det ikke på det foreliggende grundlag kan anses for godtgjort, at den gældende leje for appellantens lejemål væsentligt overstiger det lejedes værdi.

Med denne begrundelse stadfæstes boligrettens dom.

1. Grubbe: Erhvervslejeloven s. 85-86, Krag Jespersen: Lejeret 2 s. 127, Gangsted-Rasmussen: Erhvervslejemål (3. udg.) s. 83 og i U1987B.317 og Kallehaug og Blom: Lejelovskommentaren I s. 178-80.

V1998.B-0067-96

T:BB 1998, s. 153

V.L.D. 3. februar 1998 1. afd. i anke nr. B-0067-96

Netti A/S (adv. Harry R. Andreasen, Århus)

mod

K/S Søndergade 74, Århus C (adv. Søren Koll Espensen, Århus).

Leje af fast ejendom 41.1.

Bevis for lejeværdi. Anvendelse og fysisk indretning.

Bevis for krav om lejeforhøjelse efter Erhvervslejelov § 3 for et lejemål til lager og systue beliggende på 5. sal med skrå vægge var ikke ført ved påberåbelse af sammenligningslejemål, der ikke var produktionslejemål og ikke havde skrå vægge.

(C. Haubek, Kirsten Thorup og Charlotte Schrøder (kst.)).

Århus Rets dom af 27. december 1995:

Disse sager er anlagt henholdsvis den 25. april 1994 og den 25. april 1995 og domsforhandlet samlet den 9. november 1995.

Sagsøgeren, K/S Søndergade 74 Århus C, har nedlagt følgende påstande:

1. Sagsøgte, Netti A/S, skal anerkende, at den årlige leje for lejemålet Søndergade 74, 5. sal, Århus C, udgør

kr. 104.106,04 med virkning fra den 01.05.1994,

kr. 125.137,36 med virkning fra den 01.05.1995,

kr. 146.168,68 med virkning fra den 01.05.1996, og

kr. 167.200,00 med virkning fra den 01.05.1997.

2. Sagsøgte, Netti A/S, skal anerkende, at den årlige leje for lejemålet Søndergade 74, 5. sal, Århus C, forhøjes med 10.140,68 kr. fra den 1. maj 1995.

Sagsøgte har påstået frifindelse.

Sagerne angår dels en lejeforhøjelse pr. 1. maj 1994 efter erhvervslejelovens § 3 og en lejestigning pr. 1. maj 1995 efter lejelovens § 58 som følge af ejendommens brandsikring.

Lejemålet blev indgået i 1961, hvor lokalerne, der er på i alt 418 m², blev udlejet til lager og systue.

Den gældende leje svarer til 198 kr./m², og den varslede leje udgør 400 kr./m².

Sagsøgtes direktør Torben Bech har forklaret, at han i 1975 trådte ind i firmaet, der blev startet af hans mor. Han var 10 år, da lejemålet blev indgået. Lokalerne anvendtes dengang til møbelopbevaring og udstilling af sengemiljøer. Lokalerne anvendes i dag stadig til lager og systuer. Enkelte lokaler er indrettet til kontorer. Der er en dårlig varmesforsyning, idet alle rør løber på loftet, hvilket giver problemer med varmestyringen. Personalet klager jævnligt over trækgener gennem skunk og elevatorskakt. Der har også været mange fugtproblemer, hvilket medfører, at tapetet buler. Der er niveauforskelle i gulvene, som heller ikke er vandrette. Lokalerne er meget vindfølsomme. Elevatoren er ofte ude af drift. Lokalernes beliggenhed er ikke specielt interessant for sagsøgte, der er en produktionsvirksomhed. Han har set på andre lokaler, men har endnu ikke fundet noget velegnet.

Boligretten har under domsforhandlingen besigtiget lejemålet.

Som sammenligningslejemål, der er påberåbt af sagsøgeren, har boligretten besigtiget følgende lejemål:

1. Søndergade 53, 2. og 3. sal.

Advokatkontor.

1313 m². Leje 612,13 kr./m².

2. Søndergade 70, 2. sal.

Advokatkontor.

200 m². Leje 500 kr./m².

3. Søndergade 45, 2. sal.

Advokatkontor.

225 m². Leje 671,60 kr./m².

4. Søndergade 45, 4. og 5. sal.

Reklamebureau.

385 m². Leje 696,88 kr./m².

Sagsøgeren har til støtte for sine påstande gjort gældende, at brandsikringen er udført i overensstemmelse med lovgivningens krav, og der er fornøden specifikation for de afholdte udgifter. Den varslede lejeforhøjelse er rimelig og har været nødvendig, da der ikke er reguleringsklausul i lejekontrakten.

Sagsøgte har til støtte for sin frifindelse påstand gjort gældende, at brandsikringen ikke har tilført lejemålet forbedringer. For så vidt angår lejeforhøjelsen har sagsøgte anført, at der ikke er forevist boligretten andre loftslokaler i Søndergade som sammenligningslejemål. Der må ved vurderingen af det lejedes værdi lægges vægt på, at lokalerne ifølge lejekontrakten skal anvendes til lager og systue.

Boligrettens bemærkninger:

Lejeforhøjelsen som følge af brandsikringen er tilstrækkeligt dokumenteret gennem det fremlagte materiale, hvorfor sagsøgerens påstand vedrørende dette spørgsmål tages til følge.

To voterende mener ikke, at der - som påberåbt af sagsøgte - kan stilles krav om, at sammenligningslejemålene skal være loftslokaler og benyttes til samme formål som sagsøgtes lejemål. Disse voterende anser det ved besigtigelsen for dokumenteret, at den gældende leje er væsentligt lavere end det lejedes værdi og mener, at den varslede leje er rimelig i sammenligning med de andre lejemål i kvarteret, som boligretten har fået forevist. De stemmer derfor for at tage sagsøgerens påstand om lejeforhøjelse efter erhvervslejelovens § 3 til følge.

En voterende mener ikke, at boligretten har fået forevist sådanne sammenligningslejemål, at det kan anses for dokumenteret, at den varslede leje svarer til lejen for tilsvarende lejemål i kvarteret og stemmer derfor for at frifinde sagsøgte for denne påstand.

Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet.

Vestre Landsrets dom:

Den indankede dom er afsagt den 27. december 1995 af Retten i Århus, 6. afdeling, som boligret.

For landsretten har appellanten, Netti A/S, gentaget sin påstand i 1. instans om frifindelse.

Indstævnte, K/S Søndergade 74, Århus C, har påstået dommen stadfæstet, således at appellanten tilpligtes at anerkende, at den årlige leje for lejemålet Søndergade 74, 5. sal, Århus C, pr. 1. maj 1994 er 167.200 kr., således at der herefter skal betales følgende leje:

fra den 1. maj 1994 104.106,04 kr.

fra den 1. maj 1995 125.137,36 kr.

fra den 1. maj 1996 146.168,68 kr.

fra den 1. maj 1997 167.200,00 kr.

Indstævnte påberåbte sig under sagens behandling ved boligretten yderligere følgende sammenligningslejemål:

5. Søndergade 70, 2. sal.

Tandlægeklinik

90 m² leje 484 kr./m².

6. Søndergade 45, 1. sal.

Kosmetologklinik.

327 m² leje 458 kr./m².

7. Søndergade 44, 2., 3. og 4. sal.

Offentlige kontorer.

1.862 m² leje 643 kr./m².

Boligretten har ikke besigtiget disse lejemål.

Lejen i det aktuelle lejemål pr. skæringstidspunktet 1. maj 1994 var 83.074 kr.

For landsretten er fremlagt en række fotos af appellantens lejemål.

Torben Bech har supplerende forklaret, at alle lokaler i lejemålet - også hans eget kontor - har stærkt skrånende vægge. Maskinerne kan derfor ikke skubbes helt ind til væggen, og pladsen kan dermed ikke udnyttes effektivt. Han vil skønne, at kun halvdelen af lejemålets areal kan udnyttet. Bedriftssundhedstjenesten har måttet rådgive appellant om, hvorledes personalet - ved at opklodse stolene - skal søge at undgå rygskeer på grund af de stærkt skrånende gulve.

Appellanten har til støtte for sin påstand gjort gældende, at indstævnte ikke har fået bevis for, at den leje på 83.074 kr., der var gældende på skæringstidspunktet, er væsentlig lavere end at lejens værdi, og at der efter bevisførelsen således hverken er grundlag for, at landsretten fastsætter lejen til 167.200 kr. eller til noget andet beløb større end 83.074 kr.

Appellanten har endvidere gjort gældende at indstævnte ikke har ført bevis for, at selskabet på grund af de udførte arbejder på ejendommen har forbedret det lejede således, at der er grundlag for en leje forhøjelse efter lejelovens § 58, jf. erhvervslejelovens § 3.

Indstævnte har til støtte for sin påstand gjort gældende, at selskabet ved de påberåbte sammenligningslejemål har ført bevis for, at lejen pr. skæringstidspunktet var væsentlig lavere end det lejedes værdi, og at en leje på 167.200 kr. under hensyn til det lejedes værdi er en rimelig leje, jf. erhvervslejelovens § 3.

Indstævnte har endvidere gjort gældende, at selskabet ved brandsikrings- og ombygningsarbejdet har forbedret det lejede, og at selskabet derfor efter lejelovens § 58 har krav på en forhøjelse af lejen med 10.140,68 kr.

Landsretten udtaler:

Indstævnte, der for landsretten har medgivet, at de 4 kontorlejemål, som Boligretten besigtigede, og som er omtalt i den indankede dom (nr. 1-4), næppe er sammenlignelige med appellantens lejemål, har som dokumentation for, at lejen er væsentlig lavere end det lejedes værdi, herefter alene påberåbt sig 3 øvrige lejemål (nr. 5-7). Ingen af disse lejemål er imidlertid produktionslejemål, og de 227 m, som i lejemålet Søndergade 45 (lejemål nr. 6) anvendes til »arkiv, lager, kontor m.v.«, er beliggende på 1. sal og må således formodes at kunne udnyttes effektivt i modsætning til appellantens lejemål, der er beliggende på 5. sal med skrå vægge.

Landsretten finder på denne baggrund, at indstævnte ikke har ført bevis for, at lejen er væsentlig lavere end det lejedes værdi, jf. erhvervslejelovens § 3, stk. 4, jf. stk. 1. Appellantens påstand tages derfor til følge på dette punkt.

For så vidt angår den varslede lejeforhøjelse i medfør af lejelovens § 58 findes det ikke godtgjort, at de gennemførte foranstaltninger har været påkrævet i medfør af brandsikringslovens § 10, stk. 1. Da der herefter ikke ved ombygningen efter det oplyste er tilført appellantens lejemål væsentlige forbedringer, tages appellantens påstand også til følge på dette punkt.

V2004.B-2625-03

TBB 2005, s. 42

V.L.D. 15. september 2004 i anke 1. afd. B-2625-03

Kirsten de Linde (adv. Preben Bang Henriksen, Aalborg)

Landsretten fandt i modsætning til boligretten, at det ikke var godtgjort, at lejen for et erhvervslejemål var væsentligt lavere end markedslejen.

Den gældende leje på 1.505 kr. pr. m² for en pub var i boligretten forhøjet til en markedsleje på 2.500 kr. pr. m², idet et mindretal ville forhøje lejen til 2.800 kr. pr. m². Landsretten udtalte, at nogle lejemål i samme branche, som boligretten havde fundet sammenlignelige, ikke var »direkte sammenlignelige«. For landsretten forelå der endvidere oplysninger om andre lejemål i samme bygning som det omstridte. Under disse omstændigheder fandt landsretten det ikke godtgjort, at lejen var væsentligt lavere end markedslejen, og lejereren blev derfor frifundet.(1)

(Eva Staal, Ole Græbøl Olesen og Anders Martin Jensen (kst.)).

Århus Rets dom af 24. oktober 2003:

I denne boligretssag, der er anlagt den 21. februar 2003, har sagsøgeren, Hans Lorenzen, principalt påstået sagsøgte, Queens Pub, Århus v/Kirsten de Linde, tilpligtet at anerkende, at den årlige leje for lejemålet Queens Pub, Søndergade 53, 8000 Århus C, pr. 1. april 2003 skal forhøjes fra kr. 133.906,92 årligt til kr. 249.200,00 årligt, idet forhøjelsen kr. 115.293,08 fordeles således:

Fra 1. april 2003 til 31. marts 2004 kr. 162.730,19

Fra 1. april 2004 til 31. marts 2005 kr. 191.553,46

Fra 1. april 2005 til 31. marts 2006 kr. 220.376,73

Fra 1. april 2006 udgør lejen kr. 249.200,00

Alle beløb er ekskl. moms og forbrug.

Subsidiært har sagsøgeren påstået sagsøgte tilpligtet at anerkende, at den årlige leje for lejemålet Queens Pub, Søndergade 53, 8000 Århus C, pr. 1. april 2003 skal forhøjes med et mindre beløb end kr. 115.293,08 ekskl. moms og forbrug, idet forhøjelsen fordeles over 4 år, jf. den principale påstand.

Sagsøgte har påstået frifindelse.

Sagen er behandlet under medvirken af lægdommere.

Sagens omstændigheder.

Ved lejekontrakt underskrevet den 13. februar 1989 lejede sagsøgte pr. 1. januar 1989 det omhandlede lejemål.

Lejemålet er beliggende i en Arkade ud til Søndergade og indeholder en pub. Der er udover sagsøgtets lejemål i Arkadebygningen yderligere 7 lejemål, hvoraf to mindre pt. står tomme, mens de øvrige er udlejet til blandt andet tøjforretninger, frisørsalon og café.

Ifølge lejekontraktens § 2 omfatter lejemålet 54,0 m² nettoareal, medens bruttoarealet udgør i alt 89,0 m². I bruttoarealet indgår fællesarealer som Arkadegangen, rotunde og vareindleverings/lagerlokaler. Benyttelsen af fællesarealer skal ske efter nærmere aftale mellem butiksindehavere. Såfremt enighed ikke opnås, er det udlejer, der suverænt afstikker retningslinier.

I lejekontraktens § 16 om specielle kontraktsforhold er anført, at der i nærværende brutto/nettoberegning er taget højde for toiletfaciliteterne, der udgør 10,0 m², således at der betales leje efter brutto 79,1 m² bruttoareal, mod 89,1 m², der udgør det korrekte bruttoareal.

Sagsøgte har ifølge lejekontraktens § 6 ret til at afstå lejemålet til en af udlejer godkendt lejer indenfor samme branche.

Lejen, der pt. udgør 133.906,92 kr. årligt reguleres en gang årligt efter det lønregulerende pristal, således at lejen stiger med 70% af den procentvise stigning i pristallet.

Ved brev af 20. december 2002 varslede sagsøgerens advokat under henvisning til erhvervslejelovens § 13 en lejeforhøjelse for sagsøgtets lejemål på 222.093,08 kr. årligt ekskl. moms til ikrafttræden den 1. april 2003.

mod

Hans Lorenzen (adv. Claus Barrett Christiansen, Århus).

Leje af fast ejendom 42.2 og - 42.9.

Sagsøgtets advokat har i brev af 15. januar 2003 gjort indsigelse mod lejeforhøjelsesvarslingen.

Bevisførelsen.

Boligretten har under domsforhandlingen besigtiget lejemålet. Som sammenligningslejemål har sagsøgeren påberåbt sig følgende lejemål:

1. Selected, Søndergade 9, stuen, 8000 Århus C, tøjforretning, 190 m², årlig leje 694.658 kr.
2. Message, Søndergade 9B, stuen, 1. sal og kælder, 8000 Århus C, tøjforretning, 111/183/74 m², årlig leje 668.376 kr.
3. Citysandwich, Søndergade 51, stuen, 8000 Århus C, sandwichbar, 40 m², årlig leje 161.197 kr.
4. Lace, Søndergade 76, stuen og kælder, 8000 Århus C, tøjforretning, 51/58 m², årlig leje 204.600 kr.
5. Baresso, Søndergade 2, stuen og underetage, 8000 Århus C, kaffeebar, 115/115 m², årlig leje 460.000 kr.

Boligretten har besigtiget de påberåbte sammenligningslejemål 2-5.

Sagsøgeren har til sagen endvidere fremlagt kopi af varsling af lejeforhøjelser overfor de øvrige lejere i Arkadebygningen, men har ikke i øvrigt imødekommet sagsøgtets opfordring til at fremlægge oplysninger om udlejningsvilkårene vedrørende de øvrige lejemål i Arkaden. Sagsøgeren har ej heller imødekommet sagsøgtets opfordring til at specificere de lejbærende arealer med angivelse af m² i sagsøgtets lejemål og fremlægge tegningsmateriale/opmåling til dokumentation heraf.

Der er under domsforhandlingen afgivet forklaring af sagsøgte.(2)

Sagsøgte har blandt andet forklaret, at hun købte pub'en i 1989 af den tidligere lejer Bent Jespersen, der nu har strøgkiosken. Hun betalte 800.000 kr. Heraf var de 85.000 kr. for inventar, mens resten var for goodwill. For 3-4 år siden renoverede hun pub'en for ca. 200.000 kr. Arkaden har i de senere år gået den skæve vej. Der mangler megen skiltning ved indgangene, selvom det står i lejekontrakten. Det hele er misligholdt, og når man spørger sagsøgeren om noget, får man altid nej. Der kommer færre mennesker end for nogle år siden, og der er flere tomme lejemål. Sagsøgeren overtog ejendommen fra Norden for 4 år siden. Under den tidligere ejer havde de en fuldtids vicevært, men sagsøgeren ville ikke bekoste en sådan. I dag kommer der en tømrermester nogle timer om morgenen. Ved indgangen uden for gitteret ligger affald fra kineserrestauranten ved siden af, og der bliver aldrig gjort rent. Der lugter grimt, blandt andet af urin, ved gitteret. Der er ikke længere rindende vand, som de tidligere havde dér. Da sagsøgte for nogle uger siden ringede til sagsøger herom, fik hun et frækt svar og fik af vide, at hun bare kunne flytte. De har en fornemmelse af, at sagsøgerens plan er at få alle lejere ud og lave et helt andet center. For et par år siden fik de brev fra sagsøgerens advokat med anmodning om at sætte en pris på deres forretninger. Alle lejere bortset fra Arkadeg-

artneren gav et tilbud, men de hørte aldrig fra sagsøgeren herom. De andre lejere er regelmæssigt blevet bedt om at flytte.

Med hensyn til sagsøgtes lejemål er selve pub'en på 54 m². Hun har tre rum til lager på i alt 16 m². Udfor selve pub'en er der en rotunde, som er et stor rundt rum med en Harlekin figur i midten. Det er en del af fællesarealet, som alle lejere bruger, blandt andet til tøjstativer og smykker. Der er fri passage igennem rotunden. Sagsøgte har stillet stole og borde op i rotunden og pynter selv rotunden op. Hun synes, at det er en cadeau til arkaden. Folk siger, at hvis ikke sagsøgte var der, var der slet ingen arkade. Sagsøgte er den eneste, der har lejet med afståelsesret. En café længere henne fik kun en lejekontrakt på 1 år. Sagsøgte føler sig bundet på hænder og fødder, og hele hendes eksistens står på spil. Hun kan ikke betale den varslede husleje og oplever det som et forsøg på at kvæle hende.

I starten gik pub'en ikke så godt, som hun senere drev den frem til. Omsætningen gik opad, men i de senere år er den faldet igen. Hun kan ikke sige hvor meget. Hun ønskede at lave koncerter i rotunden, men fik skriftligt af sagsøgerens advokat at vide, at hun havde brudt kontrakten, da hun havde to musikere til »Open by Night«. Hun ønskede at tiltrække flere mennesker, men ville ikke betale yderligere husleje hertil. I dag bruger hun kun rotunden til servering, som hun hele tiden har gjort det. Hun fik af den tidligere ejer tilladelse hertil, blot det ikke var til gene for de øvrige lejere. Hun vurderer, at der er nedgang i omsætningen, fordi hun ikke må have musik. Hun forlangte i sit tilbud til sagsøgeren 1,8 mio. kr. Hun beregnede prisen, ud fra hvad hun selv havde givet, og hvad hendes omsætning havde været oppe på. Hun dokumenterede ikke da omsætningen for sagsøgeren. Hendes tilbud var gældende i én måned, men hun fik ikke noget svar. Hendes kunder er fordelt ligeligt mellem stamkunder og strøgkunder. Det er svært at finde ind i Arkaden, da der ikke er nogen skiltning. Eksempelvis kommer der ikke længere så mange turister, som de tidligere havde mange af. Rengøringen betales over fællesudgifterne. Der verserer en anden retssag mod udlejerens vedrørende ejendommens fællesudgifter. Alle lejere synes, at fællesudgifterne er for høje, i hvert fald når det ikke er i orden med rengøringen. Alle mennesker taler om, hvor beskidt der er. De havde tidligere elevator og rulletrappe op til 1. salen som ikke benyttes mere.

Dommen affattes efter retsplejelovens § 366 a, stk. 2 uden gengivelse af de fremlagte dokumenter og den afgivne forklaring.

Procedure:

Sagsøgeren har gjort gældende,

at den nuværende leje er væsentlig lavere end markedslejen, og at den varslede lejeforhøjelse under hensyn til lejemålets beliggenhed, lejekontraktens vilkår og lejemålets beskaffenhed modsvarer markedslejen.

Sagsøgte har gjort gældende,

at sagsøgeren ikke har løftet bevisbyrden for markedslejen for det i sagen omhandlede lejemål (Pub i Arkade/Centerområde), jf. erhvervslejelovens § 13.

Sagsøgte har herunder gjort gældende, at den manglende besvarelse af sagsøgtes opfordringer må tillægges processuel skadevirkning.

Retten afgørelse:

Boligretten finder, at de af sagsøgeren påberåbte sammenligningslejemål Selected, Søndergade 9, 8000 Århus C, Message, Søndergade 9B, 8000 Århus C, og Lace, Søndergade 76, 8000 Århus C, ikke er sammenlignelige med sagsøgtes lejemål, da disse lejemål alle benyttes til tøjforretninger, medens sagsøgtes lejemål indeholder en bodega og alene må benyttes som sådan.

Derimod findes de påberåbte sammenligningslejemål Citysandwich, Søndergade 51, 8000 Århus C, og Baresso, Søndergade 2, 8000 Århus C, at kunne anvendes som grundlag for vurdering af markedslejen af

sagsøgtes lejemål. Disse lejemål, der begge som sagsøgte har servering, har vilkår, der i det væsentlige svarer til sagsøgtes lejemål.

For så vidt angår Citysandwich, Søndergade 51, er dette som et mindre lejemål beliggende i naboejendommen umiddelbart det bedst sammenlignelige. Imidlertid ligger denne sandwichbar lige ud til strøget, medens sagsøgtes pub ligger inde i Arkadebygningen og ikke umiddelbart er synlig for strøgkunderne. Lejemålet Baresso, Søndergade 2, er noget større end sagsøgtes lejemål og ligger ligeledes ud til strøget, omend det ligger lidt mere tilbagetrukket i hjørnet ved Clemens Bro. Det har dog fælles træk med sagsøgtes lejemål med hensyn til indgangspartiet. Beliggenheden af sagsøgtes lejemål er således ikke helt så god som sammenligningslejemålene, da der ikke passerer så mange personer forbi i Arkaden som på strøget.

Boligretten finder efter en samlet bedømmelse, at sagsøgeren har godtgjort, at den nuværende leje for sagsøgtes lejemål er væsentligt lavere end markedslejen. Boligretten har særligt lagt vægt på, at det er en stor kvalitet i sagsøgtes lejemål, at hun kan anvende hele rotunden foran pub'en til »udeservering«. Dog må der tages hensyn til, at rotunden er fællesareal med de øvrige lejere i Arkaden, og at der ikke er tale om en eksklusiv brugsret for sagsøgte.

To dommere finder, at det må komme sagsøgeren til skade ved vurderingen, at der ikke - trods opfordring hertil - er fremkommet nærmere oplysninger om de øvrige lejemål i Arkaden, og endvidere at der er usikkerhed vedrørende de i lejekontraktens § 16 nævnte toiletfaciliteter på 10 m². Herefter og under hensyn til det anførte om sammenligningslejemålene finder disse dommere, at markedslejen for sagsøgtes lejemål kan fastsættes til 2.500 kr. pr. m², svarende til en årlig leje på 222.500 kr. eller en lejeforhøjelse på 88.593 kr.

En dommer finder, at markedslejen kan fastsættes i overensstemmelse med sagsøgerens principale påstand til 2.800 kr. pr. m², svarende til en årlig leje på 249.200,00 kr.

Efter stemmeflertallet tages sagsøgerens subsidiære påstand herefter til følge som nedenfor bestemt.

Vestre Landsrets dom:

Retten i Århus, 1. afdeling, har den 24. oktober 2003 som boligret afsagt dom i 1. instans (- - -).

For landsretten har appellanten, Kirsten de Linde, gentaget sin påstand for byretten om frifindelse og har subsidiært nedlagt påstand om betaling af en lavere husleje end fastsat af boligretten fordelt i overensstemmelse med erhvervslejelovens § 13.

Indstævnte, Hans Lorenzen, har påstået dommen stadfæstet dog således, at Kirsten de Linde til ham skal betale den ved dommen fastsatte lejeforhøjelse med procesrente fra forfaldsdagen for de enkelte lejebetalinger.

Kirsten de Linde har til brug for landsrettens behandling af sagen fremlagt en erklæring af 2. januar 1989 fra den daværende udlejer af ejendommen, hvoraf fremgår, at Kirsten de Linde uden vederlag må benytte et mindre areal uden for lejemålet til opstilling af serveringsborde under forudsætning af, at dette ikke er til gene for de øvrige lejere.

Hans Lorenzen har til brug for sagens behandling for landsretten fremlagt en dom af 18. februar 2004 fra Boligretten i Århus, som påberåbes som yderligere sammenligningslejemål. Lejemålet er beliggende Søndergade 4, Århus, og anvendes til skoforretning. Ved boligrettens dom blev lejen med virkning fra den 1. april 2003 fastsat til en årlig leje på 872.800 kr., således at lejeforhøjelsen blev fordelt i overensstemmelse med erhvervslejelovens § 13.

Hans Lorenzen har endvidere oplyst, at lejen for 4 af de andre lejemål i ejendommen på varslingstidspunktet udgjorde mellem 1.506 kr. og 1.692 kr. pr. m², og at der efterfølgende er varslet lejeforhøjelse for disse lejemål til mellem 2.670 kr. og 2.896 kr. pr. m². Lejerne har protesteret mod de varslede lejeforhøjelser, og der føres nu sag ved Boligretten i Århus om disse lejeforhøjelser.

Kirsten de Linde har supplerende forklaret, at Arkaden var fuldt udlejet med 14 forretninger i både stuen og på 1. sal, da hun overtog lejemålet i 1989. I kraft af sammenlægninger m.v. er der nu 6 lejemål. 1. sal er lukket helt af. Det skete i den tidligere udlejerens tid. Udlejer vil ikke udleje et ledigt lejemål, som ligger blandt de øvrige lejemål. Lejemålet har nok stået tomt i 4 år. Der kommer kun folk i Arkaden, som kender den på forhånd. Skiltningen er mangelfuld, særligt når man kommer i retning fra domkirken, hvor der slet ingen skiltning er. Der er ca. 50 m fra denne indgang til hendes lejemål og 18 m fra den anden indgang. Arealet på 54 m² for selve pubben omfatter også toiletet. Hendes lager er i dag mindre end oprindeligt. Hun accepterede ændringen heraf, da hun ikke mente, at hun havde noget alternativ. Der er heller ikke længere mulighed for vareindlevering fra gården. Hun har stole hele vejen rundt i rotunden. Der står ikke tøjstativer og lignende i rotunden. Hun oplyste ikke den nye ejer om aftalen med den tidligere ejer om brug af arealer uden for lejemålet. Prisen på 1,8 mio. kr. var for at forlade lejemålet om 4 år. I prisen indgik også, hvad hun havde brugt til at renovere lejemålet.

Statsautoriseret revisor Leif E. Holst har forklaret, at han har været revisor for Hans Lorenzen i mange år og forestår dennes administration. I forbindelse med Hans Lorenzens overtagelse af ejendommen var han med til at gennemgå lejemål og lejekontrakter. I Hans Lorenzens ejertid har der i realiteten kun været et ledigt lejemål. Han har aldrig før under denne sag hørt klager over rengøringen, der foregår 6 dage om ugen. Rotunden og indgangspartiet kan benyttes til fællesareal, men indgår ikke fuldt ud i beregningen. Han har haft en arkitekt til at hjælpe sig med opmålingen i december 2003. Der er ikke tidsbegrænsede lejemål i ejendommen, men Hans Lorenzen vil ikke i fremtiden udleje uden tidsbegrænsning. Førstesalen er nu udlejet til arkiv. Kirsten de Linde bruger trappen, men han ved ikke til hvad.

Landsrettens begrundelse og resultat:

Landsretten tiltræder af de grunde, som boligretten har anført efter besigtigelse af lejemålene, at lejemålene Selected, Søndergade 9, Message, Søndergade 9B, og Lace, Søndergade 76, ikke er sammenlignelige med Kirsten de Lindes lejemål. Tilsvarende kan lejemålet Søndergade 4, Århus, efter anvendelsen, størrelsen og beliggenheden ikke anses for sammenligneligt.

For så vidt angår de to øvrige påberåbte sammenligningslejemål, der til dels benyttes inden for samme branche, som Kirsten de Lindes lejemål, lægges det, som anført af boligretten, til grund, at disse lejemål har en bedre beliggenhed end Kirsten de Lindes lejemål. Kun et af disse lejemål er størrelsesmæssigt svarende til Kirsten de Lindes lejemål. Ved sammenligningen med disse lejemål skal der endvidere tages hensyn til, at Kirsten de Linde ud over den aftalte leje også årligt betaler andel af fællesudgifter med ca. 25.000 kr. inklusive moms. De pågældende lejemål er således ikke direkte sammenlignelige med Kirsten de Lindes lejemål.

Det lægges til grund, at der i Arkaden er mindst et ledigt lejemål, og at dette lejemål har været tomt i en længere periode. Lejen for 4 andre lejemål i ejendommen på varslingsstidspunktet udgjorde mellem 1.506 kr. og 1.692 kr. pr. m², og det er oplyst, at der for disse lejemål føres retssag om nogle senere varslede lejeforhøjelser.

Under disse omstændigheder har Hans Lorenzen henset til lejemålets særlige beliggenhed ikke godtgjort, at den gældende leje er væsentligt lavere end markedslejen, jf. erhvervslejelovens § 13, stk. 1.

Landsretten tager derfor Kirsten de Lindes påstand om frifindelse til følge.

Thi kendes for ret:

Appellanten, Kirsten de Linde, frifindes.

Sagens omkostninger for begge retter skal indstævnte, Hans Lorenzen, betale til Kirsten de Linde med 70.000 kr.

De idømte sagsomkostninger skal betales inden 14 dage.

- (1) Karin Laursen: Erhvervslejeret, (2003), s. 109-26 og 138-47.
- (2) Forklaringen er indføjet i overensstemmelse med rettens redegørelse i medfør af retsplejelovens § 366 a.

GD 2008:48 VLD

GD 2008/48 V

ELL § 13

RPL § 344

Markedslejeforhøjelse. U's bevisbyrde ikke løftet ved syn og skøn

Under en tvist om en markedslejeforhøjelse for et erhvervslejemål, som skulle anvendes til restauration el. lign., blev der afholdt syn og skøn, og skønsmanden fandt, at markedslejen for lejemålet udgjorde 859.000 kr., hvilket var ca. 50 % højere end den gældende leje. Da skønsmanden havde lagt vægt på en række lejemål, som ikke blev anvendt til restauration, havde U ikke løftet bevisbyrden for, at den gældende leje var væsentligt lavere end markedslejen, og L blev frifundet.

I efteråret varslede U en lejeforhøjelse for L's lejemål fra 544.218,00 kr. årligt til 1.167.000,00 kr. årligt. Lejeaftalen var indgået i 1977, og ifølge lejeaftalen skulle L's lejemål anvendes til cafeteria, en restaurant eller lignende, og lejemålet måtte ikke anvendes til andet øjemed uden U's samtykke.

L fremsatte indsigelse imod varslingen, og sagen blev derefter indbragt for boligretten.

Under boligretssagen blev der afholdt syn og skøn ved en statsautoriseret ejendomsmægler.

I skønserklæringen skønnede skønsmanden, at markedslejen for lejemålet pr. 31. august 2004 kunne ansættes til 859.000 kr., idet det var skønsmandens vurdering, at restaurationslokalet kunne ansættes til 3.500,00 kr. pr. m² med et fradrag på 700,00 kr. pr. m² grundet manglende brugbarhed til restaurationsdrift.

Under sagen blev fremlagt en række lejekontrakter, og boligretten foretog besigtigelse af tre andre lejemål. Endvidere blev det oplyst under sagen, at der under

en tvist om lejeafsetsættelsen i et nærliggende cafe-lejemål blev fastsat en leje på 2.500,00 kr. pr. m².

U gjorde gældende, at den nuværende leje var væsentligt lavere end markedslejen.

L gjorde gældende, at U ikke havde ført bevis for markedslejen i tilsvarende lokaliteter, både for så vidt angik de fremlagte sammenligningslejemål som for skønsrapporten.

To af boligrettens dommere udtalte:

„...voterer for at frifinde L. Disse dommere lægger vægt på, at det fremgår af lejekontraktens § 1, at det lejede skal anvendes som cafeteria m.v. og ikke uden U's skriftlige samtykke anvendes til andet øjemed. Dette har skønsmanden tilsyneladende overset, da han har skaffet oplysninger om lejen for en række tøjforretninger m.v. Det er disse dommers opfattelse, at de pågældende sammenligningslejemål ikke kan anvendes som bevis i sagen. Dette medfører, at det kun er lejemålene i og, der har betydning for sagen. Efter bevisførelsen findes det ikke tilstrækkeligt godtgjort, at lejen for det omtvistede lejemål er væsentlig lavere end markedslejen, og at den varslede lejeforhøjelse under hensyn til lejemålets beliggenhed, lejekontraktens vilkår og lejemålets beskaffenhed modsvarer markedslejen...“

En dommer ville fastsætte lejen til 1.114.000,00 kr. årligt.

Boligrettens afgørelse blev anket til landsretten.

Under landsretssagen forklarede skønsmanden bl.a., at lejemålets 5 meter facade ud mod strøget var noget af den bedste placering, at han var klar over, at lejemålet udelukkende måtte anvendes til restauration og at det var vurderet i det lys, at lejemålet ikke var optimalt til restaurationsdrift, idet der var en del søjler i lokalet og lejemålet var opdelt i en stueetage og et kælderlokale. Skønsmanden forklarede endvidere, at han alene havde lagt til grund, at lejemålet kunne

anvendes til drift af restauration, og at lejemålet, hvis det stod tomt og kunne udlejes til en kædebutik, ville kunne udlejes til 5.000 kr. pr. m² for stueetagen.

U forklarede bl.a., at der for nogle år siden var en henvendelse fra en tøjbutik, som ville leje lejemålet for 1,2 mio. kr. årligt.

Landsretten udtalte:

„Bevisbyrden for, at lejen er væsentlig lavere end markedslejen påhviler U.

Af lejekontraktens § 2 fremgår, at lejemålet skal anvendes som cafeteria-restaurant, grill-bar eller lignende og at det ikke uden U's skriftlige samtykke må anvendes til andet øjemed, hverken helt eller delvist.

Skønsmanden har i sin erklæring gennemgået en række nærmere angivne lejemål, hvorfra der ikke drives restaurant. Lejemålet, som ligger på, og, som ligger i, kan ikke sammenlignes med lejemålet i nærværende sag, og det fremgår ikke af erklæringen, at der er inddraget andre lejemål, der er udlejet til restaurant i vurderingsgrundlaget.

Skønsmanden har under afhjælpningen forklaret, at han ved vurderingen af markedslejen for L's lejemål har inddraget sin generelle viden om lejeniveauet for restauranter i Århus, men har ikke mere præcist redegjort herfor, herunder hvilke lejemål han har inddraget, de nærmere vilkår for disse og med hvilken vægt, de er indgået i vurderingen.

Under disse omstændigheder har U ikke godtgjort, at lejen på varslingstidspunktet var væsentlig lavere end markedslejen.

Da U heller ikke på andet grundlag har godtgjort, at lejen på varslingstidspunktet var væsentlig lavere end markedslejen, stadfæster landsretten boligrettens dom.“

Dom afsagt den 12. september 2006 af Retten i Århus (BS 4-6191/2004).

Dom afsagt den 30. april 2008 af Vestre Landsret (1. afd., VL B-2034-06).

49 MD