



RETTEEN I NÆSTVED DOM

afsagt den 9. december 2022

Sag BS-13794/2022-NAE

GISSELFELD KLOSTER
(advokat Sten Corfix Jensen)

mod

Jesper Petersen
(advokat Bjarne Overmark)

Denne afgørelse er truffet af dommer Lene Sigvardt sammen med boligdommerne Rene Rasmussen og Niels Lindhard.

Sagens baggrund og parternes påstande

Retten har modtaget sagen den 7. april 2022.

Sagen drejer sig om udlejers opsigelse af lejeaftale som følge af manglende iagttagelse af vedligeholdelsesforpligtelsen.

GISSELFELD KLOSTER har nedlagt påstand om, at sagsøgte, Jesper Petersen, skal anerkende, at lejemålet Søtorupvej 5A, 4690 Haslev, er lovligt opsagt ved opsigelse dateret 16. februar 2022 til fraflytning den 31. maj 2022. Sagsøgte skal fraflytte lejemålet inden udløb af en af Boligretten fastsat frist.

Jesper Petersen har nedlagt endelig påstand om, at huslejenævnets afgørelse af 27. januar 2022 hjemvises til fornyet behandling for huslejenævnet, subsidiært, at Jesper Petersen frifindes.

Retten har ved kendelse af 7. november 2022 på baggrund af sagsøgtes udvidede påstande og bevisførelse bestemt ikke at behandle sagen efter reglerne om småsager.

Oplysningerne i sagen

Ejendommen Søtorupvej 5a, Haslev, udgør halvdelen af et dobbelthus bestående af Søtorupvej nr. 5a og 5b.

Jesper Petersen (Petersen) flyttede ind i Søtorupvej 5a den 15. marts 1996 ifølge den af parterne indgåede lejeaftale dateret den 8. august 1996. Det fremgår af samme, at lejemålet er tidsbegrænset til den 30. april 1998, hvorefter det bortfalder. Der er ikke fremlagt ny lejeaftale, men begge parter har under sagen henvist til den oprindelige lejekontrakt som værende det mellem parterne gældende aftalegrundlag.

Af lejekontrakten fremgår blandt andet:

" ...

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

Der medfølger ikke hårde hvidevarer.

Lejerens 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.

Lejerens 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 og lign. på det lejede område er ikke tilladt.

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

..."

Der blev afholdt huseftersyn den 10. maj 2019.

Den 24. marts 2020 skrev sagsøgers advokat blandt andet til Petersen:

"Idet Deres advokat har bedt mig rette henvendelse direkte til Dem vedrørende de udenretlige sager, tilskriver jeg Dem herved.

...

Min klient har i forbindelse med sin seneste besigtigelse kunnet konstatere, at der på ejendommen er opført tårne af paller, hvilket Gisselfeld Kloster ikke kan godkende, idet det ikke er i overensstemmelse med de krav, der i henhold til lejekontrakten stilles til haven og det omkringliggende.

I forbindelse med udsættelsesforretningen den 23. januar 2020, blev det konstateret, at der på ejendommen er løsgående høns, og jeg skal indskærpe, at disse skal holdes indespærret i en hønsegård og fodring skal ske således, at rotter og mus ikke tiltrækkes.

Min klient har konstateret, at der er aktive rotteangreb på ejendommen (5b) og har i den forbindelse kontaktet skadedyrsbekæmpelse. ...

...

I samme forbindelse blev det konstateret, at der på arealet omkring Søtorupvej 5A, Haslev var henkastet husholdningsaffald, tomme mælkekartoner m.v. Det skal indskærpes, at denne bortkastning af affald ikke må finde sted, og De må alene bortkaste husholdningsaffald i den dertil indrettede og udleverede beholder fra Faxe Kommune.

Som nævnt i skrivelse af 10. oktober 2019 til Dem, skal jeg endvidere henlede Deres opmærksomhed på, at de vedligeholdelsesarbejder, der i henhold til huseftersynet blev pålagt Dem, efter mine oplysninger ikke er udført.

Endelig er min klient opmærksom på, at der gennem længere tid har henstået en ikke dansk indregistreret bil på ejendommen. ...

Under henvisning til lejelovens § 93 stk. 1, litra E skal jeg derfor meddele Dem et påkrav om at bringe samtlige ovennævnte forhold i det lejede i overensstemmelse med den stand, der må forventes i henhold til lejeaftalen, og det under bygningssynet anførte. Dette arbejde skal være udført senest torsdag den 2. april 2020 og jeg skal allerede for nærværende varsle min klients besigtigelse af udbedringen den 3. april 2020. Jeg henstiller samtidig til, bortkastning af husholdningsaffald, mælkekartoner m.v. på grunden skal indstilles øjeblikkeligt.

Såfremt De ikke indretter Dem efter dette påkrav, vil dette blive betragtet som en væsentlig misligholdelse, der vil medføre, at lejemålet vil blive ophævet”.

Den 12. maj 2021 blev der på ny afholdt huseftersyn.

På baggrund heraf fremsendtes hussynsrapport dateret den 1. juni 2021.

Det fremgår heraf, at

” Hermed fremsendes hussynsrapport af 12/5 2021 samt rapport af 10/5 2019.

Med baggrund i sammenligning af de 2 rapporter fremgår det, at lejer ikke har opfyldt sin vedligeholdelsespligt fra 10/5 2019.

Gisselfeld skal derfor pålægge lejer straks at foretage de af ham pligtige opgaver både fra rapporten af 10/5 2019 og 12/5 2021.

Der henvises ligeledes til tidligere korrespondance vedrørende VW Sharan reg. nr. B 8351 (spansk registrering). Bilen skal fjernes jævnfør korrespondancen.

Gisselfeld varsler samtidig nyt hussyn den 9/8 2021 til konstatering af at vedligeholdelsespligten er overholdt”.

Der afholdtes huseftersyn igen i august 2021.

Petersen skrev efter huseftersynet til sagsøgers bestyrelsesformand Anker Ladden-Andersen og med kopi til sagsøgers advokat og godset, hvor denne tilbagemviste de klagepunkter over manglende iagttagelse af vedligeholdelsespligten, som sagsøger mente at have konstateret under de afholdte huseftersyn.

Petersen modtog ikke svar på dette brev.

Den 6. oktober 2021 anmodede sagsøger Huslejenævnet Faxe om at pålægge Petersen at udføre de vedligeholdelsesopgaver, som sagsøger fandt, at Petersen var forpligtig til at udføre i henhold til den mellem parterne indgåede lejeaftale.

Den 27. januar 2022 traf Huslejenævnet følgende afgørelse:

” Huslejenævnet behandler efter lejelovens § 106, stk. 1, nr. 4 tvister om opfyldelse af lejers pligt til renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse.

Huslejenævnets kompetence efter denne bestemmelse er i bestående lejeforhold alene at konstatere, om lejeren løbende har overholdt sin ren og vedligeholdelsesforpligtelse. Hvis lejeren ikke har overholdt sin forpligtelse i den henseende, må udlejer afgøre, om der herefter er

grundlag for at ophæve lejemålet. Nævnet kan således ikke meddele lejeren et påbud med en frist, jf. lejelovens § 106, stk. 2, som alene omhandler udlejers udbedring af oprindelige mangler.

Huslejenævnet finder, at lejer ifølge lejekontrakten har påtaget sig den fulde ud- og indvendige vedligeholdelsespligt på lejemålet. Denne aftale er gyldig, jf. lejelovens § 24, stk. 1. Huslejenævnet finder ikke, at nævnet ved fravigelsen af vedligeholdelsesreglerne, er blevet tillagt kompetence til at pålægge lejeren at foretage vedligeholdelsesarbejder indenfor en frist, jf. lejelovens § 19, stk. 3, da denne bestemmelse efter sin ordlyd også kun omhandler påbud til udlejeren.

Nævnet har tre gange forsøgt at besigtige lejemålet. Det har som følge af lejers forhold ikke været muligt at besigtige lejemålet indvendigt. Nævnet konstaterede ved den udvendige besigtigelse den 25. januar 2022, at udlejer har delvis ret i sin påstand om manglende vedligeholdelse for så vidt angår nogle af de udvendige forhold. Der er herved lagt vægt på, at der på grunden står en gammel bil, et kompost toilet, palletårn, skur med brænde og cykler, diverse badekar, underlige kasser og andre genstande.

Endvidere er der lagt vægt på, at hønsegården gik både forbi skuret, som tilhører 5 A og 5 B, og at hønsene gik frit rundt i hele haven. Endelig var lejers affaldsbeholdere ikke blevet flyttet til lejers del af haven.

Nævnet finder det på den baggrund overvejende sandsynligt, at udlejer også har ret i sin påstand om manglende vedligeholdelse indvendigt. Nævnet har herved henset til, at lejer tre gange har obstrueret besigtigelsen af de indvendige forhold. Der er også lagt vægt på, at lejer er blevet orienteret om, at manglende besigtigelse kan få processuel skadevirkning.

Henset til dette, og til at nævnet alene har kompetence til at konstatere, om lejer har overholdt sin vedligeholdelsespligt, har nævnet ikke fundet grundlag for at udsætte sagens afgørelse på en indendørs besigtigelse.

Nævnet finder, at lejer ikke har overholdt sin vedligeholdelsespligt som pålagt lejer af udlejer ved de seneste to huseftersyn samt ved opfølgningen den 19. august 2021. Nævnet henviser herved til, at der på grunden fortsat henstår en gammel bil, et kompost toilet, palletårn, skur med brænde og cykler, diverse badekar, underlige kasser og andre genstande. Endvidere er der lagt vægt på, at hønsegården gik både forbi skuret, som tilhører 5 A og 5 B, og at hønsene gik frit rundt i hele haven.

Endelig var lejers affaldsbeholdere ikke blevet flyttet til lejers del af haven. Nævnet har noteret sig, at opkabning langs indkørsel var udbedret, at der ikke lå madaffald i haven, og at lejer havde kalket og malet udhuset udvendigt. ...

..."

Ved påkravsskrivelse af 2. februar 2022 meddelte sagsøger Petersen en frist til den 15. februar 2022 i medfør af den dagældende lejelov til at bringe de i huslejenævnets afgørelse omtalte forhold i orden, idet Petersen ellers måtte forvente, at lejemålet ville blive opsagt.

Den 16. februar 2022 foretog sagsøger en besigtigelse af ejendommen. I følge notat udarbejdet på dagen var Petersen ikke til stede under besigtigelsen. Petersens ene søn var hjemme, men oplyste, at han havde fået besked om, at sagsøger ikke skulle have adgang til boligen. Det blev konstateret, at alle udendørseffekter, der ifølge påkravsskrivelsen skulle fjernes, fortsat var på grunden, og at hønsene gik frit omkring.

Ved skrivelse af samme dag opsagde sagsøger lejemålet med henvisning til påkravsskrivelsen af 2. februar 2022.

Forklaringer

Godsforvalter Jens Risom har forklaret, at "han har været godsforvalter på Gisselfeld siden 1998. Han har været tilknyttet Gisselfeld siden 1982. Gisselfeld har 125 udlejningshuse samt nogle erhvervshuse. Godset driver selv udlejningen og med egne folk til at forestå den væsentligste del af vedligeholdelsen.

Der har været huseftersyn i 2019 og 2021 på Søtorupvej 5a, hvor det blev påpeget over for Petersen, at udtrykket i haven ikke var overensstemmende med lejekontrakten og de ønsker for boligerne, som godset har. Der er ikke givet tilladelse til opstilling af palletårn eller opførelse af muldtoilet og hønsegård, men der er givet besked om, at de skal fjernes. Godset forestår hovedreparationerne af boligen. De udbedringer, som godset blev pålagt ved Næstved Rets dom af 2. oktober 2019 er blevet udført. Godset skal eftergå tavlerne og skorstenen, at begge dele er intakte. Det er murerarbejder, som godsets egne folk udbedrer. Det er ikke en hasteopgave, men indpasses i godsets samlede vedligeholdelsesplan. Det er Jeppe Thøfner, der står for styringen af vedligeholdelsesplanen og udførslen af opgaverne. Opstår der en akut opgave, kontakter lejer godset, og opgaven udføres straks. Det er planen, at ejendommen 5b skal renoveres og lejes ud. Opgaven afventer denne sag. Udsættes Petersen, ønsker godset at lægge begge boliger sammen, så ejendommen bliver mere tidssvarende. Det kræver tilladelse fra kommunen, forinden arbejdet kan sættes i gang. Ejendommen 5b holdes indtil da i en nedprioriteret stand for så vidt angår haven. De har andre dobbelte lejemål, hvor det har givet anledning til konflikt, at der er forskellig opfattelse af, hvordan en have skal se ud. Det er der derfor taget højde for i lejekontrakterne.

Adspurgt ad modparten forklarede han, at Petersens have ikke lever op til de krav i lejekontrakten til en vedligeholdt have. Haven til ejendommen nr. 5b le-

ver heller ikke for tiden op til kravene til, hvordan haverne skal se ud. Det er hans vurdering, at det forhold er uden betydning for vurderingen af denne sag.

Foreholdt skrivelse af 23. august 2021 til bestyrelsesformand Anker Laden-Andersen, godskontoret, og advokat Steen Corfix Jensen forklarede han, at brevet ikke er besvaret, da Petersen har tidligere har fået besked fra bestyrelsesformand om, at denne type henvendelser til bestyrelsesformanden ikke vil blive besvaret. Han kan ikke svare for, hvorfor bestyrelsesformanden har truffet den beslutning. Han havde ikke en selvstændig grund til at besvare henvendelsen. Han mener, at der ved huseftersynet var gjort op med de vedligeholdelsespunkter for Søtorupvej 5a, der omtales i brevet.

Der er taget stilling til, at godset ikke vil påtage sig at skifte linoleum ud i køkkenet, da det ikke falder ind under godsets vedligeholdelsespligt.

Æbletræet tilhørende ejendommen 5b har Petersen brugt som sit eget træ. Han lod gerne træet fælde, hvis Petersen ikke længere ønsker at gøre brug af træet som sit eget. Petersen har ikke givet udtryk herfor. Så længe Petersen bruger træet som sit eget, så forventer han, at Petersen fjerner nedfaldne æbler.

Han vil ikke afvise, at muldtoiletet har stået på grunden i mange år. Det er bygget uden tilladelse. Det er ikke blevet påtalt de første år, som toiletet blev opført. Det er summen af effekter på grunden, der bevirker, at der er kommet en påtale nu. Der var en carport tilhørende ejendommen 5b, som er nedrevet på grund af nedstyrtningsfare. Petersen har tidligere benyttet carporten til sin bil. De kan ikke leje ejendommen 5b ud som følge af de effekter, som Petersen har opsat på sin del af grunden. Den tidligere lejer i ejendommen 5b døde i 2013. Det er rigtigt, at han ikke klagede over Petersen. Ejendommen 5b bliver også sat i stand, selvom Petersen måtte forblive boende.

Adspurgt af advokat Corfix Jensen forklarede han, at Petersen vil blive betjent, hvis han skulle kontakte godskontoret vedrørende akut opgaver".

Jesper Petersen har forklaret, at "han aldrig har fået klager over sin have fra sin tidligere nabo. Hans nabos have lignede nok mere hans egen have. Naboen var tidligere misbruger og misligholdt lejemålet. Han klagede ikke over sin nabo, da han var human. Godset påtalte ikke forhold hos naboen i de 17 år, hvor de var boede der samtidig. Naboen havde ikke strøm til sidst, men fik en ledning over fra ham. Naboen og hans venner sad og røg hash inde i huset.

Naboejendommen blev ikke vedligeholdt, da naboen flyttede. Han ønskede at overtage lejemålet, men fik at vide, at det skulle afvente istandsættelse. Han kunne i 2016 forstå, at godset ønskede at kondemnere hele huset, således at det hele kunne rives ned. Han har vedligeholdt hele grunden for begge boliger. Ef-

ter han blev udsat af naboejendommen, har han ikke vedligeholdt den del af haven. Haven bliver nu bare kørt over med en traktor af godsets folk nogle gange om året.

Han har ikke haft huseftersyn i 19 år. Godset ønskede ikke at holde huseftersyn. Muldtoilettet blev opført i 2008. Det er først blevet påtalt inden for de sidste par år. Palletårnet har været der i længere tid, men dets nuværende højde fik tårnet i 2019. Hans have har set ud altid, som den gør nu. Han bruger meget tid i haven. Han bruger mange kræfter på at opgradere naturen. Der er et rigt fugleliv i haven, herunder af sjældne fugle der yngler. Haven skal danne baggrund for udflugter for skolebørn til illustration af, hvordan man forvalte og leve i harmoni med naturen. Han har ikke hørt fra sine naboer, at hans have skulle være en skændsel.

Han skrev et brev til godset i august 2021, som han ikke fik svar på. Han har gentaget sin skrivelse flere gange, men det er ikke usædvanligt, at godset ikke svarer ham. Det har været sådan altid. I 2003 måtte han tage godset i fogedretten, da det regnede ind gennem taget. Godset har en modvilje mod ham som følge af hans fag som journalist og hans interesse for naturen.

Han har indbragt godset tre gange for huslejenævnet. Det gjorde han ikke i august 2021, da han i stedet håbede på at få en dialog i gang. Han ønskede, at de kunne normalisere deres forhold.

Huslejenævnet har været ude på grunden en gang. Han har meldt afbud på grund af manglende mulighed for at give møde. Han tilbød nye datoer for et møde. Ved den sidste mødedato havde han og børnene covid-19, men huslejenævnet fastholdt mødet. Huslejenævnet ønskede at komme indenfor, men han kunne ikke give nævnet tilladelse, da han og børnene af myndighederne var pålagt isolation. Han har haft en bil stående i mange år. Bilen har stået på grunden siden 2011. Den stod i en periode i carporten tilhørende ejendommen 5b. Andre biler må gerne holde på grunden uden problemer.

Hønsegården udgør ikke et problem. Han har haft høns siden 1997, hvor han flyttede ind. De tidligere beboere har også haft høns. Hans nabo brugte ikke udhuset og sagde, at han bare kunne benytte hele udhuset. Hønsegården er opsat efter aftale med naboen. Om sommeren går hønsene frit i haven. De rotteproblemer, som der har været, er blevet håndteret. Hønsene går inde for tiden grundet fugleinfluenza. Han oplever, at han udsættes for chikane fra godset. Han har ikke fået klager over sine høns. Der var en jagthund, der løb ind i haven og slog hønsene ihjel. Det klagede han ikke over, det var kun høns, og den slags sker. Han ville dog gerne have, at jagtkompagniet gjorde noget ved remis-sen og fasanfodret, som gav problemerne med rotter.

Han har opfyldt sin indvendige vedligeholdelsespligt. Huset har aldrig stået flottere, end det gør i dag. Det er en daglig glæde at bo i huset. Flisevæggen bag brændeovnen har godset endnu ikke udbedret endnu. Godset har også forsømt at beskære grene på træerne på nabogrunden med risiko for skader på taget på udhuset, ligesom rotterne kan løbe op af træstammerne og hoppe over på tagene. Rotterne vil rykke ind, når det bliver koldt. Han har anmeldt et aktuelt rotteproblem, men det er næsten færdig håndteret nu. Rottefængerer mener, at rotteproblemet er skabt af godset.

Adspurgt af modparten forklarede han, at der ikke havde huseftersyn fra 1998 til 2017. Ved huseftersynene husker han ikke, om muldtoiletet og palletårnet blev påtalt. Huseftersynet blev sat i stand i forbindelse med, at han havde en sag mod godset for at sikre, at ejendommen ikke skulle falde sammen. Han mener, at han ikke spurgte om lov til at opføre muldtoiletet eller palletårnet. Han har ikke for vane at spørge om lov.

Forevist foto af bil under en carport forklarede han, at der er et foto, som han har taget. Bilen er spansk indregistreret. Han har sidst kørt i bilen til Spanien i 2019. Bilen har altid været funktionsdygtig. Det kan godt passe, at en rude i siden af bilen har været ødelagt. Det er hans bil, og derfor har han ikke fjernet den fra grunden. Han har planer om enten at køre bilen til Spanien til nogle venner, eller at få bilen omregistreret. Han mindes ikke, at han har fået besked om at fjerne bilen efter, at han flyttede bilen over på sin egen grund.

Udhuset blev renoveret efter en storm. Hans nabo gav ham lov til at bruge hele udhuset. Det samme gør sig gældende med loftet over hovedhuset. Han var i huslejenævnet angående problemer med vandet i køkkenet. Han fik ikke ret i huslejenævnet. Han kan ikke huske, at han har fået medhold ved huslejenævnet, men godset har udbedret forhold, som har været indbragt for huslejenævnet. Godset må derfor være pålagt at udføre opgaverne, da godset ellers ikke udføre opgaver på hans lejemål. Han har ikke skrevet til godset og bedt om, at æblerne blev fjernet. Han vil ikke forvente, at han fik noget ud af det.

Han er ikke jurist, så han kan ikke svare juridisk på, om han har vundet hævde på hønsehus eller muldtoilet. Det må retten vurdere. Han mener, at han har ret til at have hønsegården og muldtoiletet stående, da alt andet er chikane".

Tømrermester Jeppe Thøfner har forklaret, at "han har været ansat i 5½ år ved godset, hvor han har ansvaret for driften og vedligeholdelsen af godsets bygninger. Han har deltaget i huseftersyn hos Petersen.

Han fastholdt under huseftersynet i maj 2021, at palletårn, muldtoilet med videre skulle fjernes. I august 2021 var forholdene ikke bragt i orden. Det er en af hans arbejdsopgaver at sikre udførelsen af de vedligeholdelsesarbejder på Peter-

sens bolig, som henhører under godset. Han prioriterer opgaverne efter deres karakter. De fleste af opgaverne på Petersens bolig er udført, men tavlerne er ikke færdiggjort endnu. Det er en opgave, som har en karakter, der ikke kræver, at den udføres straks. Der har været andre opgaver, der er prioriteret højere.

Han har også vedligeholdelsesansvaret for Søtorupvej 5b. Flere af hans medarbejdere har oplevet at blive filmet, når de har været ude og foretage arbejder på stedet. Han er selv blevet filmet af Bo Richard, da han var ude for at udføre noget arbejde hos Petersen.

Adspurgt af modparten forklarede han, at han har set brevet af 23. august 2021 i forbindelse med huseftersynsrapporterne. Han ved ikke, om brevet er besvaret. Det henhører ikke under hans kompetence at tage stilling til besvarelsen. Huseftersynet i 2021 foregik i mindelighed, men flere af de ting, der fremgår af brevet af 23. august 2021, har ikke været drøftet under hussynet. Derfor undrer indholdet af brevet ham".

Bo Richard har forklaret, at "han er tidligere operatør på DMI, men nu pensioneret. Han kender Petersen. Han deltog i huseftersynet i maj 2021 hos Petersen efter anmodning fra Petersen. Jens Risom var også til stede. De var ude i køkkenet, hvor det blev bemærket, at lampeskærmene ikke var efter Risoms ønske, og at der var spindelvæv i entreen. Der blev krævet oprydning på grunden. Der var nogle æbleskrog, og et badekar, der ikke måtte være der. Der var flere ting, der ikke var efter Jens Risoms ønske. Han har tidligere været på besøg hos Petersen. Han har ikke tidligere observeret, at der var et rod hos Petersen, som han følte trang til at rydde op efter. Petersen har børn, som naturligt roder, men der ryddes op efter dem. Ellers bliver det jo utåleligt. Der er et tårn ude i haven. Det er ikke hans indtryk, at tårnet skæmmer haven. Det er en genstand, som er nyttig for børn. Han ved ikke, hvilken funktion badekarret har, men hans eget badekar bruges til vanding. Nogle kan lide at bo minimalistisk, andre kan lide at bo på andre måder. Bilen skæmmede nok området, men bilen skulle være et sted, da den ikke kunne køre.

Adspurgt af modparten forklarede vidnet, at brændeskuret, palletårnet, muldoillettet og bilen blev påtalt. Forholdene er ikke ændrede efter huseftersynet. Petersen har fortalt, at bilen ikke kan køre. Han har kendt Petersen, mens bilen har kunne køre. Han ved ikke, hvor længe bilen ikke har kunne køre. Han filmede ikke huseftersynet".

Ole Christensen har forklaret, at "han er rottefænger i Faxe Kommune. Han har været rottefænger i 12 år. Han har været ude hos Petersen tre gange. Han kan ikke huske, hvornår han var derude første gang. Jeppe Thøfner har haft kaldt ham ud til ejendommen nr. 5b. Det var ikke et større rotteproblem, men nok en enkelt rotte, der var kommet forbi. Petersen hidkaldte også ham på grund af

rotteproblemer. Han kunne se, at der var spor efter rotter ude i hønsehuset. Petersen ønskede selv at bekæmpe rotterne. Petersen meddelte, at han havde fået orden på rotterne, men at der jo nok altid undslap en enkelt.

Petersen kaldt ham senere ud til remissen i roemarken, hvor der kunne konstateres aktivitet af rotter. Der lå nogle sække med maj oven på et halvtag. Majsene skulle bruges til foder til fasanerne. Der var gået rotter i majsene. Det var jagterne, der havde lavet remissen. Remissen lå ca. 150 meter fra Petersens bolig. Han har modtaget en mail i nat om, at der sidder rotter i æbletræet ude hos Petersen.

Adspurgt af modparten forklarede han, at rotterne på remissen kan komme fra hvor som helst. Han kan derfor ikke svare på, hvorfra rotterne oprindeligt stammer".

Parternes synspunkter

GISSELFELD KLOSTER har i sit påstandsdokument anført:

" ...

Nærværende sag omhandler helt enkelt en opsigelse begrundet i, at sagsøgte ikke efterkom et påbud om udbedring og afhjælpning af forhold underlagt sagsøgtes vedligeholdelsespligt. Huslejenævnet har truffet retskraftig (ikke indbragt) afgørelse om, at de nævnte forhold var underlagt lejers vedligeholdelsespligt, og det blev ved huslejenævnets besigtigelse konstateret, at forholdene, som sagsøger havde givet påbud om udbedring af, ikke var udbedret, hvilket heller ikke har været bestridt under sagen.

Forholdene er samlet omtalt i sagsøgtes bilag BK, hvori sagsøgte anerkender forhold omkring hønsegården, anerkender forhold omkring redskabsskur/komposttoilet, anerkender legetårn, anerkender spansk indregistreret bil, anerkender simple presenningdækkede skure samt anerkender "trætopborg". Det er ubestridt samme forhold som besigtiget og vurderet af Huslejenævnet, hvilken afgørelse ikke er indbragt for Boligretten.

Sagsøgte har indtaget det juridiske standpunkt, at han uagtet huslejenævnets vurdering, og uagtet sagsøgers påkrav skulle være berettiget til ikke at efterkomme sagsøgers påkrav om oprydning og at dette af samme årsag fortsat ikke er efterkommet.

Omkring huslejenævnskendelsen bemærkes blot, at sådanne kendelser har retskraft, såfremt de ikke indenfor den i afgørelsen nævnte frist indbringes for domstolene, hvilket ikke har været tilfældet i denne sag. Det bestrides at Huslejenævnets afgørelse skulle være ugyldig, ligesom det bestrides, at der ved Huslejenævnets behandling af sagen er tilsidesat væsentlige regler i forvaltningsloven eller retssikkerhedsgarantier.

Boligretten kan med Huslejenævnets afgørelse lægge til grund, at sagsøgte trods flere påbud havde tilsidesat sin vedligeholdelsesforpligtelse. Sagsøgte undlod herefter at efterkomme sagsøgers påkrav om at rette for sig, hvorfor sagsøgers efterfølgende opsigelse af lejeaftalen var berettiget og sagsøgte derfor skal dømmes i overensstemmelse med den nedlagte påstand.

..."

Jesper Petersen har i sit påstandsdokument anført:

" ...

Anbringender i tidligere processkrifter fastholdes.

Til støtte for den principale påstand om tvistens hjemvisning til Huslejenævnet henvises til bilag E, sagsøgtes skrivelse af 12.9.2022, idet Huslejenævnet er pligtig at respektere at sagsøgte og dennes 2 mindreårige drenge på datoen for Huslejenævnets besigtigelse af det omtvistede lejemål d. 25.1.2022 var ramt af covid – af myndighederne pålagt selvisolation - og derfor ude af stand til at forklare og forsvare sig overfor Huslejenævnet, hvilket er i modstrid med Forvaltningsloven.

Til støtte for den subsidære påstand om frifindelse henvises til følgende bilag:

Fotos fra sagsøgers have Søtorupvej 5A, jf. bilag F-AQ, hvoraf fremgår at der er tale om en pæn og velholdt have, hvilket Retten vil kunne konstatere ved at besigtige den omtvistede have. Sagsøgte vil i sin partsforklaring nærmere kommentere de nævnte fotos.

Endvidere henvises til det farvelagt haveplanskort jf. bilag BJ – hvilket vil blive nærmere forklaret af vidnet, sagsøgtes ekshustru, Eulalia Marti Sans, som har lavet haveplanskortet.

Endvidere indkaldes vidnet, havearkitekt Birgitte Lykke, som i 2005 lavede en rapport om haven jf. bilag BM.

Desuden henvises til fotos af haven tilhørende Søtorupvej 5B, bilag AR-BD – som sagsøgte har ansvaret for – hvoraf fremgår at den have sagsøger har ansvaret for henlægger som et vildnis, der ikke har været plejet i flere år, hvilket Retten i øvrigt vil kunne konstatere ved selvsyn i forbindelse med besigtigelsen i forbindelse med hovedforhandlingen.

I sandhed er der i nærværende sag tale om, at sagsøgeren ikke ser bjælken i sit eget øje, men alene fokuserer på splinten i sagsøgtes øje.

Sagsøgte vil i sin partsforklaring nærmere kommentere fotos i bilag AR-BD.

Afsluttende henvises fotos fremlagt som bilag BE-BI, hvor Retten kan se hvordan omgivelserne ser ud ud for forhenholdsvis foran 5A henholdsvis 5B.

I øvrigt henvises til ubesvaret skrivelse af 23.8.2021, bilag BK, fra sagsøgte til sagsøger, hvor sagsøgte anmoder om at få en række arbejder udført samt forsøger at få en dialog med sagsøgte.

Som bilag BL er uploadet Boligretsdom af 2.10.2019, hvoraf fremgår, at sagsøger har pligt til at udbedre egentlig hovedreparationer i lejemålet Sørtortupvej 5A.

Henset til at adgangsvejen er fælles for 5A og 5B, gøres det gældende, at sagsøger ikke opfylder sin pligt til at foretage 50% af nødvendige vedligeholdelse og renholdelse m.v. af adgangsvejen – den nødvendige vedligeholdelse er gennem mere end 25 år er alene udført af sagsøgte.

I øvrigt anføres følgende på vegne af sagsøgte:

- at sagsøgers opsigelse af lejemålet er juridisk ugyldig
- at sagsøgte altid har overholdt sine forpligtelser i henhold til lejekontrakt og lejelov
- at det er sagsøger og ikke sagsøgte, der har forbrudt sig mod Lejelovens § 83, stk. 1, litra e og g,
- at al indvendig vedligeholdelse aftalt med Gisselfeld er blevet udført senest sidste år
- at det beror på sagsøgers og ikke sagsøgtes forhold, at der er fundet rotter på ejendommen
- at vedligeholdelsesarbejde anført i sagens bilag 3 endnu ikke er udført, idet dette arbejde påhviler Gisselfeld kloster
- at sagsøgte ikke har "obstrueret" nogen huslejenævnsbesigtigelse
- at sagsøger chikanerier sagsøgte i form af søgte og usande anklager og opsigelsesgrunde
- og at sagsøgte derfor skal frifindes for sagsøgers påstand.

..."

Parterne har under hovedforhandlingen nærmere redegjort for deres opfattelse af sagen.

Rettens begrundelse og resultat

Det bemærkes indledningsvis, at huslejenævnets afgørelse af 27. januar 2022 ikke er indbragt for boligretten. Boligretten har dermed ikke kompetence til at hjemvise denne til fornyet behandling for nævnet.

Sagsøgtes lejemålet er med henvisning til påkravsskrivelse af 2. februar 2022 opsagt af sagsøger ved brev af 16. februar 2022 med frist til fraflytning af lejemålet senest den 31. maj 2022 som følge af manglende iagttagelse af vedligeholdelse.

delsesforpligtelsen. Der er ikke påberåbt formelle mangler ved påkravs- og opsigelsesskrivelserne.

Huslejenævnets afgørelse af 27. januar 2022 giver sagsøger medhold i, at Petersen ikke har iagttaget sin vedligeholdelsespligt som pålagt denne af sagsøger i forbindelse med huseftersynene i 2019 og 2021. Afgørelsen er upåklaget og derfor bindende for sagens parter. Det forhold, at Petersen gør gældende, at huslejenævnets afgørelse lider af så formelle mangler, at den er ugyldig, kan ikke føre til en anden vurdering. Det bemærkes hertil, at afgørelsen ikke er indbragt for retten inden for den almindelige 4 ugers frist eller forsøgt admitteret efter fristens udløb.

Det kunne under besigtigelsen i forbindelse med hovedforhandlingen konstateres, at der på grunden fortsat befandt sig blandt andet et palletårn, et badekar, et kombineret brænde- og cykelskur med presningoverdækning, et muldtoilet samt, at hønsehuset gik ind over den del af udhuset, som tilhører naboejendommen.

Lene Sigvardt og Rene Rasmussen udtaler herefter følgende:

Petersen er i forbindelse med huseftersynene i 2019 og 2021, ved brev af 1. juni 2021 samt ved påkravsskrivelser af 24. marts 2020 og 2. februar 2022 mødt med påkrav om at opfylde nærmere beskrevne vedligeholdelsesopgaver, som alle ved huslejenævnets afgørelse af 27. januar 2022 er at anse som værende forpligtelser, som Petersen har påtaget sig over for sagsøger i følge den mellem parterne gældende lejekontrakt.

Petersen har for retten forklaret, at han ikke har til hensigt at imødekomme sagsøgers vedligeholdelseskrav, da han ikke mener sig forpligtet hertil, og da kravene alene er udtryk for chikane.

Disse to voterende finder under disse omstændigheder, at lejemålet med rette er ophævet.

Niels Lindhard udtaler følgende:

Lejeaftalen er indgået i 1996 og det i aftalen annoncerede årlige huseftersyn har sagsøger undladt at afholde i perioden 1998- 2017 og har således ikke i denne periode fremkommet med krav eller anvisninger, hvorfor sagsøgte i tillid til at alt var i orden (anfører at have vundet hævde) har indrettet arealerne som besigtiget.

Sagsøgers påkrav fra 2017 og fremad er overvejende uden konkret sammenhæng med lejeaftalens vedligeholdelsesbestemmelse, ligesom andet aftale-

grundlag ikke ses dokumenteret, hvorfor sagsøgte føler, at påkravene er "opfundet til lejligheden" og har chikanøs karakter.

Nablejemålet 5b har efter det oplyste stået tomt i 13 år, i hvilken periode sagsøger anerkender ikke at have foretaget nogen form for vedligeholdelse eller pleje af tilhørende arealer til gene for sagsøgte.

Huslejenævnets afgørelse af 27. januar 2022 hviler på lejeaftalens vedligeholdelsesbestemmelse og sagsøgers påkrav alene jf. ovenfor. Nævnets afgørelse er upåklaget af sagsøgte, men kan desuagtet ikke tillægges betydende bevisværdi i nærværende sag, idet boligretten har besigtiget det lejede og foretaget selvstændig bevisvurdering, og konstateret, at lejemålet ud over det allerede anførte om manglende sammenhæng mellem påkrav og vedligeholdelsesbestemmelsen eller andet, er beliggende i et udpræget landbrugsområde omkranset af opdyrket landbrugsjord og en vildtremise.

Det forhold at sagsøgte har foretaget betydelige bestræbelser på at naturgenoprette arealerne med henblik på at tiltrække sjældne fuglearter og planter, samt etablere vandingsfaciliteter hertil, bør ikke komme sagsøgte til skade, idet sagsøgtes anvendelse af ejendommen ikke adskiller sig fra normalt brug i tilsvarende ejendomme i et landbrugsområde, ligesom ingen har klaget.

Sagsøgte bør frifindes.

Sagen afgøres efter stemmeflertallet.

Sagsøgers påstand tages herefter til følge.

Alle tre dommere er enige om, at fraflytningsfristen sættes til den 1. maj 2022.

Sagsomkostningerne er efter sagens værdi, forløb og udfald fastsat som nedenfor bestemt. GISSELFELD KLOSTER er momsregistreret

THI KENDES FOR RET:

Jesper Petersen skal anerkende, at lejemålet Søtorupvej 5A, 4690 Haslev, er lovligt opsagt ved opsigelse dateret 16. februar 2022 til fraflytning den 31. maj 2022.

Jesper Petersen skal fraflytte lejemålet senest den 1. maj 2023.

Jesper Petersen skal til GISSELFELD KLOSTER inden 14 dage betale sagsomkostninger med 25.000 kr.

Sagsomkostningerne bliver forrentet efter rentelovens § 8 a.



Vejledning

Retten har afsagt dom i sagen.

Hvis du er utilfreds med afgørelsen, kan du som udgangspunkt anke (klage over) dommen til landsretten. Hvis du kun er utilfreds med dommens afgørelse om sagsomkostninger, kan du kære (klage over) denne del af afgørelsen til landsretten.

Ikke alle afgørelser kan ankes eller kæres

Du kan kun anke dommen, hvis forskellen mellem byrettens dom og det resultat, du ønsker at opnå i landsretten, er over 20.000 kr. Hvis forskellen er mindre, skal du have tilladelse fra Procesbevillingsnævnet for at anke.

Landsretten kan afvise at behandle en ankesag, hvis landsretten vurderer, at der ikke er udsigt til, at sagen vil få et andet udfald i landsretten.

Du kan kun kære afgørelser om sagsomkostninger, hvis omkostningsbeløbet er fastsat til mere end 20.000 kr., eller hvis retten har bestemt, at ingen af parterne skal betale sagsomkostninger, og du kræver, at modparten skal betale mere end 20.000 kr. I andre situationer kan du kun kære omkostningsafgørelsen, hvis du får tilladelse fra Procesbevillingsnævnet.

Frister for at anke og kære

Fristen for at anke er **4 uger** fra dommens dato. Hvis du ikke kan anke uden en tilladelse fra Procesbevillingsnævnet, skal du indlevere en ansøgning til Procesbevillingsnævnet inden **4 uger**.

Fristen for at kære omkostningsafgørelsen er **2 uger** fra dommens dato. Hvis du ikke kan kære afgørelsen uden tilladelse fra Procesbevillingsnævnet, skal du indlevere en ansøgning til Procesbevillingsnævnet inden **2 uger**.

Sådan gør du, hvis du vil anke eller kære

Du kan anke dommen på minretssag.dk ved at trykke på knappen "Opret appel" og derefter vælge "Anke" og følge vejledningen. Hvis du vil kære omkostningsafgørelsen, skal du vælge "Kære" og følge vejledningen.

Hvis du søger om tilladelse til anke eller kære hos Procesbevillingsnævnet, skal du indlevere din ansøgning til Procesbevillingsnævnet. Du kan ikke indlevere

ansøgningen på [minretssag.dk](https://www.minretssag.dk).

Du kan læse mere på [domstol.dk](https://www.domstol.dk).

Publiceret til portalen d. 09-12-2022 kl. 12:45

Modtagere: Sagsøgte Jesper Petersen, Advokat (H) Bjarne Overmark,
Sagsøger GISSELFELD KLOSTER, Advokat (H) Sten Corfix Jensen