



RETEN I LYNGBY DOM

afsagt den 12. juli 2018

Sag BS-8261/2017-LYN

ADVODAN LYNGBY ADVOKATAKTIESELSKAB
(advokat Simon Carsten Hauch)

mod

BRDR. JARDORF EJENDOMME I A/S
(advokat Thomas Stampe)

Denne afgørelse er truffet af dommer

Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen er anlagt den 10. oktober 2017.

Sagen vedrører delvis tilbagebetaling af lejekrav, opkrævet af udlejer Brdr. Jardorf Ejendomme I A/S (herefter udlejer) med 958.477,46 kr. for glemt lejeregulering, og betalt under protest af Advodan Lyngby Advokataktieselskab (herefter lejer), som erkender en del af lejekravet, hvorefter denne sag vedrører krav om tilbagebetaling af den resterende lejeopkrævning.

Sagsøgeren, Advodan Lyngby Advokataktieselskab, har fremsat følgende påstand: Brdr. Jardorf Ejendomme I A/S tilpligtes til Advodan Lyngby A/S at betale kr. 738.148,02 kr. med tillæg af procesrente fra den 5. maj 2017 til betaling sker, subsidiært af retten fastsat mindre beløb end påstået.

Sagsøgte, Brdr. Jardorf Ejendomme I A/S, har påstået frifindelse.

Dommen indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a.

Oplysningerne i sagen

Ved lejekontrakt med begyndelse den 1. januar 1997 lejede advokataktieselskabet Rabenhorst & Thorlacius lejemålet beliggende Lyngby Hovedgade 33-35 af K/S Lyngby Hovedgade 33-35.

Det fremgår af lejekontraktens § 4, at lejen udgjorde 712.000 kr. årligt. Lejekontraktens § 11 henviser til vedhæftede tillæg. Lejekontraktens er underskrevet i februar og marts 2000. Herefter fremgår af bilag A til lejekontrakten, at lejeudviklingen i en 12-årig periode fra lejemålets start ved en aftalt årlig lejestigning på 2,5 % af den akkumulerede årsleje er som følge (til de anførte lejebeløb skal der tillægges moms):

Dato	Forhøjelse i %	Årlig leje ekskl. moms
01.01.1997	-	712.000,00
01.01.1998	2,5	729.800,00
01.01.1999	2,5	748.045,00
...
01.01.2009	2,5	857.560,90

I tillæggets § 4 fremgår, at lejen reguleres en gang årligt med 2,5 % af den til enhver tid gældende leje, første gang 1. januar 1998.

Brdr. Jardorf Ejendomme I A/S købte ejendommen i 2007 eller 2008. I december 2008 varslede Brdr. Jardorf Ejendomme I A/S en væsentlig lejeforhøjelse. Boligretssagen der fulgte blev forligt i Boligretten ved retsbog af 10. maj 2011, hvoraf fremgår:

" ...

Sagen blev efter rettens tilkendegivelse forligt på følgende vilkår:

Sagsøgte anerkender, at den årlige leje for lejemålet Lyngby Hovedgade 33/Toftebæksvej 2, 2800 Kgs. Lyngby forhøjes fra 703.121,40 kr. med 113.628,60 kr. til 816.750 kr., således at lejen forhøjes

Pr. 1/1 2009 med 28.407,15 kr.
 Pr. 1/1 2010 med 56.814,24 kr.
 Pr. 1/1 2011 med 85.221,46 kr.
 Pr. 1/1 2012 med 113.628,61 kr.

Beløbene er angivet eksklusiv moms.
 ..."

Det står anført i lejers årsrapport fra 2012 og 2013 note 10: "Selskabet har indgået huslejekontrakt, der er uopsigelig fra udlejer side. Den årlige leje andrager ca. tkr. 1.079 og pristalsreguleres med 2,5% p.a." I årsrapporten fra 2014 står i samme note, at den årlige leje andrager ca. 835 t.kr. og pristalsreguleres med 2,5 % p.a. I årsrapporten fra 2015 står i samme note, at den årlige leje andrager a. 788 t.kr., mens den årlige leje i årsrapporten fra 2016 står anført til ca. 950 t.kr. I årsrapporten fra 2016 er endvidere angivet i note 8, at udlejer har rejst krav om efterbetaling af manglende huslejeregulering.

Udlejers nye administrator ved direktør A rettede i januar 2017 henvendelse til lejer, og der blev afholdt et møde. Herefter fremgår af mail af 20. februar 2017:

" ...

I fortsættelse af vores møde i januar har jeg gennemgået opkrævningerne fra udlejer, Jardorf Ejendomme, på jeres lejemål siden 2008.

Det ser ud til, at I ikke er blevet korrekt opkrævet den sidste ¼ af lejereguleringen i medfør af forlig i boligretssagen, ligesom lejen tilsyneladende ikke er blevet korrekt reguleret med 2,5 % p.a.

Det betyder, at udlejer vil kunne opgøre et krav om efterbetaling samt regulering af den fremtidige leje og depositum jf. vedlagte foreløbige beregning.

Jeg foreslår, at vi i første omgang mødes, drøfter sagen og gennemgår beregningen.

..."

Mailen var vedhæftet følgende opgørelse:

	Beregnet leje p.a. til Opkrævning	Opkrævet leje p.a.	Difference
Indeksring	2,50%		
Forligsmæssig forhøjelse	113.628,60		
Leje 1.1.2008 *)ikke helt år opkrævet	703.121,40	703.121,40 *)	0,00
Forhøjelse ihht forlig	28.407,15		
Ny leje pr 1.1.2009	731.528,55	703.121,40	28.407,15

Indeksering	18.288,21		
Forhøjelse ihht forlig	28.407,15		
Ny leje pr 1.1.2010	778.223,91	788.342,79	-10.118,88
Indeksering	19.455,60		
Forhøjelse ihht forlig	28.407,15		
Ny leje pr 1.1.2011	826.086,66	788.342,88	37.743,78
Indeksering	20.652,17		
Forhøjelse ihht forlig	28.407,15		
Ny leje pr 1.1.2012	875.145,98	788.342,88	86.803,10
Indeksering	21.878,65		
Ny leje pr 1.1.2013	897.024,63	788.342,88	108.681,75
Indeksering	22.425,62		
Ny leje pr 1.1.214	919.450,24	788.342,88	131.107,36
Indeksering	22.986,26		
Ny leje pr 1.1.2015	942.436,50	788.342,88	154.093,62
Indeksering	23.560,91		
Ny leje pr 1.1.2016	965.997,41	788.342,88	177.654,43
Indeksering	24.149,94		
Ny leje pr 1.1.2017	990.147,35		
Efterbetaling i alt 2009-16			714.372,42

Udlejers advokat skrev den 28. april 2017 til Advodan Lyngby blandt andet:

" ...

Som advokat for Brdr. Jardorf Ejendomme I A/S, der er ejer af ejendommen Lyngby Hovedgade 33/Toftebæksvej 2, Lyngby, retter jeg herved henvendelse til jer. Baggrunden for min henvendelse er, at min klient v/A for nyligt har fremsendt en opgørelse der viser, at Advodan Lyngby Advokataktieselskab ("Advodan") skylder min klient kr. 714.372,42 (hvortil kommer renter) som følge af manglende lejeregulering i perioden 2009-2017.

...

Den fremsendte opgørelse inkluderer ikke for lidt betalt i leje for 2017. Det beløb, som derfor skal efteropkræves for perioden 1. januar til 30. april 2017 udgør kr. 52.409,55 ekskl. moms, og fremkommer som følger:

	Opkrævet	Reguleret leje ekskl. skatter og afgifter	Difference
Pr. år	Kr. 788.342,88	Kr. 990.147,35	Kr. 201.804,47
Pr. måned	Kr. 65.695,24	Kr. 82.512,28	Kr. 16.817,04
1.1.-30.4.	Kr. 262.780,96	Kr. 315.190,51	Kr. 52.409,55

Det samlede skyldige beløb (ekskl. renter) udgør herefter kr. 766.781,97 ekskl. moms.

På min klients vegne skal jeg venligst bede om, at Advodan senest 10 dage fra dato indbetaler det skyldige beløb til min klientkonto ... (idet renter som nævnt forbeholdes). Jeg bemærker for en god ordens skyld, at beløbet er pligtig pengeydelse i lejeforholdet, jf. erhvervslejeloven § 69, stk. 2. Dette betyder, at sker der ikke betaling af beløbet trods påkrav, vil min klient kunne ophæve lejeforholdet.

For det tilfælde, at Advodan fastholder, at min klients krav er helt eller delvist forældet, skal jeg bede om, at Advodan omgående (og senest inden 5 dage) bekræfter, at alle løbende forældelsesfrister er suspenderet.

For det tilfælde, at Advodan bestrider min klients krav på renter, skal jeg hermed i medfør af rentelovens § 3, stk. 2 afgive rentepåkrav, hvorefter det opgjorte krav tilskrives renter med virkning fra 30 dage efter Advodans modtagelse af dette rentepåkrav. Rente vil blive tilskrevet med rentelovens rentesats, d.v.s. med en rente svarende til Nationalbankens til enhver tid gældende udlånsrente med tillæg af 8 %, jf. herved rentelovens § 5, stk. 1.

..."

Ved skrivelse af 2. maj 2017 bekræftede Advodan sagsøgtes advokat om modtagelsen af udlejers brev af 28. april 2017, og meddelte blandt andet vedrørende lejepåkravet:

" ...

Advodan Lyngby bestrider, at der består et efterbetalingskrav og Advodan Lyngby gør gældende, at alle krav, der er ældre end 3 år, er forældede.

Det meddeles samtidig, at det ikke kan bekræftes, at nogen forældelsesfrister i sagen er suspenderet.

...

Indledningsvis finder vi det meget lidt befordrende for et tåleligt lejeforhold mellem parterne, at din klient på det foreliggende grundlag og på dette stadi af sagen fremsender varsel om ophævelse af lejemålet. Dette gælder navnlig, når vi er i en situation, hvor det ene og alene er din klient, som igennem mange år har undladt at regulere lejen.

Uanset dette gøres det gældende, at påkravet under alle omstændigheder er ugyldigt, idet kravet ikke er opgjort på tilstrækkelig tydelig og fyldestgørende måde, ligesom kravet som nævnt i det hele bestrides.

For at eliminere enhver form for procesrisiko vælger vi – uden præjudice – alligevel at betale det fulde opkrævede beløb. Beløbet betales i protest og kræves tilbagebetalt omgående. Tilbagebetales beløbet ikke senest 10 dage fra din modtagelse af beløbet må det påregnes, at der uden videre varsel vil blive anlagt retssag om tilbagebetaling af beløbet.

...”

Efter det oplyste indbetalte lejer herefter den 5. maj 2017 958.477,46 kr. til udlejerens advokat, hvilket svarer til det anførte samlede skyldige beløb i brevet af 28. april 2017 inkl. moms.

Den 10. oktober 2017 indgav lejer stævning mod udlejer med påstand om betaling af 816.079,41 kr.

Påstanden blev ved replik den 11. december 2017 nedsat til 738.148,02 kr., idet et tidligere udstående omkring afregning af varme udgik.

Forskellen i det påstævnte beløb og det indbetalte fremkommer idet lejer erkender, at udlejer er berettiget til lejeregulering fra 1. marts 2017, hvor dette blev varslet indtil 1. juli 2017, hvor lejeregulering blev opkrævet, samt erkender at udlejer er berettiget til lejeregulering med tilbagevirkende kraft i henhold til forliget, for så vidt dette krav ikke er forældet, svarende til fra 1. november 2014 til 28. februar 2017 (28 måneder).

Udlejer regulerede pr. 1. juli 2017 opkrævningerne, således at denne udgjorde 990.147,35 kr. pr. år eller 82.512,28 kr. pr. måned.

Forklaringer

B har forklaret blandt andet, at han er advokat og partner hos sagsøger. Han har været partner siden 80'erne, hvor de købte ejendommen. De købte oprindeligt ejendommen, fordi brødrene Jardorf gerne ville have butik i ejendommen. Advokatkontoret købte ejendommen og flyttede ind på 1. sal og lejede stuen ud til Jardorf. Først senere blev advokatkontoret til et I/S. I måske slutningen af 1990'erne blev ejendommen overdraget til K/S'et og advokatkontoret blev lejere hos K/S'et. Advokatkontoret administrerede fortsat ejendommen, da K/S'et var ejere. Det fortsatte indtil 2007-2008, hvor K/S'et ville sælge ejendommen. Både advokatkontoret og Jardorf, som begge var lejere, havde forkøbsret. Da advokatkontoret havde lavet lejekontrakten med Jardorf, fik Jardorf lov at købe ejendommen og advokatkontoret blev lejere hos Jardorf. Han mener advokatkontoret hed Rabenhorst og Thorlacius A/S på dette tidspunkt.

Vedrørende lejekontrakten, kan han huske, at de lavede et meget specielt tillæg med mange vilkår herunder lejereguleringen med 2,5%. Det kan godt have været i 2000, de fik lejekontrakten og tillægget på plads. Det var måske i forbindelse med en udvidelse af lejemålet. Han mener, det var advokat C, der stod for forhandlingerne af lejekontrakten. K/S'et havde to ejendomme. Jardorf købte den ene ejendom og advokatfirmaet den anden ejendom. De købte med de lejekontrakter, der var gældende. Administrationen overgik til Jardorf. Han formoder, at Jardorf kendte til deres lejekontrakt. Lejekontrakten blev ikke diskuteret. Kort tid efter Jardorf havde overtaget ejendommen modtog de påkrav om lejeforhøjelse på over 100 %. C varetog lejesagen for dem, men de havde også en ekstern advokat, der repræsenterede dem. Sagen blev forligt i retten på det niveau, som advokatkontoret forinden havde foreslået sagen forligt på. Han har aldrig været involveret i lejebetalingerne. Det varetages af bogholderiet. Han har ikke været advokatkontorets økonomiansvarlig. De har altid haft et bogholderi. De har aldrig drøftet lejen med bogholderiet. Lejebetalingerne har bare kørt over betalingservice. Han har aldrig set en opkrævning. Ud over dette lejemål, lejede de også et baghus, p-pladser og et arkiv. Alle disse lejebeløb har været deres samlede leje. Samlet har lejen svinget. De har aldrig drøftet beløbets samlede størrelse. Efter den voldsomme lejeforhøjelses varsel i 2008 fik de opfattelsen af, at Jardorf var meget fokuseret på at få leje ind. De har igennem mange år haft fint forhold til Jardorf, og Jardorf har altid givet det indtryk, at penge var noget man havde styr på. Brødrene Jardorf fremstår meget professionelle omkring deres penge.

Advokat C trådte ud af advokatkontoret i omkring 2012-2013 sammen med advokat De lavede i den forbindelse en meget detaljeret gennemgang af advokatkontorets økonomiske forhold. Der var ingen poster om lejeregulering, da ingen af dem var opmærksomme på, at der kunne komme poster omkring lejerestancer, hvilket der ville have været, hvis de havde været opmærksomme på den manglende regulering af lejen. En anden partner udtrådte i 2014, hvor der igen ikke blev taget forbehold for lejekrav. Igen da de fusionerede med et andet advokatfirma, var der ingen forbehold for lejerestancer. Han har ikke og ingen på kontoret har på noget tidspunkt været opmærksomme på, at der skulle være fejl i lejeopkrævningerne. Noterne om lejen i regnskaberne var vedrørende den samlede leje, da de havde flere lejemål. Samlet bemærkede han ikke tallene så mærkelige ud. De har hvert år drøftet regnskaberne med revisor. På intet tidspunkt har de drøftet, at der var fejl i deres lejeopkrævninger. Revisor får tallene fra bogholderiet. Hvis de kun havde haft lejebetaling til Jardorf ville de måske have set, at tallene ikke ændrede sig. Først i 2017, da direktør A dukkede op, blev han opmærksom på fejl i opkrævningerne.

Forespurgt supplerende af sagsøgtes advokat forklarede B, at det er korrekt, at han selv og D købte naboejendommen, da Jardorf købte denne ejendom. I naboejendommen er der erhverv i stuen og beboelse på 1. sal, samt erhverv på 2. sal. Ejendommen administreres af deres administrationselskab. Deres bogholder, E, sidder mest med advokatkontorets bogholderi, men hjælper også administrationen med bogføring. Om hun har lavet bogføring for naboejendom, ved han ikke. De har ikke udpeget en partner som er økonomiansvarlig. ... var indtil han udtrådte mest optaget af økonomien. De følger driften, idet de sørge for, at der bliver betalt det der bliver opkrævet. Regninger bliver altid attesteret af en partner, men det der bliver betalt via betalingservice, ser de ikke. Hvis noget ved de årlige regnskaber skiller sig ud, kigger de nærmere på det. De ligger årlige budgetter for de større samlede udgifter, men ikke de enkelte lejer hver for sig.

F har forklaret blandt andet, at han fra 1. januar 2010 har været tilknyttet advokatkontoret, men først via en samarbejdsaftale og fra 2013, hvor han indtrådte som partner. Han var således på kontoret, da der var en del opmærksomhed omkring lejesagen med Jardorf. Da boligsagen blev forliget var der stor glæde på kontoret, hvor det blev omtalt, at de havde vundet sagen. I 2013 indtrådte han som partner. Det var en meget turbulent periode. Han indtrådte lidt i blinde, og der blev ikke foretaget due diligence. Han gennemgik regnskaberne og indskød sit selskab og fik aktier for det. 2013 var en økonomisk svær periode, de fik underskud for første og sidste gang. De havde ikke fået omorganiseret, da to partner med stor omsætning trådte ud. Fokus var på at holde virksomhed i drift og derfor også, hvor de kunne spare på udgifterne. De måtte reducere i personaleudgifterne. Han havde ikke kendskab til lejekontrakten. Hans rolle blev at kigge omkostninger igennem. Han gik de forskellige omkostningsposter igennem og ledte efter besparelsesmuligheder. Lejekontrakten og lejeforholdet var ikke en del af deres sparerøvelser, andet end at de indskrænkede sig til kun at være i hovedlejemålet og opsigde baghuset. Han har ikke set lejekontrakten. Han har ikke set lejebetalingerne, der kørte over betalingservice. Han blev undervejs kontorets økonomiansvarlig. Han godkender regninger som 2. godkender. PBS indgår ikke i denne godkendelsesprocedure. E overtog bogholderiet efter hun indtrådte i firmaet sammen med advokat Det var en glidende overgang fra deres tidligere bogholder, som fortsat er ansat. E laver ikke ejendomsadministration, men laver bogføring for administrationen. E laver således ikke lejeopkrævninger for deres ejendomsadministration. Revisor får tal fra bogholderiet en gang om året. Hvis revisor har spørgsmål stilles de til bogholderiet eller partnerne. De har ikke fået spørgsmål fra revisor om lejen. Noten med kontraktlige forpligtelser, er typisk ikke det man har fokus på, når man gennemgår regnskabet. Hvis man bare ser noten, giver den ikke anledning til noget med mindre man ved, hvad lejen præcist for dette lejemål var sidste år.

Forespurgt supplerende af udlejers advokat, forklarede F supplerende, at han ikke mener, at han har været registreret som selskabets direktør. D er registreret direktør. Han betaler de daglige regninger. I 2013, da de gennemgik udgifter og ledte efter besparelser, fik han hver 14. dag en udskrift fra bogholderiet. Det gør han ikke længere. Han er den af partnerne, der taler mest med bogholderiet, og bogholderiet går oftest til ham med spørgsmål. Han er med til budgetlægning. Det første budget han var med til at udarbejde var efter 2013, hvor han havde gennemgået deres udgifter og fundet besparelser.

D har forklaret blandt andet, at han har været partner hos Advodan Lyngby siden det blev stiftet i 2006. Han er i dag registreret direktør. Det har han været i en årrække. De skifter direktør med passende mellemrum. De skal have en formel direktør, men de laver de fleste ledelsesbeslutninger i hele partnerkredsen samlet. Han har ikke de daglige drøftelser med bogholderiet. Han har kontakt til Advodans kædesamarbejde og varetager kædens interesser. Han var ikke involveret i markedslejereguleringssagen, men kendte til den. Han husker, at sagen sluttede med et retsforlig, og som han husker det, fik brdr. Jardorf ikke medhold i de reguleringer, de ønskede. Han er advokat for flere af de foreninger, de foretager ejendomsadministration for, hvor han blandt andet optræder som dirigent til generalforsamlinger. E varetager advokatkontorets bogholderi. Hun er ikke formelt involveret i deres ejendomsadministration, men det kan godt være hun hjælper med bogføring. Han og B ejer naboejendommen. De ejer også tre erhvervsejendomme på Nærum Vænge.

Forespurgt supplerende af sagsøgers advokat, forklarede D, at han ikke har haft kendskab til, at der blev opkrævet for lidt leje i perioden. Han har haft kontakt med ..., blandt andet fordi de sidder i samme handelsforening. Det har ikke være nævnt, at de skulle betale for lidt i leje. Det var en meget omfattende og detaljeret økonomisk opgørelse, da to partnere trådte ud af advokatkontoret. Alle poster med økonomisk relevans var med i opgørelsen. Der deltog revisorer i opgørelsen. Der blev ikke talt om lejerestance. Det ville have været naturligt, at det var taget med, hvis nogen havde været bekendt hermed. Han har indtryk af, at brdr. Jardorf driver en professionel forretning. De har ham bekendt også en erhvervsejendom i Emdrup, hvorfra de driver deres hovedsæde. Han har ikke fundet anledning til at kontrollere Jardorfs opkrævninger. Opkrævningerne har ikke været inde over hans bord. Han har haft tillid til udlejer.

G har forklaret blandt andet, at han er ansat i Brdr. Jardorf Ejendomme I A/S. Dette selskab har kun denne ene ejendom. Selskabet er en del af deres tøjfirma. De driver 3 detailbutikker og en netbutik, samt et erhvervsfirma, hvor de laver tøj. De er 3 brødre og deres far i koncernen. Hans far gik konkurs i

1979. Han og hans brødre startede i 1983. De kunne ikke få et lejemål på Lyngby Hovedgade, men der var en ejendom til 12.5 mio. kr. til salg. De fik anbefalet to advokater, som de lavede en aftale med om, at advokaterne skulle købe ejendommen, og de skulle blive lejere. De fik også en forkøbsret. De var lejere indtil ejendommen blev sat til salg. Ejendommen blev solgt til K/S'et. Det var omkring 2000. De fortsatte som lejere. Advokatkontoret administrerede fortsat ejendommen. I 2007 hørte de igen, at ejendommen skulle sælges. De fik oplyst, at de ville få varslet 1 mio. kr. i huslejestigning. De købte selv ejendommen i 2007 eller 2008. De varslede huslejestigning, da deres daværende advokat sagde, at der var byggeretter på grunden. Lejekontrakten fortsatte. Han spurgte på et tidspunkt deres regnskabsdame om ikke der var en lejestigning, men det sagde hun, at der ikke var. De havde selv 4,5 % stigning. Det var deres kontordame, der sendte lejeopkrævninger. De ejer også en ejendom i Ballerup, hvor de har lager, administration mv. A er en ejendomsadministrator, som han tilfældigt mødte, da han var interesseret i at købe ejendommen. De var ikke interesseret i at sælge. A spurgte, om han måtte kigge på ejendommens papirer. A fortalte herefter, at de havde lavet fejl i deres lejeopkrævninger. Så aftalte de, at A skulle administrere ejendommen. Deres kontordame blev meget ked af det. Hun havde ikke kunne se, at der var grundlag for regulering. De har aldrig drøftet lejen eller lejens størrelse.

Supplerende forespurgt af sagsøgers advokat, forklarede G, at de blev visket i øret af ejendomsmægleren, der havde ejendommen til salg, at de ville blive varslet over 3 mio. kr. i huslejestigning af blandt andet advokatkontoret. Derfor spurgte de den advokat, der var med på købet af ejendommen, om lejeaftalen, og den byggeret, der stod om i tillægget. Han har aldrig selv læst tillægget til lejekontrakten. Han har ikke læst lejekontrakten. Han har ikke forstand på lejeret. Han har måske skimmet noget af den igennem, men han husker det ikke. Han havde tillid til den advokat og bank, der var med på ejendomshandlen. De købte ejendommen af nød, da de ellers ville blive sat ud, da de ville blive varslet en meget høj huslejestigning. Han kan nu godt se, at der klart er en regulering i lejeaftalen. Han har ikke erfaring med kontrakter. Penge-sager overlader han til andre med forstand på det. Han husker, da advokaterne første gang købte ejendommen, og de skulle leje butikken, at de skulle give 4 % i stigning. Han syntes de skulle ligge meget i husleje hvert år. Han spurgte så flere år senere sin kontordame om det kunne passe, at advokatkontoret ikke skulle betale mere. Han spurgte kontordamen, om der ikke var noget de kunne gøre. Han troede deres kontordame havde forstand på lejekontrakter. Han ved ikke, hvorfor der gik 4 måneder fra de opdagede fejlen i starten af 2017 til den rigtige leje blev opkrævet. Han husker ikke, hvornår han undrede sig over huslejen for advokatfirmaet ikke steg og spurgte sin kontordame herom. Det var måske lige inden han fik kontakt med A. Han havde fuld tiltro til sin kontordame. Det var måske først, da A gjorde op-

mærksom på, at de ikke opkrævede lejestigninger, at han spurgte kontordamen. Han var ikke bekendt med, at de kunne kræve huslejestigning. Det var således ikke en forglemmelse. Han gik ud fra de opkrævede den rigtige leje.

E har forklaret blandt andet, at hun kom til advokatkontoret i 2013 og overtog bogholderiet i 2014. Hun har advokatkontorets bogholderi. Hun er uddannet på Handelsskole og som merkonom. Hun har altid arbejdet med bogholderi og dødsboer. Hun bruger omkring 1-1½ dag om ugen på advokatkontorets bogholderi. Hun bogfører, laver lønninger, momsregnskab. Hun bogfører PBS oversigterne for ejendomsadministrationen. Hun bogfører alt som betales via PBS også lejen. Når hun stemmer bogholderiet af, tjekker hun om der er 12 måneders leje og om det stemmer overens med året før. Hvis der ikke er store udsving reagerer hun ikke. I perioden fra 2014 til 2017 har hun en gang tænkt, om der ikke skulle ske regulering af lejen. Hun kiggede derfor på forrige år, og så at forrige år heller ikke var reguleret, hvorfor hun ikke gjorde mere. Hun sagde det ikke til nogen. Hun kender ikke lejekontraktens vilkår og har aldrig set lejekontrakten. Hun drøftede aldrig lejen med partnerne. De holder ikke regnskabsmøder. Budget og regnskaber har stemt. Hun afleverer bogholderiet til revisor ved årsafslutning. Hun ved ikke, hvor noterne i regnskabet kommer fra. Det eneste hun tjekker i regnskaberne er, om de stemmer med hendes bogholderi, når hun afslutter året.

Forespurgt af sagsøgers advokat forklarede E supplerende, at der ikke er andre, der kigger PBS betalingerne igennem. Hvis hun får en PBS opkrævning, der ser mærkelig ud, siger hun det til F. Hun har ikke reageret på huslejeopkrævningerne. Hun har ikke drøftet huslejeopkrævninger med nogle. De har også et andet lejemål, som er deres arkiv. Det mener hun heller ikke har været reguleret. Det betales med en fast overførsel hver måned.

A har forklaret blandt andet, at han er ejer og direktør for et ejendomsadministrationsselskab. Han har læst jura men har altid arbejdet med fast ejendom. Han kom i kontakt med Jardorf i 2016, hvor han fik kontakt med G i anledningen af, at familien Jardorf ville have kigget på deres ejendomsadministration. De drøftede både administration og salg. De endte med at overtage ejendomsadministrationen. Han fik i den anledning ejendommens papirer af Jardorfs bogholder, der hidtil havde haft administrationen. De konstaterede, at der var nogle administrative muligheder. De tjekker altid, om der administreres i overensstemmelse med lejekontrakterne, og om den aktuelle leje er i overensstemmelse med lejekontrakterne. De konstaterede, at der var betydelig difference ved Advodans leje. Han bad om dokumentation for, hvad Jardorf havde opkrævet i leje igennem årene. Han kunne herefter konstatere, at Jardorf havde glemt at regulere lejen. De havde også glemt skatte- og afgiftsreguleringer. Han har udarbejdet opgørelsen over den manglende lejeregulering. Han har fået oplyst fra Jardorfs bogholderi, hvad de faktisk har opkrævet. Til dette har han til-

lagt resten af retsforligets forhøjelse på 113.628,60 kr., der skulle fordeles over 4 år. Den forhøjelse lagde han til i de enkelte år og sammenholdt med det faktiske opkrævede, og herefter opgjorde han differencen. Han ved ikke, hvordan fejlen er opstået, men Jardorf har i 2010 opkrævet 788.342,79 kr., hvilket er mere end de burde efter forliget. Han kan ikke beregne, hvordan Jardorf er nået frem til opkrævningen på 788.342,79 kr. Efterreguleringen på samlet 714.372,42 kr. er frem til udgangen af 2016. Efterreguleringen på samlet 766.781,97 kr. er eksklusivt moms. Efterreguleringen er betalt med moms i starten af 2017. Han havde et møde med Advodan i januar 2017. Han forklarede, at han havde opdaget, at de ikke var blevet reguleret i leje. Advodan svarede blot, at det var de ikke bekendt med. De blev enige om, at han skulle lave en egentlig beregning på de manglende lejereguleringer. Familien Jardorf kendte heller ikke til den manglende lejeregulering. Han undrede sig over, at ingen af parterne havde opdaget dette. Den tidligere manglende regulering af forudbetalt leje og depositum er nu betalt.

Forespurgt supplerende fra sagsøgers advokat forklarede A, at det fremgår klart af lejekontrakten og tillægget, at der er aftalt lejeregulering. Han får fast honorar for at administrere ejendomme.

C har forklaret blandt andet, at han var partner i 16 år hos Advodan Lyngby, men udtrådte i 1994 eller 1995. Advokatfirmaet havde forskellige selskabskonstruktioner og partnere igennem perioden. Omkring 2008 kom markedslejereguleringssagen. Ejendommen var umiddelbart forinden blevet solgt af K/S'et og købt af Jardorf. Varslet om markedslejereguleringen var alt for høj. Der blev varslet lejeforhøjelse fra omkring 800.000 kr. til 2. mio. kr. Da han kendte mest til erhvervslejeret, tog han sig af sagen. Han undersøgte markedet, og tog bekræftende til genmæle for så vidt angik 10 % forhøjelse, idet han mente det var passende i forhold til markedslejen. Efter en hurtig hovedforhandling med boligdommere opfordrede retten Jardorf til at tage bekræftende til genmæle overfor Advodans påstand. Lejekontrakten blev lavet før hans tid. Det kan godt passe han underskrev lejekontrakten i 2000, hvor de havde en forhandling herom. Han indtrådte først i 1997. Han lavede ikke tillægget til lejekontrakten. Retsforliget blev indgået i 2011. Han udtrådte 1. januar 2013. De havde i 2011 en ledelse, direktør og formand for bestyrelsen. Resten af partnerne var bestyrelsesmedlemmer, men driften foretog de sammen. De havde alle økonomisk ansvar. Når han kiggede på driften, kiggede han på igangværende arbejde og kassekreditte, og kunne så vurdere, om økonomien var god. En gang i mellem kiggede man kontoplanen igennem efter større udsving. B havde kontakt til banken og var nok naturligt den, der kiggede på kontoplanen.

Han syntes ikke, de burde have opdaget, at de ikke blev opkrævet rigtig leje, da advodans lejemål består både af leje til brdr. Jardorf og leje til Lyngby Hovedgade 35 og lejeindtægter fra fremlejemål. Deres samlede lejeudgifter er således

sammensat af mange beløb. Han udtrådte, fordi de ikke var enige i partnerkredse herunder om ejendomsadministrationens forhold. Han går ud fra, at de regulerede lejen overfor deres lejere. Han har aldrig studset over, om der var fejl i deres leje. Han har ikke undersøgt eller er bekendt med, at andre har undersøgt, om deres leje var rigtigt. Han har aldrig været i en situation, som har givet ham anledning til at undersøge om de skyldte nogen noget i leje. Han udt-rådte samtidigt med Der indgik meget i deres økonomiske opgørelse, da de trådte ud, men ikke noget om eventuelle lejerestancer. Havde de vidst noget om potentielle lejerestancer, ville det helt sikkert have indgået i den økonomiske opgørelse.

Parternes synspunkter

ADVODAN LYNGBY ADVOKATAKTIESELSKAB har i sit påstandsdokument anført følgende:

” ...

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det gældende, at sagsøgte ikke kan kræve lejerestancer efteropkrævet for så vidt angår lejerestancer forfaldet længere tilbage end 3 år fra fristafbrydelse af forældelse er sket.

Dette gælder både i relation til sagsøgtes lejerestance krav for så vidt angår regulering af lejen i henhold til det mellem parterne indgåede retsforlig (bilag 2) og lejerestancekrav baseret på bestemmelsen i lejekontrakten om, at lejen årligt forhøjes med 2,5 % af foregående års leje.

Det gøres ikke herved gældende, at retsforliget (bilag 2) eller lejekontraktens bestemmelser om lejeregulering er forældet, men derimod, at de betalinger, der i henhold hertil er forfaldet længere tilbage end 3 år fra fristafbrydelse af forældelse er sket, er forældede.

Under henvisning til ovenstående gøres det gældende, at alle lejerestancekrav, der vedrører lejekrav forfaldet 3 år eller mere, før den 10. oktober 2017 (tidspunktet for stævningens indgivelse) er forældede, jf. forældelsesloven.

Det gøres herunder gældende, at der på tidspunktet for stævningens indgivelse ikke var sket nogen form for afbrydelse af gældende forældelsesfrister.

Den omstændighed, at sagsøger foretog betaling i henhold til sagsøgtes efteropkrævning af leje, jf. bilag 6 ændrer ikke herpå og kan ikke anses som en forældelsesfrist afbrydende disposition eller anden form for an-

erkendelse, idet betaling skete under udtrykkelig protest, jf. bilag 7, og at der i sådanne tilfælde ikke sker fristafbrydelse, jf. forældelseslovens § 15 modsætningsvist.

For så vidt angår sagsøgtes lejerestancekrav baseret på bestemmelsen i lejekontrakten om, at lejen årligt forhøjes med 2,5 % af foregående års leje, gøres det yderligere gældende, at efteropkrævning alene kan ske med fremtidig virkning, og først fra tidspunktet, hvor sagsøgte har krævet det, og således ikke kan kræves med tilbagevirkende kraft.

Det er sagsøgte, der - med bistand fra sagsøgtes regnskabschef - selv har foretaget alle lejeopkrævninger via pbs, og sagsøgte er som udlejer nærmest af parterne til at kontrollere og sikre, at sagsøgte får foretaget korrekt regulering af lejen i sagsøgtes favør, og opkrævet, hvad sagsøgte efter parternes kontrakt kan kræve. En sådan kontrol har sagsøgte helt tilsidesat i mere end 5 år, og uden protest modtaget den af sagsøgte selv opkrævede leje.

Sagsøgte har således udvist retsfortabende passivitet i relation til foretagelse af lejereguleringen med tilbagevirkende kraft. Det gøres i den forbindelse gældende, at den omstændighed, at sagsøgte i henhold til lejekontrakten har ret til lejeregulering, ikke er det samme som, at det med sikkerhed må forventes at sagsøgte vil foretage lejereguleringen, idet der kan være flere hensyn, der gør, at sagsøgte/en udlejer ikke ønsker en regulering foretaget. Som eksempel kan være, at man som udlejer ikke ønsker at risikere, at løbe ind i en sag om krav på markedslejeregulering, hvilket har været og er en konkret og nærliggende risiko i nærværende lejeforhold.

Der henvises også til den ledende dom på området, Højesterets dom af 7. marts 1984 i sag 16/1983 gengivet i Ugeskrift for Retsvæsen, årgang 1984 side 341 ff. (U1984.341H).

Jf. ovenstående opgørelse har sagsøger under protest betalt 738.148,02 kr. inklusive moms for meget i leje, hvilket beløb sagsøger har krav på at få tilbagebetalt.

For så vidt angår rentepåstanden bemærkes, at renter af efteropkrævningsbeløbet er krævet fra betalingen af beløbet til sagsøgte den 5. maj 2017, idet sagsøger allerede inden betalingen protesterede herimod og krævede beløbet tilbagebetalt.

Ad sagsøgtes bemærkninger for så vidt angår god tro og ond tro:

For så vidt angår sagsøgtes bemærkninger og anbringende vedrørende god tro og ond tro, henvises i det hele til det i replikken anførte, herunder fastholdes det og gøres i det hele gældende, at sagsøgeren ikke har været opmærksom på, at sagsøgte har foretaget forkerte lejeopkrævninger i den periode, hvor sagsøgte har foretaget forkerte lejeopkrævninger, hvilket i al fald omhandler perioden fra 2009 – 2017, jf. sagsøgerens opgørelse i sagens bilag 4.

Som det fremgår af opgørelsen i bilag 4 forholder det sig rent faktisk sådan, at sagsøgeren i 2010 blev opkrævet for meget, hvilket sagsøgeren heller ikke var opmærksom på.

At sagsøgeren ikke var opmærksom på, at sagsøgeren blev opkrævet for meget i leje fra sagsøgtes side taler blot til støtte for, at sagsøgeren ikke har været opmærksom på eller foretaget nærmere kontrol af sagsøgtes opkrævninger, men derimod stolet på, at disse var korrekte.

Set i bakspejlet var det en fejl at stole på sagsøgte.

Det fastholdes dog i den forbindelse, at sagsøgeren ikke har været i mere "ond tro" end sagsøgte har været, herunder at sagsøgte er nærmest af parterne til at kontrollere og sikre, at sagsøgte får foretaget korrekt regulering af lejen i sagsøgtes favør, og opkrævet, hvad sagsøgte efter parternes kontrakt kan kræve.

Sagsøgte er således også nærmest til at bære risikoen, hvis sagsøgte opkræver forkert.

Det bemærkes i den forbindelse også, at sagsøgte, ligesom sagsøgeren er organiseret som et aktieselskab og således underlagt de nøjagtig samme regler som sagsøgeren med hensyn til selskabslovens og årsregnskabsloven. Dette til trods må det konstateres, at sagsøgte igennem en årrække har foretaget fejlagtige lejeopkrævninger uden at hverken sagsøgte eller deres revisor har opdaget noget.

For så vidt angår sagsøgtes henvisninger til sagsøgerens årsrapporter (bilag E-I) ændrer dette ikke på sagsøgerens opfattelse.

Det bestrides i den forbindelse, at det kan lægges til grund, at den i årsrapporterne anførte lejekontraktlige forpligtelse er udtryk for, at sagsøger konkret har været bevidst om, at sagsøgte foretog fejlagtige opkrævninger. Det er længe siden årsrapporterne blev aflagt, men det anførte er muligt nok nærmere udtryk for, at sagsøgeren skiftede intern bogholder i 2013, og at sagsøgerens nye bogholder til revisor har oplyst,

hvad der faktisk havde været af lejeudgifter, og at revisor, i tiltro til, at dette var den korrekt opkrævede leje, har anført dette beløb i regnskabet.

Baggrunden for, at beløbet blev forhøjet i 2016 (bilag I) til det kontraktmæssigt korrekte beløb i årsrapporten skyldes netop, at sagsøgeren ved regnskabsaflæggelse for 2016 i 2017 var blevet kontaktet af sagsøgte og her gjort bekendt med, at der var sket fejl i lejeopkrævningerne, og at den kontraktlige forpligtelse var en anden end den, der var blevet opkrævet.

Der henvises her også til note 8 i årsrapporten (bilag I), hvoraf fremgår, at sagsøgtes krav på efterbetaling af leje delvist er medtaget som en eventualforpligtelse, men også, at kravet ikke er anerkendt.

Den omstændighed, at der på punktet vedrørende leje muligt har været unøjagtigheder i sagsøgerens årsrapport, der i det hele udspringer af en fejl fra sagsøgtes side, gør således heller ikke, at sagsøgeren kan siges at være i mere end tro end sagsøgte har været, og det gøres i den forbindelse gældende, at sagsøgtes årsrapporter for samme periode må være mindst ligeså fejlbehæftede som sagsøgerens, idet sagsøgerens gæt er, at der i disse hverken står noget om for lidt opkrævet leje eller udestående tilgodehavender, der kan henføres til den fejlagtige opkrævede leje.

Sagsøgte er i replikken opfordret til, at dokumentere og redegøre nærmere for forholdet, såfremt sagsøgte vil gøre gældende, at sagsøgte har taget højde for forholdet i sagsøgtes årsrapporter. Denne opfordring har sagsøgte ikke efterkommet, hvilket må komme sagsøgte processuelt til skade.

Konkret kan henvises til, at sagsøgte i årsrapporten 2016/2017 for sagsøgte (bilag 12) ikke finder sagen for nævneværdig i regnskabsmæssig henseende, idet man ikke med et ord nævner nærværende sag eller, at der foreligger en tvist omkring sagsøgtes lejekrav. Dette på trods af, at beløbet som sagen angår, udgør knap 1/3 del af sagsøgtes omsætning for regnskabsåret.

I forhold hertil er unøjagtighederne i sagsøgernes regnskab af bagatelagtig karakter og fører som anført ikke til nogen holdningsændring fra sagsøgerens side.

Det gøres på ovennævnte baggrund for god ordens skyld gældende, at spørgsmålet om god tro, ond tro, professionel lejer eller ikke-professio-

nel ejendomsinvestor og lignende betragtninger fra sagsøgtes side i det hele er spørgsmålene vedrørende forældelse i denne sag uvedkommende.

I det omfang sagsøgte med anbringendet under punkt 3.2.6 i svarskriftet, der bestrides, også gør gældende, at sagsøgte slet ikke var bekendt med, at lejen kunne reguleres med 2,5% årligt og sagsøgte ej heller burde have vidst det allerede da man erhvervede ejendommen, skal et sådan anbringende ligeledes på det kraftigste bestrides.

Som beskrevet i stævningen var sagsøgte tværtimod fuldt bekendt med både lejeforhold og kontrakter ved erhvervelsen og indledte som nævnt endda retssag mod sagsøgeren på baggrund heraf som noget af det første efter erhvervelsen.

Der henvises i øvrigt i det hele til stævningen og replikken.

..."

BRDR. JARDORF EJENDOMME I A/S har i sit påstandsdokument anført følgende:

" ...

3. ANBRINGENDER

3.1 Efteropkrævning af manglende markedslejeregulering

3.1.1 Det er fra sagsøgerens side ubestridt, at sagsøgte i perioden fra 2010 til 2017 ikke har efteropkrævet den fjerde lejeforhøjelse, der udsprang af det mellem parterne i 2011 indgåede retsforlig om markedslejeforhøjelse af sagsøgerens leje for lejemålet på Lyngby Hovedgade.

3.1.2 Den gøres gældende, at sagsøgte med rette har efteropkrævet den manglende lejeforhøjelse for den ovenfor anførte periode.

3.1.3 Der hersker efter retspraksis ingen tvivl om, at en udlejer, der ved en fejl glemmer at foretage opkrævning af en glemt lejeforhøjelse kan efteropkræve denne. Dette gælder i hvert fald i en situation, hvor lejeren vidste eller burde vide, at der forelå en opkrævningsfejl fra udlejers side. Der henvises herved til Grundejerns domssamling 2012, side 160. I denne sag var der tale om, at en udlejer varslede en lejeforhøjelse. Lejen blev løbende forhøjet over 4 år, men imidlertid glemte udlejer at opkræve den fjerde og sidste del af markedslejeforhøjelsen. Både Bolig-

retten og Østre Landsret fastslog, at eftersom lejereren - der var en håndværker - burde have været bekendt med, at der forelå en fejl, var udlejereren berettiget til at kræve efterbetaling af for lidt opkrævet leje for de seneste 5 år (som dengang var den gældende forældelsesfrist efter 1908-loven).

3.1.4 Forholdene i GD 2012 side 16Ø svarer således nærmest nøjagtigt til forholdene i nærværende, blot med den forskel, at lejereren i GD 20120, side 16Ø var en - i "ejendomssammenhæng" - uprofessionel lejer, mens sagsøgeren var en professionel udlejer. I nærværende sag gør det omvendte sig gældende, hvilket blot yderligere understreger, at lejer er forpligtet til at efterbetale det for lidt opkrævede beløb.

3.1.5 Det gøres gældende, at sagsøgeren vidste eller burde vide, at sagsøgte ved en fejl havde opkrævet for lidt i leje. I denne forbindelse henvises til;

- at sagsøgeren er et advokatfirma med indgående kendskab til lejere, ejendomsadministration og "ejendomsforhold" i det hele taget, og derfor alt andet lige må formodesat have kendskab til, hvad sagsøgeren skal betale i leje,
- at det direkte kan udledes af det indgåede retsforlig, hvad der skal betales 'merleje, og at sagsøgeren ved at sammenholde de løbende lejeopkrævninger med retsforliget umiddelbart kunne se, at der ikke blev opkrævet den korrekte leje,
- at alene det forhold, at der over en årrække opkræves nøjagtig samme leje uden nogen form for regulering i sig selv for en kyndig lejer må gøre det klart, at lejen er forkert beregnet, at det fremgår direkte af sagsøgerens egne årsrapporter, at der ikke er opkrævet korrekt leje. I denne forbindelse bemærkes, at sagsøgte I svarskriftet side 5, 3. sidste afsnit har anført "*... det må antages, at det også af regnskabet for 2011 – som ikke er tilgængelig via virk/Data fremgår, at sagsøgeren ikke er blevet opkrævet den faktiske leje. Sagsøgeren opfordres til at fremlægge denne Årsrapport*". Sagsøgeren har valgt ikke at efterkomme denne provokation. Det må derfor processuelt lægges til grund, at det af regnskabet for 2011 fremgår, at sagsøgeren *ikke* blev opkrævet den rigtige leje, og at sagsøgeren således allerede fra dette tidspunkt har været i ond tro omkring de fejlagtige lejeopkrævninger.
- at sagsøgers direktør efter selskabsloven har været forpligtet til at have indsigt i sagsøgerens økonomiske forhold, og at han, så-

fremt han havde iagttaget denne forpligtelse, ikke kunne have undgået at have været bekendt med, at der blev opkrævet en leje, der ikke modsvarede det, der retteligt skulle betales.

3.1.6 Det gøres gældende som værende undskyldeligt, at sagsøgte ikke selv har været uopmærksom på, at der var fejl i lejeopkrævninger. Det bemærkes i den forbindelse, at ejeren er en i "ejendomssammenhæng" uprofessionel udlejer. Uanset, om fejl opkrævningen har været undskyldelig eller ej, fritager dette dog ikke sagsøgeren fra at være forpligtet til at betale det skyldige beløb, når situationen er - som her - at sagsøgeren har vidst eller i hvert fald burde have vidst, at der var fejl i lejeopkrævninger.

3.2 Efteropkrævning af manglende indeksregulering

3.2.1 Det er fra sagsøgerens side ubestridt, at sagsøgte i perioden fra 2010 til 2017 ikke har foretaget sædvanlig indeksregulering af lejen i henhold til lejekontraktens § 4 (jf. tillægget til lejekontrakten oprettet i 2000).

3.2.2 Den gøres gældende, at sagsøgte med rette har efteropkrævet den manglende indeksregulering for perioden 2011 til 2017. Sagsøgte påberåber sig i denne forbindelse de samme anbringender som dem, der er gjort gældende i relation til den manglende lejeopkrævninger, jf. pkt. 3.1 ovenfor.

3.2.3 I relation til den af sagsøgeren omtalte dom i U1984.341H bemærkes, at der i denne sag var tale om en professionel udlejer i form af et ejendomsselskab og på den anden side en uprofessionel lejer i form af et musikforlag. Endvidere var der i denne sag tale om, at det af Højesteret blev lagt til grund, at lejeren var i god tro om den manglende regulering, og at det under disse omstændigheder var den - professionelle - udlejer, som var nærmest til at bære risikoen for den manglende regulering.

3.2.4 I nærværende sag forholder det sig anderledes; Som det fremgår ovenfor, har sagsøgeren været fuldt ud klar over, at lejen i flere har ikke har været indeksregulere. Endvidere har vi i nærværende sag at gøre med en professionel lejer og en uprofessionel udlejer.

3.2.5 Endelig skal fremhæves, at kontrakts bestemmelsen om den årlige lejeregulering er godt gemt i kontrakts grundlaget idet den ikke fremgår af hovedkontrakten, men af et af sagsøgeren oprettet tillæg, som omhandler en lang række spørgsmål om forlejeret til p-pladser, bygge-

rettigheder m.v. Først omme på side tre i afsnittet under "ad § 4" fremgår det, at lejen årligt skal reguleres med 2,5%. Det er på denne baggrund undskyldeligt, at sagsøgtens bogholder ikke har opdaget reguleringsbestemmelsen. Da det er sagsøgeren selv, der har udarbejdet tillægget, har sagsøgeren omvendt være fuldt ud bekendt med reguleringsbestemmelsen.

3.2.6 Af de anførte grunde har sagsøgte således ikke fortabt retten til at efteropkræve den manglende indeksregulering.

3.3 Renter

3.3.1 Det fremgår af rentelovens § 3, stk. 1, at der kan kræves rente fra forfaldsdagen, hvis denne er fastsat i forvejen. Det er i lejekontrakten fastsat, at lejen betales månedsvis forud. Da forfaldstidspunktet for de beløb, som er efteropkrævet således er fastsat i forvejen, gøres det gældende, at beløbene kan kræves forrentet. Renteopgørelse er fremlagt som bilag C. Renteopgørelse, der beløber sig til kr. 147.163,28, er beløbsmæssigt ikke bestridt af sagsøgeren. Rentebeløbet gøres alene gældende til kompensation, og kræves således kun betalt for det tilfælde, at sagsøgte ikke får fuldt medhold i frifindelsespåstanden.

3.4 Regulering af depositum o.a. forudbetalt leje

3.4.1 Sagsøgeren har så vidt ses ikke bestridt, at sagsøgte er berettiget til at kræve depositum og forudbetalt husleje reguleret, således at beregningen heraf tager udgangspunkt i den korrekte, regulerede leje.

3.4.2 I henhold til bilag B skal depositum reguleres med kr. 47.476,47 ekskl. moms, mens forudbetalt husleje skal reguleres med kr. 44.374,78 ekskl. moms.

3.5 Forældelse

3.5.1 Det bestrides, at nogen del af det efteropkrævede lejebeløb er forældet.

3.5.2 I den foromtalte Østre landsretssag var udlejerens ret til markedsleje-forhøjelse ikke fastslået ved dom eller retsforlig, og udlejerens efterbetalingskrav var derfor underlagt almindelige forældelsesfrister, dengang den 5-årige forældelsesfrist efter 1908-loven. Sagsøgtens efterbetalingskrav er derimod fastslået ved et retsforlig, hvilket har den betydning, at ingen del af efterbetalingskravet er forældet, idet efterbetalings-

kravet først forældes efter 10 år, jf. herved forældelseslovens § 5, stk. 1, nr. 3.

3.5.3 Det gøres gældende, at forældelse under alle omstændigheder er afbrudt ved sagsøgerens betaling af beløbet i maj 2017. Dette gælder uanset, at sagsøgeren har taget forbehold for tilbagesøgning. Sagsøgerens betaling har således den juridiske konsekvens, at sagsøgeren dermed har fortabt retten til at fremføre et synspunkt om, at nogen del af beløbet har været forældet.

3.5.4 Det bestrides, at nogen del af kravet er bortfaldet ved rets fortabende passivitet. Hertil bemærkes, at sagsøgeren ikke kan have haft nogen berettiget forventning om, at sagsøgte har opgivet nogen del af kravet, som sagsøgeren løbende har kendt til.

3.6 Tilbagebetaling af varme

3.6.1 Sagsøgeren har gjort gældende, at der over varmeregnskabet for perioden 1. juni 2015 til 31. maj 2016 er medtaget en udgift på kr. 56.760,04, som ikke vedrører sagsøgerens varmeforbrug, og som sagsøgeren derfor er blevet afkrævet med urette.

3.6.2 Sagsøgte fastholder, at det I varmeregnskabet opgjorte beløb på kr. 56.760,04 kan henføres til sagsøgerens varmeforbrug, og at beløbet derfor er afkrævet sagsøgeren med rette. Varmeregnskabet er udarbejdet af Om opgørelsen af beløbet henvises nærmere til ... redegørelse fremlagt som bilag O.

3.6.3 Sagsøgte har i duplikken anført flagende: *"Sagsøgeren opfordres til at oplyse, om det fortsat gøres gældende, at beløbet er fejlagtigt opgjort. I givet fald vil sagsøgte indkalde en person fra ... til at afgive nærmere forklaring om opgørelsen..."* Sagsøgeren har ikke besvaret denne provokation, hvorfor det må lægges til grund, at sagsøgeren ikke længere gør gældende, at beløbet er forkert opgjort, og at sagsøgeren ikke skylder det opgjorte beløb.
..."

Parterne har under hovedforhandlingen nærmere redegjort for deres opfattelse af sagen, idet udeståender om depositum og varme er frafaldet under hovedforhandlingen.

Rettens begrundelse og resultat

Retten finder indledningsvist, at de enkelte krav på efterregulering alle er forældede 3 år fra forældelsesfristens afbrydelse, jf. forældelseslovens § 3, stk. 1.

Retten finder, at forældelsesfristen afbrydes den 10. oktober 2017, hvor der indgives stævning, idet der ikke forinden er sket afbrydelse af forældelsen. Retten finder således ikke, at forældelse afbrydes ved betalingen den 5. maj 2017, idet lejer klart meddeler i brevet af 2. maj 2017, at forældelsesfristerne i sagen ikke var suspenderet.

Alle krav fra før 10. oktober 2014 er således forældede.

Vedrørende udlejers krav på efterregulering på 2,5% efter lejekontraktens tillæg, finder retten, at udlejer er nærmest til at bære risikoen for, at udlejer ikke får reguleret lejen og dermed igennem mange år ikke får opkrævet korrekt leje.

Heroverfor finder retten dog ikke, at lejer har haft en berettiget forventning om, at deres leje aldrig skulle reguleres.

På den anden side har lejer igennem mange år ikke modtaget regulerede opkrævninger, selv om udlejer tidligere under markedslejesagen har vist at have fokus på lejens størrelse.

Retten finder ikke, at bevisførelsen har vist, at hverken lejer eller udlejer har været i ond tro omkring den fejlagtige lejeopkrævning.

Herefter findes udlejer efter en samlet afvejning af, at udlejer er nærmest til at bære risikoen for den forkerte lejeopkrævning, parternes anledning til at reagere, tidsforløbet og konsekvenserne af en efterregulering, som findes at være urimelige høje, idet udlejer har glemt regulering i så lang en periode til skade for lejer, at udlejer ikke er berettiget til efterregulering, idet udlejer har mistet denne ret ved retsfortabende passivitet, indtil udlejer gør lejer helt konkret opmærksom herpå, hvilket først sker ved opgørelsen den 20. februar 2017.

Retten finder ikke, at udlejer er berettiget til renter af de ikke opkrævede lejereguleringer som påstået til kompensation.

Efter det under hovedforhandlingen oplyste herunder ved støttebilag er lejen pr. 1. januar 2017 reguleret og betalt, hvorefter udlejer ikke har yderligere krav mod lejer.

Lejer får herefter medhold i sin påstand om tilbagebetaling, og udlejer skal betale lejers påstand på 738.148,02 kr. med tillæg af procesrente fra den 5. maj 2017.

Udlejer skal herefter betale sagsomkostninger til lejer. Sagsomkostningerne er efter sagens værdi, forløb og udfald fastsat til dækning af advokatudgift med 70.000 kr. ekskl. moms, retsafgift med 19.900 kr. og øvrige udgifter med 5.600 kr. i vidnegodtgørelse, i alt 95.500 kr. Retten har heri inddraget, at udlejers manglende klare opgørelse af deres påståede lejerestancer mv. har unødigt besværliggjort sagen. Det er oplyst, at Advodan Lyngby Advokataktieselskab er momsregistreret.

THI KENDES FOR RET:

BRDR. JARDORF EJENDOMME I A/S skal til ADVODAN LYNGBY ADVOKATAKTIESELSKAB betale 738.148,02 kr. med procesrente fra den 5. maj 2017. Beløbet skal betales inden 14 dage.

BRDR. JARDORF EJENDOMME I A/S skal til ADVODAN LYNGBY ADVOKATAKTIESELSKAB betale sagsomkostninger med 95.500 kr. inden samme frist. Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.