

MRF 2022.181

Østre Landsrets dom af 19. august, 8. afd., sagerne BS-12/2022-OLR og BS-13/2022-OLR (Frosell, Mohammad Ahsan og Nina Boserup (kst.))

A (adv. Philip Lönborg) mod C Fond (adv. Kenneth Holm Larsen) og A (adv. Philip Lönborg) mod B Fond (adv. Allan Steen Lynge)

Uagtet en lejekontrakt alene angav en villa som det lejede, forelå der sådanne særlige omstændigheder, at haven særskilt knyttet til villaen blev anset for omfattet af lejeretten og beskyttet i medfør af lejeloven § 17, stk. 1 (tidl. § 7).

Sagen angik et haveareal særskilt knyttet til en villa på Frederiksberg, der var udlejet til A. A havde overtaget lejeaftalen ved succession i 1997. Lejeaftalen blev indgået i 1985, hvor C Fond ejede den ejendom, hvorpå villaen var opført. Lejekontrakten angav alene villaen som det lejede, og der var ikke anført oplysninger om havearealet i lejekontrakten, som de facto var særskilt knyttet til villaen. Villaen lå på en aflang rektangulær ejendom, hvor der var opført karrébebyggelse i hver ende ud til to veje. I 1986 udstykkede C Fond den aflange rektangulære ejendom således, at de respektive karrébebyggelser ud til hver sin vej blev placeret på hver sin matrikel. I forbindelse med udstykningen stillede Frederiksberg Kommune som vilkår, at der blev tinglyst en servitut om forbud mod yderligere bebyggelse og et forbud mod opsætning af hegn i det nye matrikelskel. Matrikelskellet blev placeret midt i den omstridte have, således at haven lå hen over skel på begge matrikler. Matriklen, som villaen ikke var beliggende på, blev efterfølgende solgt til B Fond. Der var personsammenfald mellem bestyrelserne i henholdsvis C Fond og B Fond, og begge fonde havde valgt samme administrator. Tidligere lejer og A fortsatte med at bruge og vedligeholde haven som særskilt knyttet til villaen frem til 2019, hvor administrator for både C Fond og B Fond meddelte, at haven skulle renoveres, og at haven skulle opdeles i overensstemmelse med det i 1986 etablerede matrikelskel. A afviste dette og gjorde gældende, at havearealet udgjorde en del af det lejede og var beskyttet af lejeloven, hvorefter både C Fond og B Fond skulle respektere A's lejeret inklusive havearealet beliggende på begge matrikler. Dette afviste C Fond og B

Fond, hvorefter sagen blev indbragt for domstolene. A gjorde bl.a. gældende, at der oprindeligt var indgået en mundtlig aftale med C Fond om, at havearealet var særskilt knyttet til villaen som en bestanddel af det lejede, og som modydelse skulle lejer af villaen bekoste vedligeholdelsen af haven, og gjorde subsidiært gældende, at A havde vundet hævde på arealet. Både C Fond og B Fond afviste, at der var grundlag for at anse havearealet som en del af det lejede og beskyttet af lejeloven og gjorde gældende, at der forelå en brugsret, som kunne opsiges med et passende varsel, mens hævde blev afvist med, at A's brug af haven ikke var retsstridig. Byretten fandt med afsæt i U 2014.3499 H, at der forelå sådanne særlige omstændigheder i sagen, at havearealet måtte anses for en bestanddel af det lejede og dermed beskyttet af lejeloven. Uagtet at A havde nedlagt påstande i forhold til både C Fond og B Fond, blev der alene afsagt dom i retsforholdet mellem A og C Fond. Sagen blev herefter indbragt for landsretten af A, hvor parterne i hovedsagen gentog påstande og anbringender. Landsretten tog også udgangspunkt i U 2014.3499 H og lagde til grund, at der ved lejeaftalens indgåelse i 1985 blev indgået en mundtlig aftale om, at havearealet var særskilt knyttet til villaen som en bestanddel af det lejede mod, at lejer påtog sig at bekoste vedligeholdelsen af haven. Landsretten gennemgik herefter de efterfølgende omstændigheder, der understøttede denne mundtlige aftale, og fastslog på den baggrund, at havearealet var omfattet af det lejede og dermed beskyttet af lejeloven. C Fond og B Fond blev herefter tilpligtet at anerkende A's lejeret og eneret til at bruge havearealet.

Kommentar: *Dommen forholder sig til præjudikatet U 2014.3499 H, hvor Højesteret udtalte: "En lejers brugsret omfatter som udgangspunkt kun de lokaler og de fællesfaciliteter, som fremgår af lejekontrakten med udlejer, og det må kræve særlige holdepunkter, hvis lejer herudover skal anses*

for aftaleretligt at have erhvervet brugsrettigheder som en del af lejeforholdet,” men herefter ikke fandt, at udlejers stiltiende accept af lejernes vederlagsfri parkering var tilstrækkelig til at etablere sådanne særlige holdepunkter. I den foreliggende sag om opdeling af haven blev udfaldet det modsatte, idet landsretten på grundlag af bevisførelsen lagde til grund, at der var indgået en gensidig aftale og ikke var tale om stiltiende accept. Som følge heraf var der ikke anledning til at tage stilling til A's anbringende om hævd og de juridiske spørgsmål, som må overvejes, hvis en lejer kan opnå hævd på en brugsret.



RETEN PÅ FREDERIKSBERG DOM

afsagt den 22. december 2020

Sag BS-23213/2020-FRB

A
(advokat Philip Lönborg)

mod

B Fond (advokat Allan Steen Lynge)

og

Sag BS-59640/2019-FRB

A
(advokat Philip Lönborg)

mod

H Forenings Fond (C Fond) (advokat

Kenneth Holm Larsen)

Denne afgørelse er truffet af retsassessor Ulla Otken.

Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen er anlagt den 30. december 2019 og den 10. juni 2020.

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

Sagen drejer sig om, hvorvidt en have bag den ejendom, som sagsøger lejer af C Fond, er omfattet af sagsøgers lejeaftale, eller om hun alene har en brugsret til haven, som kan opsiges. Endelig drejer sagen sig om, hvorvidt sagsøger alternativt har vundet hævde på anvendelsen af haven.

A, har fremsat følgende påstande:

Over for C Fond har A nedlagt påstand om, at denne dømmes til at anerkende, at haven – markeret med rødt på bilag 4 – hører til sagsøgers lejemål, og at haven som hidtil kan benyttes af sagsøger alene.

C Fond har påstået frifindelse.

Over for B Fond har A nedlagt påstand om, at denne

1. Dømmes til at anerkende, at hun har ret til fortsat, eksklusivt brug af haven i tilknytning til villaen beliggende D-vej 6D, "Havehuset". Haven er markeret med rød indtegning på bilag Adc2.
2. Dømmes til at bringe have, hegn og beplantning tilbage til det udseende, haven havde ved indlevering af ad citationstævningen.

B Fond har påstået frifindelse.

Forklaringer

Der er afgivet forklaring af A, E, F og G.

A har forklaret, at hendes mor arbejdede på Det Kongelige Teater og var blevet kontaktet af en af sin mors veninder, der sagde, at hendes mor var død og havde boet i huset. Hendes mor fik tilbudt at udtage diverse kjoler til Det Kongelige Teater. Hendes mor faldt i snak med nogen, der var på ejendommen og blev henvist til H Forening, som hun skrev til og spurgte om muligheden for at leje huset. Hendes mor fik lejekontrakten sammen med sin daværende mand. Hun var på tidspunktet 18 år og boede i huset i

to-tre år til hun flyttede hjemmefra. Den tidligere lejer havde boet over 50 år i huset, og haven var dårligt vedligeholdt og skulle nyanlægges. Alt dette stod hendes mor og dennes mand for. Alt var nedslidt. Det har altid været hendes mor og siden hende, der har vedligeholdt haven. H Forening har aldrig deltaget. Der har været dialog med H Forening omkring styning af træer, hvor hendes mor og hun altid har stået for – og betalt for – styning af de træer, som stod i haven. Der er blevet beplantet, etableret bede, bygget brændeskur, redskabsskur og al vedligeholdelse alt for egen regning. Hegnet mellem haven og stien er etableret af hende og hendes mor efter aftale med H Forening. De betalte også det eller omkring etableringen og vedligeholdelsen af haven. Det store plankeværk mod haven er opsat af H Forening med en låge til haven og en til stien.

Der er udelukkende først hendes mor og siden hende og hendes familie, der har benyttet haven. De er blevet bedt om at fjerne nedfaldne frugter ad rotteplage og er blevet bedt om at klippe hækken. De har også på henvendelse fra genboerne vedrørende styning af træer. H Forening har henvist til hende for så vidt angår de træer, der har stået i haven.

Hun blev ikke orienteret om, at B Fond på et tidspunkt fik overdraget en del af havearealet. Der har – indtil denne sag – været en god tone mellem hende og H Forening. Hun tror nok, at det har været en torn i øjet på dem, at der var nogen, der boede i et stort hus til en rimelig leje.

Hun ved ikke, hvorfor lejekontrakten er formuleret som den er, men det har på intet tidspunkt været anderledes end at haven skulle være omfattet.

Hun betaler omkring 12.000 kr. om måneden i husleje.

E har forklaret, at H Forening blev stiftet for 180 år siden som et samlingspunkt for håndværksmestre i København. Der blev bygget boliger til medlemmer. Senere stiftedes fonden C Fond, som man samlede H Forenings ejendomme i. Ejendommene udlejes til medlemmer og overskuddet går ind i Fonden til legater og håndværkets fremme. I testamenterede ejendommen til C Fond, der overtog den ved hans død i 1928. H Forening opførte i 1930 J-vej. Denne ejendom blev i 1990 lagt over i en stiftelse – B Fond - hvor ejendommen i samarbejde med Frederiksberg Kommune blev lavet om til ældreboliger. Kommunen har anvisningsretten.

Overskuddet i B Fond går til vedligeholdelse, mens der uddeles fra C Fond til værdigt trængende eller håndværkets fremme. På et tidspunkt besluttede B Fond at renovere haven i 2020, så den kunne

bruges af de ældre. I C Fonds ejendomme bor medlemmer af H Forening. Det er normalt håndværkeruddannede pensionister uden anden pension end folkepensionen, der får legatstøtte.

Det er hans opfattelse, at det sagsøger har haft var en brugsret, som der blev betalt for ved at sagsøger stod for vedligeholdelsen af haven. Dette er ikke skrevet ned. Planen er, at alle skal beboere i de omkringliggende ejendomme skal kunne benyttet anlægget.

Det er B Fond, der betaler ejendomsskatterne for den del af området, der ejes af fonden.

Det er de samme personer, der sidder i C Fond og B Fond.

Han tiltrådte sin stilling i 2017. Han ved ikke, hvorfor man ikke efter 1990 tog hånd om problemet. Der har ikke tidligere været midler til at istandsætte haven.

F har forklaret, at når der var træer, fra haven, der har skygget, har hun kontaktet administrator i H Forening. Dette gjorde de vedrørende kastanjetræerne, men har vedrørende de andre træer er de blevet henvist til lejerne i huset, om hvad de ville acceptere. Dette er sket cirka hvert fjerde år. Det var ført sagsøgers mor og siden sagsøger selv. Forevist sagens bilag 4 ved hun, at hendes børn har leget i kanten og der har siddet folk på bænkene i udkanten, men ellers har andre ikke brugt den. Sagsøger og hendes familie har brugt haven ved huset.

G har forklaret, at hun var direktør i H Forening fra 1993 til 2017. H Forening administrerer begge de sagsøgte fonde. Vedrørende brugen af haven er det altid dem, der har boet i villaen, der har brugt den. Hendes forgænger K boede i en lejlighed, som L nu bor i, ud mod D-vej, har aldrig brugt haven. Hun har ingen forudsætninger ad kontraktsforholdet vedrørende haven. Det har aldrig været drøftet.

Parternes synspunkter

A har i sit påstandsdokument i forhold til C Fond anført følgende:

".....

Til støtte for påstanden gøres det gældende, at haven ganske enkelt er en integreret del af lejemålet, hvilket parterne har været enige om i 34 år fra 1985 og frem til september 2019.

Der er ikke tale om at udlejer (sagsøgte) stiltiende har accepteret lejers (sagsøgers og sagsøgers mors) brug af haven, men om et aftaleretligt forhold, hvor begge parter har taget udgangspunkt i, at haven – hvilket også forekommer naturligt – har været og er en integreret del af lejemålet, selv om den ikke specifikt er anført i lejekontrakten.

Der er således særlige holdepunkter for, at haven fra dag ét har været en del af lejemålet.

Videre gøres det gældende, at sagsøgtens anbringende om at man – såfremt haven var en integreret del af lejemålet – ville have krævet en højere leje, ikke er understøttet af oplysninger om, hvorledes beregningen heraf skulle have været foretaget, og at retten derfor skal se bort fra dette anbringende.

.....”

C Fond har i sit påstandsdokument anført følgende:

”.....

Det gøres vedrørende sagens tilskæring gældende, at nærværende sag vedrører spørgsmålet om hvorvidt sagsøgeren, som en del af lejeforholdet, har eksklusiv brugsret til en have, og dernæst – i anden række – om sagsøgeren har vundet hævde på at haven hører til lejemålet.

Det gøres yderligere vedrørende sagens tilskæring gældende, at sagsøgerens synspunkter er usammenhængende, både juridisk og materielt, og at sagsøgers synspunkter er skiftende, bl.a. fsva. spørgsmålet om på hvilket grundlag sagsøger rejser sin krav om hævde, aftaleindgåelse, opsætning af hegn osv. Hertil kommer, at sagsøgeren ikke ved sagens start gjorde sig sagens rette parter klart.

De uklarheder sagsøgeren har skabt i de sambehandlede sager, ved skiftende forklaringer, ændrede påstande, ændrede anbringender, usammenhængende anbringender, sporadiske fogedsager osv., er sagsøgerens ansvar, også i forhold til den bevisbyrde det påhviler sagsøgeren at løfte.

Det gøres af sagsøgte, overordnet til støtte for den nedlagte frifindelsespåstand, gældende,

at haven ikke er og aldrig har været en del af lejeforholdet; og

at der ikke kan vindes hævd eller er vundet hævd på at haven skulle være omfattet af lejeforholdet.

For så vidt angår spørgsmålet om, hvorvidt haven er omfattet af lejeforholdet, gøres det uddybende gældende,

at alene de rettigheder der er omfattet af lejekontrakten, nyder beskyttelse efter lejeloven, herunder beskyttelse mod opsigelse;

at haven intet steds nævnes i den indgåede lejekontrakt;

at der ikke foreligger særlige holdepunkter, der bringer haven ind under lejeforholdet, hvortil særligt skal understreges, at den blotte anvendelse i sagens natur ikke bringer haven ind under lejekontraktens beskyttelse;

at der ej heller i lejen er indeholdt nogen betaling for haven; og

at brugsrettigheder, ikke beskyttet af lejelovgivningen, kan opsiges med et passende varsel, hvilket er sket med sagens Bilag 2 og hvilket sagsøgeren ej heller har bestridt er sket.

Det kan desuden fremhæves, at Højesteret allerede i afgørelsen trykt i Ugeskrift for Retsvæsen på side 3499 ff., har forholdt sig til en lignende problemstilling. Højesteret udtaler klart, at et lejeforhold kun omfatter de lokaler m.m. som fremgår af lejekontrakten, jf. Højesterets begrundelse der bl.a. lyder, at

En lejers brugsret omfatter som udgangspunkt kun de lokaler og de fællesfaciliteter, som fremgår af lejekontrakten med udlejer, og det må kræve særlige holdepunkter, hvis lejer herudover skal anses for aftaleretligt at have erhvervet brugsrettigheder som en del af lejeforholdet.

Højesteret skriver desuden, at

Højesteret finder, at Skanska Øresunds og den tidligere ejers stiltiende accept af Egon Per Sørensens og de øvrige lejeres vederlagsfri parkering i ejendommens gård alene kan anses som accept af, at parkering kunne ske indtil videre, og at den ikke indebærer, at de skiftende ejere har tildelt Egon Per Sørensen en ret til parkering som en del af lejeforholdet. Skanska Øresund har derfor været berettiget til at bringe adgangen til vederlagsfri parkering til ophør som sket.

Højesteret nævner intet om hævd, hvilket heller ikke ville give mening i en situation, hvor problemstillingen

til Højesterets vurdering var om der var tildelt en aftaleretlig rettighed, hvilket definitorisk udelukker muligheden for påberåbelse af hævd.

Vedrørende hævd skal det understreges, at hævd forudsætter en retsstridig anvendelse, hvilket pr. definition ikke kan foreligge i tilfælde hvor anvendelsen sker i henhold til aftale, jf. allerede Danske Lovs Cap. V.

Der bestrides derfor at der kan gøres betragtninger om hævd gældende i en situation som den foreliggende, hvor den sagsøgende lejer har fået lov til at anvende haven, som en almindelig brugsrettighed.

Det bestrides ligeledes, at sagsøgerens anvendelse af haven, bringer denne ind under lejeforholdets retlige beskyttelse, jf. hertil UfR.2014.3499.H.

Særligt vedr. den af sagsøgeren nedlagte påstand

Ved forberedelsens afslutning er sagsøgerens påstand overfor sagsøgte fortsat således:

Sagsøgte dømmes til at anerkende, at den til sagsøgers lejemål på D-vej 6D hørende have fortsat hører til sagsøgers lejemål, og at haven som hidtil kan benyttes af sagsøger alene.

Det må bl.a. vedrørende påstanden konstateres, at til trods for en sket ad citation og en tilsyneladende anerkendelse fra sagsøgeren af, at sagsøgte ikke er ejer eller råder over det areal der kaldes "haven" i påstanden, så er der fortsat nedlagt en påstand om at sagsøgte skal anerkende hvorledes arealer som sagsøgte ikke ejer eller råder over, skal anvendes.

I replikken henviser sagsøgeren blot til Bilag 4, og så henviser sagsøgeren i øvrigt sagsøgte til selv at regne ud hvad påstanden vedrører. Bilag 4 omfatter arealer som sagsøgte ikke ejer eller råder over.

Særligt vedrørende den nedlagte påstand gøres det derfor gældende, at påstanden er upræcis og uklar. Påstanden lader sig ikke fuldbyrde grundet dennes upræcise afgrænsning og formulering, ligesom påstanden i øvrigt indeholder anbringender.

....."

A har i sit påstandsdokument i forhold til B Fond anført følgende:

".....

Til støtte for påstand 1) gøres det principalt gældende, at adciterede ved overdragelserne i henholdsvis 1990 og 2003 var bekendt med – og således acceptere-

de – at der var disponeret over en del af den ejendom, som blev erhvervet, idet adcitantens have er beliggende på en del af adciteredes areal, hvorfor adciterede nu er afskåret fra at rejse krav om, at adcitanten skal rydde haven med henblik på, at adciterede selv ønsker at anvende denne.

Subsidiært gøres det gældende, at adcitanten overfor adciterede har vundet hævde på brug af haven beliggende på adciteredes grund, idet adcitantens brug af haven ikke hviler på en aftale direkte med adciterede.

Til støtte for påstand 2) gøres det gældende, at adciterede uretmæssigt har fjernet hegn, planter, træer m.v. fra den del af adcitantens have, som ligger på adciteredes matrikel, og at adciterede derfor er forpligtet til at reetablere haven, så den bringes tilbage til den stand, den var i, inden den blev opgravet af adciterede.

.....”

B Fond har i sit påstandsdokument anført følgende:

”

Vedrørende spørgsmålet om hævde

Til støtte for den nedlagte frifindelsespåstand gøres det gældende,

at Adcitanten ikke har vundet hævde på brug af haven, *idet* det er en grundlæggende forudsætning for en hævdesituation, at der har foreligget en om »uretmæssig råden«, jf. blandt andet U 2001.2552 V.

Denne forudsætning er ikke opfyldt i nærværende sag, hvilket parterne er enige om, *idet* haven fremover er til rådighed for samtlige brugere af de omkringliggende ejendomme, og at Adcitanten hverken er eller har været forhindret i selv at benytte haven, *idet* Adcitanten har fået lov til at benytte haven som led i en almindelig brugsrettighed.

Vedrørende spørgsmålet om, hvorvidt haven er omfattet af lejeforholdet

Til støtte for den nedlagte frifindelsespåstand gøres det yderligere gældende, at haven ikke er den del af lejeforholdet, *idet* det tydeligt fremgår af BBR-meddelelsen vedrørende J-vej 12A (bilag b i hovedsagen), at haveanlægget er tilknyttet denne ejendom og ikke den ejendom, hvor Adcitanten er boende, *idet* det grundlæggende udgangspunkt inden for lejeretten er, at en lejers brugsret som udgangspunkt kun omfatter de lokaler og de fællesfaciliteter, som fremgår af lejekontrakten.

Det må kræves særlige holdepunkter, såfremt herudover skal anses for aftaleretligt skal anses for at have erhvervet brugsrettigheder som en del af lejeforholdet, jf. U 2014.3499 H og U 2016.390 V.

I U 2014.3499 H fandt Højesteret, at lejernes ret til parkering i gården ikke var en beskyttet rettighed i henhold til lejelovens § 7, netop fordi det ikke fremgik af lejeaftalerne, at lejerne var givet sådan en rettighed. Dette blev efterfølgende bekræftet i U 2016.290 V, *idet* der ingen steder i lejekontrakten omtales eller på nogen måde benævnes en have – hverken som del af lejeforholdet eller i henhold til andre omstændigheder i øvrigt,

at Adcitanten derfor ikke har en lejeretlig beskyttet brugsrettighed i henhold til benyttelse af haveanlægget,

at Adciterede på intet tidspunkt har været af den opfattelse eller på nogen måde har accepteret,

at Adcitantens ret til at bruge haven har været en del af lejeforholdet,

at det forhold, *at* Adciterede ikke indledningsvis i forbindelse med erhvervelsen er kommet med anmærkninger til Adcitantens brug af haven, ikke har betydning for, hvorvidt haven er en del af lejeforholdet,

at det påhviler Adcitanten at bevise, *at* dennes ret til at benytte havearealet er eller har været en del af lejeforholdet,

at Adcitanten ikke har fremlagt nogen form for dokumentation, der skulle indikere, *at* Adcitantens ret til at benytte haven er eller har været en del af lejeforholdet,

at lejeforholdet mellem Adcitanten og den tidligere ejer af J-vej 12A og 12B tydeligvis ikke omhandlede haveanlægget. Overdragelsen af ejendommene har ikke nogen indflydelse herpå, idet Adciterede blot indtræder i den tidligere ejers retsstilling og ikke på nogen måde skal indrømmes en ringere retsstilling. Overdragelsen af ejendommene til Adciterede har derfor ingen betydning for spørgsmålet om den manglende lejeretlige beskyttelse af Adcitantens brugsrettighed,

at lejeløbet beregnes ud fra en vurderingsleje, hvilken ville være sat højere, såfremt Adcitantens lejemål omfattede andre lokaliteter eller brugsrettigheder end de i lejekontrakten anførte,

at det af Højesterets- og landsretspraksis tydeligt kan udledes, at den blotte anvendelse af haven ikke på nogen måde bringer haven ind under lejekontraktens beskyttelse,

at forbuddet mod opsætning af hegn i skellet på ingen måde er egnet til at indikere over for Adciterede, at Adcitanten skulle have lejet en del af haven, at Adcitantens betragtninger vedrørende opsætning af hegn i øvrigt synes irrelevante for den foreliggende sag, idet der ganske enkelt ikke er planer om opsætning af hegn. Tanken med haveanlægget er tværtimod at åbne havearealerne, således at alle ejendommens beboere kan få gavn heraf,

at nærværende sag ikke omhandler et bagudrettet lejekrav for arealet og/eller et anbringende fra Adciteredes side om uretmæssig brug, men blot spørgsmålet om gyldigheden af den af Adciterede og Sagsøgte afgivne opsigelse af Adcitantens adgang til eksklusiv brug af haveanlægget. Det skal i denne forbindelse bemærkes, at opsigelsen helt rimeligt var begrundet i hensynet til de øvrige lejerers adgang til det pågældende areal.

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

.....”

Rettens begrundelse og resultat

Ifølge sagens lejekontrakt omfatter lejemålet alene selv villaen, mens der i lejekontrakten intet er omtalt vedrørende brugsretten til haven.

Det kan efter sagens dokumenter og bevisførelsen lægges til grund, at A – og førhen hendes mor – siden 1985 efter aftale med C Fond, har haft en brugsret til haven, således at A fik ret til at bruge haven, mod at hun varetog vedligeholdelsen, herunder foretog beskæring af træer. Det er endvidere ubestridt, at A og hendes mor løbende har beplantet haven og har indhegnet den med hæk og et lavt plankeværk, ligesom man har opført blandt andet et skur i haven. A's forklaring om, at dette skete efter aftale med C Fond er ikke imødegået under bevisførelsen. Tværtimod har G forklaret, at i perioden 1993 til 2017 var det alene lejeren af villaen, der brugte haven og at dette også, så vidt hun ved, tidligere var tilfældet.

Spørgsmålet er herefter, om dette medfører, at der aftaleretligt er erhvervet en brugsrettighed, som er blevet til en del af lejeforholdet.

Det fremgår af Højesterets dom gengivet i UfR2014.3499H, at det forudsætter "særlige holdepunkter", hvis dette skal anses for at være tilfældet. Spørgsmålet er herefter, om det forklarede omkring brugen af haven, udgør en sådan særlig omstændighed.

A og hendes mor har i 35 år efter aftale med H Forening stået for al vedligeholdelse af haven, og det fremgår af F's forklaring, at i det omfang træer fra haven var til gene for genboerne, henviste H Forening til A, som herefter foretog det fornødne. H Forenings ageren gennem så mange år udgår sådanne særlige omstændigheder, der medfører, at aftalen om brugsretten til haven er blevet en del af lejeaftalen, og derfor for kun kan opsiges efter lejelovens regler herom.

Det findes i forhold til adciterede at være uden betydning, at denne siden 1990 har ejet en del af området, der er en lejebeskyttet brugsret til. Der er fuldstændigt personsammenfald mellem de to fondes bestyrelser, og adciterede har i 30 år intet foretaget sig for at ændre ved A's og hendes mors brug af haven på den ovennævnte vilkår.

Det har derfor været uberettiget, at adciterede har fjernet plankeværk, bygninger og beplantning af haven, der derfor skal genetableres.

Der vil herefter være at give A medhold i sagen.

THI KENDES FOR RET:

H Forenings Fond (C Fond) dømmes til at anerkende, at den til sagsøgers lejemål på D-vej 6D hørende have fortsat hører til sagsøgers lejemål, og at haven som hidtil kan benyttes af sagsøger alene.

H Forenings Fond (C Fond) skal til A betale sagsomkostninger med 20.000 kr.

B Fond skal til A betale sagsomkostninger med 20.000 kr.

Beløbene skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.



ØSTRE LANDSRET
DOM
afsagt den 19. august 2022

Sag BS-12/2022-OLR
(8. afdeling)

A
(advokat Philip Lönborg)

mod

H Forenings Fond (C Fond) (advokat
Kenneth Holm Larsen)

og

Sag BS-13/2022-OLR
(8. afdeling)

A
(advokat Philip Lönborg)

mod

B Fond
(advokat Allan Steen Lyng)

Retten på Frederiksberg har den 22. december 2021 afsagt dom i 1. instans (sag BS-59640/2019-FRB).

Landsdommerne Frosell, Mohammad Ahsan og Nina Boserup (kst.) har deltaget i ankesagens afgørelse.

Påstande

Appellanten, A, har over for indstævnte I, H Forenings Fond (C Fond), nedlagt følgende påstand:

H Forenings Fond (C Fond) dømmes til at anerkende, at haven – markeret med rødt på bilag 4 – hører til As lejemål, og at den del af haven, som ligger på H Forenings Fond (C Fond)'s matrikel, kan benyttes af A alene.

Indstævnte I, H Forenings Fond (C Fond), har påstået dommen stadfæstet.

Appellanten, A, har over for indstævnte II, B Fond, nedlagt påstand om, at B Fond skal anerkende, at A har ret til fortsat, eksklusiv brug af haven i tilknytning til villaen beliggende D-vej 6D, "Havehuset". Haven er markeret med rød indtegning på bilagene Adc 2/bilag 4.

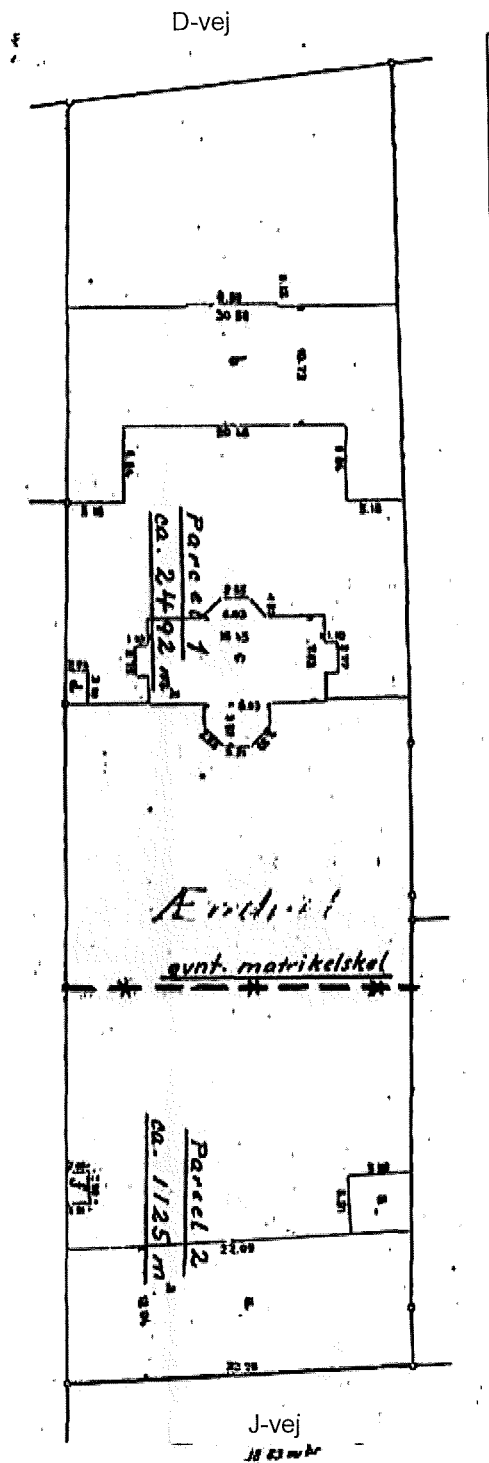
A har endvidere nedlagt påstand om, at B Fond skal bringe have, hegn, beplantning, belægninger mv. tilbage til det udseende, haven havde ved indlevering af ad citationsstævningen den 10. juni 2020, jf. bilagene 3, 4, 15/Adc 7 og 18.

Indstævnte II, B Fond, har påstået dommen stadfæstet.

Supplerende sagsfremstilling

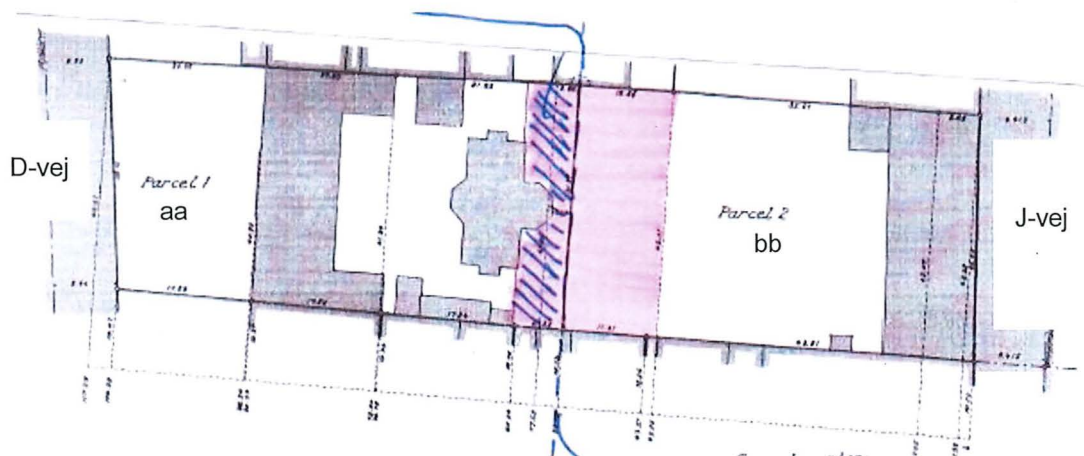
Det fremgår af sagen, at kaptajn M og fru N med virkning fra den 1. oktober 1985 lejede villaen beliggende D-vej 6 D ("villaen") af H Forenings Fond (C Fond).

Villaen ligger på matr.nr. aa, der på tidspunktet for lejeaftalens indgåelse udgjorde en ejendom, der lå mellem D-vej 6 A-D og J-vej 12. Den 5. marts 1986 ansøgte H Forening i København om Frederiksberg Kommunes tilladelse til at udstykke den pågældende ejendom i to matrikler på en sådan måde, at det teoretiske skel mellem de to matrikler skulle ligge i skellet mellem villaens have og haven bag ejendommen beliggende J-vej 12. Ansøgningen var vedlagt følgende tegning, der er stemplet den 7. marts 1986 (bilag Adc 4):



Det fremgår af Frederiksberg Kommunes indstilling af 30. maj 1986 til Bygnings- og Byplansudvalget i kommunen, at den ansøgte udstykning var i strid med kommuneplanlovens bestemmelser om bebyggelsesprocenter, idet bebyggelsesprocent på parcellen mod J-vej ville blive på 220,1 mod den maksimalt tilladelige bebyggelsesprocent på 50. Ansøgningen om tilladelse til udstykning blev herefter ændret, således at skellet mellem matr.nr. aa,

og den udstykkede matrikel i stedet skulle gå gennem villaens have på følgende måde (bilag Adc 5):



Den 17. juli 1986 meddelte Frederiksberg Kommune tilladelse til det ansøgte på betingelse af, at det ved tinglyst deklaration blev sikret, at der ikke opføres yderligere bebyggelse på de to parceller, og at der ikke opsættes hegn mellem parcellerne.

Ejendommen beliggende J-vej 12, blev herefter udstykket til en selvstændig matrikel med matr.nr. bb, som blev opdelt i to ejerlejligheder. Ved skøder af henholdsvis 16. marts 1990 og 2. november 2003 blev de to ejerlejligheder på matr.nr. bb, overdraget til B Fond.

Den 1. september 1997 fraflyttede kaptajn M villaen, og A indtrådte pr. samme dato i lejeaftalen vedrørende villaen. Med virkning pr. 1. oktober 2002 var hun den eneste lejer i medfør af lejeaftalen.

Det fremgår af "Vedligeholdelsesplan D-vej 6 D (villaen), pr. november 2015 (O og A)", der omfatter perioden 2016 – 2023, at den almindelige vedligeholdelse af haven påhviler A i hele den pågældende periode.

Den 26. september 2019 sendte advokat Hans Christian Hansen et brev til A med bl.a. følgende indhold:

" ...

Vedr.: D-vej 6D, Haveareal – Varsling renovering og ændret brug heraf.

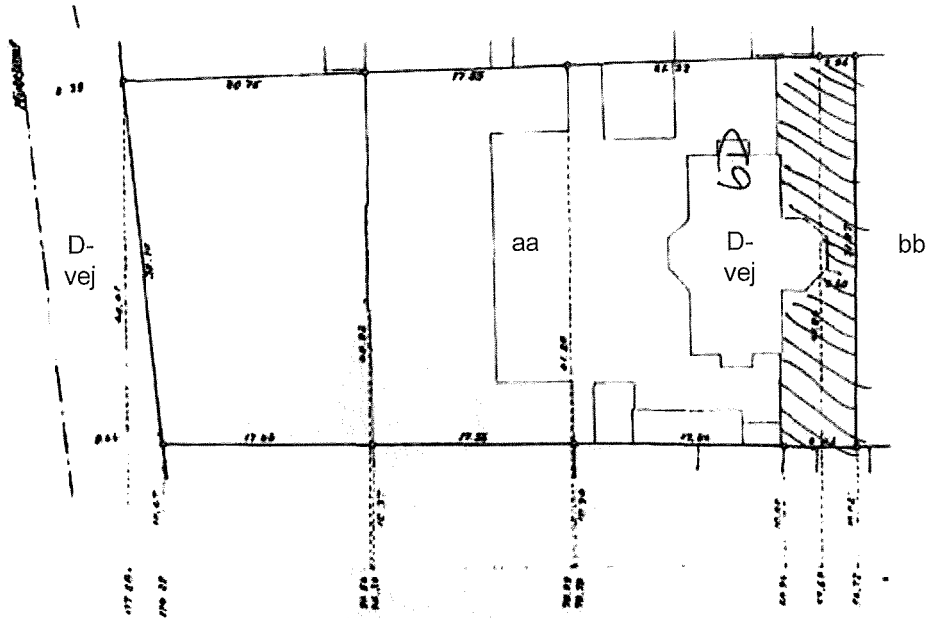
På vegne ejer henvender jeg mig.

Fra og med 1. april 2020 vil Havearealet mod og på ejendommen J-vej 12A m.fl., blive renoveret, og fysisk opdelt i matrikelskellet mellem de to ejendomme.

Havearealet tilhørende Matr. Nr. aa, bl.a. inkluderende adressen D-vej 6D – fremgår af vedhæftede kopi af Målerbrev, det skraverede areal – vil blive tilplantet/-sået efter en af ejer og, om nødvendigt, Kulturstyrelsen, godkendt haveplan, og herefter åbnet op til brug for alle brugere i ejendommen.

...”

Brevet var vedlagt et bilag med følgende tegning (bilag 1):



Der er under sagen fremlagt diverse fotos fra haven, herunder fotos af drivhus, legehus, redskabsskur og brændeskur i haven.

Forklaringer

A og E har afgivet supplerende forklaring.

A har forklaret bl.a., at hun i 1985 var med til at besigtige huset, før lejemålet blev indgået. Under besigtigelsen deltog også A's moder, moderens daværende ægtefælle samt H Forenings daværende formand. H Forenings formand insisterede på, at moderens daværende ægtefælle skulle deltage i besigtigelsen, da det var vigtigt, at også han kunne "se sig selv i det". Det blev i forbindelse med besigtigelsen aftalt, at hendes moder og dennes ægtefælle skulle sætte såvel hus som have i stand. Det fremgår også af følgebrevet til lejeaftalen, at lejemålet skulle overtages "som beset". Haven lignede en Tornerosehave, da den tidligere lejer, der havde boet i huset i næsten 50 år, ikke havde vedligeholdt haven. Haven var også en del af den tidligere lejers lejemål. Aftalen resulterede i, at hen-

des moder og moderens daværende ægtefælle anlagde haven med stier, terrasser og bede, og de plantede buske og træer i haven.

A boede i huset i to-tre år, hvorefter hun flyttede hjemmefra. Hun flyttede ind i huset igen, da hun var 30 år, og hendes mor blev skilt. Hun har boet i huset siden da.

Sammen med den daværende ejendomsinspektør, O, udarbejdede hun i november 2015 en vedligeholdelsesplan for D-vej 6D. Planen strakte sig over en 8-årig periode fra 2016 til 2023. De holdt et møde, hvor de gennemgik planen. Det fremgår af planen, at udgiften til den almindelige vedligeholdelse af haven påhvilede hende i den pågældende periode.

Det var først i foråret 2020, da sagen var gået i gang, at hun fandt ud af, at B Fond på et tidspunkt havde fået overdraget en del af havearealet.

H Forenings advokat har ikke opsagt lejemålet for den del af haven, der ligger på B Fonds haveareal. Den opsigelse, hun har modtaget, omfatter kun den del af haven, der ligger på samme matrikel som huset. Hun var derfor lidt forvirret, da hun modtog opsigelsen, for hele haven fremstår som en samlet enhed. Hun har aldrig fået en formel opsigelse fra B Fond vedrørende den del af haven, de ejer.

Forholdet til H Forening har – indtil sagen begyndte – altid været godt. På et tidspunkt ændrede forholdet sig, hvilket skyldtes forskellige omstændigheder. H Forening mente, at hun skulle påtage sig langt flere forpligtelser, end det var rimeligt. Derefter fik hun opsigelsen fra H Forening. Hun skrev flere gange til dem, men hendes henvendelser blev ikke besvaret. De ville ikke oplyse, hvad der var planen med beplantningen. Hen mod foråret kunne hun dog forstå, at de påtænkte at rydde haven. Hun forsøgte at få indsigt i den plan, der forelå, men hun blev fortsat ignoreret.

Den 8. juni 2020 fik hun et brev om, at de ville komme om en uge. Hun forsøgte med hjælp fra sin advokat at få iværksat et fogedforbud, men modparten kunne ikke møde på de tidspunkter, fogedretten foreslog. En dag kørte H Forening en bulldozer ind gennem baghækken i haven. Alt blev fjernet, også de gamle ølandsfliser, og haven var herefter en stor mudderpøl. Der er siden lagt fortovsfliser i haven. Arealet op mod huset er ikke berørt.

E har forklaret blandt andet, at han under den første byretssag ikke gav udtryk for, at han ikke vidste, hvorfor man ikke tog hånd om problemet efter 1990. Istandsættelsen af haven gik i gang i juni 2020, fordi Fonden ikke havde penge til projektet før da.

B Fond har til formål at drive ejendommen på J-vej 12 som ældreboliger i overensstemmelse med reglerne på området. Ejendommen blev testamenteret til H Forenings Fond. Der blev på et tidspunkt indgået et offentlig-privat partnerskab med Frederiksberg Kommune vedrørende ejendommen. For at skabe et lukket kredsløb, blev ejendommen lagt over i B Fond. Kommunen har anvisningsretten til boligerne i ejendommen, og kommunen godkender fondens budget og årsregnskab.

Det primære formål med H Forenings Fond (C Fond) er at drive håndværkerforeningens ejendomme. Fondens overskud uddeles til værdigt trængende, hvilket Erhvervsstyrelsen påser.

Det realkreditlån, der blev etableret af B Fond i forbindelse med istandsættelsen af ejendommen beliggende J-vej 12, blev indfriet ved udgangen af 2019. Derefter havde fonden midler til istandsættelse af haven. Det blev derfor besluttet, at den eksisterende brugsret skulle opsiges, således at ejendommens 35 beboere, der er socialt udsatte, og hvoraf en del benytter rollator, kunne bruge haven. Inddragelsen af haven havde på ingen måde karakter af en hævnaktion over for A. Der var blot tale om en udvikling af ejendommen i overensstemmelse med B Fonds formål.

I forbindelse med istandsættelsen af haven fjernede man de fliser, der var knækkede og skæve. Det skulle være muligt at gå rundt i haven med en rollator. De har søgt at varetage hensynet til beboerne ved indretningen af haven.

Det er korrekt, at der er et absolut personsammenfald mellem bestyrelserne i de to fonde. Beslutningen om istandsættelsen af haven blev truffet af bestyrelsen. Han er blot administrator.

Det fremgår af resultatopgørelsen i årsrapporten for 2020 for B Fond, at huslejen er faldet ganske lidt fra 2019 til 2020. Som nævnt godkender kommunen fondens årsregnskab og budget. Kommunen har derfor godkendt, at der blev anvendt 508.663 kr. på istandsættelsen af haven. De blev ikke færdige med istandsættelsen af haven i 2020, fordi der gik en anden byggesag i gang.

Han erindrer ikke, hvad pkt. 4 om "Korrektion af ikke aftalte dispositioner over udendørs-/havearealer" i advokat Hans Christian Hansens mail af 4. september 2019 til advokat Philip Lönborg dækker over.

Den kraftigt stiplede linje benævnt "evnt. matrikelskel" på matrikelkort, der er stemplet den 7. marts 1986 (bilag Adc 4), markerer grænsen til den have, A har haft brugsret til.

Anbringender

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten.

A har yderligere anført:

"Anbringender:

Til støtte for påstanden over for indstævnte I gøres det gældende, at appellanten (appellantens mor) har lejet en villa, som pr. definition er et hus med en omkringliggende have, jf. bl.a. definitionen af "villa" i Den Danske Ordbog "*en fritliggende bygning med omkringliggende have*", hvorfor kravet til yderligere dokumentation for, at haven er en integreret del af lejeaftalen, burde være uforholdsmæssig.

Herudover er der en række særlige holdepunkter i nærværende sag, som hver for sig – og samlet – viser, at haven er en integreret del af lejekontrakten.

De særlige holdepunkter er:

- o Villaen er tillige en historisk bygning, og den tilhørende have har historisk set altid hørt til villaen. Helt tilbage fra 1753, da villaen blev opført.
- o Indstævnte I bekræfter i brev af 22. august 1985, at Appellantens mor og dennes ægtefælle kan leje villaen, D-vej 6 D. Ordet "villaen" er nævnt to gange i brevet... .

Det fremgår af appellantens mors dagbog at villa og have omtales sammen... .

- o Der er *ikke* tale om en stiltiende accept, som der lægges vægt på i Højesteretsdommen, U.2014.3499 H.

Indstævnte I og dennes administration, ejendomsinspektører og viceværter har igennem årene henvist til appellanten, når der fra nabo-ejendomme har skullet beskæres træer i appellantens have. De har tillige anmodet appellanten om at styne træer, klippe hække, fjerne nedfalden frugt m.m.

- o Der har ikke alene været tale om en brug og vedligeholdelse af haven, men om at appellantens mor og appellanten selv – efter aftale med Indstævnte I – har beplantet haven med buske, træer og hække, anlagt terrasser og bede, opført skure m.v. og ved indflytning også istandsat haven – som det eksplicit er nævnt i lejekontrakt og følgebrev – efter årtiers manglende vedligeholdelse under den tidligere lejer.

- o Lejer har gennem en 35-årig periode ganske enkelt ageret på en måde, man ikke ville agere på, hvis man kun havde en brugsret, der kunne opsiges, idet en brugsret ikke ville give hjemmel til opførelse af skure, drivhuse, legehuse m.v.
- o En vigtig dokumentation for, at haven er en integreret del af lejeaftalen, er de indstævntes historiske ageren i forhold til appellantens have:

Det er i den forbindelse vigtigt at notere sig, at bestyrelserne i de to fonde er identiske, og at der er en fælles administration af begge fonde og dermed af de to ejendomme.

Da Indstævnte I i 1986 – efter at appellantens mor var indtrådt i lejemålet i 1985 – med salg for øje, søgte Frederiksberg Kommune om opdeling af matriklen, søgte man om en opdeling i det daværende havestel ..., som var markeret med hegn og beplantning... .

Kommunen afslog med begrundelse i for høj byggeprocent på J-vej. Herefter ansøgte Indstævnte I igen med forslag om opdeling i det nuværende stel, som går ca. 75 cm hen over villaens havetrappe, og dette blev godkendt som et 'teoretisk stel' – den blå linje på [luftfoto af haven].

Den første ansøgning respekterede således havens tilknytning til villælæn.

- o Da Indstævnte II i hhv. 1990 og i 2003 erhvervede en del af Indstævnte I's ejendom, erhvervede man herved det areal, som størstedelen af Appellantens have ligger på, hvorfor det må have været relevant for Indstævnte II's fremtidige anvendelse af ejendommen at forholde sig til det tilhørende haveareal.

Men hverken ved erhvervelsen eller i de efterfølgende 30 år har Indstævnte II på noget tidspunkt rettet henvendelse til Appellanten og har således ikke fundet det relevant at forsøge at opsige eller stadfæste den omtalte "brugsret".

Det er utvivlsomt, at man har været bekendt med, at haven var omfattet af Appellantens lejeret, man som erhverver af ejendommen måtte respektere.

- o Appellanten, og før denne appellantens mor, er på intet tidspunkt i løbet af lejeforholdet blevet orienteret om udmatrikulering af ejendommen. Det fremgår af [Frederiksberg Kommunes indstilling af 30. maj 1986 til Bygnings- og byplanudvalget], at Frederiksberg Kommune har orienteret ejerne og beboerne af naboejendommene – men ikke Appellantens mor, om udstykningen.
- o Appellanten og appellantens mor er heller ikke blevet orienteret om overdragelserne til Indstævnte II i 1990 og i 2003, endsi­ge blevet ori-

enteret af hverken den tidligere eller den nye ejer om, at der ifølge deres opfattelse kun var tale om en brugsret til haven.

Sammenfattende gøres det gældende,

at det er utvivlsomt, at haven er en integreret del af det lejede, og at der er ikke tale om at udlejer (Indstævnte I) stiltiende har accepteret lejers (appellantens og appellantens mors) brug af haven, men om et aftaleretligt forhold, hvor begge parter vedholdende i 34 år har taget udgangspunkt i, at haven, hvilket også forekommer naturligt, er en integreret del af lejemålet, selv om ordet "have" ikke specifikt er anført i lejekontrakten, og

at Indstævnte I som koncipist af lejekontrakten, er nærmest til at bære risikoen for, at det ikke fremgår af lejekontrakten, at den aftalte brugsret kunne opsiges uden iagttagelse af lejelovens regler, hvis det var Indstævnte I's opfattelse af aftalen i 1985, jf. i øvrigt Aftalelovens § 38 b. Videre gøres det gældende, at Indstævnte I's anbringende om, at der ikke i lejen er indeholdt nogen betaling, ikke er understøttet af oplysninger om, hvorledes beregningen heraf skulle have været foretaget, da der er tale om omkostningsbestemt husleje, hvorfor retten skal se bort fra dette anbringende.

Subsidiært gøres det gældende, at der – hvilket ikke er bestridt af Indstævnte I – har været en aftale om brugsret til haven, at denne brugsret har været eksklusiv, og at aftalen om brugsretten er blevet en del af lejeaftalen, idet Indstævnte I's ageren gennem så mange år udgør sådanne særlige holdepunkter som anført i Højesteretsdommen, jf. den første dom fra Retten på Frederiksberg.

Til støtte for påstanden over for indstævnte II gøres det gældende, at Indstævnte II ved overdragelserne i henholdsvis 1990 og 2003 var bekendt med – og således accepterede – at der var disponeret over en del af den ejendom, som blev erhvervet, idet appellantens have er beliggende på en del af Indstævnte II's ejendom, hvorfor Indstævnte II skal respektere, at Appellanten har en lejeretlig, eksklusiv brugsret til den del af haven, som ligger på Indstævnte II's matrikel.

Subsidiært gøres det gældende, at appellantens overfor Indstævnte II har vundet hævde på brug af haven beliggende på Indstævnte II's grund, idet appellantens brug af haven ikke hviler på en aftale direkte med Indstævnte II.

Til støtte for påstand 2) gøres det gældende, at Indstævnte II uretmæssigt har fjernet hegn, planter, fliser, skure, bede, træer m.v. fra den del af appellantens have, som ligger på Indstævnte II's matrikel, og at Indstævnte II derfor er forpligtet til at reetablere haven, så den bringes tilbage til den stand, den var i, inden den blev opgravet af Indstævnte II, idet det bemærkes, at der er taget forbehold herom i forbindelse med Indstævnte II's uretmæssige indtrængen i Appellantens have.

..."

H Forenings Fond (C Fond) har yderligere anført:

" ...

Det kan hertil indskydes, at appellanten nu igen forsøger at definere de særlige holdepunkter ud fra anvendelsen af ordet "villa".

Der må i den forbindelse erindres om, at lejekontrakten definerer hvad der er udlejet, som 8 værelser og en fuld kælder, og med et bruttoetageareal på 290,7 kvm. De 290,7 kvm. svarer til bygningens areal og der er ikke heri nogle arealer svarende til den omtvistede have.

Lejekontrakten definerer således klart, at der ikke er omfattet en have af det lejede, ligesom der heller ikke – som ville være sædvanligt – andre steder i lejekontrakten, benævnes at en have skulle være en del af lejeforholdet.

..."

B Fond har yderligere anført:

" ...

NYE ANBRINGENDER FOR LANDSRETTE

Ikke identifikation

Appellanten har gjort gældende, at bestyrelserne i de to fonde er identiske, og at der er en fælles administration af begge fonde og dermed af de to ejendomme.

Det bestrides, at der kan ske identifikation mellem Indstævnte I og Indstævnte II alene begrundet med, at der er personsammenfald i fondsbestyrelserne.

Det gøres derimod gældende, at der er tale om to adskilte og selvstændige juridiske personer, hvorfor Indstævnte II – der aldrig har været udlejer for Appellanten – ikke kan blive mødt med et synspunkt om lejeretlig beskyttelse i forhold til Indstævnte II's ejendom.

Ikke udlejer

Det bestrides, at Appellanten har *erhvervet en brugsrettighed, som er blevet en del af lejeforholdet*. Allerede fordi Indstævnte II ikke står og aldrig har stået i et lejer/udlejer-forhold til Appellanten, bestrides det, at Appellanten har erhvervet en brugsrettighed omfattet af lejeretlig beskyttelse over Indstævnte II's ejendom. Sådanne rettigheder over fast ejendom tilhørende tredjemand kan alene etableres ved hævd.

Særlige holdepunkter

Det gøres gældende, at Appellanten ikke har godtgjort, at der i forbindelse med indgåelsen af den oprindelige lejekontrakt blev erhvervet brugsrettigheder til haven som en del af lejeforholdet.

Det gøres i forbindelse hermed gældende, at Appellanten ikke har dokumenteret sit synspunkt om, at haven udgjorde eller udgør en integreret del af selve lejemålet.

Det skal endvidere anføres, at hvordan parterne har ageret i den periode, hvor Appellanten har haft brugsret til haven, ikke kan tillægges vægt ved vurderingen af, om der foreligger sådanne særlige holdepunkter der støtter Appellantens synspunkt om, at Appellanten har erhvervet brugsrettigheden til haven som en del af lejeforholdet.

I den periode, hvor Appellanten har haft brugsret til haven, har parterne selvsagt ageret herefter. Når brugsretten bringes til ophør ved opsigelse, agerer parterne ikke længere herefter.

Værdispildsbetragtninger

I forhold til den af Appellanten nedlagte påstand om reetablering, gøres det gældende, at almindelige værdispildsbetragtninger medfører, at Appellanten ikke skal have medhold heri.

..."

Landsrettens begrundelse og resultat

Med virkning pr. 1. oktober 1985 lejede A's moder og dennes daværende ægtefælle villaen, der ligger på matr.nr. aa, af H Forenings Fond (C Fond). Der er mellem parterne enighed om, at det er uomtalt i lejeaftalen vedrørende villaen ("lejeaftalen"), hvorvidt lejemålet omfatter den aflukkede have, der på tidspunktet for lejeaftalens indgåelse lå umiddelbart bag villaen, herunder den del af haven, der ligger på matr.nr. bb, nu tilhørende B Fond.

Sådan som sagen er forelagt og procederet, er hovedspørgsmålet, hvorvidt haven var omfattet af den oprindelige lejeaftale og i givet fald, om A er indtrådt heri, hvilket indebærer, at A's brugsret til haven er beskyttet af lejelovgivningen, eller om der er tale om en brugsret, der ikke er beskyttet af lejelovgivningen og dermed kan opsiges med passende varsel.

Ved bedømmelsen af dette spørgsmål skal der lægges vægt på, at Højesteret i sin dom af 2. september 2014 (UFR 2014.3499) har udtalt, at en lejers brugsret som udgangspunkt kun omfatter de lokaler og de fællesfaciliteter, som fremgår af lejekontrakten med udlejer, og at det må kræve særlige holdepunkter, hvis lejer herudover skal anses for aftaleretligt at have erhvervet brugsrettigheder som en del af lejeforholdet.

Efter As forklaring for landsretten lægges det til grund, at A's moder og dennes daværende ægtefælle i forbindelse med indgåelse af lejeaftalen mundtligt indgik en gensidigt bebyrdende aftale med H Forenings Fond (C Fond) om, at de som lejere af villaen fik eneret til at bruge haven, herunder den del af haven, der ligger på matr.nr. bb, mod at påtage sig den almindelige vedligeholdelse heraf. Dette understøttes af

de ubestridte oplysninger om, at A's moder og dennes daværende ægtefælle efter lejeaftalens indgåelse anlagde stier, terrasser og bede samt plantede buske og træer i haven, og at de etablerede bygninger i haven, herunder drivhus, legehus og skure. Endvidere understøttes dette til dels også af, at H Forening i København den 5. marts 1986 ansøgte Frederiksberg Kommune om tilladelse til at udstykke ejendommen i to matrikler, da ansøgningen må forstås således, at det "teoretiske skel" mellem de to matrikler skulle ligge på en sådan måde, at det svarede til den brugsret til haven, der tilkom A's moder og dennes daværende ægtefælle.

Under disse omstændigheder, hvor der således ikke er tale om en stiltiende accept vedrørende brugen af haven, finder landsretten, at der foreligger særlige holdepunkter for, at A's moder og dennes daværende ægtefælle aftaleretligt skal anses for at have erhvervet eneret til brug af haven som en del af lejeforholdet vedrørende villaen.

Der er enighed om, at A fra det tidspunkt, hun indtrådte som lejer i lejeaftalen i 1997, de facto havde en enebrugsret til haven.

Det fremgår af vedligeholdelsesplanen for villaen, der efter det oplyste er udarbejdet i fællesskab af A og en repræsentant for de indstævnte ejendomsinspektør O), at udgiften til den almindelige vedligeholdelse af haven i 2016 - 2023 påhvilede A. Det er endvidere ubestridt, at H Forenings Fond (C Fond) og dennes administration løbende har henvist de omkringliggende naboer til A, hvis der har været behov for at beskære tæer i haven, og at A er blevet anmodet om at styne træer, klippe hæk og fjerne nedfalden frugt i haven.

Landsretten finder herefter, at det er godtgjort, at A i forbindelse med sin indtræden i lejeaftalen også indtrådte i den gensidigt bebyrdende aftale med H Forenings Fond (C Fond), hvorefter hun, ligesom de oprindelige lejere af villaen, opnåede ret til brug af haven mod at påtage sig den almindelige vedligeholdelse heraf. Landsretten bemærker hertil, at havens areal forblev uforandret fra 1985 til 2020, hvorfor det i overensstemmelse med A's forklaring er lagt til grund, at hun ikke før tvistens opståen var bekendt med forholdene omkring udmatrikuleringen og salget af den ejendom, som en del af haven ligger på. Der er endvidere lagt vægt på, at H Forenings Fond (C Fond), også under hensyn til det fuldstændige personsammenfald mellem bestyrelserne i H Forenings Fond (C Fond) og B Fond samt fondenes brug af samme administrator, i forhold til A fremstod som den, der kunne disponere over hele haven.

Under disse omstændigheder finder landsretten, at der foreligger særlige holdpunkter for, at også A som en del af lejeforholdet vedrørende villaen aftaleretligt skal anses for at have erhvervet eneret til brug af haven fra H Forenings Fond (C Fond). H Forenings Fond (C Fond) var herefter ikke berettiget til at bringe A's eneret til brug af haven til ophør som sket.

Landsretten tager derfor A's påstand over for H Forenings Fond (C Fond) til følge, således at H Forenings Fond (C Fond) skal anerkende, at haven, der er markeret med rødt på bilag 4, hører til A's lejemål, og at den del af haven, som ligger på matr.nr. aa, tilhørende H Forenings Fond (C Fond), kan benyttes af A alene.

Herefter tager landsretten A's påstand 1 over for B Fond til følge, dog således at B Fond alene skal anerkende, at A har ret til fortsat eksklusiv brug af den del af haven, der er indtegnet med rødt på bilagene Adc 2/bilag 4 (foto med indtegnning af nuværende og fremtidig skel og tegning af have), og som ligger på matr.nr. bb, tilhørende B Fond. Der er således ikke grundlag for, at B Fond skal anerkende A's brug af den del af haven, der ligger på matr.nr. aa.

Herefter, og da det er ubestridt, at haven den 10. juni 2020 havde det udseende, som fremgår af sagens bilag 3 (diverse fotos af haven, herunder af bl.a. legehus og redskabsskur), 4/Adc 2, 15/Adc 7 (diverse fotos af haven) og 18 (diverse fotos af haven), tages A's påstand 2 over for B Fond også til følge. Det af B Fond anførte kan ikke føre til andet resultat.

Efter sagens udfald skal H Forenings Fond (C Fond) til A betale 3.700 kr. til dækning af retsafgift for begge retter, og B Fond skal til A betale 2.350 kr. til dækning af retsafgift for begge retter. Landsretten bemærker hertil, at landsretten til A tilbagebetaler den berammelsesafgift på 1.000 kr., som uberettiget er opkrævet hos og betalt af A i hver af sagerne for landsretten. H Forenings Fond (C Fond) og B Fond skal endvidere hver især til A betale 40.000 kr. til dækning af udgifter til advokatbistand, inkl. moms. Ud over sagens værdi er der ved fastsættelsen af beløbet til dækning af advokatbistand taget hensyn til sagens omfang og forløb. A er ikke momsregistreret.

THI KENDES FOR RET:

Byrettens dom ændres som følger:

H Forenings Fond (C Fond) skal anerkende, at haven, der er markeret med rødt på bilag 4, hører til A's lejemål og at den del af haven, der ligger på matr.nr. aa, tilhørende H Forenings Fond (C Fond) kan benyttes af A alene.

B Fond skal anerkende, at A har ret til fortsat, eksklusiv brug af den del af haven i tilknytning til villaen beliggende D-vej 6D, "Havehuset", der er markeret med rødt på bilagene Adc 2/bilag 4, og som ligger på matr.nr. bb.

B Fond tilpligtes at bringe have, hegn, beplantninger mv. tilbage til det udseende, haven havde ved indlevering af ad citationsstævningen den 10. juni 2020, jf. bilagene 3, 4, 15/Adc 7 og 18.

I sagsomkostninger for begge retter skal H Forenings Fond (C Fond) inden 14 dage betale 43.700 kr. til A.

I sagsomkostninger for begge retter skal B Fond inden 14 dage betale 42.350 kr. til A.

Beløbene forrentes efter rentelovens § 8 a.