

Dom fra Retten i Århus vedrørende sommerhuse på lejet grund

Sommerhus på lejet grund. Retten i Århus tilsidesatte delvis en udlejers (et menighedsråd) ensidigt fastsatte lejeaftale, jf. aftalelovens §§ 36 og 38 c. Bl.a. vilkår om lejefastsættelse, lejeregulering og kompensation ved lejeaftalens ophør.

D O M

afsagt den 10. marts 2009 af Retten i Århus, **9. afdeling**, i sag nr.

BS 9-728/2008:

og

(alle advokat Torkil Rasmussen)

mod

Saksild-Nølev Præsteembede
ved meningshedsrådsformand

(advokat Michael Thygesen)

Biintervenient: Forbrugerombudsmanden.

Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen er anlagt den 26. marts 2008. Den vedrører spørgsmålet om fastsættelse af lejen for grunde, hvorpå der er opført sommerhuse.

Sagsøgerne, [redacted]

[redacted] har nedlagt følgende påstande:

Påstand 1:

Principalt:

Sagsøgte, Saksild-Nølev Præsteembede, skal anerkende, at den årlige leje

for sagsøgerne [redacted]

[redacted] fra den 1. april 2008 til den 31. marts 2009 skal ansættes til 27.057 kr.

for sagsøgerne [redacted]

[redacted] fra den 1. april 2008 til den 31. marts 2009 skal ansættes til 17.193 kr.

for sagsøgerne [redacted]

[redacted] fra den 1. april 2008 til den 31. marts 2009 skal ansættes til 16.742 kr.

for sagsøgeren [redacted]

[redacted] fra den 1. april 2008 til den 31. marts 2009 skal ansættes til 17.519 kr.

for sagsøgeren [redacted]

[redacted] fra den 1. april 2008 til den 31. marts 2009 skal ansættes til 16.831 kr.

for sagsøgeren [redacted]

[redacted] fra den 1. april 2008 til den 31. marts 2009 skal ansættes til 17.173 kr.

for sagsøgeren [redacted]

[redacted] fra den 1. april 2008 til den 31. marts 2009 skal ansættes til 16.925 kr.

Subsidiært:

Sagsøgernes grundleje fastsættes efter rettens skøn til et højere beløb end påstået principalt, men mindre end de beløb, som sagsøgte har beregnet på henholdsvis 49.973 kr., 30.443 kr., 29.656 kr. 31.020 kr., 29.805 kr., 30.415 kr. og 29.970 kr.

Påstand 2:

Sagsøgte skal tilbagebetale for meget betalt leje fra den 1. april 2008 med procesrente fra samme dato.

Påstand 3:

Sagsøgte tilpligtes i sin lejeaftale med sagsøgerne at optage en bestemmelse om, at lejer ved lejeforholdets ophør har krav på kompensation for de af lejer afholdte udgifter til tilslutning til kloak, vand og elektricitet og andel i matrikulering og - bortset fra det tilfælde, hvor lejer køber grunden - værdien i handel og vandel af opførte bygninger på grunden.

Sagsøgte, Saksild-Nølev Præsteembede, har overfor sagsøgernes påstand 1 og 2 påstået frifindelse, mens sagsøgte har taget bekræftende til genmæle overfor påstand 3.

Oplysningerne i sagen

Sagen er behandlet af tre dommere, jf. retsplejelovens § 12, stk. 3.

Forbrugerombudsmanden har biinterveneret i sagen til støtte for sagsøgerne, jf. retsplejelovens § 252.

GENERELT

Der er i Danmark ca. 15.000 sommerhuse beliggende på lejet grund. Grundene ejes af både private og offentlige udlejere. Der gælder ikke særlige lejeretlige regler om udlejning af grundarealer til private. Det lejeretlige forhold mellem udlejer og lejer er derfor baseret på et almindeligt aftaleretligt grundlag. Der er ikke generelt standardkontrakter på området, og lejeaftalerne har forskelligt indhold.

Om indholdet af disse lejeaftaler kan overordnet nævnes, at der sædvanligvis er aftalt en lejeperiode på 5 år, 10 år eller længere, og at der i kontrakterne er fastsat vilkår om lejens fastsættelse og regulering. I nogle tilfælde er der endvidere taget stilling til, hvad der gælder ved udløb af lejeforholdet, herunder om lejerens ret til at genleje grundarealet, og om lejers ret og pligt til at tilbagelevere det lejede i ryddet stand.

Oprindelig var bygningerne på de lejede grunde indrettet uden faciliteter af nogen art. Der var ofte blot tale om et badehus. Efterfølgende er der som følge af indført lovgivning og vedtagelse af lokalplaner m.v. blevet fastsat en række krav, herunder også af miljømæssig karakter, til indretning af disse bygninger. Dette har medført, at der er blevet foretaget tilslutning af vand, etableret sivebrønde og anlagt veje mv. Det er forskelligt, om det er lejer, udlejer eller parterne i fællesskab, der har bekostet etablering heraf.

Som følge heraf, og da lejerne i almindelighed har kunnet fortsætte deres lejemål i henhold til nye kontrakter på uændrede vilkår efter udløb af de hidtidige lejeforhold, har lejerne ofte fået en forventning om, at disse lejeaftaler også i fremtiden ville blive forlænget på i det væsentlige uændrede vilkår.

Lejerne har indrettet sig i tillid hertil og har på den baggrund opført, hvad der kan betegnes som sommerhuse på de lejede grunde.

De seneste år har det imidlertid vist sig, at udlejerne, der har været vidende om og accepteret, at lejerne har indrettet sig som sket, forsøger at formå lejerne til at indgå nye lejeaftaler. Disse nye lejeaftaler adskiller sig på væsentlige punkter fra tidligere aftaler, hvilket giver anledning til uenighed mellem lejer og udlejer. De forhold, som oftest giver anledning til uenighed mellem lejer og udlejer, er spørgsmålene om lejefastsættelse/lejeregulering, og afviklingen/opgøret i forbindelse med udløbet af en lejekontrakt.

På statens område blev problemet for så vidt angår lejens udvikling løst i 2006, da daværende miljøminister Connie Hedegaard greb ind og fik udarbejdet en standardkontrakt.

Efter standardkontraktens § 2 om lejeafgift reguleres lejeafgiften hvert år i takt med udviklingen i nettoprisindekset pr. 1. oktober i det foregående kalenderår. Lejefastsættelsen mv. kan tages op til fornyet vurdering efter tidligst 5 år, hvilket vil sige i 2011. Såfremt en foretagen vurdering viser, at markedet og andre forhold af betydning for lejefastsættelsen er ændret væsentligt i forhold til den i 2006 fastsatte leje, vil lejen blive reguleret i overensstemmelse hermed. Ved fastsættelsen af, hvad der er væsentligt, følges den praksis, der til enhver tid lægges til grund ved ændring af leje efter lejeloven og erhvervslejeloven.

Efter standardkontraktens § 4 om ejendomsskatter betaler udlejer de skatter og afgifter, der pålignes grunden.

Ved lejemålets ophør følger det af standardkontraktens § 13, at lejerens bygninger og underjordiske anlæg, medmindre andet aftales, skal fjernes inden for en af udlejer fastsat tid. I modsat fald tilfalder bygninger og underjordiske anlæg udlejer uden betaling.

For lejeforhold uden for statens område er indholdet af aftalevilkårene overladt til forhandling mellem udlejer og lejer.

KONKRET

I den foreliggende sag har sagsøgte, Saksild-Nølev Præsteembede v/ menighedsrådet, herefter udlejer, gennem en årrække udlejet 28 strandlodder i området ved Saksild Strand til private med henblik på opførelse af bygning på grundene. Blandt disse private er sagsøgerne, herefter lejerne. Til illustration af grundenes beliggenhed og eksempler på de bygninger, som er opført på de lejede grunde er der fremlagt matrikelkort, luftfoto, kort fra KRAK og billeder af nogle af sommerhusene. Forholdet mellem lejerne og udlejer er reguleret af lejeaftaler.

Fra lejekontrakt gældende i perioden den 1. maj 1970 til 1. maj 1973, pkt. 3 kan fremhæves, at den årlige leje var aftalt til 500 kr. Herudover skulle lejer betale vej- og renovationsafgifter samt jordskatter. Efter pkt. 4 havde lejer ret til at opføre bygninger på det lejede areal.

Fra lejekontrakt gældende fra den 1. maj 1973 til 31. marts 1978 indgået mellem udlejer og lejer, § 1 kan fremhæves, at lejer efter lejeperiodens udløb havde fortrinsret til genleje af arealet på de til den tid gældende vilkår. Efter § 2 var den årlige leje aftalt til 3.000 kr. Efter § 3 skulle lejer afholde skatter og afgifter, herunder til renovation, vand, kloak- og rensningsanlæg. Efter § 4 havde lejer pligt til at bebygge den lejede parcel i overensstemmelse med byggevedtægten. Ved lejemålets ophør havde lejer på udlejerens begæring pligt til at fjerne bebyggelsen og aflevere den lejede parcel ryddeliggjort, dog havde lejer ret til at afhænde bebyggelsen til en ny lejer af grunden, som var godkendt af udlejer. Efter § 6 var tilslutning til el, vandværk, kloak- og rensningsanlæg udlejer uvedkommende. Efter § 8 havde lejer forkøbsret til grunden for den pris, udlejer kunne dokumentere at kunne opnå ved salg til anden side.

Fra lejekontrakt gældende fra den 1. april 1978 til 31. marts 1989 indgået mellem udlejer og lejer, § 1 kan fremhæves, at lejer efter lejeperiodens udløb havde fortrinsret til genleje af arealet på de til enhver tid gældende vilkår. Efter § 2 var den årlige basisleje aftalt til 2.500 kr. (1/1 1975 = 100), der blev reguleret en gang årligt i overensstemmelse med reguleringspristallet. Efter § 3 skulle lejer afholde samtlige skatter og afgifter, herunder bl.a. renovation, vand elektricitet, kloak- og rensningsanlæg. Efter § 4 havde lejer pligt til at bebygge den lejede parcel i overensstemmelse med bygningsvedtægten. Ved lejemålets ophør havde lejer på udlejerens begæring pligt til at fjerne bebyggelsen og aflevere den lejede parcel ryddet, dog havde lejer ret til at afhænde bebyggelsen til en ny lejer af grunden, som var godkendt af udlejer. Efter § 6 var udgifter til tilslutning til, etablering og vedligeholdelse af hovedledninger til el, vandværk, kloak og rensningsanlæg og andet lignende udlejer uvedkommende. Efter § 8 havde lejer forkøbsret til grunden for den pris, udlejer kunne dokumentere at kunne opnå ved salg til anden side, dog med fradrag af lejerens udgift til kloak, vand og el.

Fra lejekontrakt gældende fra den 1. april 1988 til 31. marts 2008 indgået mellem udlejer og lejer, § 1 kan fremhæves, at lejer efter lejeperiodens udløb havde fortrinsret til genleje af arealet på de til enhver tid gældende vilkår. Efter § 2 var den årlige basisleje aftalt til 3.650 kr. (1/1 1980 = 100), der blev reguleret en gang årligt i overensstemmelse med reguleringspristallet. Efter § 3 skulle lejer afholde samtlige skatter og afgifter, herunder bl.a. renovation, vand elektricitet, kloak- og rensningsanlæg. Efter § 4 havde lejer pligt til at bebygge den lejede parcel i overensstemmelse med bygningsvedtægten. Ved lejemålets ophør havde lejer på udlejerens begæring pligt til at fjerne bebyggelsen og aflevere den lejede parcel

ryddet, dog havde lejereren ret til at afhænde bebyggelsen til en ny lejer af grunden, som var godkendt af udlejer. Efter § 6 var udgifter til tilslutning til, etablering og vedligeholdelse af hovedledninger til el, vandværk, kloak- og rensningsanlæg og andet lignende udlejer uvedkommende. Efter § 8 havde lejereren forkøbsret til grunden for den pris, udlejer kunne dokumentere at kunne opnå ved salg til anden side, med ret til fradrag for lejerens udgift til kloak, vand og el.

Udlejeren begyndte fra omkring 1992 at udleje grundene på vilkår om, at den årlige leje for grunden blev fastsat med en procentdel af den offentlige ejendomsvurdering for grunden.

Den 23. maj 2007 blev der afholdt et møde mellem repræsentanter fra parterne. I referatet fra mødet er det blandt andet anført:

"...

3. Den nye grundvurdering i 2007 vil give nogle voldsomme lejestigninger, specielt for de få som stadig har de gamle kontrakter (udløber 31.03.2008).

Menighedsrådet kunne godt se problemet og havde drøftet det inden mødet.

Der blev spurgt om de gamle kontrakter kunne forlænges, det kunne de ikke.

Man blev enige om at menighedsrådet skulle høre stiftet og prøvet at få ændret % satsen på samtlige kontrakter.

Der blev diskuteret forskellige % satser fra 3 til 4½ %.

Svar tilbage hurtigst muligt senest til generalforsamlingen 29. juni 2007.

..."

Den 11. juni 2007 sendte lejereren  et brev til Miljøministeriet, Skov- og Naturstyrelsen, hvoraf det fremgår, at han tidligere har spurgt Kirkeministeriet om grundlaget for og rimeligheden i, at udlejer som betingelse for at indgå en ny lejekontrakt vedrørende grunden forlanger, at den årlige leje skal beregnes til 5,5 % af den offentlige ejendomsværdi, og at Kirkeministeriet har svaret, at menighedsrådet er forpligtet til at handle økonomisk forsvarligt i økonomiske anliggender og i den forbindelse sikre, at præsteembedets faste ejendomme forrentes til gavn for kirkens kasse. Endvidere fremgår det, at menighedsrådet ikke er forpligtet til at følge statens eller Miljøministeriets principper for regulering af lejen. I brevet anmoder  Skov- og Naturstyrelsen om at oplyse hvilke kriterier eller retligt grundlag, der ligger til grund for styrelsens regulering af lejen af sommerhusgrunde med nettoprisindekset.

Den 13. juni 2007 skrev  på vegne af udlejer til grundlejernes forening et brev, hvoraf det blandt andet fremgår, at det såkaldte "Præstegårdsudvalg" havde forelagt spørgsmålet om størrelsen af lejen efter den 1. april 2008 for både stiftsøvrigheden og provstiudvalget. Endvidere er det i brevet blandt andet anført:

"...

Præstegårdsudvalget har fået tilbagemelding fra stiftsøvrigheden, at den nuværende udregningsmetode er fastsat ud fra en objektiv beregningsmetode, der i sin tid blev overvejet og drøftet inden menighedsrådene besluttede at anvende den.

Og i øvrigt mener stiftsøvrigheden, at lejens størrelse står i et rimeligt forhold til værdien af det lejede.

Præstegårdsudvalget har også sendt spørgsmålet til overvejelse i provstiet der i disse sager er øverste myndighed.

Provstiet siger også at lejens størrelse står i et rimeligt forhold til værdien af det lejede, og påpeger at vurderingen af grundene er under det halve af salgsprisen.

Ud fra disse tilbagemeldinger må Præstegårdsudvalget konkludere, at der ikke er nogen mulighed for at imødekomme lejerbestyrelsens anmodning om, at nedsætte udregningsprocenten. De fremtidige kontrakter vil være enslydende med dem, der er blevet indgået med de lejere, der gennem de senere år har købt hus på Saxild præstegårds strandgrunde.

Og helt konkret gælder det også de 8 gamle kontrakter der skal fornys pr. 1. april 2008.

..."

Ved et brev af 20. juni 2007 svarede Skov- og Naturstyrelsen på brevet af 11. juni 2007 fra I

• I brevet er det blandt andet anført:

"...

I Skov- og Naturstyrelsen har man valgt at have ens kontrakter for alle sommerhusgrundene langs den Jyske Vestkyst. Der vedlægges en kopi af det paradigma til kontrakt, der nu anvendes. Paradigmaet bliver tilrettet af den lokale udlejer - dvs. stats-skovdistriktet - efter behov f.eks. som følge af forskellige lokalplaner i områderne.

Reguleringen af lejen er fra 1983 og indtil 2006 sket efter Told- og Skattestyrelsens indeks for kontantpriser for sommerhusindekset. Før 1983 skete reguleringen efter nettoprisindekset, men blev ændret efter ønske fra lejerne.

Lejen reguleres fra 2006 igen efter nettoprisindekset.

Skov- og Naturstyrelsen skal i sin forretningsmæssige virksomhed sikre, at markedsprisen opnås - også i lejeforhold. I forbindelse med overgang til regulering af lejen med nettoprisindekset er markedsprisen undersøgt bl.a. ved udbud af ubebyggede grunde, således som du også har set i den annonce, du har sendt med dit brev.

Til orientering vedlægges de besvarelser, Miljøministeren har givet Folketinget omkring lejefastsættelse af de grunde, som Skov- og Naturstyrelsen lejer ud.

Det kan oplyses, at den årlige leje for en 3000 m2 grund udgør kr. 30.173,34 og for en grund på 1000 m2 kr. 18.061,94 kr.

Der er ved fastsættelse af leje tale om en vurdering efter de konkrete forhold f.eks. størrelse men også beliggenhed spiller en central rolle, hvorfor det er meget vanskeligt at sammenligne de forskellige områder.

Skov- og Naturstyrelsen har derfor også bedt lokale ejendomsmæglere medvirke ved vurderingen af markedsprisen.

..."

Brevet af 13. marts 2006 med spørgsmål til daværende miljøminister Connie Hedegaard med ministerens foreløbige svar er sålydende:

"Miljøministerens besvarelse af spørgsmål nr. 125 stillet af Folketingets Miljø- og Planlægningsudvalg.

Spørgsmål 125

Hvad er baggrunden for at pristalsreguleringen af statens sommerhusgrunde reguleres efter sommerhusprisindekset?

Svar

Lejen af statens sommerhusgrunde har siden 1983 været reguleret efter Told- og Skattestyrelsens indeks over kontantpriser for sommerhuse, sommerhusprisindekset. Før det tidspunkt blev lejen reguleret efter nettoprisindekset. I forbindelse med at stigningerne i nettoprisindekset (reguleringspristallet) i starten af firserne var højere end stigningerne i sommerhusprisindekset, valgte Skov- og Naturstyrelsen efter ønske fra lejerne at gå over til at regulere lejen for sommerhusgrundene efter sommerhusprisindekset.

Sommerhusprisindekset afspejler udviklingen i sommerhuspriserne, mens nettoprisindekset dækker den generelle prisudvikling.

Der findes ikke et indeks over kontantpriser for sommerhusgrunde. Det statistiske grundlag for at udarbejde sådan et indeks er efter det oplyste for spinkelt.

Miljøministerens besvarelse af spørgsmål nr. 126 stillet af Folketingets Miljø- og Planlægningsudvalg.

Spørgsmål 126

Finder ministeren det rimeligt at benytte sommerhusprisindekset til regulering af statens sommerhusgrunde over hele landet, når prisstigningerne er ujævnt fordelt og ejerne derved risikerer at komme i klemme i salgssituationer?

Svar

Nej, det gør jeg ikke.

Som nævnt i besvarelsen af spørgsmål 125 har sommerhusprisindekset ligget til grund for reguleringen af lejen for statens sommerhusgrunde siden 1983.

..."

Den 21. november 2006 forelå daværende miljøminister Connie Hedegaards endelige svar på spørgsmålene. Der er i det endelige svar blandt andet anført følgende:

"...

I en foreløbig besvarelse af spørgsmålene den 13. marts 2006 oplyste jeg, at der ville blive taget forskellige initiativer i forbindelse med lejen og reguleringen af lejen af statens sommerhusgrunde, og at jeg ville orientere udvalget, når der forelå nogle re-

sultater.

Jeg kan oplyse, at reguleringen af lejen for sommerhusgrundene efter aftale med finansministeren allerede fra 2006 er ændret således, at lejen reguleres med nettoprisindekset. Prisen for leje af en grund udgør herefter den pris lejerne betalte i 2005 reguleret med nettoprisindekset.

Dette har medført at lejen for en grund på 3000 m2 er faldet fra ca. 37.000 kr. til ca. 29.700 kr. om året i 2006. En grund på eksempelvis 2000 m2 koster nu ca. 23.700 kr.

...

Der er også indhentet oplysninger om hvordan andre offentlige og private udlejere fastsætter og regulerer lejen for sommerhusgrunde. Ifølge disse oplysninger er niveauet ingen steder væsentlig lavere end lejen for statens grunde.

På baggrund af disse undersøgelser mener Skov- og Naturstyrelsen, at det niveau, lejen er fastsat til i 2006, ud fra en samlet vurdering er rimelig set i forhold til markedet og de særlige forhold der kan være for leje af statens grunde. Hermed er der også taget hensyn til, at lejerne af statens grunde ikke skal stilles bedre end lejere af f.eks. private grunde.

Skov- og Naturstyrelsen har orienteret lejernes repræsentanter herom.

Skov- og Naturstyrelsen har derudover drøftet lejekontrakten med lejernes repræsentanter. Efter drøftelse ændres kontrakterne bl.a. sådan, at alle lejerne tilbydes en 30-årig kontrakt i stedet for en 20-årig. Dermed får lejerne bedre muligheder for at belåne de sommerhuse, som de har på de lejede grunde."

bad i breve af 8. juni 2007 og 5. august 2007 Odder Provstiudvalg om udvalgets bemærkning til, at den fremtidige årlige leje blev fastsat ud fra en procentdel af den offentlige ejendomsvurdering af grunden.

I et brev af 12. oktober 2007 svarede på provstiudvalgets vegne på henvendelse. Provstiudvalget udtrykker i brevet forståelse for, at synes, at priserne på sommerhusgrunde i Saksild strand er steget voldsomt de sidste år. Provstegårdsudvalget er imidlertid forpligtet til at forvalte præsteembedets ejendom på markedsvilkår, da det er offentlige midler de forvalter. Desuden skal der gælde samme vilkår for alle lejere, og de lejere, hvis lejemål skal fornyes pr. 1. marts 2008, har hidtil haft meget gunstige vilkår i forhold til de andre lejere. Provstiudvalget kan ikke anføre bedre metoder til beregningen af lejen, der tilgodeser de to hensyn. Derfor godkender provstiudvalget Præstegårdsudvalgets beslutning om at beregne lejen med 5,5 % af den gældende offentlige ejendomsvurdering. Samtidig blev henvist til at indbringe sagen for domstolene, hvis han fandt, at der var grundlag for at tilsidesætte en årlig leje på 5,5 % af den offentlige ejendomsvurdering med henvisning til aftalelovens § 36.

Ved et brev af 27. december 2007 sendte udlejeren så et udkast til en ny lejekontrakt til lejerne.

Fra udlejerens udkast til lejekontrakt af 27. december 2007 § 1 kan fremhæves, at lejemålet skulle gælde fra den 1. april 2008 til 31. marts 2038, og at lejeren efter lejeperiodens udløb har fortrinsret til genleje af arealet på de til enhver tid gældende vilkår. Efter § 2 skulle den årlige leje fremover være baseret på den til enhver tid gældende ejendomsskyldvurdering i området. Lejen skulle fastsættes forud for et år ad gangen og udgøre 5,5 % af grundværdien for 2006. Efter § 4 skulle lejeren afholde samtlige skatter og afgifter, herunder bl.a. renovation, vand elektricitet, kloak- og rensningsanlæg. Efter § 5 havde lejer pligt til at bebygge den lejede parcel i overensstemmelse med bygningsvedtægten. Ved lejemålets ophør havde lejeren på udlejerens begæring pligt til at fjerne bebyggelsen og aflevere den lejede parcel ryddet, dog havde lejeren ret til at afhænde bebyggelsen til en ny lejer af grunden, som var godkendt af udlejer. Efter § 7 var udgifter til tilslutning til, etablering og vedligeholdelse af hovedledninger til el, vandværk, kloak- og rensningsanlæg og andet lignende udlejer uvedkommende. Efter § 9 havde lejeren forkøbsret til grunden for den pris, udlejer kunne dokumentere at kunne opnå ved salg til anden side, og under hensyntagen til prisniveauet for sommerhusgrunde i området.

Dette udkast til lejekontrakt adskiller sig således på væsentlige punkter fra de lejekontrakter, som tidligere har reguleret forholdet mellem lejerne og udlejer. Blandt andet blev lejen ikke længere beregnet med udgangspunkt i en pristalsreguleret basisleje, men derimod som 5,5 % af grundværdien i området efter den offentlige ejendomsvurdering for 2006.

Lejerne har fremlagt en oversigt over de enkelte lejerers lejestigninger m.v. Udlejeren har tilsluttet sig denne opgørelse. Det kan herefter lægges til grund, at lejerne

- [redacted] leje stiger fra 9.289 kr. i 2007 til 49.973 kr. i 2008, svarende til en stigning på 438 %
- [redacted] leje stiger fra 9.289 kr. i 2007 til 30.443 kr. i 2008, svarende til en stigning på 228 %
- [redacted] leje stiger fra 9.289 kr. i 2007 til 29.656 kr. i 2008, svarende til en stigning på 219 %
- [redacted] leje stiger fra 9.289 kr. i 2007 til 31.020 kr. i 2008, svarende til en stigning på 234 %
- [redacted] leje stiger fra 9.289 kr. i 2007 til 29.805 kr. i 2008, svarende til en stigning på 221 %
- [redacted] leje stiger fra 9.289 kr. i 2007 til 30.415 kr. i 2008, svarende til en stigning på 227 %

- [redacted] leje stiger fra 9.289 kr. i 2007 til 29.970 kr. i 2008, svarende til en stigning på 223 %.

Den meddelte lejekontrakt, adskiller sig udover lejefastsættelsen/lejereguleringen også på andre punkter fra de tidligere lejekontrakter, herunder bestemmelsen om forkøbsret.

Tidligere havde lejerer forkøbsret til grunden for den pris, udlejer kunne dokumentere at kunne opnå ved salg til anden side, med ret til fradrag for lejers udgift til kloak, vand og el. Nu er muligheden for forkøbsret angivet med den pris, udlejer kunne dokumentere at kunne opnå ved salg til anden side, og under hensyntagen til prisniveauet for sommerhusgrunde i området. Derimod er fradrag for faktisk afholdte udgifter til kloak, vand og el ikke længere medtaget, uanset der er tale om de samme lejere, som faktisk har afholdt de omhandlede udgifter.

Ifølge en lejekontrakt fra 2006 mellem udlejer og anden lejer i samme område med enslydende lejevilkår i øvrigt, er der dog i § 9 om forkøbsretten medtaget ret til fradrag i købesummen for afholdte dokumenterede tilslutningsafgifter til kloak, vand, el og andel i matrikulering.

Da det ikke har været muligt for lejerne og udlejer at blive enige om indholdet af en ny lejekontrakt, og da lejerne, som har opført sommerhuse på grundene, vurderede, at de risikerede at lide store værditab, hvis lejemålene ikke kunne fortsætte, har lejerne underskrevet det udkast til lejekontrakt, som udlejer havde udarbejdet. Lejerne tog ved deres underskrift imidlertid forbehold om sagsanlæg med henblik på en domstolsprøvelse af lejekontraktens indhold. Lejerne har i forlængelse heraf anlagt denne retssag.

Der er under sagens forberedelse afholdt syn og skøn med statsautoriseret ejendomsmægler og valuar Christian Høgh og statsautoriseret ejendomsmægler og valuar Kurt B. Svit, begge Odder, som skønsmænd. Skønsmændene har den 16. oktober 2008 afgivet skønserklæring, hvori det blandt andet er anført:

"...

6. BESIGTIGELSESFORRETNING

Besigtigelse af ejendommene fandt - efter forudgående indkaldelse - sted mandag den 3. september 2008 på Plantagevej 209, Saksild Strand, 8300 Odder. Til stede var sagsøgerne [redacted], advokat Torkil Rasmussen og for sagsøgte repræsenteret af [redacted] og advokat Michael Thygesen samt skønsmændene.

- Skønstematet blev gennemgået samt de tilhørende bilag.

Skønsmændene havde spørgsmål til formuleringen af grundlejen/det lejedes værdi som fremgår af spørgsmål 1, 2 og 6. Parterne var enige i at dette skulle forstås som vurdering af de enkelte grunde og afkastet af denne værdi.

Det blev oplyst, at byggemodning af grundene er afholdt af lejerne på daværende tidspunkt. Dette gælder indlæggelse af vand, kloak, el. Der var tvivl om hvem der havde etableret vejene, hvorimod udstykning var delt mellem ejer og lejer med halvdelen til hver.

Herefter blev de omhandlende grunde besigtiget af skønsmændene uden deltagelse af parterne.

7. BESKRIVELSE AF SAGENS GENSTAND

Bebyggede sommerhusgrunde beliggende i 2. 3. 4. og 7 række fra stranden. Der er ikke havudsigt fra nogen af grundene. Grundene er en del af et større sommerhusområde ved Saksild Strand.

8. SKØNSTEMA

Syns- og skønsmændene bedes inden besvarelsen gennemgå sagens dokumenter og besigtige området/husene efter indkaldelse af parternes advokater.

Spørgsmål 1:

Hvad er grundlejen/det lejedes værdi pr. 1.april 2008 for grundene som ubebyggede og ikke byggemodnede med udgangspunkt i samtlige de for lejemålene og arealerne gældende vilkår beregnet ud fra en samlet vurdering og under hensyn til eventuelt andre relevante lejemål?

Spørgsmål 2:

Såfremt ovennævnte spørgsmål besvares således, at grundlejen/det lejedes værdi pr. 1. april 2008 måtte give anledning til en højere leje end den hidtidige leje (jfv. bilag 4), bedes syns- og skønsmændene vurdere den værdiforringelse for ejerne af sommerhusene, som den vurderede lejeforhøjelse vil få.

Spørgsmål 3:

I hvilket omfang baseres besvarelserne på

- de fremlagte lejemål
- kendskab til andre relevant lejemål
- kendskab til interesserede købere af sommerhuse på lejet grund
- kendskab til vilkår for andre udbudte sommerhusgrunde (købssammenligning)
- konkrete forhold i kontrakten
- generelt kendskab til markedsforholdene -lejeniveau m.v.
- konkrete forhold i kontrakten
- andre konkrete forhold, herunder vejforhold

Spørgsmål 4:

Såfremt besvarelsen af spørgsmål 1 baseres på de fremlagte lejemål, andre relevante lejemål, kendskab til interesserede købere af sommerhuse på lejet grund og/eller kendskab til vilkår for andre udbudte sommerhusgrunde, bedes syns- og skønsmændene angive i hvilket omfang og på hvilke væsentlige punkter, vilkårene i de fremlagte og eventuelt andre relevante lejemål afviger fra vilkårene i de omtvistede lejeforhold, og hvordan disse forhold påvirker lejen i de omtvistede lejemål.

Spørgsmål 5:

I hvilket omfang og på hvilke punkter afviger de konkrete lejeforhold eventuelt fra, hvad der må betegnes som sædvanlige lejevilkår m.v.

Spørgsmål 6:

Hvorledes og hvor meget påvirker de enkelte forhold, der eventuelt er nævnt under besvarelsen af spørgsmål 5, hver især og tilsammen grundlejen/ det lejedes værdi pr. 1. april. 2008 for de omtvistede lejemål.

9. BESVARELSE

ad spørgsmål 1:

Grundlejen er pr. 1. april 2008 følgende:

2. række 819 kvm. a' kr. 600 = 491.400
+ beliggenhedstillæg 100.000 afkast 4,9 % = 28.978
3. række 807 kvm. a' kr. 550 = 443.850 afkast 4,9 % = 21.748
3. række 797 kvm. a' kr. 550 = 438.350 afkast 4,9 % = 21.479
4. række 818 kvm. a' kr. 525 = 429.450 afkast 4,9 % = 21.043
4. række 889 kvm. a' kr. 525 = 466.725 afkast 4,9 % = 22.869
4. række 850 kvm. a' kr. 525 = 446.250 afkast 4,9 % = 21.866
7. række 848 kvm. a' kr. 475 = 402.800 afkast 4,9 % = 19.737

Kvm. prisen er ansat af syns- og skønsmændene under hensyn til hvad sommerhusgrunde udbydes til i de undersøgte og sammenlignende områder samt hvad der er handlet grunde til i samme område.

Afkastprocenten er fastsat til 3 mdrs. cibor pr. 1. april 2008.

ad spørgsmål 2:

Værdiforringelsen for de omhandlende grundlejere vil udover lejefastsættelsen blive afhængig af, hvordan den fremtidige lejefastsættelse vil blive beregnet.

Bliver den fremtidige leje fastsat ud fra ovennævnte lejebeløb og at den fremtidige regulering bliver en kendt faktor f.eks. nettopristallet vil ovennævnte lejeniveau ikke påvirke den nuværende handelspris.

ad spørgsmål 3:

- Vi har noteret, at ud over ændring af lejen fra pristalsregulering til årlig regulering efter seneste offentlige grundvurderingen er der også ændring omkring refundering af afholdte udgifter til byggemodning. Dette forhold er i kontrakt fra 2006.
- Leje på sommerhusgrunde ved Rude Strand

Leje på sommerhusgrunde ved Grenaa Strand

Leje på sokkelgrunde ved Bønnerup Havn

- Den lokale mægler har løbende handel med både sommerhuse på egen grund og lejet grund. Interessen for sommerhuse på lejet grund er p.t. meget begrænsede, da køberne vil have afklaring omkring lejeforhold og forudsætter næsten altid nye kontakter på 30 års løbetid.
- Lejekontrakten har stor betydning - særligt omkring regulering af lejen - køberet - forlængelse og evt. refundering af tekniske anlæg og bygninger.
- Vi har undersøgt udbuddet af sommerhusgrunde på Djursland, Juelsminde og ved Løkken. Vi har konkret kendskab til grunde ved Fjellerup, Bønnerup, Gjerrild og Grenaa. I lokalområdet har der ikke været udbudt sommerhusgrunde i flere år.
- Der er ikke i 2008 solgt mange grunde. I 2007 er der solgt grund tæt ved Grenaa by og strand (200-300 meter) til kontant 525.000 incl. byggemodning men uden tilslutningsafgifter. Vi er bekendt med leje for sommerhusgrunde i området i niveau 18.000 til 24.000
- Kontrakterne er ikke klare i hvad der skal ske, hvis udlejer ikke ønsker at forlænge kontrakten. Der tænkes på afholdte omkostninger til byggemodning og værdi af øvrige installationer samt spørgsmål angående bygning.
- Det er vores opfattelse, at hvis udbyder skal have stabile lejere og at disse lejere nemt kan afhænde deres huse på lejet grunde, kræver det gode kontrakter, der giver tryghed med hensyn til udviklingen af lejen og gode bestemmelser omkring ophør af lejemålet.

Ad spørgsmål 4:

Et væsentligt punkt der afviger fra udlejede grunde på Djursland er, at her afholder udlejer ejendomsskatte. Vi anser dog ikke dette punkt som væsentligt for vores vurdering, da det er kutyme for at dette sker i dette område og er med i prisniveau. Ligeledes er fastsættelse af beregningsgrundlag i grundværdien fastsat af det offentlige ikke kendt på Djursland.

Ad spørgsmål 5:

At lejen reguleres årligt efter udviklingen i den offentlige grundværdi, hvilket de seneste år har givet nogle store ændringer af den årlige leje.

Private personer ønsker en sikkerhed for den fremtidige udvikling i lejen. Ved andre aftale i forbindelse med fast ejendom har husejer sædvanlig vis mulighed for, at opsige og indfri indgåede forpligtigelser. Hvis denne mulighed f.eks. var, at der udover forkøbsretten også var en køberet efter faste bestemmelser.

At der var en fastsættelse af værdien der er afholdt ved byggemodning m.v.

Ad spørgsmål 6:

De har ingen indvirkning på den fastsatte grundleje/det lejedes værdi, men en påvirkning på lejers aktiver (sommerhuset). En fastsættelse efter vilkår i den nye kontrakt vil husejerne få en betydelig værdinedsættelse på sommerhuset i niveau kr. 400.000 til 600.000

10. FORUDSÆTNINGER

Ud over oplysninger i de udleverede bilag, har vi brugt lejekontrakter fra huse på lejet grund beliggende i Bønnerup og lejekontrakt fra Norddjurs kommune vedr. sommerhuse på lejet grund ved Grenaa Strand.

Det bemærkes, i lokalplanen, er bebyggelsesprocenten 10. Der er i dag mulighed for at procenten kan hæves til 15 ved ændring af lokalplanen eller dispensation for denne.

Vi har set bort fra servitutter på ejendommene bortset fra lokalplan 3008. Heri er også nævnt at byplansvedtægt skal udgå samtidig med lysning af lokalplan 3008. Byplansvedtægten er stadig lyst.

...."

Udlejeren har på baggrund af udskrifter fra tingbogen fremlagt en oversigt over de 9 handler, der indenfor de sidste 5 år er gennemført vedrørende huse beliggende på udlejerens grunde. Sommerhusene er ifølge denne oversigt handlet til priser på mellem 925.000 kr. og 1.760.000 kr.

Forklaringer

Lejeren har forklaret, at han har haft flere lejekontrakter. Han og hans daværende ægtefælle overtog sommerhuset i september 1986. Grundene var på det tidspunkt ikke matrikulerede. Senere kom der et brev fra landsbrugsministeriet til lejere og udlejer om, at lejemålene skulle opsiges, hvis ikke grundene blev matrikuleret. Den første kontrakt, som de selv indgik med præsteembedet, blev indgået i 1988. Kontrakten blev bare sendt til dem sammen med lejeopkrævningen. Da de indgik lejemålet i 1986, overtog de lejekontrakten fra den tidligere lejer efter aftale med den daværende administrator. De havde i den forbindelse en samtale med [redacted], hvor de blandt andet drøftede forpligtelser m.v. ved indgåelse af lejemålet. Lejestørrelsen udgjorde i henhold til den første kontrakt 3670 kr. årligt med regulering efter prisindekset. De drøftede ikke udløb og fornyelse af kontrakten, idet det var så langt ude i fremtiden. De havde dog en fremadrettet bekymring om, at det ville blive et problem, hvis udlejer pludselig ville ændre lejevilkårene, og de drøftede med hinanden, om de kunne forsvare med sig selv at indgå lejemålet på de vilkår. [redacted] sagde til dem, at der ikke var grund til bekymring, idet udlejer er et menighedsråd, og derfor som udlejer altid ville opføre sig ordentligt og redeligt. De syntes dermed, at der var en større sikkerhed, end hvis det havde været en privat udlejer. Kontrakten var også i orden, idet de havde fortrinsret til genleje og forkøbsret til grunden. De snakkede tingene igennem og blev enige om, at det ikke kunne gå helt galt. På grund af [redacted] oplysninger havde han en forventning om, at lejekontrakten kunne fornyes på nogenlunde samme vilkår.

Han har ikke selv opført sommerhuset, men han har udskiftet det gamle udhus og anlagt have. Der er også blevet indlagt kloak. Han har en stor kærlighed til stedet, og han har brugt meget tid og mange kræfter på stedet. Lejerne har selv betalt for byggemodning, kloakanlæg og en del af matrikuleringsomkostningerne. I forbindelse med matrikuleringen oplyste udlejer, at matri-

kuleringen ikke skete i udlejers interesse, og at udgifterne derfor skulle fordeles således, at udlejer og lejerne hver afholdt halvdelen. Han har været pensionist siden år 2005 og vil gerne beholde sommerhuset, men hans årlige leje er steget med 234 %, og han har ikke råd til at beholde sommerhuset. Han vil være interesseret i at købe grunden, hvis den blev sat til salg, men pris og vilkår for finansiering vil være afgørende. Hvis han selv ejede sin grund, ville han være ude over problemerne med udlejer. Udlejer har ikke på noget tidspunkt lyttet til lejerne i forbindelse med fornyelsen af kontrakten. Han har fungeret som tillidsmand for lejerne, og han har gennem 10 år siddet i lejerforeningens bestyrelse. Han har også i en periode været konstitueret som formand. Han har samlet de lejere, som har været udsat for urimelige lejestigninger, og de har drøftet, hvad de kunne gøre. Præsteembedet har gennem hele forløbet henholdt sig til bestemmelserne i lov om menighedsråd, hvorefter menighedsrådet skal sikre en forsvarlig forvaltning af kirkens ejendom, og hævdet, at lejestigningerne derfor er rimelige. Han forstår ikke deres holdning, idet der for ham at se er tale om en meget givtig og urimelig udlejningsforretning.

Grundlejerforeningen repræsenterer samtlige 28 lejere, herunder de 7 lejere, som har anlagt denne sag. De 21 andre lejere har underskrevet tilsvarende kontrakter, som de kontrakter, der i dag bestrides. Reguleringen efter netto-prisindekset kom vist ind i lejekontrakterne i 1992 for at sikre en jævn stigning i lejen. I 1994 blev han første gang præsenteret for, at lejens størrelse blev opgjort som en procentsats af den offentlige grundværdi. En lejer lagde sag an mod Præsteembedet, fordi nogle lejere havde fået en lejekontrakt med én procentsats, mens lejereren selv havde fået en lejekontrakt med en anden højere procentsats. Retssagen blev afgjort i 1995, og præsteembedet blev efter dommen tilpligtet at anerkende, at procentsatsen skulle nedsættes til 4,9 % svarende til procentsatsen for de øvrige lejemål. Under årsmødet med menighedsrådet i år 2000, hvor han selv var med, blev det oplyst, at lejerne skulle indstille sig på, at lejens størrelse ville blive baseret på en procentsats af den offentlige grundværdi, når de gamle lejekontrakter udløb. Han var lamslået over udmeldingen, men tog oplysningerne til efterretning. Kontrakterne skulle først genforhandles 8 år fremme i tiden, og han regnede med, at der ville komme et skriftligt oplæg fra menighedsrådet. Der var forhandlinger på årsmødet, men de førte ingen steder. Procentsatsen på 5,5 % blev ikke nævnt i år 2000, idet det alene blev oplyst, at lejerne skulle indstille sig på store lejestigninger i størrelsesordenen 25 % - 30 %. Procentsatsen på 5,5 % nævnt i år 2002, hvor de blev præsenteret for en ny beregning. Han havde selv som formand mandat til at drøfte lejereguleringsproblematikken med administratoren på generalforsamlingen, og det blev aftalt, at de skulle mødes en gang hos hver af parterne. Møderne skulle afholdes for at udveksle gensidige erfaringer og synspunkter. En repræsentant fra stiftet og en repræsentant fra kirkeministeriet blev inddraget, men der kom ikke noget ud af møderne. De mødte på udlejers side forsvarede lejeforhøjelserne ud fra menighedsrådets forpligtelse til at forvalte kirkens midler på forsvarlig vis. Udlejer ønskede den nye beregningsmetode fastsat således, at den offentlige

grundvurdering skulle lægges til grund, hvis den var stigende. Hvis grundværdien ikke var stigende, skulle lejen i stedet reguleres efter nettoprisindekset, indtil grundværdien igen var stigende. Denne beregningsmetode blev ikke vedtaget, og han følte derfor, at han havde fået lidt med hjem til lejerne. En husleje beregnet som en procentsats af den offentlige grundværdi er urimelig, fordi den ikke er forudsigelig eller gennemsigtig. Ingen ved, om den offentlige grundværdi stiger eller falder. Beregningsmetoden er samtidig urimelig, fordi begge de to faktorer, procentsatsen og den offentlige grundværdi, som skal regulere lejen, er valgt ensidigt af udlejer. Grundværdien er alene til ligningsmæssige formål og derfor ikke egnet til at indgå i lejereguleringer. Han har i forbindelse med problemstillingerne omkring de nye lejekontrakter bedt om et møde med provsten, og han har også skrevet til Kirkeministeriet, som har oplyst, at ministeriet ikke er rekursmyndighed, men alene tilsynsmyndighed i forhold til menighedsrådet. Kirkeministeriet har henvist lejerne til selv at forhandle og i øvrigt lægge sag an ved domstolene, hvis parterne ikke nåede til enighed. Biskoppen har han aldrig set. Han har efterfølgende henvendt sig til en advokat og til Fritidshusejernes Landsforening. Sagen er anlagt, fordi lejeforhøjelserne er helt urimelige. Der har også været problemer med tilbagebetaling af et gebyr 500 kr., som nogle af lejerne har betalt for genudlejning. To lejere, [redacted] og [redacted] har endnu ikke fået deres penge tilbage.

Han bor på [redacted], hvor han ejer et rækkehus. Han benytter sommerhuset så meget, som det overhovedet kan lade sig gøre. Efter han er gået på pension, afhænger det af vejsituationen, hvornår han flytter ud i sommerhuset. Sommerhuset er vedligeholdt, men kun delvist isoleret. Sommerhuset er kun til eget brug, og han har aldrig overvejet eller forsøgt at udleje huset. Han har ingen interesse i at udleje huset, idet han har mange personlige effekter i sommerhuset og ikke ønsker at leje det ud. Han har ikke på noget tidspunkt indhentet en vurdering fra en ejendomsmægler med henblik på salg.

Lejeren [redacted] har forklaret, at hun og hendes mand har haft tre lejekontrakter forud for den nuværende lejekontrakt. Den første kontrakt fra 1973 løb over en 5-årig periode. Den anden kontrakt løb i 10 år, og den tredje kontrakt løb i en periode på 20 år. Da de indgik den første lejekontrakt, talte de med den tidligere administrator [redacted] om fornyelse af kontrakten. [redacted] oplyste, at de kunne forvente, at kontrakten ville blive forlænget på samme vilkår med pristalsregulering af den årlige leje. De talte ikke om eventuelle problemer i den anledning. De havde forkøbsret på grunden, og det beroligede dem, at udlejer var kirken og ikke en privat udlejer. De købte et lille træhus, som de løbende har bygget til og udvidet. Deres forventninger til lejeforholdene har været, at de kunne fortsætte lejeforholdet uden væsentlige ændringer i lejevilkårene. Hun er selv på efterløn, og hendes mand er pensionist. De har ikke råd til at beholde sommerhuset efter huslejestigningen. De har forsøgt at sælge sommerhuset, og der har også været interesse fra nogle mulige købere. De interesse-

rede mister dog hurtigt interessen, når de ser lejekontrakten. Sommerhuset blev sat til salg i maj 2007, efter de havde set de nye lejevilkår. Sommerhuset blev udbudt til en pris på 1.600.000 kr. og er fortsat til salg hos ejendomsmægleren. De har fået oplyst, at de ville have mulighed for at sælge sommerhuset, hvis de havde en lejekontrakt med pristalsregulering af lejen, idet folk skal kunne planlægge deres økonomi. De betalte selv ca. 25.000 kr. for sommerhuset i 1973. De bor i et parcelhus i Silkeborg, og de har benyttet sommerhuset i weekenden i perioden fra påske til efterår og i sommerferien. De har brugt det mere, efter at de begge er blevet pensionister. De har ikke haft sommerhuset udlejet.

Lejeren: [redacted] har forklaret, at han fik sin første lejekontrakt i 1974. Han har haft tre lejekontrakter forud for den nuværende kontrakt. Tidligere administrator [redacted] havde lavet alle de tidligere lejekontrakter. Han talte med [redacted] i forbindelse med den første lejekontrakt for 35 år siden. De efterfølgende kontrakter blev sendt til ham, så vidt han husker. Han talte ikke med [redacted] om problemer, som kunne opstå omkring lejeforholdet. Han tør sig tryk ved, at kirken var udlejer. Han husker ikke, om han blev stillet noget i udsigt omkring fremtidige lejevilkår. Han overtog i 1974 en ubebygget grund, hvor der kun var en del af et toilet. Han har selv bygget nyt hus. Både ham og hans kone er pensionister, og de har ikke råd til at beholde grunden efter huslejestigningen. De har ikke forsøgt salg, men de har meddelt venner og bekendte, at de gerne vil sælge, men der er ingen, der har vist interesse. De er eventuelt interesserede i at købe grunden, hvis udlejer er villig til at sælge. Sommerhuset er opført i 1975 og er siden vedligeholdt, men ikke moderniseret. Sommerhuset er 55 m² + anneks på 9 m². De bor i en senior-andelsbolig i [redacted], og de bruger sommerhuset hver weekend. Hans kone har boet derude i en periode, men ellers bor de der ikke. De lejede ud i starten for at få en ekstra indtægt, men de har ikke haft det lejet ud de sidste 15 år. De har ikke noget ønske om at leje sommerhuset ud nu, da de har mange private ting i huset.

Lejeren: [redacted] har forklaret, at han fik sin første lejekontrakt i 1973. Han har haft tre kontrakter forud for den nuværende kontrakt, og alle kontrakter er blevet indgået med [redacted]. Han overtog den første lejekontrakt efter den tidligere ejer. Hans kone havde betænkeligheder i forhold til det fremtidige lejeforhold, men [redacted] beroligede dem og sagde, at det skulle være for almindelige mennesker at leje hos dem. De fik et godt indtryk af forholdene, men det har ændret sig nu. [redacted] sagde til dem, at de kunne regne med, at lejeforholdet kunne fornyes på samme betingelser. Løbetiden på den første kontrakt var fem år, og derefter fik de en ny kontrakt på 10 år, hvilket de var roligere med. Sommerhuset er fra 1955, og de har selv indlagt kloak, toilet og bad. De er begge pensionister, og de har ikke råd til at beholde sommerhuset. De vil gerne købe grunden, men pris og lånemuligheder vil være afgørende. I dag er lejekontrakten en hæmsko. De har ikke forsøgt at sælge som-

merhuset. De bor i en lejet lejlighed i [redacted], men flytter i sommerhuset i perioden fra april til september. De har vedligeholdt sommerhuset, men ikke udført andre forbedringer. Sommerhuset er ikke isoleret, og det er umuligt at leje ud. De har ikke forsøgt eller overvejet at leje sommerhuset ud. De har mange personlige ting i huset. De har ikke gæld i huset.

Lejeren [redacted] har forklaret, at han kun har haft en kontrakt forud for den nuværende kontrakt. Han købte sommerhuset i april 1993, og den første kontrakt løb frem til 31. marts 2008. Han talte med [redacted] i forbindelse med den første kontrakt, og det var hans forventning, at hans lejevilkår ville være fortløbende, og at fornyelse kunne ske på samme vilkår. [redacted] sagde, at kirken var ejer af grundene, og at udlejning derfor skulle ske på en ordentlig og redelig måde. Han havde forkøbsret efter sin kontrakt, så han var rolig ved at indgå lejeaftalen. Han har købt sommerhuset, men selv opført en carport. Han er 55 år og skorstensfejmester. Han har råd til at beholde sit sommerhus på grunden på trods af huslejestigningen. Han er interesseret i at købe grunden, hvis vilkårene er rimelige. Han har ikke forsøgt at sælge sommerhuset. Han bor i et parcelhus i [redacted]. Sommerhuset er 63 m² og genopført i 1980 som typehus efter en brand. Han bruger sommerhuset i weekenderne om sommeren. Sommerhuset bliver udlejet gennem Odder Turistbureau, og lejeindtægterne udgjorde sidste år 21.000 kr. svarende til syv ugers udlejning til 3000 kr. om ugen. De har ikke talt om udlejning i år, men deres sommerhus er fortsat på plakaten hos turistbureauet. Han har ikke overvejet salg, og han har ikke gæld i huset.

Lejeren [redacted] har forklaret, at han fik den første lejekontrakt i 1967. Han har haft i alt fire lejekontrakter forud for den nuværende kontrakt. Den sidste kontrakt løb fra 1988 til 2008. Han har altid talt med [redacted] i forbindelse med fornyelsen af kontrakterne. De har ikke talt om kontrakternes udløb, men [redacted] sagde altid, at lejeforholdet ville kunne fortsætte på samme vilkår. De har ikke drøftet nogen problemer. Hvis menighedsrådet ville sælge, så havde han forkøbsret, og [redacted] havde oplyst, at han ikke skulle være bange for lejestigninger, idet menighedsrådet ikke er en forretning. Han har bygget nyt hus i 1977. Der var et hus på grunden tidligere, men det var kun et skur. Sommerhuset er 73 m², og han har indlagt kloak, have, hæk, flagstang og alt, hvad der hører med til et nyt hus. Han har været pensionist siden 1994, og han har ikke råd til at beholde ejendommen. Han vil gerne købe grunden til en rimelig pris. Han bor i en lejet lejlighed i [redacted]. Han bor nærmest i sommerhuset hele sommerperioden og kigger til det om vinteren. Sommerhuset har ikke været lejet ud, og det ønsker han heller ikke, idet han har mange private ting i huset. Han har ikke forsøgt salg, men mener, at det på grund af lejens størrelse bliver et problem at få solgt sommerhuset. Han har heller ikke indhentet en vurdering. Han har ikke overvejet hvilken pris, han ville have, hvis han skulle sælge. Han har ikke gæld i sommerhuset.

har som vidne forklaret, at han de sidste 2 ½ år har været formand for Fritidshusejernes Landsforening. Før han blev formand, var han næstformand i 3 år. Foreningen blev stiftet i 1974 af fritidshusejerne og har i dag ca. 20.000 medlemmer. Foreningen varetager alle fritidshusejernes fælles interesser over for offentlige myndigheder og andre. Der er fast tre advokater tilknyttet foreningen. Advokaterne yder gratis retshjælp og hjælper med juridiske problemer. Foreningen er en upolitisk og uafhængig organisation, som er høringsberettiget flere steder og repræsenteret med faste pladser i forskellige råd, nævn og udvalg. Blandt disse er Forbrugerrådet. Landsforeningen har stor interesse i sagen, idet de gennem 10 år har arbejdet for tålelige forhold for sommerhusejere på lejegrunde. De har afholdt utallige møder med ministerier, politikere og andre for at få ordentlige forhold for denne gruppe af sommerhusejere. De arbejder for at få lovgivning på området. Der findes i Danmark ca. 15.000 sommerhuse på lejede grunde, hvoraf ca. 3000 ejes af staten. Foreningen er meget tilfreds med statens regler, og de har selv været med i processen omkring vedtagelse og udarbejdelse af reglerne. Der er andre sommerhusområder både på Sjælland, Fyn og andre steder i Jylland, som har samme problemer som lejerne i Saksild-Nølev. I Vallø Stift havde sommerhusejerne haft rimelige lejeforhold indtil for nogle få år siden, hvor de uden særlig anledning pludselig blev mødt med store huslejestigninger. Der verserer en tilsvarende sag om huslejestigninger i Retten i Odense, hvor 59 sommerhusejere ved Kerteminde har lagt sag an mod udlejer, som er greve. Sagen har verseret i tre år. Hans umiddelbare betragtning er, at huslejestigningerne skyldes et generationsskifte, eller at nogen kommer til og opdager værdierne. Landsforeningen støtter lejernes påstande 100 %. De har forhørt sig om mulighederne for at træde ind i sagen, men de fik ved henvendelse til retten den 17. december 2008 oplyst, at de var for sent ude. De ønskede ikke at være årsag til udsættelse af sagen, og de besluttede sig derfor for ikke at gøre mere ved det.

Før i tiden havde de sommerhuse, som var på de lejede grunde, mest karakter af strandhuse, skure og omklædningsrum. Myndighederne har efterhånden stillet større og større krav, blandt andet krav om kloaktilslutning. Mange af sommerhusejerne har derfor foretaget store forbedringer eller bygget nyt. Landsforeningen har fået mange tilkendegivelser fra politisk side. De har to gange rettet forespørgsler til Folketinget, og de har haft foretræde for Bent Bendtsen, som efterfølgende bad Forbrugerombudsmanden om at se på sagen. De har haft kontakt med 10 - 12 politikere fra hele det politiske spektrum, som alle synes, at problemstillingen omkring lejeforholdene er urimelig, men der er ingen handling bag deres ord. Både han selv og foreningen har arbejdet politisk gennem mange år.

Ikke alle sommerhusejere på lejet grund er medlemmer af landsforeningen. Foreningen har for ca. 7 - 8 år siden sammen med Forbrugerrådet lavet et oplæg til en standardkontrakt for regulering af leje og nye kontrakter. Arbejdet gik i stå, da ambitionsniveauet blev større, idet de valgte at arbejde for lovregulering af området. De aftalte i udvalget at gå videre, idet en ny stan-

dardkontrakt ikke er tilstrækkelig. Standardkontrakten indeholdt en årlig regulering af lejen ud fra pristalsindekset. Grundlejen var baseret på to syns- og skønsmands skøn over niveauet i området, men derudover var fastsættelsen af grundlejen åben for forhandling. Statens standardkontrakt er mere eller mindre en kopi af den standardkontrakt, som de dengang lavede i udvalget, idet lejen årligt reguleres efter pristalsindekset, og kontrakten fornyes hver 5. - 10. år. Han bakker fuldt ud op om lejernes påstand i sagen, selvom der måske nok i lejekontrakterne mangler en mulighed for at justere grundlejen inden for de 20 - 30 år, som kontrakterne gælder. Kontrakterne har en meget lang løbetid, men det må være op til parterne. I udvalgets udkast til standardkontrakt var der lagt op til, at kontrakterne skulle fornyes hver 5. - 10. år, idet det er mest rimeligt for begge parter. Den offentlige grundværdi kan godt bruges som parameter i forbindelse med fastsættelse af grundlejens størrelse, men det må være et spørgsmål om, hvad parterne gennem forhandling når frem til. Grundlejen bør ikke fastsættes til en procentsats af den offentlige grundværdi, idet procentsatsen vil blive vilkårlig, eftersom der ikke er noget at tage udgangspunkt i, når den skal fastsættes.

Han har et godt kendskab til udviklingen på sommerhusmarkedet. Priserne har ændret sig meget, og der har været en kæmpestigning ligesom på resten af boligmarkedet. Nu er priserne faldende. Det har stor betydning for prisen på et sommerhus, om det ligger på en lejet grund, idet sommerhuse på lejede grunde ikke kan sælges i dag. Der er ingen, der tør at købe et hus på en lejet grund. Sommerhusene på lejede grunde er ikke steget i pris i samme omfang som de øvrige sommerhuse, og der er ikke blevet handlet et sommerhus på lejet grund i meget lang tid. Han kender ikke til eksempler på, at sommerhusejere med lejede grunde har været nødt til at sætte prisen meget langt ned, men sommerhusmarkedet er generelt faldet med 10 % - 12 %. Det har længe været problematisk at afhænde sommerhuse på lejede grunde. Han har ikke hørt om nogen lejere, der er blevet nødt til at sælge deres sommerhus på grund af lejestigninger på grunden. Nogle af sommerhusene er for dyre i forhold til, at de står på lejet grund. Det er ikke rimeligt at straffe lejerne med så høje huslejestigninger. På lejeområdet er der lovgivning, som regulerer lejefastsættelsen og forbyder så store lejestigninger. Det er rigtigt, at mange folk har sommerhuse, som deres anden bolig. Så vidt han ved, er der ingen sommerhuse på lejet grund, der er godkendt som helårsboliger..

..... har med partsstatus for udlejer forklaret, at han har været medlem af menighedsrådet siden 1976. I 1992/1993 overtog han administrationen af de lejede grunde efter den tidligere administrator døde i 1994. De havde en advokat til at hjælpe med at udfærdige de første kontrakter, og kontrakterne er herefter kørt videre. I henhold til lov om menighedsråd skal menighedsrådet forvalte kirkens ejendom på forsvarlig vis. På grund af prisudviklingen på sommerhusområdet måtte menighedsrådet på et tidspunkt indse, at regulering af lejen i henhold til nettoprisindekset ikke gav en tilfredsstillende forrentning af kirkens faste ejendom. Lejen afspejlede ikke niveauet på den va-

re, der blev solgt. De drøftede derfor lejefastsættelsen i menighedsrådet, og det bedste forslag var at fastsætte lejen med udgangspunkt i den offentlige vurdering. Han kan ikke huske, om de første kontrakter efter den nye beregningsmodel blev udfærdiget af en advokat, men de har i hvert fald søgt rådgivning hos en advokat. De første kontrakter med den nye beregningsmodel blev lavet i 1992 - 1994. I disse kontrakter blev basislejen beregnet som 4,9 % af den offentlige grundvurdering. Det var en rimelig beregningsmetode set i forhold til det afkast, som de ville kunne få ved at placere deres midler i et pengeinstitut. Procentsatsen er en variabel størrelse. Frem til år 1995 satte de en procentsats på ved oprettelsen af kontrakterne, således at procentsatsen i nogle kontrakter blev sat til 5,3 %, mens den i andre blev sat til 5,5 %. I 1995 anlagde en lejer sag an mod præsteembedet, idet de for at udjævne stigningerne i ejendomsværdien var kommet til at tage en for høj procentsats. Procentsatsen var i lejerens kontrakt sat til 5,5 % pga. det lange åremål, men de blev dømt til at nedsætte procentsatsen til 4,9 %. Provstiet havde accepteret procentsatsen. I 2003 havde man drøftelser med lejerforeningen om lejekontrakterne, hvilket førte til, at der var vilkår, som blev slettet af kontrakten, og formuleringer, som blev korrigeret. Procentsatsernes størrelse blev ikke drøftet. Efter udfaldet af dommen blev der ikke længere justeret op og ned på processatserne. [redacted] deltog i drøftelserne i 2003 på lejerforeningens vegne. Forvaltningen af kirkens ejendom blev diskuteret, idet [redacted] ikke var tilfreds med lejefastsættelsen. Lejen er fastsat ud fra det princip, at menighedsrådet skal have markedslejen. Præsteembedet har 28 grunde, og sommerhusene på grundene er meget forskellige og af varieret kvalitet. Der er flotte bjælkehuse og helårsboliger imellem. Han kender ikke antallet af helårsboliger. Den sidste lejestigning var hård for lejerne, men stiftet har ikke ønsket at røre ved lejefastsættelsen.

Der er tale om en rimelig leje, som er etableret på en objektiv måde. Han bor selv i et hus tæt på sommerhusområdet, og prisudviklingen på sommerhusmarkedet har været ret voldsom. Prisstigningen har været højest på de grunde, hvor der er havudsigt. Ejendomsmæglerne har i foråret 2007 oplyst, at sommerhusgrundene blev solgt for mellem 1,4 - 1,7 millioner kr. Den offentlige ejendomsværdi var for to år siden under halv pris af den egentlige værdi. Den offentlige ejendomsvurdering er ikke for høj. Ejendommen på [redacted] har fået nedsat ejendomsværdien under hensyn til, at der ikke er havudsigt fra ejendommen. Der er ikke havudsigt fra nogle af de lejede grunde, som er omfattet af denne sag. Han er formand for præstegårdsudvalget og ejer selv en grund til udlejning i området. Han har ikke ført sin egen udlejningspraksis med over i præsteembedet. Præsteembedets praksis har de fra området og fra de advokater, som har rådgivet dem. Stiftet har fastholdt, at lejen kan være udtryk for markedslejen. Deres kasserer opkræver grundlejen, og indtægterne går i en provstikasse som en fælles indtægt. Præsteembedets rådighedsbeløb bliver fordelt derefter, idet der bliver lagt budget efter, at præsteembedet har indtægter fra leje. Han mener, at det er en advokat, der har skrevet lejekontrakterne. Når et nyt lejemål bliver indgået, er lejekontrakten altid til godkendelse hos lejerens advokat. Principielt er der ikke

noget i vejen for, at præsteembedet kan indføre et hvilket som helst vilkår, som de ønsker, i lejekontrakten, men de ville ikke gøre det. Lijekontrakten er blevet sendt til lejerne med udlejerens underskrift. I præsteembedet har de drøftet, om der skulle ske salg af grundene, men de har ikke indtil videre fået en tilkendegivelse til det fra provsten eller fra biskoppen. De har fået det indtryk, at grundene skulle lejes ud, og det er derfor, at der er udfærdiget 30-årige lejekontrakter. Han ved ikke, om lejerne har interesse i at købe grundene, men formoder, at det er et spørgsmål om prisen på grundene. De gebyrer, som er blevet betalt af lejerne i forbindelse med fornyelsen af kontrakterne, vil blive tilbagebetalt.

Parternes synspunkter

Lejerne har til støtte for deres påstande gjort gældende, at udlejerens lejebe-
regning bør tilsidesættes i medfør af aftalelovens § 36, jf. aftalelovens § 38 a
og 38 c. Hertil kommer, at vilkåret om lejeforhøjelse tillige er i strid med
markedsføringslovens § 1. Udlejerens nye lejefastsættelse er ensidigt vold-
somt forhøjet, og lejefastsættelsen er baseret på uforudsigelige størrelser.
Det vil være i strid med rimelighedsbetragtninger, såfremt udlejerens ensidigt
kan foretage en sådan fastsættelse. Lejernes ret til genleje gøres illusorisk,
hvis lejen fastsættes urimelig høj. Hertil kommer, at lejerne gennem mange
år har kunnet råde over grundene og også har haft en berettiget forventning
til at kunne fortsætte på lignende vilkår efter tilsagn fra embedets tidligere
kasserer. De har ud fra disse forudsætninger haft udgifter til opførelse af
sommerhuse eller fritidshuse, og deres økonomi er således forbunden med
rimelig grundleje, og det er en velfærdssag for lejerne, at udlejerens krav ik-
ke imødekommes. Grundlejen bør derfor være rimelig og fastsat i overens-
stemmelse med statens regler. Lejerne har endelig henvist til markedsfø-
ringslovens § 1 og anført, at det tillige efter skønserklæringen må lægges til
grund, at de opstillede vilkår er urimelige og usædvanlige.

Forbrugerombudsmanden har som biintervient til støtte for lejernes på-
stande anført, at markedsføringslovens § 1 fastsætter overordnede hensyn til
forbrugerne, erhvervsdrivende og almene samfundsinteresser. Forbrugerom-
budsmanden har overordnet gjort gældende, at lejekontrakten er urimelig, i
strid med redelig handlemåde og stridende mod god forretningsskik, jf. afta-
lelovens § 36 og § 38c. Lejerne må i det aftalemæssige forhold opfattes som
forbrugere, og udlejerens må opfattes som erhvervsdrivende, idet embedet
som udlejer har handlet som led i et erhverv. Dette støttes ved forklaringen
afgivet af [redacted] hvorefter lejekontraktens bestemmelser skulle afspej-
le markedslignende vilkår. Forbrugerombudsmanden har endvidere anført, at
lejekontrakten, der er en standardkontrakt, ikke har været til genstand for re-
el forhandling mellem parterne, hvilket støttes blandt andet af forklaringen
afgivet af [redacted], hvorefter der ikke var tale om en reel forhand-
lingssituation, og lejerne har ikke haft indflydelse på aftalens indhold. Udle-
jerens har haft en overlegen forhandlingsposition og har søgt urimeligt at ud-
nytte den mulighed for pression, der ligger i, at lejerne har opført sommer-

huse på de lejede grunde og risikerer at lide meget store værditab, såfremt lejemålene fortsætter. Det skyldes, at udlejeren i så fald kan kræve, at sommerhusene må fjernes, og grundene leveres tilbage i god stand. Hertil kommer, at udlejeren siden udlejningens begyndelse primo 1970 har udfærdiget og fastlagt indholdet af de fortløbne lejekontrakter, der har reguleret parternes forhold, og at der siden 1993 har været en pligt for lejerne til at bebygge grundene, og at udlejeren har været vidende om og accepteret, hvordan lejerne indrettede sig og opførte husene. På denne baggrund og også efter det forklarede om den tidligere kasserers udtalelse til lejerne, har de som følge af udlejers praksis fået en berettiget forventning om, at lejemålene ville kunne fortsættes på vilkår svarende i det væsentlige til de vilkår, som tidligere regulerede parternes forhold. Lejerne har derfor indrettet sig som sket og overholdt pligten til at bebygge den lejede parcel i overensstemmelse med bygningsvedtægten. Udlejeren har derfor som følge af sin overlegne forhandlingsposition formået lejerne til at acceptere den foreliggende lejekontrakt. Hertil kommer, at indholdet af lejekontrakten er usædvanlig byrdefuld for lejerne, idet der er en betydelig skævhed i parternes rettigheder og forpligtelser. Indholdet af lejekontrakten er ikke sædvanlig eller afbalanceret, hvilket også bekræftes af skønserklæringen. Udlejeren har handlet i strid med retlig handlemåde og stridende mod god forretningsskik ved at forlange lejestigninger, som både absolut og relativt gør, at lejekontrakten er urimelig. Udlejeren har ensidigt fastsat en ny beregningsmåde, der fører til særdeles urimelige lejeforhøjelser for lejerne, og det fremgår af skønserklæringen, at lejeniveauet for de omhandlede grunde ligger væsentligt over de lejestørrelser, som er konsekvensen af vilkåret for den foreliggende lejekontrakt. Efter skønserklæringen må det lægges til grund, at måden at beregne lejen på er usædvanlig. Forbrugerombudsmanden har endelig anført, at udlejeren vil kunne opnå en uberettiget berigelse, idet den grund, som udlejeren oprindeligt stillede til rådighed, nu er blevet beriget med installationer som el, kloak og vand, parcellen matrikuleret, og der er blevet opført bygninger på lejerens bekostning.

Udlejeren har til støtte for sin frifindelsespåstand gjort gældende, at en leje på 5,5 % p.a. af den gældende ejendomsværdi med tillæg af ejendomsskat er en rimelig leje, der udtrykker et rimeligt afkast til udlejer for et formuegode. Der har siden 1993 været en generel prisstigning i værdien af fast ejendom. De omhandlede grunde er beliggende i et attraktivt område, hvor værdierne er steget kraftigt. Det fremgår blandt andet af den fremlagte oversigt over de handlede huse. Hertil kommer, at husene ikke længere er kolonihavetyper, men særdeles attraktive sommerhuse. Det kan ikke lægges til grund, at der er tale om en velfærdssag for lejerne, idet husene for samtlige er en sekundær bolig. Ved at anvende den offentlige ejendomsvurdering som grundlag for lejefastsættelsen, er der en rimelig afspejling af den reelle værdi af grundene i markedet. Der er således ikke som hævdet af lejerne anvendt et tilfældigt beløb som grundlag for lejefastsættelsen, og de fastsatte prisstigninger afspejler således markedsværdien. Udlejeren har endvidere anført, at skønserklæringen er subjektiv, hvorfor den ikke bør danne grundlag for lejefast-

sættelsen. Kontraktvilkåret vedrørende lejereguleringen kan hverken helt eller delvist kræves tilsidesat efter aftalelovens § 36, jf. § 38 a og 38 c, idet betingelserne herfor ikke er til stede. Det kræver således særdeles indgribende forhold, såfremt en aftale skal tilsidesættes i medfør af aftalelovens § 36, og der foreligger ikke sådanne indgribende forhold i nærværende aftale. Udlejer har i den forbindelse bestridt, at udlejer ensidigt har fastsat retningslinier, idet det må lægges til grund, at der har været drøftelser mellem parterne. Udlejer har endelig bestridt, at en analogi af købelovens § 5 og lejelovens bestemmelser om adgang til lejeregulering er relevante i nærværende sag, idet der er tale om en almindelig aftale mellem parterne.

Rettens begrundelse og resultat

Udlejer ejer efter det oplyste 28 sommerhusgrunde, der alle anvendes til udlejning, og udlejer bestræber sig på og angiver at være forpligtet til at sikre, at grundene giver et afkast, der er rimeligt i forhold til grundenes værdi. Lejerne handler i forbindelse med deres leje af sommerhusgrunden hovedsageligt uden for deres erhverv.

Udlejer er et menighedsråd, men selv om retten tager dette i betragtning, er lejeaftalerne på denne baggrund forbrugeraftaler i henhold til definitionen i forbrugeraftalelovens § 3, stk. 1, og aftalelovens § 38 a.

Lejestigningerne, som trådte i kraft sammen med de omstridte lejeaftaler pr. 1. april 2008, er meget store både absolut og i forhold til den leje, som lejerne betalte indtil da.

Udlejer angiver, at lejeforhøjelserne skal ses på baggrund af, at udlejer er forpligtet til at sikre, at grundene giver et afkast, der er rimeligt i forhold til grundenes værdi. Det er i henhold til oplysningerne fra Miljøministeriet, Skov- og Naturstyrelsen, også hensigten med den såkaldte standardkontrakt, som regulerer lejevilkårene for statens udleje af sommerhusgrunde. Udlejer må i kraft af at være et meningshedsråd i det væsentlige kunne ligestilles med staten. Derfor kan udlejer i denne sag ikke være forpligtet til at sikre afkast af grundenes værdi i højere grad, end hvis udlejer var staten.

Lejefastsættelsen er fra udlejer side fastsat med udgangspunkt i den offentlige ejendomsvurdering for grundene for 2006.

Efter bevisførelsen – herunder særlig indholdet af skønserklæringen – kan den offentlige ejendomsvurdering ikke antages at indeholde et reelt udtryk for, hvad der er grundenes handelsværdi, når det samtidig tages i betragtning, at grundene er udlejet til sommerhuse.

Lejerne har gennem en lang periode – efter det oplyste mindst 15 år – betalt en leje med en løbende regulering efter nettoprisindekset. Flere af lejerne har desuden flere gange fået lejeaftalerne forlænget med en regulering ud fra

den hidtidige leje, til trods for der formentlig også på de tidspunkter, hvor lejeaftalerne blev forlænget, var indtruffet store stigninger i sommerhusgrundenes offentlige ejendomsværdi. Retten har ikke nogen grund til at tvivle på rigtigheden af lejernes forklaringer om, at udlejerens daværende repræsentant, _____, overfor dem havde givet udtryk for, at deres lejeaftaler ved udløb, herunder udløbet pr. 31. marts 2008, ville kunne forlænges med en regulering af lejen på samme måde, som det hidtil var aftalt i henhold til lejeaftalerne eller på en anden måde, der ikke ville indebære urimeligt store lejestigninger. Der har måske nok været forhandlinger mellem parterne i en længere periode forud for den 31. marts 2008 om vilkårene for en forlængelse af lejeaftalerne, men der er intet oplyst om, at disse forhandlinger har medført, at udlejer har imødekommet lejerne på nogen punkter. Endelig rummer den lejeaftale, som lejerne er blevet tilbudt med virkning fra den 1. april 2008, også forringelser i forhold til de tidligere aftaler med hensyn til, hvorvidt lejer i tilfælde af køb af grunden har ret til at fradrage i købesummen for afholdte udgifter til tilslutningsafgifter for kloak, vand, elektricitet og andel i udgifter til matrikulering.

Ud fra en samlet vurdering af disse omstændigheder - og selv om udlejer har taget bekræftende til genmæle overfor lejernes påstand 3 - har udlejer ved lejeaftalerne, som trådte i kraft med virkning fra den 1. april 2008 handlet i strid med god markedsføringsskik, jf. markedsføringslovens § 1. Som følge heraf tilsidesætter retten delvis disse lejeaftaler, jf. aftalelovens § 36 og § 38 c.

Retten finder, at en leje pr. 1. april 2008 i overensstemmelse med det, der fremgår af skønserklæringen, sikrer udlejer et rimeligt afkast af grundenes værdi, når det samtidig tages i betragtning, at de anvendes til udlejning. Derfor fastsætter retten i stedet den årlige leje for grundene pr. 1. april 2008 i overensstemmelse med det, der fremgår af skønserklæringen. Under hensyn til, at de omtvistede lejekontrakter gælder i 30 år, skal der desuden ske en fremtidig regulering af lejen efter de samme retningslinjer, som gælder i henhold til standardkontrakten, der anvendes, når staten udlejer sommerhusgrunde. Lejen pr. 1. april 2008 reguleres således efter nettoprisindekset for 2007 på 115,4, første gang den 1. april 2009. Endvidere kan lejefastsættelsen af begge parter tages op til fornyet vurdering, dog tidligst efter 5 år, det vil sige med virkning fra den 1. april 2013. Hvis en foretagen vurdering viser, at markedet og andre forhold af betydning for lejefastsættelsen er ændret væsentligt i forhold til den leje, der er fastsat pr. 1. april 2008, vil lejen blive reguleret i overensstemmelse hermed. Ved fastsættelsen af, hvad der er væsentligt, følges den praksis, der til enhver tid lægges til grund ved ændring efter lejeloven og erhvervslejeloven.

Retten afsiger med denne begrundelse dom således på baggrund af lejernes påstand 1, da dette resultat efter rettens vurdering ligger indenfor den subsidiære del af denne påstand.

Som følge heraf er udlejeren forpligtet til at tilbagebetale for meget betalt leje for perioden efter den 1. april 2008 i overensstemmelse med lejernes påstand 2.

Endelig tager retten lejernes påstand 3, som udlejeren har taget bekræftende til genmæle overfor, til følge.

Lejerne har i gennemsnit fået medhold i nedsættelse af lejen for omkring to tredjedele af deres påstande. Herved har de i det væsentlige vundet sagen. Det har været nødvendigt herfor, at der er afholdt syn og skøn. Derfor skal udlejeren betale sagsomkostninger til lejerne med 126.161,65 kr. Heraf skal 70.000,00 kr. delvist dække lejernes udgifter til advokatbistand, 10.000,00 kr. skal delvist dække lejernes udgifter til retsafgift og 46.161,65 kr. skal dække udgifterne til syn og skøn. Ved fastsættelsen af beløbene til delvis dækning af advokatombudsmandens og retsafgift, har retten lagt vægt på værdien af det beløb på ca. 680.000 kr., som lejerne har fået medhold for, svarende til ca. to tredjedele af sagens samlede værdi på 1.018.410 kr., og at lejerne har været repræsenteret af den samme advokat.

Forbrugerombudsmanden, der har biinterveneret i sagen, har været repræsenteret af en juridisk medarbejder og ikke en advokat. Derfor tilkender retten ikke forbrugerombudsmanden sagsomkostninger til trods for, at dommen i det væsentlige giver medhold til den part, som forbrugerombudsmanden er biinterveneret til støtte for.

Thi kendes for ret:

Sagsøgte, Saksild-Nølev Præsteembede ved menighedsrådsformand , skal anerkende, at den årlige leje

for sagsøgerne

, fra den 1. april 2008 til den 31. marts 2009 skal ansættes til 28.978 kr.,

for sagsøgerne

, fra den 1. april 2008 til den 31. marts 2009 skal ansættes til 21.866 kr.,

for sagsøgerne

, fra den 1. april 2008 til den 31. marts 2009 skal ansættes til 21.479 kr.,

for sagsøgeren

, fra den 1. april 2008 til den 31. marts 2009 skal ansættes til 22.869 kr.,

for sagsøgeren

, fra den 1. april 2008 til den 31. marts 2009 skal ansættes til 21.748 kr.,

for sagsøgeren

, fra den 1. april 2008 til den 31. marts 2009 skal ansæt-

tes til 19.737 kr. og
for sagsøgeren:

, fra den 1. april 2008 til den 31. marts 2009 skal ansæt-
tes til 21.043 kr.

Lejen pr. 1. april 2008 reguleres efter nettoprisindekset for 2007 på 115,4, første gang den 1. april 2009. Endvidere kan lejefastsættelsen af begge parter tages op til fornyet vurdering, dog tidligst efter 5 år, det vil sige med virkning fra den 1. april 2013. Hvis en foretagen vurdering viser, at markedet og andre forhold af betydning for lejefastsættelsen er ændret væsentligt i forhold til den leje, der er fastsat pr. 1. april 2008, vil lejen blive reguleret i overensstemmelse hermed. Ved fastsættelsen af, hvad der er væsentligt, følges den praksis, der til enhver tid lægges til grund ved ændring efter lejeloven og erhvervslejeloven.

Sagsøgte skal tilbagebetale for meget betalt leje fra den 1. april 2008 med procesrente fra samme dato.

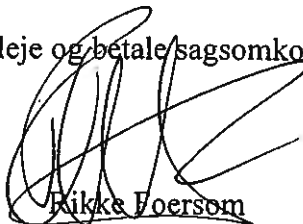
Sagsøgte skal i sine lejeaftaler med sagsøgerne optage en bestemmelse om, at lejer ved lejeforholdets ophør har krav på kompensation for de af lejer afholdte udgifter til tilslutning til kloak, vand og elektricitet og andel i matrikulering og - bortset fra det tilfælde, hvor lejer køber grunden - værdien i handel ogandel af opførte bygninger på grunden.

Sagsøgte skal betale 126.161,65 kr. i sagsomkostninger til sagsøgerne. Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.

Sagsøgte skal tilbagebetale den for meget betalte leje og betale sagsomkostningerne til sagsøgerne inden 14 dage.


Michael Lyng Jensen


Mette Helby Jensen


Rikke Foersom

