



RETEN I NÆSTVED DOM

afsagt den 2. oktober 2019

Sag BS-8933/2017-NAE

Jesper Petersen
(advokat Bjarne Overmark)

mod

GISSELFELD KLOSTER
(advokat Torsten Svendsen)

Denne afgørelse er truffet af kst. dommer Thomas Verner Jørgensen og lægdommerne Jesper Johannes Larsen og René Rasmussen.

Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen er anlagt den 15. marts 2017.

Sagen drejer sig om udbedring af mangler vedrørende lejemål beliggende på Søtorupvej 5A, 4690 Haslev, samt om brugsretten m.m. til lejemålet Søtorupvej 5B, 4690 Haslev.

Sagsøgeren, Jesper Petersen, har fremsat følgende påstand:

1. Sagsøgte tilpligtes at udbedre mangler i lejemålet Søtorupvej 5A, 4690 Haslev, herunder gulve i hovedhuset, fugtskader og årsag til fugtskader i køkkenet, ejendommens bindingsværk/trækonstruktion, vinduer i loftsrummet på vestgavlen samt loftsbrædder og trædøre i udhuset.

2. Sagsøgte tilpligtes at anerkende at sagsøger har brugsretten til Søtorupvej 5B, 4690 Haslev, og ejendommen er omfattet af lejeaftalen.
3. Sagsøgte tilpligtes at udbedre mangler i lejemålet Søtorupvej 5B, 4690 Haslev, herunder østgavl, vindue i østgavlen samt loftsbrædder og trædøre i udhuset.
4. Sagsøgte tilpligtes til sagsøger at erstatte udgifter i forbindelse med udbedring af mangler i lejemålet Søtorupvej 5B, 4690 Haslev, herunder renovering af badeværelse, entré og køkken, nyt gulv i hovedhuset, pudsning af mur udvendigt, nye vinduer samt nyt gulv i udhuset.

Sagsøgte, GISSELFELD KLOSTER, har fremsat påstand om:

Påstand 1 - vedrørende udbedring af mangler i lejemålet Søtorupvej 5A, 4690 Haslev:

Frifindelse.

Påstand 2 - vedrørende anerkendelsespåstand om retten til lejemålet beliggende Søtorupvej 5B, 4690 Haslev:

Frifindelse.

Påstand 3 — vedrørende udbedring af mangler:

Afvisning.

Subsidiært frifindelse.

Påstand 4— vedrørende godtgørelse for udgifter.

Afvisning /frifindelse.

Der har medvirket lægdommere ved sagens behandling.

Boligretten har foretaget besigtigelse af lejemålet Søtorupvej 5A.

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

Oplysningerne i sagen

Af lejekontrakt vedrørende lejemålet Søtorupvej 5A, 4690 Haslev, som blev indgået af sagens parter den 8. august 1996, fremgår blandt andet:

" ...

Pkt. 4

Det lejede overtages i den stand, hvori det forefindes ved lejemålets indgåelse, og som det er besigtiget og godkendt af lejeren, idet der afholdes synsforretning til konstatering af det lejedes tilstand.

Der medfølger ikke hårde hvidevarer.

Lejeren har den fulde vedligeholdelsespligt med hensyn til det lejede, såvel indvendig som udvendig vedligeholdelse, herunder også rensning af tagrender og nedløbsrør. Det bemærkes, at udvendig maling af træværk skal foretages i Gisselfeld Klosters standardfarver.

Egentlige hovedreparationer vil blive bekostet af ejeren.

Lejeren har den fulde vedligeholdelsespligt med hensyn til den til det lejede hørende have og andre udenomsarealer. De i haven værende træer og buske må ikke omhugges eller ryddes uden forudgående aftale med ejeren. Der lægges fra ejerens side megen vægt på, at haven fremtræder i pæn og velholdt stand; dersom dette ikke er tilfældet, vil ejeren for lejerens regning bringe haven i en sådan stand. Klosteret har til enhver tid ret til at kontrollere, at haven holdes i kontraktmæssig stand.

Anbringelse af campingvogne, lystfartøjer o.l. på det lejede område er ikke tilladt.

Ejeren forbeholder sig ret til én gang årligt at lade afholde synsforretning over det lejede til bedømmelse af, hvorvidt lejeren efterkommer sin vedligeholdelsespligt, og lejeren har uvægerligt at efterkomme synets bestemmelser.

Vandafgift, udgifter til skorstensfejning og obligatoriske oliefyrefter-syn, renovationsafgift samt udgifter til rensning af trixtank/septic-tank er indeholdt i huslejen.

..."

Greven Erik Danneskiold-Samsøe har skrevet følgende brev:

..."

Til hvem det måtte angå

Gisselfeld Slot d. 22. juni 2010

I 1998 forlængede jeg Jesper Petersens lejemål til Gisselfeldhuset, Toruphus, Søtorupvej 5 A. Under den forudgående dialog drøftedes en række lejeforhold og ønsker fra Jesper Petersens side overfor Gisselfeld. Bl.a. ønskede Jesper Petersen (JP) at overtage nablejemålet i dobbelt- huset Søtorupvej 5, ligesom han ønskede en istandsættelse af husets 1. sal, så også den del af huset blev til bolig, alt sammen uden at det væ- sentligt oversteg JP's daværende husleje.

Jeg tilkendegav klart min imødekommenhed overfor JP's ønsker, der ikke blev nedfældet skriftligt på daværende tidspunkt, idet jeg meddelte ham, at det ville blive gjort så snart ledelsesstriden var på plads og bestyrelsen fjernet, hvilket jeg forventede ville ske snarest.

Sådan gik det som bekendt ikke, og JP har derfor henvendt sig til mig for at få min skriftlige bekræftelse på vor mundtlige aftale fra 1998, hvilket hermed gives.

JP har fremført, at han senere på året ønsker at fremleje eller udlåne sin del af Toruphus, og jeg skal hermed bekræfte, at en sådan afvigelse fra JP's oprindelige huslejekontrakt fra 1996 falder indenfor den mundtlige aftale han og jeg indgik for 12 år siden.

Med venlig hilsen

Erik greve Danneskiold-Samsøe, Gisselfelds 10 overdirektør
Gisselfeld Slot
4690 Haslev

..."

I mail af 20. januar 2014 fra Søren Madsen vedrørende boet efter dennes bror Lars Madsen sendt til Gisselfeld ved Tina Jørgensen fremgår følgende blandt andet:

" ...

Jeg bekræfter hermed at lejemålet efter Lars Madsen er tømt for indbo og at jeg har givet nøglerne til hans nabo Jesper d. 29-12-13.

Lejemålet er hermed overgivet til Gisselfeld-Kloster.

..."

Udlejer afholdte den 10. maj 2019 synsforretning over lejemålet Søtorupvej 5A. Af synsrapporten fremgår blandt andet:

" ...

Syn den:	Fredag den 10. maj 2019
Hus:	Thoruphus
Adresse:	Søtorupvej 5 A
Navn:	Jesper Petersen

- Indvendig: Male lofter, vægge og træværk (manglende vedligehold) L
 Regelmæssig udluftning – L
 Vinduer i køkken defekte – skyldes manglende vedligehold og udluftning fra lejer – GK udskifter begge
 Generel oprydning, renholdelse og udluftning – L
- Udvendig: Vestgavl – bindingsværk, løsholt + hjørnestolpe + mur-tavler – GK
 Bindingsværksstolpe på karnap, rep./udlusning GK
 2 løse tavler i bindingsværk v. hoveddør – mures om – GK
 Male vestgavl L
 Male vindue syd-vest L
- Udhus: Loft udskiftes til X-finér – GK
 Kalkning, oprydning indvendigt – L
- Haven: Oprydning i forhøve + renhold/ukrudt i henhold til lejekontrakt – L
 Holde baghave fri for ukrudt i henhold til lejekontrakt – L
- Diverse: Oprydning div. Effekter udvendigt – L
 Oprydning ved brændeovn (brandfare) – L
- Øvrige
 Deltagere: Adv. Torsten Svendsen
 Adv. Bjarne Overmark
 Godsforvalter Jens Risom
 Tømrermester Jeppe Thøfner
- Lejer afhjælper: L
 Gisselfeld Kloster afhjælper: GK

...”

Forklaringer

Der er afgivet forklaring af Jesper Petersen, Birthe Rasmussen og Jens Risom.

Jesper Petersen har forklaret, at han kiggede på lejemålet fra han som dreng i 1969 flyttede med sine forældre og søskende til Haslev. Han var også dengang meget natur og fugleinteressert, og huset lå meget idyllisk. Der var andre, som også var interesseret i huset. Det blev muligt at overtage lejemålet i januar 1996, idet den daværende lejer var ved at flytte. Han kendte ikke Danneskiold-Samsøe særligt godt på det tidspunkt. Han havde talt lidt med greven om natur, et karpesprojekt. Lejeaftale blev indgået uden om Danneskiold-Samsøe. Han talte med Birthe Rasmussen, der stod for Gisselfeld klostrets udlejning af boliger. Han stod på venteliste og fik at vide lejemålet var ledigt. Han flyttede ind i marts 1996 med sin daværende samlever og søn.

Det var først senere han talte med greve Erik Danneskiold-Samsøe. Det var i forbindelse med, at han i begyndelsen af 1997 skrev en artikel for dansk ornitologisk forening. Det fik greve Danneskiold-Samsøe til at kontakte ham. Det vi-

ste sig, at de havde fælles interesser. Greven ønskede at vide mere om, hvordan den nye bestyrelsesledelse kasserede alle hans grønne projekter, og han var kyndig i natur og forvaltning og havde ved sit arbejde medvirket til EU-kvotebeskyttelser.

Han talte med Birthe Rasmussen under det første hus syn ved indflytning. De var begejstrede for at flytte ind i huset, som var i lidt bedre stand end i dag, men også med fejl og mangler. På det første husmøde talte de om at få skiftet gulvene. Birthe Rasmussen, godsforvalter Gødstrup og tømrer Arne Gråe deltog i huseftersynet. Han nævnte problemerne med gulvene, sprækkerne og den manglende isolering under gulvet. De andre kunne godt se, at der var et problem, og var glade for at han og den daværende samlever havde gjort noget ved sprækkerne med fugemasse. Godsforvalteren sagde, at de nok skulle udskifte gulvet, men ikke lige nu. De andre stod og nikkede. Gulvet blev dog aldrig skiftet, fordi der gik "ged i det hele". Ledelsesstriden eksploderede i 1998, og han blev en del af det ved at beskrive bestyrelsens omfattende naturødelæggelser. Han skrev en rapport på 164 sider i samarbejde med greve Danneskiold-Samsøe om dette, som blev udgivet i december 1998. Det gjorde, at bestyrelsen blev endnu mere rasende på ham end den var i forvejen, hvorfor den ikke ønskede at forlænge den tidsbegrænsede lejekontrakt. Bestyrelsen sagde, at lejemålet skulle bruges til en medarbejder, hvilket ikke var sandt. Det gav anledning til flere huslejenævns – og retssager. Der har ikke været årligt huseftersyn i lejemålet siden 1998 efter fogedrettens kendelse om, at der ikke kunne ske udsættelse af dem som lejere. Der er først foretaget huseftersyn af udlejer igen i maj måned i år. Der er altså gået 20 år. Det er det eneste af udlejers lejemål, hvor der er gået så lang tid. Naboen havde huseftersyn hvert år. Af det som udlejer har påtaget sig at lave efter huseftersyn, er der mandag eller tirsdag sket udskiftning af loftet til udhuset. Der er også målt op til nye køkkenvinduer, som vil blive udskiftet om få uger. Der er ikke lavet andet endnu.

I 1997 lavede han en samarbejdsaftale med greve Danneskiold-Samsøe, hvor han udarbejdede en rapport om naturens forvaltning i området. Greven var interesseret i omlægning til økologisk landbrug, og en bedre forvaltning af naturen ville have betydning i forhold til den omfattende jagt og skovhugst på daværende tidspunkt. Greven ønskede, at han skulle bo i et bedre hus, men det ville han ikke. Han ønskede i stedet udbedring af lejemålet og overtagelse af lejemålet Søtorupvej 5B. De aftalte, at han ville kunne overtage lejemål Søtorupvej 5B på favorable økonomiske vilkår, når det blev muligt efter den daværende lejer fraflyttede. Det blev ikke nedskrevet. De drøftede det, men det var ikke det primære. De talte om det nogle gange fra udgivelsen af artiklen i slutningen af 1997 og ind i første halvdel af 1998. For at han kunne lave arbejdet ordentligt indgik de en mundtlig aftale om, at han havde adgang til alle Gisselfeld Gods arealer med undtagelse af nogle af lejemålenes haver. Han kunne derfor færdes frit i naturen på godsets område, og havde også adgang til slotshaven for at re-

gistrere de store tilbageskridt i naturen på godset. Aftalen blev først i juni 2010 skrevet ned i et dokument, da greven var fjernet fra godset efter voldgiftssagen. Dokumentet er med til at understrege den samarbejdsaftale som de havde og som han skulle have betaling for. En del af betalingen var adgang til Søtorupvej 5B, når den blev ledig.

Husets vestgavl har gammelt bindingsværk fra husets fødsel i 1850, og det er voldsomt nedbrudt, og murene er som følge af det begyndt at skride ned, og er sat fast på plads med jernbeslag. Der er reel nedstyrtningsfare, særligt på vestgavlen. Der er tidligere brugt cement til at lappe huller, men der skal i stedet bruges vindueskit for at gavlen kan trække vejret. Det forhold at tidligere lejere har brugt cement får det til at bryde ned. Nu har de nødtørftigt været nødt til at bruge cement til de store huller. Når bindingsværksrammerne rådner, får det murstenstavlerne til at falde ud. Foto i ekstrakten side 75 er et foto fra 2008 af et nabohus, som viser klar nedbrydning af vestgavlen, men udlejer udviste rettidig omhu og foretog reparation af gavlen. Deres hus, som var mere nedbrudt, burde have været repareret for 15 år siden. Reparationen kan man se på fotoet på side 76 i ekstrakten. I genbohuset er der sket udskiftning af tavler på gavlen i 2017. Huset han bor i, er ikke særligt specielt, men det er ikke repareret af udlejer.

Han skal ikke lave noget, hvor fundamentet rådner væk. Det falder uden for hans vedligeholdelsespligt. Som lejer kalker og maler man huset, og holder haven, hvilket han altid har gjort. I nabohusene har udlejer bekostet reparationerne.

Foto på side 76 i ekstrakten viser området ved indgangsdøren, inden de selv for ca. 2 år siden var nødt til at gøre noget ved det og lappe det sammen, da udlejer ikke gjorde noget. Murtavler er ved at glide ud. Der bruges metalbånd for at undgå, at tavler falder ud. På fotoet kan man se, at murværket begynder at falde ud oppe ved vejnavnet 5A. Der er tre metalbånd på i dag for at holde på det. Hvis det ikke blev gjort, ville huset skride sammen. Det er så grelt. Han har foretaget afstivningen, ligesom ved lægterne på gavlen. Det er sket af frygt for at børnene skulle få en tavle ned over sig, og at huset skulle styrte sammen.

Fra 1998 har udlejer ikke gjort noget medmindre der har været en sag i Huslejenævnet, eller det har vedrørt vandrørene uden for lejemålet. Angående problemet med vand under køkkenvasken har udlejer afvist det og sagt, at det skyldtes en forkert montering af vaskemaskinen. Efter at de havde diskuteret det adskillige gange accepterede tømrer Arne Gråe, at det faktisk var en fejl ved køkkenvask og blandingsbatteri der, som gjorde, at der lakkede lidt under 2 liter om dagen under køkkenvasken, og ind på bagvæggen af huset helt ind til vinduerne. Det skabte enorm fugtighed i køkkenet, og træværk og køkkenskabe er stadig hårdt ramt af råd og er stadig lidt fugtigt. Arne Gråe sørgede for udskift-

ning af vandrørene. Han betalte det ikke. Det var derfor han med Brian Tofte udarbejdede et dokument om det. Brian var på besøg i huset, og han vidste det kunne gå i en spids på et tidspunkt. Han ønskede at dokumentere følgeskaderne på grund af fugt. I henhold til huseftersynsrapporten skal udlejer skifte vinduerne, som i øvrigt allerede var punkterede, da de flyttede ind, men som de ikke var opmærksomme på at meddele udlejer inden for 14 dage efter indflytning. De er glade for at udlejer har påtaget sig den opgave nu.

Gulvene er gamle og defekte. I 5B tog han sammen med en fremlejer, som er tømrer, de resterende to rums gulve op, og de var gået helt i opløsning. Der var allerede skiftet et gulv i 5B i 2010 eller 2011, fordi de var helt nedbrudt af ælde og har samme alder som deres. Udover gulvenes alder er der det problem, at de er uisolerede, og der er en kuldebro, hvorfor de har meget kolde gulve, og det er med til at skabe fugtproblemer i hele huset. Han sagde det til den daværende godsforvalter Bjødstrup allerede i 1997 i forbindelse med huseftersyn. Det gør det til en usund bolig i perioder. De skal bruge mange kræfter på at vaske gulvene og lufte ud. De sleb og lakerede gulvene, da de flyttede ind. De har også fuget alle de meget store sprækker i gulvene, idet der samler sig meget støv og skidt i sprækkerne. Bjødstrup og Birthe Rasmussen var begejstrede for, at de gjorde det. Det er svært at få gulvlak på nu, da kit smelter, når der kommer lak på. I 1997 havde de fået stillet i udsigt, at gulvet ville blive skiftet i løbet af nogle få år. De har selv måtte sørge for at lappe hullerne i gulvet, hvilket er sket med metalhængsler, lim og cement. Der er ikke mus i huset, da hullet ved køkkenvasken er blevet lukket.

Udhusdørene er lige så gamle som udhuset. De er i bunden defekte og møre. Han har selv gjort noget ved det med søm for at undgå, at mus og rotter kommer ind til kornet.

Østgavlen i lejemålet i 5B er ret hærget og nedbrudt. Han har muret den op med cement i bunden de steder, hvor bindingsværket er helt væk ved hjørnegebjælken. Han fik nøglerne til lejemålet fra Søren Madsen, som var storebror til den afdøde lejer Lars Henrik Madsen. Tina Jørgensen overtog Birthe Rasmussens job med husudlejning i 1997-1998 og sagde op i februar 2017. De var inde i huset, men på et tidspunkt skiftede udlejer låsen. Cylinder i låsen var sat i vinduet, og de valgte at gå ind ad et åbent vindue og sætte den gamle cylinder ind i låsen igen. De begyndte derefter at renovere huset. Ruder var smadrede, og fordøren var forfalden. Han fjernede brædder på indervæggen. De satte nye vinduer i lejemålet og kontaktede udlejer. Første gang de kontaktede udlejer om retten til lejemålet var i 2009. Voldgiftssagen var ved at blive afsluttet, og det var derefter ikke muligt for greven at indgå en ny kontrakt om det de mundtligt havde aftalt, og samtidig var lejeren Lars Henrik Madsen i så dårlig tilstand, at han ikke regnede med, at denne ville leve særlig meget længere. De kontaktede udlejeren, som bare afviste, at man kendte noget til det. Boligen er ikke blevet

udlejet til andre. Lejemålet har stået tomt, og de har stået for at passe haven, klippet hækken og slået græsset. Inde i huset har han malet og sammen med fremlejer, som er tømrer, fjernet de defekte gulve. Fremlejeren boede der i ½ år, men flyttede fordi der var for lidt socialt liv i området. Fremlejeren er tømrer, og de lavede en masse arbejde i lejemålet, blandt andet fjernelse af indervægge. Han renoverede også badeværelset, som havde en defekt bruser. Der blev sat et nyt bruseanlæg op. I entre og køkkenet blev der gjort rent og malet. Han er i gang med at lægge gulve, men det er ikke gjort endnu. Huset er udvendigt blevet lappet, kalket og malet. Der er ikke sat nye vinduer i, men han har vasket og malet dem. Han har foretaget vedligeholdelsen af boligen i 5B.

Aftalen med greven om også at overtage lejemålet 5B uden at lejen ville stige, var en modydelse for det arbejde han havde leveret til greven.

Adspurgt af sagsøgtens advokat har han forklaret, at han siden indflytningen i 1996 vedvarende har stået for vedligeholdelse af huset i form af maling og kalkning. Manglende reparation skaber de problemer, som de har nu. Det skyldes ikke manglende vedligeholdelse. Man kan ikke vedligeholde noget, der er så fundamentalt ødelagt som bindingsværket m.v. Han kom meget, nærmest dagligt i perioder, hos greven fra sidste halvdel af 1997 efter at have skrevet artiklen. De har drøftet uoverensstemmelserne mellem greven og bestyrelsen. Greven førte retssager fra 1998 og 10 år frem. De talte ikke om, at greven var suspenderet. Hvis det skete, så var det i en bisætning. Greven regnede ikke med, at han ville tabe sagen. Juraen er ikke hans spidskompetence. Den juridiske tvist vedrørende Gisselfeld er utrolig kompliceret. Han erindrer ikke, at han læste noget i avisen om det. Han blev opmærksom på, at greven var gyldigt suspenderet, da fogedretten traf en afgørelse i en sag i 1998. Nogle gange har han været sekretær for greven og hjulpet ham med at skrive. Han har skrevet en lang række artikler som freelance journalist om sagen og Gisselfelds naturforhold. Det var meningen, at han cirka skulle beholde den samme leje efter overtagelse af lejemålet i 5B. Der var ikke et økonomisk mellemværende mellem ham og greven, men det var helt almindelig betaling for det arbejde han udførte. Der er også gode lønninger for folk, der arbejder for Gisselfeld. I grevens skrivelse fra 2010 fremgår det, at han skulle bo i begge lejemål for den samme leje, som han selv havde betalt for lejemålet i 5A.

Han indgik ikke en aftale i 2013 med udlejer om at udskifte lås til 5B. Greven var flyttet til Tyskland, men han vidste ikke hvor. Han henholdte sig til aftalen som han indgik i 2010 med greven.

Påstand 4 vedrører erstatning for de udgifter han har afholdt til maling og kitning m.v. i lejemålet i 5B.

Birthe Rasmussen har forklaret, at hun blev ansat hos Gisselfeld i 1990'erne med ansvar for huslejudlejning, herunder udarbejdelse af lejekontrakter og

kontakt til lejere. Hun ved, hvor Jesper Petersens bolig ligger, og har deltaget i huseftersyn der. Hun husker ikke, hvad der blev talt om. Normalt var det tømrermester Bent Sørensen og hende som var med på huseftersyn. Nogle gange var overdirektøren også med. Hun husker ikke, at der blev talt noget om gulve i huset. Hun husker ikke, at godsforvalter Bjødstrup sagde noget om udskiftning af gulve i en overskuelig fremtid. Normalt blev der afholdt huseftersyn én gang om året. De kiggede på, hvordan lejerne holdt lejemålene udenfor og indenfor, og skrev ned, hvad der skulle laves fra godset side, og om lejerne havde nogle ønsker til nyt eller arbejde, som skulle laves. De gennemgik sammen, hvad der var skrevet ned, og der blev lagt en plan for, hvad der skulle udbedres og ikke laves. Godset stod for forskelligt, f.eks. ny dør, nyt vindue, nyt tag, nye gulve m.v. Hvis der var råd i bindingsværket, blev det også diskuteret om de skulle udskifte det. Det var typisk noget godset påtog sig. Det blev skrevet ned på sedler, og de vurderede så om der skulle gøres noget ved det eller om det kunne vente til næste år. Der var ingen tvivl om, at godset stod for det. Lejerens udvendige vedligeholdelse bestod af maling og kalkning, og så skulle der gøres rent og passes have.

Adspurgt af sagsøgtes advokat har vidnet forklaret, at godsforvalteren og greven stod for de store beslutninger om udskiftninger, inden bestyrelsen kom. Der var ikke penge til store udskiftninger. Hun husker ikke, hvornår bestyrelsen kom. Hun mindes ikke, at bestyrelsen traf de store beslutninger om udskiftninger, da den kom til.

Adspurgt af en af boligdommerne har hun forklaret, at hun mener, at afsnittet i Jesper Petersens lejekontrakt om, at egentlige hovedreparationer vil blive bekostet af ejeren, er en typisk bemærkning i en lejekontrakt.

Jens Risom har forklaret, at hans stilling på Gisselfeld er godsforvalter og administrerende direktør. Han har været ansat i den stilling siden 1. marts 1998, men har været ansat på stedet også før det. Han har ikke stået for lejekontrakterne i denne sag. Lejeforholdet med lejer har ikke været gnidningsløst, men rimeligt specielt. Samarbejdsforholdet mellem lejer og greven har været tæt, særligt på tidspunktet for uro mellem bestyrelse og greven. Der har i en årrække ikke været lavet huseftersyn på Søtorupvej 5A. De mente, at de ikke fik noget ud af det. Huseftersyn er ikke en pligt, men en ret de har. Da forholdet var, at de ikke fik noget ud af huseftersyn, så lod de være med det. Deres håndværkere var dog forbi huset. Han har ikke kendskab til, at hans forgænger diskuterede gulvudskiftninger med lejer. Efter godset havde haft ekstrem dårlig økonomi med underskud 20 år i træk, satte bestyrelsen og den daværende driftsansvarlige sig på pengene. Der blev ikke sat penge af til noget, før den driftsansvarlige havde sagt ja til det. Et huseftersyn, hvor der blev talt om et nyt gulv, ville aldrig være lig med at nu får i et nyt gulv. Det ville altid blive inkorporerede i det samlede

budget. Johan Jørgensen var bestyrelsesformand på det tidspunkt og alle aflagde rapport til ham. Han kender ikke Brian Tofte. Han har læst notatet fra Brian Tofte, og der står, at der var et problem med en vaskemaskine på et tidspunkt, og så har der også været et problem med vandrør. Der blev afholdt huseftersyn på Søtorupvej 5A i 2019, og der er bestilt vinduer hjem. I huseftersynsrapporten er det skrevet, at udlejer udbedrer skader på muren. Godset vidste intet om, at nøglerne til Søtorupvej 5B blev afleveret til Jesper Petersen. De satte en til at skifte låsen i 5B. Godset mener, at Jesper Petersen derefter brød ind. Han har ikke haft kendskab til, at greven aftalte noget med Jesper Petersen om leje af 5B, og lejeniveauet for dette. Hvis denne lejeaftale var effektueret, så ville revisionen have fundet den, og det er aldrig sket. Godset har aldrig lejet huse ud på den måde. Der laves ikke handler med folk om, at de kan leje et hus gratis. Det er utænkeligt, når det drives som en fond.

Adspurgt af sagsøgers advokat har han forklaret, at lejemålet på Søtorupvej 5B har stået tomt siden Lars Henrik Madsen boede der. De har valgt ikke at gøre noget ved huset i 5B, da det ikke er forretningsmæssigt rentabelt. De er ikke enige i, at der ikke har været tab ved at Jesper Petersen tog det i sin besiddelse. Han husker ikke, at der var huseftersyn i 5A i 2012. Han forstår ikke, hvorfor sagen vedrører udbedringer på vestgavlen, da godset vil gøre noget ved det som nævnt i huseftersynsrapporten.

Parternes synspunkter

Jesper Petersen har i sit påstandsdokument anført følgende anbringender:

..."

Til støtte for sagsøgers påstand 1, om udbedring af mangler, gøres det gældende, at manglerne forringer det lejedes værdi, og lejemålet således ikke er i den stand, som sagsøger efter retsforholdet kan kræve, jf. LL § 11, hvilket er en følge af sagsøgtes misligholdelse og passivitet.

Sagsøgte er forpligtet til at udbedre manglerne samt bekoste udbedring i henhold til lejeaftalens pkt. 4, jf. bilag 1, hvoraf fremgår *"Egentlige hovedreparationer vil blive bekostet af ejeren"* idet manglerne, som ønskes udbedret af sagsøgte, kan karakteriseres som egentlige hovedreparationer.

I den forbindelse bemærkes, at sagsøgte er forpligtet til at erstatte sagsøger dennes udgifter i forbindelse med udbedring af mangler som følge af sagsøgtes misligholdelse og passivitet, jf. LL § 11, 1. pkt.

Det gøres endvidere gældende, at sagsøgte for lejemålet Søtorupvej 5A, 4690 Haslev, siden indflytning og indtil 1998 har afholdt et årligt syn med henblik på at konstatere eventuelle fejl og mangler ved lejemålet i henhold til lejeaftalens pkt. 4, jf. bilag 1. I den forbindelse påpeges, at sagsøgte også efter 1998 har afholdt årlige syn og udbedret fejl og

mangler på sine øvrige lejemaal, og i modsætning hertil har ladet de(t) omtvistede lejemaal forfalde.

Sagen kan, efter parternes fælles huseftersyn den 10. maj 2019, jf. bilag 8, begrænses til følgende mangler, i lejemalet Søtorupvej 5A, 4690 Haslev, som sagsøgte pålægges at udbedre.

- Hele lejemalets vestgavl skal repareres/udskiftes/reoveres, inklusive det øverste dobbelte gavlvindue og træværk rundt om dette. Som bilag 9 fremlægges fotos af vestgavlen og dobbelte gavlvindue. For ca. ti år siden genskabte sagsøgte hele vestgavlen, inklusive bindingsværket i Søbo, Søtorupvej 1 – et hus identisk med det omtvistede lejemaal, også aldersmæssigt (begge huse fra 1850, ca.). Som bilag 10 fremlægges fotos af Søbo, Søtorupvej 1's vestgavl, før og efter reoveringen.
- Ud over vestgavlen skal det meste murvæg og al bindingsværk flere meter rundt om indgangsdør udskiftes. Se foto. Og det samme hele den vestligste del af den fremskudte del af husets sydlige facade. Se fotos af gennemtæret nederste bindingsværksbjælke. Endelig er del af bindingsværket på nordsiden er råddent og skal udskiftes. Som bilag 11 fremlægges fotos af murværket omkring hoveddøren.
- Køkkenbord samt væggen mod nord i køkkenet er vandskadet fra flere år med store mængder udsivende vand fra en defekt køkkenvaskinstallation. Væg og køkkenbordets bagside ind mod nordvæggen er reparationskrævende. Som bilag 12 fremlægges vidneerklæring fra Brian Tofte, om vandskaden i lejemalet.
- Gulvene i stue samt 5 A's to mindre beboelsesrum er hullede og rådne flere steder. I stuen især langs væggen mod nord. I rummet øst for (det nordligste – soveværelse) er gulvbrædder mod nordvæg rådne. I rummet mod syd er der gulvbrædderne flere steder trøskede. Som bilag 13 fremlægges fotos af huller i lejemalets gulve. Under det forrige hussyn, i 1997, lovede Gisselfelds daværende godsforvalter (Bjødstrup) og husudlejningsansvarlig Birthe Rasmussen, at alle gulve i 5 A ville blive udskiftet. Ikke lige nu, som det blev formuleret, men "*engang i den nærmeste fremtid*". Dét er nu over 22 år siden. Ved indflytning i 1996 udfyldte vi generende, snavssamlende (og -spredende) sprækker imellem gulvbrædderne med et fugemateriale, der desværre opløses af gulvlak. Det var ikke noget problem, da gulvene jo snart skulle væk. Men da dette ikke skete, blev det vanskeligt for os at lakke gulvene, uden at det sorte kit imellem brædderne skaber grimme misfarvninger når overfladen opløses af lakken.
- Udhusdørene er meget rådne og skal udskiftes, da rotter ellers let kan gnave hul i den og derved trænge ind i udhuset. Hidtil er det lykkedes os at holde rotter ude af udhuset ved møjsommeligt at banke snesevis af søm ind tæt ved siden af hinanden, i hele dørens bunddel. Det samme har vi måttet gøre i 5 B's ydre udhusdør.

Til støtte for sagsøgers påstand 3, om at sagsøger har brugsret til lejemålet Søtorupvej 5B, gøres det gældende, at sagsøger har indgået en gyldig mundtlig aftale med Gisselfeld Klosters 10. overdirektør Erik Greve Dannekiold-Samsøe i 1998 om overtagelse af lejemålet Søtorupvej 5B, 4690 Haslev med henblik på istandsættelse og fremleje – i tillæg til at overdirektøren skriftligt forlængede sagsøgers lejemål, jf. bilag 6. I den forbindelse gøres det gældende, at det ikke af lejeloven fremgår, at en lejeaftale skal være skriftlige for at være gyldig, jf. LL § 4 modsætningsvist, og indgåelse af lejeaftaler følge således princippet i aftalerettens almindelige regler. I øvrigt bemærkes, at den mundtlige aftale er skriftligt bekræftet, jf. bilag 5.

I den forbindelse gøres det gældende, at sagsøger har været i god tro med hensyn til overdirektørens beføjelse til at forpligte sagsøgte i kraft af overdirektørens stillingfuldmagt, jf. AFTL § 11, stk. 1, jf. § 10 stk. 2, uagtet at overdirektøren var suspenderet og efterfølgende blev afsat. I den forbindelse henvises til dom afsagt af boligretten i Ringsted af 28. oktober 2004, BS 32/1999, hvoraf fremgår, at fogedretten i Ringsted den 4. juni 1998 traf kendelse netop herom, jf. bilag 7, side 1 nederst.

...

I øvrigt gøres det gældende, at sagsøgte har udvist passivitet for så vidt angår sagsøgers brugsret og besiddelse af lejemålet Søtorupvej 5B, 4690 Haslev, idet sagsøgte er blevet gjort opmærksom på, at sagsøger fik overdraget nøgler til lejemålet den 29. december 2013, jf. bilag D, og sagsøger i øvrigt har gjort sagsøgte opmærksom på sin brug af lejemålet.

På baggrund af ovenstående bør sagsøgte tilpligtes at anerkende, at sagsøger har brugsret til lejemålet Søtorupvej 5B, 4690 Haslev, og lejemålet således er omfattet af sagsøgers lejeaftale.

..."

GISSELFELD KLOSTER har i sit påstandsdokument anført følgende anbringender:

" ...

Til støtte for påstand 1 gøres det gældende:

- at sagsøger i henhold til sagens bilag 1 har den fulde indvendige og udvendige vedligeholdelsespligt,
- at en stor del af de påberåbte mangler i hovedhus og udhus ikke er dokumenteret ved syn og skøn,
- at sagsøgte i henhold til sagens bilag 8, udbedrere en del af de ved ejendomssyn den 10. maj 2019 konstaterede skader, uagtet at det for størstedelens vedkommende er skader, der er opstået ved sag-

søgers manglende opfyldelse af sin vedligeholdelsespligt,

- at sagsøgte har ret til at beslutte hvilke arbejder og i hvilken rækkefølge mangelsarbejdet skal udføres,
- at sagsøgte ikke er ansvarlig for udbedring af det vedligeholdelsesefterslæb, som sagsøger har opbygget,
- at sagsøgte ikke har pligt til afholdelse af bygningssyn, men har ret til at afholde bygningssyn (bilag 1), hvorfor sagsøger ikke kan støtte ret på eventuelle manglende bygningsyn.

Til støtte for påstand 2 gøres det gældende:

- at Boligretten ikke er rette forum til afgørelse af, hvorvidt sagsøger har brugsretten til Søtorupvej 5B, 4690 Haslev, og om ejendommen er omfattet af lejeaftalen vedrørende Søtorupvej 5A, 4690 Haslev.

Såfremt Boligretten finder, at Boligretten er rette forum til at afgøre, hvorvidt sagsøger har brugsretten til Søtorupvej 5B, 4690 Haslev og derfor er omfattet af lejeaftale omkring Søtorupvej 5A, 4690 Haslev:

Det bestrides,

- at lejeaftalen, bilag 1, omfatter Søtorupvej 5B, 4690 Haslev,
- at Erik Greve Danneskiold-Samsøe i 1998 kunne disponere over lejemålet beliggende Søtorupvej 5A (og B), 4690 Haslev, da bestyrelsen for Gisselfeld Kloster den 6. november 1997 suspendede Erik Greve Danneskiold-Samsøe (bilag B),

Gøres det gældende:

- at Erik Greve Danneskiold-Samsøe's tilkendegivelse af 22. juni 2010 (bilag 5) ikke har nogen retsvirkning, fordi tilkendegivelsen ikke med sit indhold bekræfter en aftale, men blot imødekommenhed overfor senere at indgå en aftale, såfremt resultatet af konflikten om ledelsen af Gisselfeld Kloster måtte ende med, at Erik Greve Danneskiold-Samsøe bliver leder,
- at tilkendegivelsen er givet længe efter Erik Greve Danneskiold-Samsøe's suspendering i 1997, og efter hans fratreden som direktør, ifølge registreringen i Erhvervsstyrelsen den 28. juli 1998,
- at det har formodningen mod sig, at sagsøgte, som professionel erhvervsdrivende, skulle opgive muligheden for udlejning af lejemålet beliggende Søtorupvej 5B, 4690 Haslev på markedsvilkår. Det bemærkes, at tidligere lejer betalte kr. 4.250,00 pr. måned,
- at sagsøger igennem sit aktive virke som journalist og lejer har været vidende om, at Erik Greve Danneskiold-Samsøe ikke tegnede Gisselfeld Kloster, og ifølge Erik Greve Danneskiold-Samsøe's tilkendegivelse på sagens bilag 5, blev gjort opmærksom på, at aftale

først kunne indgås, når det var afgjort, om Erik Greve Danneskiold-Samsø tegnede Gisselfeld Kloster. Det har på egnen omkring Haslev været kendt, at Erik Greve Danneskiold-Samsø blev suspenderet den 6. november 1997, da dette skete med massiv omtale i alle medier (bilag 7),

- at såfremt Boligretten måtte lægge til grund, at aftale, vedrørende lejemålet beliggende Sø-torupvej 5B, 4690 Haslev, er indgået den 2. april 1998 (bilag 3), gøres det gældende, at indgåelse af aftale, der tillægger Jesper Petersen ret til lejemålet på lempeligere vilkår end sædvanlig markedsleje, ikke er omfattet af Erik Greve Danneskiold-Samsø's eventuelle stillingsfuldmagt på daværende tidspunkt. En sådan aftale kræver, at dagældende tegningsregel er iagttaget. Af tegningsudskrift af 11. juni 1998 (bilag C) fra Erhvervs- og Selskabsstyrelsen fremgår, at Gisselfeld Kloster tegnes af overdirektør i forening med to bestyrelsesmedlemmer, eller af tre bestyrelsesmedlemmer i forening, eller den samlede bestyrelse,
- at sagsøger uretmæssigt har modtaget nøglerne til Søtorupvej 5B, 4690 Haslev fra arvingerne efter tidligere afdøde beboer, Lars Madsen, den 29. december 2013,
- at der ikke foreligger nogen skriftlig lejeaftale,
- at sagsøger, som den der påberåber sig aftalen, har bevisbyrden for at en sådan aftale foreligger, og dette ses ikke at være tilfældet i nærværende sag,
- at det ikke har været muligt, at formå sagsøger til at udlevere nøglerne til det lejemål, han med urette har benyttet sig af.

Til støtte for påstand 3, gøres det gældende:

- at sagsøger ikke, uden først at have indbragt spørgsmål omkring vedligeholdelsen af Søtorupvej 5B, 4690 Haslev for huslejenævnet for Faxe Kommune, har mulighed for at indbringe / anlægge søgsmål vedrørende de omhandlede punkter,
- at spørgsmål om vedligeholdelse / udbedring af mangler vedrørende Søtorupvej 5, 4690 Haslev må afvente Boligrettens afgørelse af, om Søtorupvej 5B, 4690 Haslev er omfattet af sagsøgers lejekontrakt eller ej, og herefter indlede en huslejenævns sag ved Faxe Huslejenævn.

Til støtte for påstand 4, gøres det gældende:

- at afgørelsen af spørgsmålet om dækning af sagsøgers udokumenterede afholdte omkostninger må afvente Rettens afgørelse af, om lejekontraktens bilag 1 tillige omfatter Søtorupvej 5B, 4690 Haslev.

Finder Boligretten, at lejemålet omfatter Søtorupvej 5B, 4690 Haslev, gøres det gældende:

- at de udgifter sagsøger har afholdt vedrørende Søtorupvej 5B, 4690 Haslev, uden at der har været klarhed over lejemålets omfang, er sagsøgte uvedkommende,
 - at spørgsmål om vedligeholdelse og udgift til udbedring af mangler vedrørende Søtorupvej 5, 4690 Haslev må afvente, at sagsøger indbringer sagen for Huslejenævnet v/Faxe Kommune, og først herefter kan kravet indtales ved Boligretten.
- ..."

Parterne har under hovedforhandlingen nærmere redegjort for deres opfattelse af sagen i overensstemmelse med det anførte i påstandsdokumenterne.

Rettens begrundelse og resultat

Det fremgår af pkt. 4 i lejekontrakten af 8. august 1996 vedrørende lejemålet på Søtorupvej 5A, at det lejede overtages i den stand, hvori det forefindes ved lejemålets indgåelse, og som det er besigtiget og godkendt af lejereren i forbindelse med synsforretning.

Endvidere fremgår det, at lejereren har den fulde vedligeholdelsespligt med hensyn til det lejede, såvel indvendig som udvendig vedligeholdelse, samt egentlige hovedreparationer vil blive bekostet af ejeren.

Angående mur- og bindingsværk

Boligretten har efter besigtigelse af lejemålet vurderet, at tilstanden vedrørende lejemålets vestgavl, herunder det øverste dobbelte gavlvindue og træværket rundt om dette, samt mur – og bindingsværk i området ved indgangsdøren, er mangelfuld, idet bygningen de steder er nedbrudt, hvilket ikke skyldes manglende vedligeholdelse. Boligretten finder derfor, at sagsøgte skal foretage udbedring af de mangler som sagsøgeren har gjort gældende vedrørende de dele af bygningen. Der er ikke grundlag for, at sagsøgte tilpligtes at udbedre yderligere mur – og bindingsværk.

Angående køkkenbord og væg mod nord

2 dommere (René Rasmussen og Thomas Verner Jørgensen) udtaler:

Ud fra bevisførelsen i sagen er det ikke godtgjort af sagsøgeren, at skaderne på grund af vandudsivning hidrører fra en defekt køkkenvaskinstallation. Vi har tillagt det vægt, at sagsøgeren fik installeret en vaskemaskine i køkkenet, og at problemerne med vandudsivning opstod derefter. Sagsøgte er derfor ikke forpligtet til at udbedre vandskaderne.

1 dommer (Jesper Johannes Larsen) udtaler:

Udsivning af vand må hidrøre fra en defekt køkkenvandsinstallation, som ikke kan skyldes lejerens forhold. Sagsøgte skal derfor udbedre skaderne.

Angående gulvene i stue samt lejemålets to mindre beboelsesrum

To dommere (Jesper Johannes Larsen og Thomas Verner Jørgensen) udtaler:

Besigtigelsen af lejemålet viser, at der flere steder er huller i gulvet, der ikke kan tilskrives evt. manglende vedligeholdelse fra lejerens side, men må skyldes gulvets tilstand efter slid og ælde eller andre forhold, som ejeren af huset har ansvar for. Vi finder derfor, at sagsøgte skal udbedre hullerne, men der er ikke grundlag for, at sagsøgte skal foretage yderligere reparationer eller udskiftning af gulvet.

En dommer (René Rasmussen) udtaler:

Lejeren har ikke iagttaget sin indvendige vedligeholdelsespligt, hvilket er årsagen til gulvets tilstand. Sagsøgte skal derfor ikke foretage udbedring af gulvet.

Angående udhusedørene

Besigtigelsen viser, at udhusedørene er i meget dårlig stand og muligvis rådne, hvorfor de skal udskiftes. Pligten for udskiftning af dørene påhviler sagsøgte som ejer af huset.

Angående brugsretten til lejemålet Søtorupvej 5B

Brugsretten til lejemålet Søtorupvej 5B og pligt til udbedring af mangler har en ikke uvæsentlig sammenhæng med den del af sagsanlægget, der vedrører lejemålet Søtorupvej 5A, hvorfor boligretten også kan behandle denne del af tvisten, jf. lejelovens § 107, stk. 1.

2 dommere (René Rasmussen og Thomas Verner Jørgensen) udtaler:

Uagtet at sagsøgeren har forklaret, at han indgik en mundtlig aftale med greve Erik Danneskiold-Samsøe om en fremtidig overtagelse af også dette lejemål uden en huslejestigning, og at greven i brevet af 22. juni 2010 har anført, at han tilkendegav sin imødekommenhed over for sagsøgerens ønske om at overtage lejemålet, finder vi det ikke godtgjort af sagsøgeren, at der er indgået en lejeaftale mellem udlejer og lejer om lejemålet. Vi har lagt vægt på, at grevens imødekommenhed vedrørende senere aftaleindgåelse ikke i sig selv kan statuere en

aftale, og at der aldrig blev fulgt op på samtalerne mellem sagsøgeren og greven i form af en skriftlig lejekontrakt.

Vi finder ikke, at sagsøgte har udvist passivitet over for sagsøger vedrørende brugsret og besiddelse, idet lejemålet i henhold til mail af 20. januar 2014 fra Søren Madsen overgik til sagsøgte som udlejer, der efterfølgende udskiftede låsen til lejemålet. Efter det oplyste er lejemålet ikke blevet brugt af sagsøger til beboelse.

1 dommer (Jesper Johannes Larsen) udtaler:

Ud fra sagsøgerens forklaring og brevet af 22. juni 2010 fra Greven Erik Dannekiold-Samsøe, finder jeg, at der er indgået en mundtlig aftale mellem parterne om sagsøgerens overtagelse af lejemålet, og sagsøgeren har derfor brugsret til lejemålet.

Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet.

Da sagsøgtes påstand vedrørende brugsretten til lejemålet Søtorupvej 5B tages til følge, sker der ligeledes frifindelse af sagsøgte for så vidt angår de øvrige påstande som sagsøgeren har nedlagt vedrørende dette lejemål.

Sagsøgeren har delvist fået medhold i sin påstand vedrørende lejemålet Søtorupvej 5A, som sagsanlægget i begyndelsen alene vedrørte, mens sagsøgte har fået medhold i sine påstande vedrørende lejemålet Søtorupvej 5B, hvorfor retten finder, at hver part skal afholde egne sagsomkostninger.

THI KENDES FOR RET:

Sagsøgte, Gisselfeld Kloster, tilpligtes inden 12 uger at udbedre følgende mangler i lejemålet Søtorupvej 5A, 4690 Haslev:

- Vestgavlen, udbedring af mur – og bindingsværk samt det øverste dobbelte gavlvindue og træværket om dette.
- Området ved indgangsdøren, udbedring af mur – og bindingsværk.
- Gulve i stue samt to mindre beboelsesrum, udbedring af store huller i gulvene.
- Udhusdørene, udskiftning af dørene.

Sagsøgte, Gisselfeld Kloster, frifindes for så vidt angår de af sagsøgeren, Jesper Petersen, nedlagte påstande 2-4 vedrørende lejemålet Søtorupvej 5B, 4690 Haslev.

Ingen af parterne skal betale sagsomkostninger til modparten