



ØSTRE LANDSRET DOM

afsagt den 1. november 2024

Sag BS-53379/2022-OLR
(5. afdeling)

Jesper Petersen
(advokat Bjarne Overmark)

mod

Gisselfeld Kloster
(advokat Sten Corfix)

Retten i Næstved har den 9. december 2022 afsagt dom i 1. instans (sag BS-13794/2022-NAE).

Landsdommerne Kåre Mønsted, Bo Østergaard og Knud-Erik Kofoed (kst.) har deltaget i ankesagens afgørelse.

Påstande

Appellanten, Jesper Petersen, har nedlagt påstand om frifindelse.

Indstævnte, Gisselfeld Kloster, har nedlagt påstand om stadfæstelse, således at Jesper Petersen skal fraflytte det lejede inden en af landsretten fastsat frist.

Forklaringer

Jesper Petersen, Jens Risom og Jeppe Thøfner har afgivet supplerende forklaring. Eualia Marti Sans og Allan Vejbæk har endvidere afgivet forklaring.

Forklaringerne har ikke tilført sagen væsentligt nyt og gengives ikke i dommen, jf. retsplejelovens § 218 a, stk. 1.

Anbringender

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for boligretten.

Jesper Petersen har yderligere anført, at landsretten kan foretage en fuldstændig prøvelse af huslejenævnets afgørelse, samt at opsigelsesbetingelserne ikke har været opfyldt, idet bestemmelserne i den dagældende lejelovs § 79 a ikke var opfyldt, og idet Jesper Petersen ikke forud havde modtaget påmindelse efter den dagældende lejelovs § 79 b.

Gisselfeld Kloster har protesteret mod disse anbringender og anført, at de først er gjort gældende i påstandsdokumentet, at det ikke er undskyldeligt, at de ikke er gjort gældende tidligere, og at der ikke er risiko for, at Jesper Petersen skulle lide et uforholdsmæssigt tab ved, at anbringenderne afskæres.

Landsrettens begrundelse og resultat

Landsretten finder ikke anledning til at afskære nye anbringender fra Jesper Petersen. Landsretten bemærker, at Gisselfeld Kloster har haft tilstrækkelig mulighed for at varetage sine interesser.

Huslejenævnets afgørelse af 27. januar 2022 – der ikke af Jesper Petersen er indbragt for boligretten – fastslår, at Jesper Petersen ved lejekontrakten gyldigt har påtaget sig den fulde ud- og indvendige vedligeholdelsespligt med hensyn til lejemålet. Ved afgørelsen fandt huslejenævnet, at Jesper Petersen ikke har overholdt sin vedligeholdelsespligt, og huslejenævnet henviste til en række udvendige forhold.

Landsretten finder, at huslejenævnets afgørelse af 27. januar 2022 ikke for så vidt angår spørgsmålet om udvendig vedligeholdelse lider af sådanne formelle mangler, at den er ugyldig.

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

Godsforvalter Jens Risom har forklaret, at muldtoiletet har stået på grunden i mange år, men at det ikke blev påtalt de første år efter, at det blev opført. Han har endvidere forklaret, at det er summen af effekter på grunden, der bevirker, at der nu er kommet en påtale.

Spørgsmålet for landsretten er herefter, om betingelserne for opsigelse af lejekontrakten, jf. den dagældende lejelovs § 83, stk. 1, litra e og/eller litra g, er opfyldt.

Efter den dagældende § 83, stk. 1, litra e, kan en lejer opsiges, når lejeren har tilsidesat god skik og orden, jf. § 79 a, stk. 1, nr. 1-8 eller 11, jf. § 79 b, stk. 1, nr. 1, og forholdet er af en sådan karakter, at lejers flytning er påkrævet.

Efter dagældende § 83, stk. 1, litra g, kan en lejer opsiges, når vægtige grunde i øvrigt gør det særligt magtpåliggende for udlejer at blive løst fra lejeforholdet.

Landsretten finder, at det for landsretten hverken er godtgjort, at den manglende udvendige vedligeholdelse har en sådan karakter, at Jesper Petersens fraflytning er påkrævet, eller at det er særligt magtpåliggende for Gisselfeld Kloster at blive løst fra lejeforholdet.

Landsretten ændrer derfor boligrettens dom og frifinder Jesper Petersen.

Efter sagens udfald skal Gisselfeld Kloster i sagsomkostninger for begge retter betale 41.000 kr. til Jesper Petersen. 40.000 kr. af beløbet er til dækning af udgifter til advokatbistand inkl. moms og 1.000 kr. til retsafgift for landsretten. Ud over sagens værdi er der ved fastsættelsen af beløbet til advokat taget hensyn til sagens omfang og betydning.

THI KENDES FOR RET:

Jesper Petersen frifindes.

I sagsomkostninger for begge retter skal Gisselfeld Kloster inden 14 dage betale 41.000 kr. til Jesper Petersen. Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.

Publiceret til portalen d. 01-11-2024 kl. 10:00

Modtagere: Appellant Jesper Petersen, Indstævnte Gisselfeld Kloster