



ØSTRE LANDSRET DOM

afsagt den 16. april 2021

Sag BS-48902/2019-OLR
(12. afdeling)

Jesper Petersen
(advokat Bjarne Overmark)

mod

Gisselfeld Kloster
(advokat Sten Corfix Jensen)

Retten i Næstved har den 2. oktober 2019 afsagt dom i 1. instans (sag BS-8933/2017-NAE).

Landsdommerne Bloch Andersen, Ib Hounsgaard Trabjerg og Anna Ulrichsen (kst.) har deltaget i ankesagens afgørelse.

Påstande

Appellanten, Jesper Petersen, har nedlagt følgende påstande:

”2. Indstævnte skal anerkende at appellanten har brugsretten til lejemålet Søtorupvej 5B, 4690 Haslev, og at ejendommen er omfattet af lejeaftalen.

3. Indstævnte skal udbedre mangler i lejemålet Søtorupvej 5B, 4690 Haslev, herunder østgavl, vindue i østgavlen samt loftsbrædder og trædøre i udhuset.

4. Indstævnte skal erstatte appellantens udgifter - kr. 25.000,00 - i forbindelse med udbedring af mangler i lejemålet Søtorupvej 5B, 4690 Haslev, herunder reovering af badeværelse, entré og køkken, nyt gulv

i hovedhuset, pudsning af mur udvendigt, nye vinduer samt nyt gulv i udhuset.”

Indstævnte, Gisselfeld Kloster, har principalt påstået afvisning og subsidiært stadfæstelse.

Ejendommen Søtorupvej 5A og 5B, 4690 Haslev, er et dobbelthus med lodret adskillelse, hvor Jesper Petersen har lejekontrakt på og bebor nr. 5A.

For landsretten omhandler sagen alene lejemålet Søtorupvej 5B, 4690 Haslev.

Jesper Petersen har ved hovedforhandlingens indledning præciseret, at påstand 4 er en betalingspåstand på 25.000 kr.

Supplerende sagsfremstilling

Der er i forbindelse med landsrettens behandling af ankesagen fremlagt en mail af 25. oktober 2019 fra Jesper Petersen til Gisselfeld Klosters advokat, hvoraf fremgår bl.a.:

” ...

Jeg er selvfølgelig fuldt indforstået med at følge boligrettens dom af og overdrage nøgler til Søtorupvej 5B m.m. Da jeg har meget travlt p.t. samt jo har rådet over lejemålet i flere år samt brugt ressourcer og tid på at passe og istandsætte det forfaldne lejemål (udhus og en del af haven rådede jeg i øvrigt over mens den forrige ejer levede), skal jeg anmode om en tidsfrist på 2 ½ måned til at få lejemålet ryddet som ønsket. ...”

Der er til brug for ankesagen indhentet skriftlige erklæringer fra bl.a. Lars Maach og Christian Harlang.

Lars Maachs erklæring har følgende ordlyd:

”Jeg er blevet bedt om at skrive en udtalelse til retssagen mellem Jesper Petersen og Gisselfeld-Kloster. Specifikt om Jesper Petersens ret til begge små lejemål i huset på adressen Søtorupvej 5, 4690 Haslev.

Jeg assisterede i mange år EDS i den lange - ledelsesstrid på Gisselfeld. Allerede fra stridens start havde jeg ugentligt kontakt, telefonisk eller personligt med EDS. Under forberedelsen af Højesteretssagen.

I voldgiftssagen var jeg mandatar for EDS. Godkendt af Højesteretsdommer Lene Pagter Kristensen. Jeg skrev artikler, bl.a. "Kampen om Gisselfeld" som kronik i Berlinske Tidende. Foruden interview i TV 2 Øst.

Jeg kender bedre end nogen den ekstraordinære kamp om magten over et af Danmarks største godser.

Og jeg kender Jesper Petersen og hans hus sag. Med bestyrelsesledelsens mangeårige chikane i forsøget på uanstændig vis at få ham smidt ud af sit hovedlemål, fordi man ikke brød sig om hans dokumentation som journalist og lokal naturekspert. Han fik aftalen om bl.a. at overtage nabolejemålet i det dobbelte godshus (han i sin tid lejede den ene halvdel af) som betaling for det arbejde han i 1997 indgik en aftale med EDS om at udføre.

Først og fremmest en rapport om den nye Gisselfeld bestyrelses grove, naturskadelige - og ulovlige - driftsmetoder, som man tog i brug for ved hjælp af forøget indtjening at vinde sympati for den (ulovlige) magtovertagelse, der var bestyrelsen primære mål fra første færd.

Jeg overværede boligrettens behandling af retssagen Jesper Petersen/Gisselfeld-Kloster i Næstved i september 2019 og ville meget gerne have vidnet dér, da EDS mod forventning valgte ikke at bevidne den aflønnings-/lejeaftale han indgik med Jesper Petersen tilbage i 1997/98.

Derved kom der til at mangle et essentielt vidneudsagn, og der var ikke et andet til at erstatte det. Da jeg ikke var på vidnelisten var det ikke muligt for mig at bidrage med min viden. Men det kan jeg nu, med denne skrivelse, når den del af retssagen som Jesper Petersen ikke fik medhold i - lejeretten til Søtorupvej 5B – kommer for landsretten.

Jeg har af Jesper Petersen fået oplyst, at EDS ikke ville deltage i retssagen, fordi han har fået nok af 21 retssager, hvor han har været hovedperson i 20 år. Fra mit indgående kendskab til både magtkampen på Gisselfeld samt EDS personligt, ved jeg professionelt om det umenneskelige pres EDS har været underlagt. Han fylder 75 til maj og har tydeligvis valgt at lægge de onde oplevelser på Gisselfeld bag sig.

For retfærdighedens skyld, er jeg ikke den eneste, der kan bevidne i denne centrale del, som boligretten med dommerstemmerne 2-1 fandt utilstrækkeligt dokumenteret takket være EDS beslutning om ikke at deltage. Jesper Petersen har oplyst, at EDS' advokat Christian Harlang vil bevidne aftalen til Østre Landsret.

Venlig hilsen
Lars Maach, Ass.professor, cand.psych.
Talsmand for Gisselfelds Venner."

Christian Harlangs erklæring har følgende ordlyd:

"Til journalist Jesper Petersen

I anledning af, at du har anmodet mig om at udtale mig om min erindring vedrørende nogle begivenheder i 1998 vedrørende et professionelt samarbejde mellem dig og Gisselfeld Kloster, har jeg undersøgt mulighederne ift. daværende overdirektør Erik greve Danneskiold-Samsøe (EDS), og mine notater og erindringer kan på denne baggrund afgive følgende erklæring:

Emne

Det drejer sig om, at der fra min daværende klients side, Gisselfeld Kloster v/overdirektør Erik Danneskiold-Samsøe og fra din side var interesse i at benytte dit lokale kendskab til naturforhold indenfor godsets vidtstrakte og mangeartede områder kombineret med dit anerkendte professionelle virke som journalist med naturfaglig indsigt og erfaring.

På trods af fundatsvedtægternes indhold, og tillægssundatsen, havde den af overdirektøren udpegede bestyrelse byttet rundt på kompetenceområderne, således at man havde sat sig over overdirektøren og begrænset hans økonomi til et minimum, hvorfor han i sit embede som overdirektør var nødsaget til at finde betalingsmåder så vidt muligt i naturalier, som fx udnyttelse af eksisterende beboelseshuse som dit i bedre omfang end det bestående.

Baggrund

I tidsrummet fra 1997 og ca. 12 år frem, var jeg antaget som advokat for Gisselfeld Kloster af overdirektør EDS, som sidst i perioden blev afsat.

Jeg har på mit fjernarkiv bevaret samtlige sagsakter og forefundet materiale der udgør støtte til indholdet af nærværende appellering.

Samarbejdets karakter og honorering:

Den tidligste notering herom er, at EDS d. 26. marts 1998 meddelte mig, at han ønskede at der skulle holdes et møde med deltagelse af Fredningsleder Jesper Refn, Danmarks Naturfredningsforening og en beboer af et af husene der henhører under Gisselfeld, og som er naturfaglig journalist ved navn Jesper Petersen.

Mødet fandt sted d. 2. april s.å. kl. 16 ved deltagelse af de ovennævnte. De første ca. tre kvarter af mødet kom til at dreje sig om, at EDS gav udtryk for store bekymringer om de indgreb som den nye Gisselfeld-bestyrelse, mod hans vilje, havde besluttet, og som drejer sig om stærkt intensiveret afvanding, nedlæggelse af den forsøgsvis økologiske dyrkning, som EDS havde foranstaltet nogle år tidligere samt forøgelse af mængden af kunstige gødningsstoffer og brug af pesticider i et omfang for at forøge produktmængden til det størst mulige i de kommende år.

Disse bestræbelser gik stik imod EDS' ønsker, som gik i retning af udvidelse af den økologiske dyrkning og tilbageholdenhed overfor indgreb overfor naturområderne de forskellige steder.

Jesper Refn gav udtryk for betænkelighed overfor det han havde hørt om attitudeændringerne og understregede, at der indenfor Gisselfelds område befinder sig endog meget væsentlige naturbeskyttelsesmæssige "perler", som bør holdes udenfor intensiveret drift. EDS gav udtryk for, at han selv ønskede at tilgodesee disse hensyn og udtrykte, at Gisselfeld havde bestået i hen med 600 år, og at han var skuffet over, at den bestyrelse, som han selv havde udpeget, havde taget magten fra ham og var så optaget af at fremvise kortsigtede driftsresultater uanset de skadelige konsekvenser på længere sigt. Han gav også udtryk for, at det var økonomisk dårligt at opgive at udvikle Gisselfelds landbrugspro-

duktion i økologisk retning, idet han havde tiltro til, at efterspørgslen på økologiske varer, både her i landet og i udlandet, ville blive større og større år for år som den sundhedsmæssige betydning for forbrugerne bliver kendt og ud fra den miljøbevidsthed der er i stadig stigende bevægelse.

Jesper Refn gav udtryk for, at der nok ikke er meget Danmarks Naturfredningsforening kan gøre på egen hånd, medmindre man bliver gjort opmærksom på det, og til dette vil offentlighedens interesse og kendskab til, hvad der måtte foregå være af afgørende betydning, også for hvad man i foreningen kan prioritere, fordi der er så mange steder i landet, hvor det "brænder på".

Omkring kl. kvart i fem forlod Jesper Refn mødet, og det fortsatte derefter med deltagelse EDS, Jesper Petersen og undertegnede.

EDS var meget interesseret i at høre hvad Jesper Petersen kunne formidle til offentligheden om de naturødelæggelser der allerede var sket det seneste ca. års tid, og hvad fortsættelse heraf i øget omfang ville betyde for naturmiljøet i området. Han havde ikke økonomiske midler at stille til rådighed for dette professionelle arbejde, men kunne i stedet tilbyde visse forbedringer vedrørende det eksisterende lejemål og nablejemålet. Så vidt jeg erindrer var der også tale om mulighed for at forlænge tidsbegrænsede lejemål.

Jeg erindrer at EDS bad Jesper Petersen om at registrere sine arbejdstimer med den forestående såkaldte "Gisselfeld-rapport", der skulle udkomme sidst på året og andet arbejde af formidlingsmæssig karakter.

Det var tydeligt, at Jesper Petersen og EDS havde væsentlige fælles interesser og at godset kunne tilgodese Jesper Petersen ved diverse favorable ordninger, dog således, at der stadig var tale om reelt lejemål og fair udveksling af ydelser.

Der var dengang en forventning om, at de problemer som EDS havde kun var af midlertidig, forbigående karakter, fordi det var så oplagt at beføjelserne til at lede Gisselfeld tilkom overdirektørembedet, som i århundreder havde udgjort den gunstige ledelse af godset og som var blevet anerkendt af fondsmyndigheden ved tillæggsfundatsen efter indførelsen af fondslovgivningen.

Mødet sluttede med, at de begge havde gensidig forståelse for det relevante og nyttige af samarbejdet og af de muligheder som også ville blive stillet for rådighed til Jesper Petersen undervejs.

Med venlig hilsen
Christian"

Forklaringer

Jesper Petersen og Jens Risom har afgivet supplerende forklaring. Christian Harlang og Lars Maach har endvidere afgivet forklaring.

Jesper Petersen har supplerende forklaret bl.a., at han husker mødet på Christians Harlangs kontor den 2. april 1998, hvorunder også deltog greven og to repræsentanter fra Danmarks Naturfredningsforening. De talte under mødet om den langvarige strid mellem greven og Gisselfeld Klosters bestyrelse. Han nævnte under mødet, at bestyrelsen havde opsagt hans midlertidige lejemål på Søtorupvej 5A på grund af nogle kritiske artikler, som han havde skrevet. I tilknytning til mødet blev der udarbejdet en forlængelse af hans lejemål, ligesom de drøftede hans rådighed over Søtorupvej 5B. Der blev ikke skrevet noget ned. På mødet bekræftede greven, at han skulle have rådighed over Søtorupvej 5B, når lejemålet blev ledigt. Grevens erklæring af 22. juni 2010 bekræfter dette tilsagn. På tidspunktet for erklæringens udfærdigelse havde ledelsesstriden på Gisselfeld Kloster udviklet sig voldsomt, og han fik derfor i forbindelse med et møde på slottet greven til at bekræfte deres tidligere indgåede aftale. Den umiddelbare baggrund for, at han i 2010 på ny rettede henvendelse til greven, var, at Tina Jørgensen fra Gisselfeld Kloster i 2009 havde skrevet til ham, at klosteret ikke kendte noget til den mundtlige aftale.

Da lejereren af Søtorupvej 5B, Lars Madsen, døde i 2013, fik han udleveret nøglerne til lejemålet af broderen, Søren Madsen. På daværende tidspunkt henvendte godsets administrative personale sig nødigt til ham, og han blev ikke bedt om at tilbagelevere nøglerne. Han fremlejede i 2018 Søtorupvej 5B til Clara Rungen Jensen der er uddannet tømrer, og de gik sammen i gang med at renovere huset, der var i en meget ringe stand, navnlig for så vidt angår gulve, vægge samt køkken og badeværelse. De reparerede også bindingsværket og kalkede. Han meddelte Gisselfeld Kloster, at der var foretaget fremleje, hvilket godset mente, at han ikke kunne. Gisselfeld Kloster henvendte sig også til en advokat, som forgæves sendte sagen i fogedretten ad to omgange. Herefter afventede man udfaldet af boligretssagen. Fremlejereren var folkeregistertilmeldt ilejemålet. Efter fremlejers fraflytning fortsatte han med at udbedre nogle mindre forhold i lejemålet. Da boligrettens dom ikke blev anket inden for eksekutionsfristen, forlangte Gisselfeld Kloster, at han skulle udlevere nøglerne og rydde lejemålet. Der er siden ikke sket noget i forhold til Søtorupvej 5B ud over, at Gisselfeld Kloster er vedblevet med at chikanere ham og bl.a. har forsøgt at opsige hans lejemål på Søtorupvej 5A, fordi der som følge af coronakrisen i en periode henstod byggeaffald fra Søtorupvej 5B på grunden. Gisselfeld Kloster har intet gjort ved Søtorupvej 5B, der nu står og forfalder.

Når brevet af 2. april 1998 alene omhandler forlængelsen af lejemålet Søtorupvej 5A skyldes det, at der på daværende tidspunkt ikke var noget akut behov for at udarbejde en skriftlig aftale om Søtorupvej 5B også set i lyset af den versonende ledelsesstrid, som der ikke var grund til at puste yderligere op. Greven var på daværende tidspunkt meget presset. Hans mundtlige aftale med greven skal ikke forstås således, at den var afhængig af, at greven vandt ledelsesstriden.

Da Gisselfeld Kloster skiftede låsen til Søtorupvej 5B i 2014 i forbindelse med den tidligere lejers dødsfald, kravlede han ind af et åbenstående vindue, og skiftede låsen tilbage til den gamle lås.

Lars Madsen betalte nogenlunde det samme i husleje som ham. Hensigten var, at han skulle overtage Lars Madsens lejemål uden betaling af yderligere husleje. Han har ikke opgivet nogen indtægt til skattevæsenet i forbindelse med sin rådighed over lejemålet. Han drøftede også med greven, at 1. salen skulle istandsættes til bolig, og at det skulle bekostes af Gisselfeld Kloster. Han havde ikke grund til at tro, at der var problemer i forhold til grevens adgang til at yde tilsgavn af denne karakter.

Hans mail af 25. oktober 2019 til advokat Torsten Svendsen skal ses som udtryk for, at han syntes, at det var respektfuldt at følge boligrettens dom af 2. oktober 2019, selvom han ikke var enig i denne

Jens Risom har supplerende forklaret bl.a., at låsen på Søtorupvej 5B blev udskiftet, da den hidtidige lejer døde. Det er en helt fast procedure ved en lejers fraflytning. Gisselfeld Kloster har omkring 125 lejemål. Det er aldrig forekommet, at greven har indgået en lejeaftale uden om godsets administration. Fra november 1997 til 1. marts 1998 kom greven sjældent på kontoret. Efter 1. marts 1998 kom greven slet ikke på godskontoret. Han er selv på kontoret dagligt.

Der bliver ikke ført egentligt tilsyn med udlejningsejendommene, men de har en tømrermester ansat, der påser, at ejendommene vedligeholdes. De har aldrig foretaget udlejning, hvor betaling er sket i form af anden betaling end penge.

Han har set Søtorupvej 5B et par gange de seneste år. Lejemålet var oprindelig fyldt med skrammel. Lejemålet er nu "strippet". Gulvene er pillet ud, og der er intet gjort inde i huset. Der er ingen aktuelle planer om at istandsætte ejendommen, da det ikke kan svare sig økonomisk. Ejendommen har ikke været sat til salg. Han kan ikke svare på, om der er planer om et salg af ejendommen.

Jesper Petersen fremsendte på et tidspunkt en meddelelse om, at han havde foretaget fremleje af Søtorupvej 5B. Gisselfeld Kloster tilkendegav i den forbindelse, at han ikke var berettiget hertil.

Konkrete udlejninger er ikke et bestyrelsesanliggende, men varetages af Gisselfeld Klosters administration.

Christian Harlang har forklaret bl.a., at han fra oktober 1997 og omkring 12 år frem har fungeret som advokat for Erik greve Danneskiold-Samsøe. Han kan vedstå indholdet af den erklæring, som han har udarbejdet til brug for retssa-

gen. Han har bevaret sine sagsakter fra Gisselfeld-sagen og er ved at udarbejde en bog om emnet. Han husker mødet den 2. april 1998 med greven, Jesper Petersen, der er miljøjournalist, og en repræsentant fra Danmarks Naturfredningsforening. Mødet handlede om de miljømæssige spørgsmål, der var opstået i anledning af, at bestyrelsen i strid med grevens rettigheder havde overtaget styringen af godset med henblik på en mere intensiveret og ikke-økologisk landbrugsdrift. Jesper Petersens opgave var at dokumentere de overgreb, der blev begået mod greven i ledelsesstriden. Greven havde ikke økonomiske midler af betydning, da bestyrelsen havde lukket kassen. Under mødet blev det nævnt, at Jesper Petersen kunne få nogle lejermæssige fordele for sit arbejde for greven. Det var herunder en del af den indforståelse, der var, at Jesper Petersen skulle have adgang til at råde over et yderligere lejemål. Han opfattede det sådan, at det blev aftalt, at Jesper Petersen kunne få forlænget et lejemål og skulle have rådighed over et yderligere lejemål. Spørgsmålet om lejebetaling og lejevilkår blev ikke drøftet under mødet på hans kontor, men det lå i luften, at der skulle være tale om favorable vilkår. Aftalen var ikke betinget af, at greven vedblev at være overdirektør på Gisselfeld Kloster. Som overdirektør havde greven den øverste beføjelse i alle anliggender vedrørende Gisselfeld Kloster, hvilket også rakte ud over tegningsreglen.

Lars Maach har forklaret bl.a., at han kan vedstå indholdet af den erklæring, som han har udarbejdet til brug for sagen. Han har ligesom Jesper Petersen bistået greven i en længere årrække. Greven ville gerne yde gengæld for den indsats, som han og Jesper Petersen ydede. Hensigten var, at vidnet skulle have stillet et "retræte-hus" til rådighed. I forhold til Jesper Petersen var der en tilsvarende drøftelse, men han er ikke inde i detaljerne herom. Han er dog ikke i tvivl om, at der var en aftale om, at Jesper Petersen skulle have stillet huset på Søtorupvej 5B til rådighed sammen med hans andet lejemål på Søtorupvej 5A. Også senere har han talt med greven om disse spørgsmål, hvor greven bekræftede de indgåede aftaler. Det var nok en forudsætning for, at han fik et "retræte-hus" stillet til rådighed, at greven vandt ledelsesstriden, idet han jo ikke havde papir på noget. Efterhånden er kontakten med greven ebbet ud.

Anbringender

Jesper Petersen har i påstandsdokumentet gjort følgende anbringender gældende:

"Til støtte for appellants påstand 2, at appellanten har brugsret til lejemålet Søtorupvej 5B, gøres det gældende,

at appellanten har indgået en gyldig mundtlig aftale med Gisselfeld Klosters 10. overdirektør greve Erik Danneskiold-Samsøe i 1998 om overtagelse af lejemålet Søtorupvej 5B, 4690 Haslev med henblik på istandsættelse og fremleje – i tillæg til at overdirektøren skriftligt forlængede appellants tidsbegrænsede lejemål,

at det ikke af lejeloven fremgår, at en lejeaftale skal være skriftlige for at være gyldig, jf. LL § 4 modsætningsvist, og indgåelse af lejeaftaler følger således princippet i aftalerettens almindelige regler,

at den mundtlige aftale er skriftligt bekræftet, ...

at appellantten har været i god tro med hensyn til overdirektørens beføjelse til at forpligte indstævnte i kraft af overdirektørens stillingfuldmagt, jf. AFTL § 11, stk. 1, jf. § 10 stk. 2, uagtet at overdirektøren var suspenderet og efterfølgende blev afsat, jf. boligretten i Ringsteds dom af 28. oktober 2004, i BS 32/1999, side 1, hvoraf fremgår, at fogedretten i Ringsted den 4. juni 1998 traf kendelse netop herom, ...,

hvorfor appellantten har brugsret til lejemålet Søtorupvej 5B, 4690 Haslev, og lejemålet er omfattet af appellantens lejeaftale.

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

...

Til støtte for appellantens påstand 3, om udbedring af mangler ved lejemålet Søtorupvej 5B, gøres det gældende,

at indstævnte er forpligtet til at udbedre manglerne samt bekoste udbedring i henhold til lejeaftalens pkt. 4, ..., hvoraf fremgår "*Egentlige hovedreparationer vil blive bekostet af ejeren*",

at indstævnte skal udbedre lejemålet Søtorupvej 5B, 4690 Haslevs østgavl, vindue i østgavlen, da disse er mangelfulde og nedbrudte, hvilket ikke skyldes lejers manglende vedligeholdelse,

at indstævnte skal udbedre lejemålet Søtorupvej 5B, 4690 Haslevs loftsbrædder og trædøre i udhuset, da disse er i meget dårlig stand, og udskiftning af disse påhviler indstævnte, som ejer af huset.

Til støtte for appellantens påstand 4, indstævnte skal erstatte appellantens udgifter i forbindelse med udbedring af mangler i lejemålet Søtorupvej 5B, gøres det gældende,

at indstævnte er forpligtet til at erstatte appellantten dennes udgifter i forbindelse med udbedring af mangler som følge af indstævntes misligholdelse og passivitet, jf. LL § 11, 1. pkt."

Gisselfeld Kloster har i påstandsdokumentet gjort følgende anbringender gældende:

”Til støtte for afvisningspåstanden gøres det principalt gældende, at appellanten har med mail af 25. oktober 2019 ... givet bindende ankeafkald. Appellanten har i mailen, mens appellanten var rådgivet af advokat, klart tilkendegivet, at Boligrettens dom ville blive opfyldt, hvilket skal betragtes som et ankeafkald.

I UfR 2002.2346Ø afviste Landsretten anken i en sag, hvor appellanten i byretten havde anerkendt kravet. Afgørelsen må sidestilles med nærværende sag i den forstand, at appellanten efter modtagelse af Boligrettens dom, klart har tilkendegivet, at denne ville blive materielt opfyldt. Det fremgår af UfR 2016.3514V e.c., at ankeafkald forudsætter en faktisk stillingtagen til dommens materielle resultat, hvilket netop er tilfældet i nærværende sag med den ... fremlagte mail.

Da appellanten 3 dage forud for indgivelse af ankestævning overfor indstævntes advokat har afgivet bindende ankeafkald, gøres det gældende, at anken skal afvises.

Til støtte for den subsidiære påstand om stadfæstelse, gøres følgende gældende:

Lejeaftalen, ... , omfatter ikke Søtorupvej 5B, 4690 Haslev.

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

Erik Greve Danneskiold-Samsøe's tilkendegivelse af 22. juni 2010 ... har ikke 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, hvilken forudsætning ikke blev opfyldt.

Tilkendegivelsen blev givet længe efter Erik Greve Danneskiold-Samsøe's suspendering i 1997 og efter hans fratræden som direktør, ifølge registreringen i Erhvervsstyrelsen den 28. juli 1998.

Det har formodningen mod sig, at indstævnte, 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.

Appellanten har igennem sit aktive virke som journalist og lejer været vidende om, at Erik Greve Danneskiold-Samsøe ikke tegnede Gisselfeld Kloster, og ifølge Erik Greve Danneskiold-Samsøe's tilkendegivelse på [erklæring af 22. juni 2010], blev gjort opmærksom på, at aftale først kunne indgås, når det var afgjort, om Erik Greve Danneskiold-Samsøe tegnede Gisselfeld Kloster. Det har på egnen omkring Haslev været kendt, at Erik Greve Danneskiold-Samsøe blev suspenderet den 6. november 1997, da dette skete med massiv omtale i alle medier ...

Indgåelse af aftale, der tillægger appellantent ret til lejemålet på lempeligere vilkår end sædvanlig markedsløje, var ikke omfattet af Erik Greve Danneskiold-Samsøe's eventuelle stillingsfuldmagt på daværende tidspunkt. En sådan aftale kræver, at dagældende tegningsregel er iagttaget.

Af tegningsudskrift af 11. juni 1998 ... 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.

Appellantent har uretmæssigt modtaget nøglerne til Søtorupvej 5B, 4690 Haslev fra arvingerne efter tidligere afdøde beboer, Lars Madsen, den 29. december 2013.

Der foreligger ikke nogen skriftlig lejeaftale, og den påståede aftale indikerer efter sit påståede indhold at være indgået som betaling for arbejde udført, men uden tillæg af moms, og dermed allerede ugyldig af den årsag.

Appellantent, som den der påberåber sig aftalen, har bevisbyrden for, at en sådan aftale foreligger og dette ses ikke at være tilfældet i nærværende sag,

Appellantent har ikke, uden først at have indbragt spørgsmål omkring vedligeholdelsen af Søtorupvej 5B, 4690 Haslev for huslejenævnet for Faxe Kommune, mulighed for retlig prøvelse af de omhandlede punkter.

Spørgsmål om vedligeholdelse/udbedring af mangler vedrørende Søtorupvej 5, 4690 Haslev, må afvente Boligrettens afgørelse af, om Søtorupvej 5B, 4690 Haslev er omfattet af appellantens lejekontrakt eller ej, og herefter indlede en huslejenævns sag ved Faxe Huslejenævn.

De udgifter appellantent måtte have afholdt vedrørende Søtorupvej 5B, 4690 Haslev, uden at der har været klarhed over lejemålets omfang, er indstævnte uvedkommende.

Spørgsmål om vedligeholdelse og udgift til udbedring af mangler vedrørende Søtorupvej 5, 4690 Haslev må afvente, at appellantent indbringer sagen for Huslejenævnet ved Faxe Kommune og først herefter, kan kravet indtales ved Boligretten. "

Gisselfeld Kloster har yderligere bestridt, at Gisselfeld Kloster har udvist retsfortabende passivitet i forhold til Jesper Petersens brug af lejemålet Søtorupvej 5B.

Jesper Petersen har over for afvisningspåstanden bestridt, at hans mail af 25. oktober 2019 skal anses som et bindende ankeafkald.

Landsrettens begrundelse og resultat

Landsretten finder efter ordlyden af Jesper Petersens mail af 25. oktober 2019, der er afgivet efter udløbet af eksekutionsfristen for boligrettens dom af 2. oktober 2019, ikke tilstrækkelig sikkert grundlag for at anse tilkendegivelsen som udtryk for, at Jesper Petersen har givet afkald på anke, jf. retsplejelovens § 370, stk. 5.

Gisselfeld Klosters afvisningspåstand tages derfor ikke til følge.

Det usædvanlige indhold af den mundtlige aftale, som Jesper Petersen hævder er indgået vedrørende lejemålet Søtorupvej 5B, skærper i sig selv kravene til beviset for aftaleindgåelsen. Efter bevisførelsen, herunder Jesper Petersens egen forklaring og Erik greve Danneskiold-Samsøes erklæring af 22. juni 2010 og de forklaringer, der er afgivet af Christian Harlang og Lars Maach, må det lægges til grund, at der over for Jesper Petersen af Erik greve Danneskiold-Samsø er blevet udtrykt imødekommenhed over for en ordning, hvorved Jesper Petersen tillige fik rådighed over Søtorupvej 5B, når dette lejemål blev ledigt. Der er imidlertid ikke ført bevis for, at der er indgået en bindende aftale af tilstrækkelig bestemtthed og endelighed herom. Herefter finder landsretten, at Jesper Petersen ikke har godtgjort, at der foreligger en bindende mundtlig aftale mellem ham og Gisselfeld Kloster om hans overtagelse af lejemålet Søtorupvej 5B.

Landsretten finder ikke grundlag for at fastslå, at Gisselfeld Kloster har udvist passivitet i forhold til Jesper Petersens brug og besiddelse af lejemålet. Landsretten har herved lagt vægt på, at Gisselfeld Kloster udskiftede låsen til lejemålet i begyndelsen af 2014 efter den hidtidige lejers død, at ejendommen herefter har henstået uden at være udlejet, og at det efter forklaringerne afgivet af Jesper Petersen og Jens Risom kan lægges til grund, at Gisselfeld Klosters administration i 2018 – på et tidspunkt hvor nærværende sag blev behandlet i boligretten – efter modtagelse af en meddelelse fra Jesper Petersen om, at han havde fremlejet Søtorupvej 5B, tilkendegav, at han ikke var berettiget hertil.

Landsretten frifinder derfor Gisselfeld Kloster for den af Jesper Petersen nedlagte påstand 2, og som konsekvens heraf frifindes Gisselfeld Kloster endvidere for den af Jesper Petersen nedlagte påstand 3.

Landsretten lægger til grund, at Jesper Petersens betalingspåstand under påstand 4 er nedlagt uafhængigt af påstanden under påstand 2.

Landsretten finder under de foreliggende omstændigheder, at Jesper Petersen ikke har grundlag for at gøre et sådant krav gældende.

Landsretten bemærker endvidere, at kravet alene støttes på hans egen forklaring om de arbejder, han har udført på ejendommen Søtorupvej 5B, og kravet, der er bestridt af Gisselfeld Kloster, er således reelt udokumenteret.

Landsretten frifinder derfor Gisselfeld Kloster for den af Jesper Petersen nedlagte påstand 4.

Landsretten stadfæster herefter boligrettens dom, for så vidt den er anket.

Efter sagens udfald skal Jesper Petersen i sagsomkostninger for landsretten betale 25.000 kr. til Gisselfeld Kloster. Beløbet er til dækning af rimelige udgifter til advokatbistand ekskl. moms. Ud over sagens værdi er der ved fastsættelsen af beløbet til advokat taget hensyn til sagens omfang og hovedforhandlingens varighed.

THI KENDES FOR RET:

Boligrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for landsretten skal Jesper Petersen inden 14 dage betale 25.000 kr. til Gisselfeld Kloster. Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.

Publiceret til portalen d. 16-04-2021 kl. 10:00

Modtagere: Indstævnte Gisselfeld Kloster, Appellant Jesper Petersen