

Ø.L.D. 8. december 2022 i anke 6. afd. BS-40597/2021-OLR

Aftale om leje af grund måtte fortolkes således, at lejen kunne kræves reguleret efter pristal og ikke efter regler i lejelovgivningen.

I 1974 udlejede ejeren et grundareal til en sommerhusforening X, hvis medlemmer opførte sommerhuse på grunden. Af den oprindelige aftale, som var bilagt en typeformular vedrørende et boliglejemål, fremgik, at lejen kunne »forhøjes efter lovgivningens regler herom«. Senere aftaltes forskellige tillæg til kontrakten, der især indeholdt vilkår om forlængelse af den aftalte uopsigelsesperiode og regulering af lejens størrelse, herunder i form af pristalsregulering. Tillige blev anført, at ordlyden af den oprindelige kontrakt blev bibeholdt med de aftalte ændringer. I 2019 varslede en senere ejer, U, en forhøjelse af lejen med henvisning til [erhvervslejelovens § 13](#). X gjorde indsigelse mod varslingen og anførte, at kontrakten med tillæg måtte forstås således, at lejen alene kunne forhøjes på baggrund af stigninger i pristallet. Byretten gav U medhold i sin påstand om, at X skulle anerkende, at lejen kunne forhøjes i medfør af [erhvervslejelovens § 13](#). Landsretten derimod fandt, at da lejen siden 1977 alene havde været reguleret efter pristal, og da nogle af de senere tillæg var udarbejdet med bistand fra U's advokat, var der ikke sikkert grundlag for at antage, at lejen tillige skulle kunne reguleres efter en lovgivning, der i øvrigt ikke som udgangspunkt gælder for grundlejeaftaler. X blev herefter frifundet for at skulle acceptere, at lejen tillige kunne reguleres på anden vis end efter pristal.

(Julie Skat Rørdam, Gry Berdiin Maris (kst.), Stine Fruergaard Andersen (kst.)) *Sommerhusforeningen for X Strand* (adv. Claus N. Kristiansen, Sorø) mod U (adv. Max Jakob Stubkjær Jensen, Aarhus, prøve)

Retten i Odenses dom 25. januar 2021, BS-48346/2019-ODE

Sagens baggrund og parternes påstande

Under nærværende sag, der er anlagt ved stævning dateret den 28. oktober 2019, er der mellem sagsøgeren, U og sagsøgte, Sommerhusforeningen for X Strand, uenighed om størrelsen af den leje, der skal betales for foreningens brug af et areal, hvorpå der er opført sommerhuse. Retten har efter parternes anmodning den 22. juni 2020 udskilt spørgsmålet om, hvorvidt der er hjemmel til at hæve lejen på anden måde end på baggrund af nettoprisindekset og i bekræftende fald, om det skal ske efter [erhvervslejelovens § 13](#), [lejelovens §§ 47-48](#) eller [boligreguleringslovens §§ 3-5](#) til særskilt behandling.

Sagsøgeren har under delhovedforhandlingen nedlagt følgende påstande:

»Principal påstand:

Sagsøgte tilpligtes at anerkende, at lejen for grunden beliggende X Strandvej 4, 5580 Nørre Aaby, kan forhøjes efter bestemmelsen i [§ 13 i erhvervslejeloven](#).

Subsidiær påstand:

Sagsøgte tilpligtes at anerkende, at lejen for grunden beliggende X Strandvej 4, 5580 Nørre Aaby, kan forhøjes efter bestemmelserne i §§ 47-48 i [lejeloven](#).

Mere subsidiær påstand:

Sagsøgte tilpligtes at anerkende, at lejen for grunden beliggende X Strandvej 4, 5580 Nørre Aaby, kan forhøjes efter bestemmelserne i §§ 3-5 i Lovbekendtgørelse nr. 362 af 21. juli 1972 om Midlertidig Regulering af Boligforholdene.«

Sagsøgte har nedlagt påstand om frifindelse i forhold til den principale påstand og afvisning, subsidiært frifindelse i forhold til den subsidiære og mere subsidiære påstand.

Dommen indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. [retsplejelovens § 218 a](#).

Sagen er efter parternes begæring og på baggrund af rettens beslutning udarbejdet på skriftligt grundlag.

Oplysningerne i sagen

Ved lejekontrakt underskrevet den 23. august 1974 udlejede O til Sommerhusforeningen for X Strand »et lavtliggende udyrkeligt strand- og engareal«, der »skal benyttes til sommerhusbeboelse, og de aktiviteter der naturligt knytter sig hertil«.

I § 2 og 3 hedder det:

»§2

Lejemålet begynder den 1. januar 1974 og fortsætter indtil det skriftligt med 3 måneders varsel opsiges af en af parterne til fraflytning de 1. i en måned.

Lejemålet er dog uopsigeligt indtil den 31/6 1983, hvorefter en yderligere uopsigelsesperiode kan aftales mellem parterne efter fælles overenskomst.

Lejemålet kan dog opsiges af lejer med 1 års varsel til den 1. i en måned i uopsigelsesperioden.«

»§3

Lejen for perioden 1/1-31/12 1974 udgør kr. 17.400,00, skriver syttentusinde firehundrede kroner 00 øre, som betales i sin helhed den 1/10-1974.

Herefter andrager den årlige leje kr. 26.000,00, skriver totisekstusinde kroner 00 øre, og hvilken leje betales med halvdelen eller kr. 13.000,00 hver den 1/3 og 1/9, første gang 1/3 1975 for perioden 1/1-30/6-1975.

Lejen betales i øvrigt på den af udlejeren til enhver tid anviste måde.

Lejen kan i øvrige forhøjes efter lovgivningens regler herom, uanset den i kontrakten meddelte uopsigelighed.«

I § 7 hedder det:

»I det omfang nærværende kontrakt ikke konkret eller ifølge sine forudsætninger indeholder afvigelser herfra, gælder vedhæftede formular A 2-6.«

Med lejekontrakten medfulgte den på daværende tidspunkt gældende typeformular A2-6, der blev underskrevet af parterne.

Den 26. juli 1977 blev der underskrevet et tillæg til lejekontrakten fra 1974, hvor uopsigeligheden blev forlænget til 1/7 1987. I tillægget hedder det endvidere:

»den fremtidige leje fastsættes i øvrigt således:

Lejeren betaler for perioden 1/1-77 til 30/6-78 kr. 24.300,00 pr. år og betaler lejeren herudover ejendomsskatter pålignet det udlejede areal.

Lejeren har pr. 1/7-77 á conto betalt kr. 13.000,00 for første halvår, og hvilken betaling vil være at regulere efterfølgende i overensstemmelse med ovennævnte og pr. 1/9-77 samtidig med erlæggelse af lejen for perioden 1/7-77 til 31/12-77.

Lejen reguleres fremover i forhold til reguleringspristallet pr. 1/1-77 = 117,5 og i forhold til kr. 24.300,00 pr. år, således at et udsving på 1 point i reguleringspristallet bevirker en regulering i lejen på $24.300,00 / 117,5 =$ kr. 206,80.

Herudover betaler lejeren de på det lejede areal til enhver tid pålignede ejendomsskatter.

Lejen erlægges hver 1/3 og 1/9 og for perioderne 1/1-30/6 og 1/7-31/12.

Ejendomsskat erlægges samtidig hermed.

Omkostningerne i forbindelse med stempling, udfærdigelse af nærværende tillæg m.v. betales af lejer. I øvrigt bibeholdes ordlyden i lejekontrakt af 23/8-97.«

Ved tillæg underskrevet henholdsvis den 26. og 27. februar 1987 blev uopsigeligheden forlænget til ultimo december 1993. I tillægget hedder det vedrørende lejen:

»Den årlige leje udgør i perioden 1/7-1987 til 30/6-1998 kr. 58.200,00 skriver FEMTIOTTETUSINDETOHUNDREDE KRONER 00 ØRE og betaler lejer herudover ejendomsskat pålignet det udlejede areal.

Lejen reguleres fremover i forhold til reguleringspristallet pr. 1/1-1987, således at 1 % stigning i reguleringspristallet bevirker ½ % stigning i ovennævnte basisleje kr. 58.000,00.

Lejen reguleres hvert år den 1/7 og 1. gang med virkning fra den 1/7-1987.

Lejen erlægges hver den 1/3 og 1/9 for henholdsvis perioderne 1/1 til 30/6 og 1/7 til 31/12 og 1. gang 1/3-1987 for perioden 1/1 til 30/6-1987.

Samtidig erlægges ejendomsskatten med halvdelen den 1/3 og den anden halvdel den 1/9.

I øvrigt bibeholdes ordlyden i lejekontrakt af 23/8-1974 med tillæg af 26/7-1977.«

Ved tillæg underskrevet henholdsvis den 22. januar og 2. februar 1993 blev lejemålet forlænget til ultimo september 2012. I tillægget hedder det endvidere:

Lejens størrelse reguleres med nettopristallet, hvilket har været tilfældet siden reguleringspristallets afskaffelse.

Fra 1/1-1994 reguleres lejen med $\frac{3}{4}$ % hver gang nettopristallet stiger med 1 %.

Lejer betaler fortsat udover den stipulerede leje den til enhver tid til det udlejede areal pålignede ejendomsskat.

I øvrigt bibeholdes det tidligere mellem parterne aftalte i såvel lejekontrakt som tillæg til samme.

I et tillæg til lejekontrakt underskrevet den 15. december 2009 blev lejemålet forlænget til udløb ultimo september 2039. I tillægget fremgår det:

»at lejens størrelse reguleres med nettopristallet, hvilket har været tilfældet siden reguleringspristallets afskaffelse.

Fra 1/1-2013 reguleres lejen som tidligere med $\frac{3}{4}$ % hver gang netto Pristallet stiger med 1 %.

Lejer betaler fortsat udover den stipulerede leje den til enhver tid til det udlejede areal pålignede ejendomsskat.

I øvrigt bibeholdes det tidligere mellem parterne aftalte i såvel lejekontrakt som tillæg til samme.«

Ved skrivelse af 9. juli 2019 har sagsøger varslet lejeforhøjelse under henvisning til [erhvervslejelovens § 13](#).

Ved skrivelse af 13. august 2019 har sagsøgte protesteret imod forhøjelsen.

Parternes synspunkter

Sagsøgeren, U, har gjort følgende gældende:

»... 2.1.1 Indledningsvist bemærker sagsøger, at Det Lejede Areal vedrører et jordstykke, hvorfor lejeforholdet som sådant er underlagt parternes aftalefrihed. Lejelovgivningen finder således alene anvendelse i det omfang, parterne har aftalt det.

Ved Lejekontraktens pkt. 3 og pkt. 7, jf. ovenstående afsnit 1.4, aftalte udlejer og lejer, at lejelovgivningens regler i et vist omfang gælder for Det Lejede Areal, herunder for så vidt angår udlejers adgang til at forhøje lejen.

2.1.2 Til støtte for den principale påstand gør sagsøger *principal*t gældende, at udlejer og lejer har aftalt, at udlejers mulighed for at kræve lejen forhøjet er reguleret af [§ 13 i Lov nr. 934 af 20. december 1999](#) om Leje af Erhvervslokaler mv. ([erhvervslejeloven](#)), herunder gøres det gældende;

a) at Tillæg 4 - ligesom de øvrige tillæg - ved bestemmelsen »*I øvrigt bibeholdes det tidligere mellem parterne aftalte i såvel lejekontakt som tillæg til samme*« ratihaberer Lejekontraktens bestemmelse om, at lejelovgivningens regler gælder for udlejers ret til at forhøje lejen, herunder også i uopsigelsesperioden.

b) at sagsøger og sagsøgte ved Tillæg 4 aftalte så omfattende ændringer af væsentlige vilkår i lejeforholdet, at der skete novation af aftalegrundlaget, idet lejeforholdets uopsigelighed ved tillægget blev forlænget med 27 år (fra ultimo september 2012 til ultimo september 2039).

c) at »lovgivningens regler« om lejeforhøjelse, jf. Lejekontraktens pkt. 3, pr. novationstidspunktet den 15. december 2009 mest naturligt - henset til karakteren af Det Lejede Areal - må anses for at være [§ 13 i erhvervslejeloven](#).

d) at principperne i § 13 i erhvervslejeloven i øvrigt er i tråd med den regulering, som lovgiver har fundet relevant og egnet for jordstykker udlejet til sommerhuse. Således svarer kravene om lejeforhøjelse efter principperne i § 13 til kravene i § 4 i Lov nr. 262 af 24. marts 2014 om Sommerhuse på Fremmed Grund, som trådte i kraft den 1. april 2014. Sidstnævnte bestemmelse finder ikke anvendelse i denne sag alene som følge af overgangs- og ikrafttrædelsesbestemmelser i Lov nr. 262 af 24. marts 2014 om Sommerhuse på Fremmed Grund.

2.1.3 For det tilfælde, at Retten ikke kan tilslutte sig det principale anbringende, jf. afsnit 2.1.2, gør sagsøger til støtte for den principale påstand *subsidiært* gældende, at udlejer og lejer har aftalt, at udlejers mulighed for at kræve lejen forhøjet er reguleret af §§ 47-48 i Lovbekendtgørelse nr. 989 af 21. oktober 2009 om Leje (lejeloven), herunder gøres det gældende;

a) at Tillæg 4 - ligesom de øvrige tillæg - ved bestemmelsen »I øvrigt bibeholdes det tidligere mellem parterne aftalte i såvel lejekontrakt som tillæg til samme« ratihaberer Lejekontraktens bestemmelse om, at lejelovgivningens regler gælder for udlejers ret til at forhøje lejen, herunder også i uopsigelighedsperioden.

b) at sagsøger og sagsøgte ved Tillæg 4 aftalte så omfattende ændringer af væsentlige vilkår i lejeforholdet, at der skete novation af aftalegrundlaget, idet lejeforholdets uopsigelighed ved tillægget blev forlænget med 27 år (fra ultimo september 2012 til ultimo september 2039).

c) at »lovgivningens regler« om lejeforhøjelse, jf. Lejekontraktens pkt. 3, pr. novationstidspunktet den 15. december 2009 må anses for at være §§ 47-48 i lejeloven.

1.

2.1.4 For det tilfælde, at Retten ikke kan tilslutte sig det principale anbringende, jf. afsnit 2.1.2, eller det subsidiære anbringende, jf. afsnit 2.1.3, gør sagsøger til støtte for den principale påstand *mere subsidiært* gældende, at udlejer og lejer har aftalt, at udlejers mulighed for at kræve lejen forhøjet er reguleret af §§ 3-5 i Lovbekendtgørelse nr. 362 af 21. juli 1972 om Midlertidig Regulering af Boligforholdene (boligreguleringsloven), herunder gøres det gældende;

a) at bestemmelsen i Lejekontraktens pkt. 3 om at »Lejen kan i øvrigt forhøjes efter lovgivningens regler herom, uanset den i kontrakten meddelte uopsigelighed« indebærer en mellem parterne aftalt regulering af udlejers mulighed for at kræve lejen forhøjet, og at den aftalte regulering gælder uanset senere ændringer i lovgrundlaget.

b) at Tillæg 4 - ligesom de øvrige tillæg - ved bestemmelsen »I øvrigt bibeholdes det tidligere mellem parterne aftalte i såvel lejekontakt som tillæg til samme« ratihaberer dette.

c) at »lovgivningens regler« om lejeforhøjelse, jf. Lejekontraktens pkt. 3, pr. aftaleindgåelsen den 23. august 1974 må anses for at være §§ 3-5 i boligreguleringsloven.

Bemærkninger til svarskriftet

3.3.1 Sagsøgtes udlægning og fortolkning af aftalegrundlaget bestrides i det hele.

Hvor der er undladt at kommentere på sagsøgtes bemærkninger, er dette ikke udtryk for, at sagsøger er enig med sagsøgte.

3.3.2 Sagsøgte anfører, at aftalen er en forpagtningsaftale. Synspunktet bestrides og forekommer uden forbindelse med sagens faktum.

Et forpagtningsforhold adskiller sig fra et lejeforhold ved, at en forpagter - i modsætning til en lejer - overtager driften af en fra ejendommen etableret og drevet erhvervsmæssig virksomhed tilhørende bortforpagteren.

I nærværende sag har sagsøgte ikke overtaget nogen erhvervsmæssig virksomhed / nogen drift - herunder hverken en landbrugsvirksomhed eller en udlejningsvirksomhed.

3.3.3 I relation til sagsøgtens anbringende om, at lejen alene kan forhøjes i henhold til nettoprisindekset, gør sagsøger (i tillæg til det tidligere anførte) gældende, at det ikke fremgår af aftalegrundlaget, herunder tillæggene til Lejekontrakten (bilag 2 - bilag 5), at udlejer har fraskrevet sig retten til at kræve lejen forhøjet i henhold til »*lovgivningens regler herom*«, jf. Lejekontraktens pkt. 3 og pkt. 7.

Sagsøger gør i den forbindelse gældende;

- a) at formålet med bestemmelsen i Lejekontraktens pkt. 3 - og den tilsvarende bestemmelse i Typeformular A 2-6 - utvivlsomt har været at sikre udlejer adgang til at forhøje lejen i henhold til de til enhver tid gældende regler herom i lejelovgivningen. Dette følger tillige af retspraksis på området, jf. de ovenfor nævnte domme.
- b) at lejer - som den part, der påberåber sig, at udlejer har fraskrevet sig sin aftalte ret til at kræve lejen forhøjet efter lejelovgivningens regler - har bevisbyrden herfor.
- c) at en fraskrivelse af udlejers ret til at kræve lejen forhøjet forudsætter et klart og entydigt grundlag herfor. Et sådant grundlag findes ikke i aftalegrundlaget.
- d) at tillæggene til Lejekontrakten ikke indeholder bestemmelse(r) om, at udlejer har fraskrevet sig retten til at kræve lejen forhøjet og heller ikke kan fortolkes således.
- e) at det forhold, at tillæggene til Lejekontrakten indfører en pristalsregulering og senere en indeksregulering af lejen, ikke indebærer, at udlejer herved har fraskrevet sig sin oprindeligt aftalte ret til at forlange lejen forhøjet efter *lovgivningens regler herom*, jf. dommene [U 2012.871/2 H](#), [U 2012.3561 H](#) og [U 2019.956 H](#).
- f) at parterne ved indgåelsen af tillæggene ratihaberer Lejekontrakten »i øvrigt«, hvilket netop indebærer, at alle aftalegrundlagets øvrige vilkår - forstået som alle de dele af aftalegrundlaget, der ikke udtrykkeligt ændres ved tillægget - genbekræftes, herunder udlejers adgang til at forlange lejeforhøjelse efter lovgivningens regler som anført i Lejekontraktens pkt. 3 samt i Typeformular A 2-6.

Lejer har således ikke løftet bevisbyrden for, at udlejer har fraskrevet sig sin oprindeligt aftalte ret til at kræve lejen forhøjet efter *lovgivningens regler herom*, jf. Lejekontraktens pkt. 3 samt Typeformular A 2-6.«

Sagsøgte, Sommerhusforeningen for X Strand, har i sit procedureindlæg gjort gældende:

»Det gøres gældende, at der reelt er tale om en forpagtningsaftale omhandlende et grundareal, hvorfor overskriften »lejekontrakt« ikke er dækkende for det reelle retsforhold.

Uanset om retten finder, at der reelt er tale om en forpagtningskontrakt eller ikke, ændrer det ikke på, at kontrakten ikke kan danne grundlag for varslinger efter [erhvervslejelovens § 13](#).

Vedrørende problemstillingen kan der henvises til Erhvervslejeretten af Preben Bang Henriksen og Stefan Muurholm, side 3, hvoraf følgende fremgår:

»En anden problemstilling vedrørende lejelovgivningens anvendelsesområde er spørgsmålet, om et brugsforhold er karakteriseret som en leje eller en forpagtning

Et forpagtningsforhold falder uden for lejelovgivningens regler. Forpagtning kendes hovedsagelig inden for landbrug, benzinstationer, restaurationsdrift m.v., jf. Halfdan Krag Jespersens Lejeret 1, side 41.«

Med henvisning til den domspraksis, som fremgår af ovennævnte bog, kan det konstateres, at det af domspraksis er afgørende, hvorvidt det væsentligste moment i det samlede brugsforhold er brugen af hus/husrum eller andet.

Som det fremgår af den som bilag 1 fremlagte lejekontrakt og som nævnt ovenfor, vedrører aftalen ikke brugen af huset/husrum eller andet tilsvarende med den konsekvens, at aftalen ikke er omfattet af [erhvervslejeloven](#).

Der kan derudover henvises til retspraksis henholdsvis [U2013.698Ø](#), [U.2013.3107H](#), [U.2010.865Ø](#), [TBB2007.105/1](#) og særligt første og sidstnævnte er relevant i forhold til vurdering af nærværende sag. De nævnte domme uploades som Bilag B sammen med nærværende processkrift.

Sagsøgte gør gældende, at følgende formulering i den oprindelige lejekontrakt:

»Lejen kan i øvrigt forhøjes efter lovgivningens regler herom, uanset den i kontrakten meddelte uopsigelighed.« ikke medfører, at sagsøger kan anvende den lovgivning, som sagsøger finder for godt.

Det gøres gældende, at formuleringen ikke er præcis nok til at kunne danne grundlag for en reel henvisning til en lovgivning, som kan danne grundlag for regulering af lejen/forpagtningsafgiften.

Det skal i den forbindelse bemærkes, at [erhvervslejeloven](#) ikke var gældende på det tidspunkt, hvor aftalen blev indgået, idet den først er trådt i kraft i 2000.

Det gøres gældende, at den omstændighed, at lejekontrakten heller ikke ved oprettelsen var omfattet af [lejelovens](#) regler, medfører, at henvisning ikke kan danne grundlag for en forhøjelse af lejen, uanset dagældende lovgivning.

Det gøres gældende, at der i forhold til forhøjelse af lejen ud fra synspunkter om det lejedes værdi ikke er kontraktretligt grundlag for en forhøjelse som følge af, at det i kontraktgrundlaget er fastsat, at der alene kan foretages forhøjelse af lejen på baggrund af udvikling i nettoprisindekset.

I § 3 i bilag 1 er der specifikt angivet hvilken leje, der skal betales, samt hvorledes der kan foretages regulering af lejen.

I bilag 2, som er et tillæg til bilag 1, erstattes § 3 i bilag 1 med en specifik regulering ud fra følgende formulering:

»Den fremtidige leje fastsættes i øvrigt således:

Lejen reguleres fremover i forhold til reguleringspristallet pr. 1/1-77 917,5 og i forhold til kr. 24.300 pr. år således at et udsving på 1 point i reguleringspristallet medfører en regulering i lejen på ... Herudover betaler lejereren de på det lejede areal til enhver tid pålignede ejendomsskatter. Lejen erlægges hver 1/3 og 1/9 og for perioden 1/1 til 30/6 og 1/7 til 31/12:

I øvrigt bibeholdes ordlyden i lejekontrakten af 23. august '74.«

Det gøres gældende, at formuleringen »i øvrigt« medfører, at den oprindelige kontrakt fremlagt som bilag 1 for så vidt angår § 3 er ændret, således at der alene kan foretages regulering af lejen på det grundlag, som fremgår af bilag 2, dvs. alene en regulering i forhold til reguleringspristallet.

Således som det fremgår af bilag 3, som er et tillæg til lejekontrakten, indeholder det en regulering af den leje, der skal betales i forbindelse med en forlængelse af lejemålet. Det fremgår ligeledes udtrykkeligt heraf, at lejen fremover reguleres i forhold til reguleringspristallet, ligesom det fremgår tydeligt, af de øvrige bestemmelser i den oprindelige lejekontrakt fremlagt som bilag 1, dvs. bestemmelser, som ikke omfatter regulering af lejen, fortsat skal være gældende.

Helt tilsvarende fremgår af tillægget fremlagt som bilag 4, som ændrer ordet »reguleringspristallet« til »nettopristallet«.

Tillægget til lejekontrakten fremlagt som bilag 5 henviser til de tidligere tillæg, og der præciseres ligeledes heri, at lejens størrelse reguleres af nettopristallet, og at der derudover alene kan opkræves den ejendomsskat, som påhviler arealet.

De aftalte ændringer må anses som en følge af, at udlejer har erkendt, at arealet ikke kan reguleres efter et ikke nærmere angivet lovgrundlag, men alene efter bestemmelser, som er indeholdt i kontrakten.

Det gøres gældende, at det er sagsøger som koncipist og udlejer, som bærer risikoen for uklarheder i aftalegrundlaget.

Det gøres gældende, at enhver usikkerhed i aftalegrundlaget skal fortolkes til fordel for lejer/sagsøgte.

Det gøres gældende, at der udtrykkeligt på skriftligt grundlag foreligger en bindende aftale mellem parterne, som medfører, at udlejer alene kan regulere lejen for arealet ud fra stigning i nettopristallet og derudover alene kan opkræve de ejendomsskatter, som påhviler det lejede lavtliggende, udyrkkelige strand- og engareal.

I forhold til sagsøgers mere subsidiaire påstand om, at der ikke kan forhøjes leje efter bestemmelserne i § 47-48 i lejeloven, gøres det gældende, i overensstemmelse med det ovenfor anførte vedrørende erhvervslejeloven, at der ikke kan reguleres efter lejeloven. Jfr. Lejelovens § 1 regulerer loven følgende:

»Loven gælder for leje - herunder fremleje - hus - eller husrum uanset om lejer er en person eller en virksomhed m.v. (juridisk person).

Det skal derudover bemærkes, at lejelovens anvendelsesområde er præceptiv og dermed ufravigeligt, hvilket medfører, at hvis et retsforhold om brugen af hus eller husrum ikke kan falde ind under lovens område, finder loven ikke anvendelse således som det gøres gældende af sagsøgte under nærværende sag, jfr. i øvrigt bemærkningerne omkring erhvervsloven.

I forhold til sagsøgers mere subsidiaire påstand gøres det gældende, at det lejede grundareal ikke er omfattet af regulering i den lovgivning.

Som det fremgår af den lovbekendtgørelse, som påberåbes, jfr. bilag 14, er det udtrykkeligt angivet i § 1, at reglerne finder anvendelse på lejemål om hus eller husrum, som omfattes af lov om leje.

Som det fremgår ovenfor, gøres det gældende, at den kontrakt, som er fremlagt som bilag 1, ikke vedrører hus eller husrum, og som følge deraf kan den midlertidige boligreguleringslov heller ikke danne grundlag for regulering af betalingen for det lavtliggende, udyrkkelige strand- og engareal, som sagsøgte har brugsret til.

Som det ligeledes fremgår ovenfor, *gøres det gældende*, at det skriftligt er aftalt i tillæggene til den oprindelige lejekontrakt, at der alene kan reguleres i henhold til senest nettopristallet, hvorfor anden lovgivning af den årsag heller ikke er relevant.

I forhold til den subsidiære, mere subsidiære og mest subsidiære påstand *gøres det gældende*, at isoleret set vil alene den omstændighed, at der ikke er foretaget varsling i overensstemmelse med reglerne i den påberåbte lovgivning medføre, at sagsøger ikke kan påberåbe sig de nævnte bestemmelser under nærværende sag.

Varslingsreglerne er præceptive regler i den påberåbte lovgivning, som således ikke er iagttaget.

Derudover henvises til sagsøgtes tidligere processkrifter, idet det, der fremgår deraf, fastholdes.«

Rettens begrundelse og resultat

Der er enighed om, at det lejede består af et ubebygget areal og dermed ikke direkte omfattet af lejelovgivningen. Uanset om forholdet må betragtes som leje eller forpagtning, fremgår det tydeligt af kontraktens overskrift, den vedholdende brug af ordet leje og den vedhæftede typeformular, at parterne har betragtet forholdet som et lejeforhold. Det fremgår direkte af den oprindelige lejeaftale, at parterne har aftalt, at lovgivningens regler skal finde anvendelse for forholdet. Under henvisning til at begge parter opfattede kontraktforholdet, som et lejeforhold, kan det lægges til grund, at parterne har aftalt, at lejelovgivningens bestemmelser om lejeforhøjelse finder anvendelse. Parterne har ikke henvist til en bestemt lov eller præciseret, at det alene var den på lejeaftalens indgåelse gældende lejelovgivning, hvorfor det må lægges til grund, at parterne har aftalt, at den til enhver tid gældende lejelovgivning finder anvendelse.

Henvisningen til lovgivningens regler er anført i bestemmelsen om lejens størrelse. I de følgende tillæg er henvisning til ordlyden i lejekontrakten ligeledes anført umiddelbart efter bestemmelserne om lejens betaling. Der ses derfor ikke at være sikre holdepunkter for, at parterne ved de senere tillæg har begrænset lejens fastsættelse til alene at kunne ændres med et prisindeks, og det findes ikke med sikkerhed godtgjort, at parterne har udelukket anden regulering ved siden af prisindeksreguleringen.

Retten finder derfor, at der kan ske regulering af lejen efter lejelovgivningens regler ved siden af den anført pristalsregulering.

Som ovenfor anført er det pågældende aftaleforhold ikke direkte omfattet af nogen lejelovgivning. Der er ikke i aftalen præciseret nogen bestemt lejelovgivning. Retten finder derfor ikke, at der er holdepunkt for at antage, at [erhvervslejeloven](#), som valgt af sagsøgeren, ikke finder anvendelse. Sagsøger får derfor medhold i sin principale påstand.

Med hensyn til sagsomkostninger er der taget udgangspunkt i den af sagsøger anførte lejeforhøjelse samt Landsretspræsidenternes vejledende takst, men tillige at spørgsmålet har vedrørt en delhovedforhandling, der er afgjort på skriftligt grundlag.

Thi kendes for ret

Sommerhusforeningen for X Strand tilpligtes at anerkende, at lejen for grunden beliggende X Strandvej 4, 5580 Nørre Aaby, kan forhøjes efter bestemmelsen i [§ 13 i erhvervslejeloven](#).

Sommerhusforeningen for X Strand skal indenfor 14 dage til U i sagsomkostninger betale kr. 13.000,00.

Sagsomkostningerne forrentes efter [rentelovens § 8 a](#).

Østre Landsrets dom

Påstande

Appellanten, Sommerhusforeningen for X Strand, har nedlagt påstand om frifindelse.

Indstævnte, U, har påstået dommen stadfæstet. Han har nedlagt en subsidær påstand om, at appellanten tilpligtes at anerkende, at lejen for grunden beliggende X Strandvej 4, 5580 Nørre Aaby, kan forhøjes efter bestemmelserne i §§ 47-48 i lejeloven og en mere subsidær påstand om, at appellanten tilpligtes at anerkende, at lejen for grunden beliggende X Strandvej 4, 5580 Nørre Aaby, kan forhøjes efter bestemmelserne i §§ 3-5 i lovbekendtgørelse nr. 362 af 21. juni 1972 om midlertidig regulering af boligforholdene.

Forklaringer

U, A, B og F har afgivet forklaring.

U har forklaret bl.a., at gården, som han arvede fra sin onkel, O, har været i familiens eje i fire generationer. Ejendommen blev udstykket i 1930'erne af U's farfar, så der kunne opføres 42 sommerhuse på strandengen. De enkelte sommerhusejere fik hver især lov at opføre deres sommerhuse, og hans farmor opkrævede herefter leje fra dem hver især. I 1960'erne begyndte myndighederne at interessere sig for sommerhusområdet og mente, at husene var opført ulovligt. Husene fik dog lov at blive. Sommerhusforeningen blev stiftet herefter, og foreningen betaler nu den samlede leje til ham. Sådan har det været siden 1974, hvor lejeforholdet blev formaliseret i lejekontrakten, der er fremlagt i sagen.

I 2000 købte han selv et sommerhus på X Strand, og det havde han indtil 2010, hvor han købte et andet sommerhus. I 2018 overtog han gården efter sin onkel, og i den forbindelse købte han også et familiesommerhus på X Strand. På den måde blev han medlem af sommerhusforeningen igen. Han var derfor med til generalforsamlingen i 2018, hvor der blev stillet spørgsmål til lejekontrakten. Som følge af de svar, der kom fra formanden, foreslog han på generalforsamlingen, at han og bestyrelsen skulle tale sammen efterfølgende. Det gik op for ham, at en del af sommerhusene havde fået lagt vand og el ind, men at der var ikke dokumentation for det. Der var også gravet septiktanke ned. Da han samtidig begyndte at se på lejestørrelsen i andre sammenlignelige sommerhusområder i nærheden, var han ikke tilfreds med den leje, som blev betalt. Det fortalte han bestyrelsen.

Han havde et møde med bestyrelsen i august 2018, hvor de talte tingene igennem. Han talte med bestyrelsesmedlemmerne hver for sig, og de indrømmede hver især over for ham, at lejen var meget billig. Han sendte herefter mailen af 17. september 2018 til bestyrelsen, men der skete ikke rigtig noget. Han havde en god dialog med foreningens formand, F, og han foreslog F, at de skulle lade en valuar komme med en vurdering. Både han og sommerhusforeningen skulle indhente en valuarvurdering. Han havde et møde med F, hvor han fremlagde sin valuarrapport. F mødte sammen med en anden fra bestyrelsen, men de havde ikke en valuarrapport med og sagde, at det havde deres advokat frarådet dem. Det blev han noget fortørnet over og måtte sige til dem, at sådan kunne han ikke arbejde.

F havde selv anbefalet, at de skulle få udarbejdet valuarrapporterne, og de havde en sms-korrespondance om det. Valuarerne skulle vurdere lejens størrelse, og han indhentede valuarrapporten med henblik på at drøfte lejens størrelse med foreningen. Som et tillæg i valuarrapporten stod der dog til allersidst, hvad jordstykket var værd, hvis det skulle sælges. Han talte med bestyrelsen om, at det også var en mulighed at sælge jordstykket til foreningen. Det var ikke udelukket.

Der er efterhånden etableret vand og el i mange af sommerhusene, og det har sommerhusejerne selv gjort. Husene ligger 10-30 meter fra vandet og er ca. 30 m² store. Man kan bo i dem i sommermånederne. Det er et område, som kan oversvømmes, men det sker ikke så tit.

Han bad sommerhusforeningen om en oversigt over, hvilke huse der havde fået indlagt vand og el, og hvor der var etableret septiktank. Han blev klar over, at der var foretaget sådanne etableringer i nogle af husene, da han som grundejer pludselig fik en regning fra forsyningsselskabet, fordi der var en lejer, der ikke havde betalt sin elregning. Han skulle ikke bruge oversigten til værdiansættelsen, men blot fordi han ville vide, hvad der var gravet ned på ejendommen. Han har efterfølgende sagt til foreningen, at han ikke vil give tilladelse til nedgravning af flere septiktanke i forbindelse med etablering af toiletter, før problemstillingen omkring lejens størrelse er afklaret.

A har forklaret bl.a., at hans bedsteforældre havde et strandhus på den forreste eng midt i 1950'erne, og at han ad den vej lærte O og hans far at kende. O's far udlejede små lodder, hvor man kunne bygge strandhuse, opsætte pavilloner, ishuse, kølevogne mv., så det var muligt at komme til stranden. I 1972 bestemte Fredningsnævnet, at nogle af husene skulle fjernes på grund af strandbeskyttelseslinjen. Nogle af husene blev med O's hjælp flyttet til andre lodder, og pavilloner og vogne mv. blev fjernet. Området fik herefter lov at bestå. I den forbindelse blev Sommerhusforeningen for X Strand stiftet. Han var ikke selv involveret i foreningen i 1974. Da lejekontrakten blev til i 1974, var der 42 hytter/huse på arealet. Der var ikke indlagt strøm eller vand i nogen af husene. Der var en vandpost, hvor man kunne hente vand.

I 1980 blev vidnet formand. Han havde ikke haft noget at gøre med forhandlingerne om lejekontrakten i 1974 eller tillægget hertil i 1977. Han forhandlede først med O om tillægget i 1987, men det var ikke ham, der skrev under. Knud Larsen var O's advokat, og advokaten vidste godt, hvordan O ville have tingene. Vidnet var med til et møde hos O, hvor Knud Larsen også var til stede, og hvor de drøftede tillægget til lejekontrakten. O udtalte, at han ville have, at tingene skulle være, som de altid havde været. Vidnet spurgte direkte O, om han ville have noget mere i leje, eller om noget skulle laves om, men O var afvisende. De skulle blot fortsætte, som de altid havde gjort. Det har således ikke været på tale at gøre noget anderledes. De blev dog enige om, at foreningen skulle betale ejendomsskatterne. Det skete, fordi Nørre Aaby kommune fandt ud af, at jorden blev udlejet til sommerhuse og ikke anvendt som landbrugsjord. O skulle derfor betale mere i ejendomsskat, og det var han utilfreds med. Foreningen accepterede at betale. Hvis der i øvrigt kom regninger vedrørende sommerhusforeningen, blev de sendt til O, som kom med dem til vidnet, og så betalte foreningen.

Da lejekontrakten skulle forlænges igen, bad foreningen vidnet om at tale med O, da man havde den opfattelse, at det var vidnet, der havde den bedste kontakt til ham. Han var derfor også med til at tale med O om det næste tillæg til lejekontrakten. Hver gang han talte med O om dette emne, så spurgte han ham, om han ville have mere, eller om der var noget i kontrakten, der skulle ændres. Hver gang fik han det samme svar - at det skulle være, som det hele tiden havde været. Herefter overlod de så til advokat Knud Larsen at ordne det praktiske. Inden de skulle drøfte forlængelsen af det sidste tillæg, havde vidnet på egen hånd indhentet den nødvendige tilladelse fra Landbrugsministeriet. Advokat Knud Larsen var død på dette tidspunkt, og O kendte ikke en anden advokat. Han sagde det samme igen; at det blot skulle være, som det altid havde været. De satte sig derfor ned og skrev det tidligere tillæg til lejekontrakten af. Planen var, at de efterfølgende ville finde en advokat, som kunne sørge for tinglysningen. Det var en advokat Kjølbjerg i Odense, som tinglyste det. Vidnet fik dokumenterne med fra advokaten til O, så han kunne underskrive.

Vidnet fortsatte som formand i foreningen, indtil O døde, for det havde han lovet ham. Han gik af som formand i 2018, og i stedet blev vidnets svigersøn formand.

Der er oversvømmelser i sommerhusområdet gennemsnitligt to gange om året. Det berører nogle af sommerhusene. På et tidspunkt blev der lagt vand og el ind i den kommunale ejendom, ..., som også er medlem

af foreningen, og på den måde fik alle sommerhusene adgang til vand og el, hvis man ønskede det. Nogle af sommerhusejerne havde af O fået tilladelse til at anlægge lukkede tanke, men det blev stoppet af U, der meddelte, at når foreningen ikke ville betale mere i husleje, så ville han ikke give tilladelse til det.

O var undtaget fra digital post og brugte ikke computer. Han var meget gammeldags og havde også svært ved at håndtere sin post. Vidnet skulle læse breve for ham, fordi han havde svært ved at forstå indholdet. Han kunne godt læse en avis, men han havde svært ved at forstå de breve, som han fik. Han kunne heller ikke håndtere den digitale tinglysning. Det hjalp vidnet ham også med.

O skrev således heller ikke selv tillægget til lejekontrakten i 2009. De talte om det, og vidnet skrev det herefter og gav det til O, så han kunne læse det, men O sagde blot, at det bare skulle se ud, som det altid havde gjort, og at han ikke skulle have mere, end han plejede at få. Vidnet kunne blot tage tillægget med til advokaten i Odense, så det kunne blive tinglyst. Inden de skrev tillægget til lejekontrakten, havde vidnet ansøgt Jordbrugskommissionen om tilladelse til, at udlejningen kunne forlænges til 2039. Det var vidnet, der drev ansøgningsprocessen og modtog tilladelsen. Sagsbehandleren i Jordbrugskommissionen gjorde ham opmærksom på, at lejeperioden kunne være 30 år. O ville også have vidnet til at sørge for betaling af hans private regninger, men det sagde han nej til.

På generalforsamlingen den 30. juni 2018 stillede en af de andre sommerhusejere, ..., mange spørgsmål til lejekontrakten i forbindelse med, at O var død, og U havde overtaget. Hun var altid meget skeptisk. Hun satte spørgsmålstegn ved den lejekontrakt, der forelå. Hun var nervøs for, om den var gældende, efter at U havde overtaget. Hun var usikker, fordi U brugte »rocker-metoder« og stillede mange spørgsmål. Hun rystede nærmest og var meget bekymret. Det beroligede hende at få at vide, at kontrakten skulle undersøges. Bestyrelsen fik efter generalforsamlingen en advokat til at gennemgå kontrakten, og den var helt i orden. Han er dog ikke klar over, hvilken advokat der undersøgte den.

B har forklaret bl.a., at han er kommet i området i 70 år, og i 1996 købte han selv et sommerhus på X Strand. Han blev kasserer i sommerhusforeningen allerede kort tid efter. Den tidligere kasserer, ..., fortalte ham, hvordan lejen skulle udregnes, for det var lidt kompliceret. Det var kassererens opgave at regne ud, hvad de skulle betale i leje. Han fik en lang liste med en oversigt over pristallet, og det var det, som afgjorde lejestigningen. O var ikke involveret ud over, at han modtog pengene. Vidnet tog selv op til O og fik oplyst, hvad han havde betalt i grundskyld. Derefter kunne vidnet sende et regnskab og oplysning om, at pengene var overført til O's konto.

O glædede sig altid til, at han kom på besøg, for der kom ikke andre hos ham. Det var ikke selve lejen, de talte om - det var kontakten, som O var glad for, og et besøg kunne tage flere timer. De talte om O's hverdag, heste og lignende.

Når vidnet havde beregnet lejen, sendte han opkrævninger ud til medlemmerne af foreningen. Han sendte ikke beregningsgrundlaget med. Det blev forevist i forbindelse med regnskabsaflæggelsen på generalforsamlingen. Det foregik på denne måde frem til O's død, og det er fortsat på den måde under den nye ejer.

F har forklaret bl.a., at han er formand for Sommerhusforeningen for X Strand. A er vidnets svigerfar. Han er kommet i sommerhusområdet i omkring 40 år og har selv været ejer af et sommerhus i ca. 25 år. Husene varierer i størrelse og er omkring 20-36 m² store.

Da U havde overtaget sommerhusarealet, blev der afholdt en generalforsamling, hvor U deltog, fordi han også selv er sommerhusejer. U gav udtryk for, at han ville i dialog med foreningen om fremtidsudsigterne. Han havde tanker om salg af området til en ekstern investor, som kunne bygge strandhotel. Efter generalforsamlingen var der et møde mellem hele bestyrelsen og U om lejeforholdet, hvor U klart udtrykte, at han ønskede en højere

lejebetaling. Bestyrelsen kunne ikke tage stilling til noget under det møde, da de skulle have deres mandat på plads og have en accept fra generalforsamlingen. De var midt i en lejeperiode, så det hastede efter deres opfattelse heller ikke. U accepterede deres svar, men bad samtidig om en del materiale fra foreningen om, hvilke sommerhuse der havde lagt strøm ind og lignende. Det var ikke oplysninger, som bestyrelsen var i besiddelse af, men de undersøgte det, og han fik oplysningerne. U sagde, at han blot gerne ville vide, hvad der var gravet ned i hans jord. Han sagde samtidig, at han ikke ville acceptere, at der blev lagt yderligere rør eller tanke i jorden, før de havde afklaret lejens størrelse.

Vidnet deltog i drøftelser med U om at få foretaget valuarvurderinger. U pressede på for at finde ud af, om foreningen betalte markedslejen. Han husker ikke, om han eller U foreslog indhentelse af valuarvurderingerne. Det blev aftalt, at de begge skulle indhente en vurdering for at finde af, hvad området var værd. U rykkede vidnet flere gange for vurderingen. Der kom en vurdering fra U og vidnet rykkede selv en valuar, som han havde kontaktet, og han fik et mundtligt svar, som gik på, at det var meget svært at komme med en vurdering på grund af oversvømmelserne i området og kontraktens tidsbegrænsede lejeperiode, som indebærer, at de er forpligtede til at fjerne sommerhusene ved lejeperiodens udløb. Han mener, at han fortalte U om valuarens tilbagemelding. Han har set den vurdering, som U har modtaget.

Valuarvurderingerne skulle også indhentes for at få vurderet værdien af arealet i forhold til foreningens overvejelser om køb heraf. Foreningen gav U et bud på 5,5 mio. kr., men der kom ingen reaktion fra ham. Vidnet ringede derfor til ham og spurgte, om han havde modtaget deres tilbud. Han fik blot at vide, at det var et skambud, og at U ville have 17,9 mio. kr.

Varslingen af lejeforhøjelsen kom forud for deres købstilbud. På generalforsamlingen havde bestyrelsen bedt om mandat til at gå i forhandlinger med U om køb af arealet. De var i gang med at finde ud af, om der skulle forhandles eller ej, da varslingen pludselig kom. Vidnets første reaktion var at ringe til U og spørge, hvad i alverden han havde gang i. De havde lige afholdt generalforsamling, og med 6 ugers frist til indsigelse var det ikke realistisk inden for fristen at afholde en ekstraordinær generalforsamling, hvor de kunne tage stilling til, hvordan de skulle forholde sig til varslingen. De fik en forlængelse af fristen, og der blev afholdt en ekstraordinær generalforsamling, hvor U ikke deltog. Generalforsamlingen besluttede, at man ikke ville gå i dialog med U om lejens størrelse, men man gav mandat til bestyrelsen til at gå i forhandlinger om køb.

Anbringender

Parterne har for landsretten gentaget deres anbringender for byretten og har procederet i overensstemmelse hermed. Sommerhusforeningen for X Strand og U har herunder uddybet det anførte i påstandsdokumenter af 2. november 2022.

Landsrettens begrundelse og resultat

Det fremgår af pkt. 3 i lejekontrakten af 23. august 1974, at parterne havde aftalt en leje det første år på 17.000 kr., og at lejen herefter skulle stige til 26.000 kr. årligt. Af bestemmelsen fremgår også, at »Lejen kan i øvrigt forhøjes efter lovgivningens regler herom, uanset den i kontrakten meddelte uopsigelighed.« Af lejekontraktens pkt. 7 fremgår det, at en vedhæftet formular A 2-6 i øvrigt er gældende, og af denne formular fremgår også, at lejen kan forhøjes efter lovgivningens regler herom uanset eventuel kontraktlig uopsigelighed.

Af tillægget til lejekontrakten dateret den 26. juli 1977 fremgår, at parterne i forbindelse med en forlængelse af lejemålets uopsigeligheidsperiode aftalte, at den årlige leje skulle være 24.300 kr. samt betaling af ejendomsskatter. Det fremgår også, at lejen fremover skulle reguleres i forhold til reguleringspristallet, og at »I øvrigt bibeholdes ordlyden i lejekontrakt af 23/8-74.« I de efterfølgende tre tillæg til lejekontrakten, hvorved lejemålets uopsigeligheidsperiode er blevet yderligere forlænget, og hvor der er sket yderligere regulering af

lejens størrelse i forhold til reguleringspristallet og senere nettopristallet, har parterne ligeledes aftalt, at man i øvrigt bibeholder det tidligere mellem parterne aftalte i såvel lejekontrakten som tillæg til samme.

Det er således helt utvivlsomt, at parterne allerede ved tillægget i 1977 aftalte en pristalsregulering af lejen, og at lejen siden er blevet reguleret på denne måde. Spørgsmålet er herefter, om parternes nye aftale om pristalsregulering trådte i stedet for bestemmelsen om lejeforhøjelse efter lovgivningens regler, eller om der kan ske regulering på andet grundlag og i givet fald hvilket.

Landsretten bemærker, at der er tale om udlejning af et jordstykke til en sommerhusforening, der ikke var omfattet af [erhvervslejeloven](#), [lejeloven](#) eller den dagældende lov om [midlertidig regulering af boligforholdene](#), og at parterne har haft aftalefrihed med hensyn til vilkårene for lejeforholdet. Såvel lejekontrakten som de næstfølgende tre tillæg blev udarbejdet af og gennemgået med O's advokat, og af forklaringen fra A fremgår, at det fjerde tillæg til lejekontrakten blot var parternes egen afskrift af de tidligere tillæg, idet ingen af parterne ønskede ændringer i lejeforholdet. Henset til formuleringen af det første tillæg og de omstændigheder, hvorunder parterne har reguleret lejen siden 1977, finder landsretten, at der er tvivlsomt grundlag for at antage, at parterne ønskede bestemmelsen om lejeregulering efter lovgivningens regler båret videre til det første tillæg til lejekontrakten. Det lægges således til grund, at bestemmelsen reelt blev afløst af den nye bestemmelse i tillægget til lejekontrakten i 1977 om pristalsregulering.

Allerede af denne grund tages appellantens påstand om frifindelse til følge, og byrettens dom, der burde have været afsagt ved kendelse, ændres derfor.

Efter sagens udfald skal U i sagsomkostninger for begge retter betale 84.000 kr. til Sommerhusforeningen for X Strand. 80.000 kr. af beløbet er til dækning af udgifter til advokatbistand inkl. moms og 4.000 kr. til dækning af retsafgift. Ud over sagens værdi er der ved fastsættelsen af beløbet til dækning af udgifter til advokatbistand taget hensyn til hovedforhandlingens varighed, og at sagen er afgjort efter en delhovedforhandling, jf. [retsplejelovens § 253](#), stk. 1, hvor der alene er taget stilling til, om der kan varsles lejeforhøjelse - og ikke størrelsen af en sådan forhøjelse.

Thi kendes for ret

Byrettens dom ændres, således at appellant, Sommerhusforeningen for X Strand, frifindes.

I sagsomkostninger for begge retter skal U inden 14 dage betale 84.000 kr. til Sommerhusforeningen for X Strand. Beløbet forrentes efter [rentelovens § 8 a](#).