

## SAGSRESUME

Sagen angår spørgsmålet, om Mathilde Jensen ("Mathilde") kan fortsætte Jonna Jørgensens ("Jonna") lejemål efter bestemmelsen i lejelovens § 163, stk. 2. Udlejer (der er A/B Vesterbros venner, herefter "A/B") har modsat sig, at Mathilde kan overtage lejemålet.

Den juridiske problemstilling angår spørgsmålet, om Mathilde og Jonna har haft fælles husstand i en 2-årig periode forud for Jonnas død.

Mathilde er 26 år og studerer på CBS Frederiksberg. Mathilde er opvokset i Vejle, men flyttede i maj 2021 til København, hvor hun fik logi hos Jonna i dennes 260 m<sup>2</sup> store lejlighed på Vesterbrogade. Jonna, der på dette tidspunkt var 72 år, havde lejet lejligheden siden 1980'erne og betalte ca. 10.000 kr. ekskl. forbrug pr. måned for lejemålet.

Jonna var ikke beslægtet med Mathilde, men hun var en nær veninde af Mathilde Jensens moder Elise Jensen.

Jonna og Mathilde boede begge (bortset fra en periode på 4 måneder i 2022, hvor Mathilde var på summer school i London og på rundrejse i Frankrig) i lejemålet frem til december 2023, hvor Jonna blev påkørt af en lastbil og nogle dage efter afgik ved døden på Rigshospitalet.

Efter Jonnas død kontaktede Mathilde A/B i forhold til at fortsætte lejemålet, hvilket A/B nægtede. A/B krævede, at Mathilde fraflyttede lejemålet. Mathilde anlagde herefter sag mod A/B med påstand om, at denne skulle anerkende, at hun var berettiget til at fortsætte lejemålet.

Der er i sagen fremlagt skriftlige beviser i forhold til parternes brug af den fælles bopæl, ligesom der vil blive afgivet forklaringer og ført beviser i forhold til den daglige husførelse (rengøring, madlavning m.v. og parternes personlige relationer i øvrigt) samt lejemålets indretning m.v.

Mathilde vil afgive partsforklaring og føre sin veninde, Susanne Graver, som vidne. Udlejers formand, Søren Kramer, vil afgive partsforklaring, og A/B vil herudover føre Trine Karlsson (medlem i andelsboligforeningen og nabo til Mathilde) samt Claus Nørregaard som vidner. Claus Nørregaard er Mathildes kæreste, der er indkaldt som vidne af A/B.

Claus og Mathilde har siden Mathilde flyttede til byen været kærester "on and off". I de seneste 6 måneder forud for hovedforhandlingen har de været kærester og flyttede sammen for ca. 4 måneder siden.

Mathildes kæreste, Claus, ønsker ikke at afgive forklaring, og Mathilde har protesteret mod vidneførelsen. Spørgsmålet er, om Claus er vidnefritaget som kæreste. Parterne er blevet enige om, at dette forhold bliver afklaret under hovedforhandlingen.

3. februar 2025

**EKSTRAKT**

Københavns Boligret

Sagsnr. BS-12210/2024-KBH

Mathilde Jensen

(advokat Jørgen Haltorp)

mod

A/B Vesterbros venner

(advokat Hans Appel)

**Hovedforhandling****Københavns Boligret****Mandag den 24. februar 2025**

## ADVOKATFIRMAET JURISTIK

Dato	Bilag	Betegnelse	Side
		Tidsplan	4
<b>Processkrifter</b>			
02.02.2024		Stævning	5
20.03.2024		Svarskrift	12
20.09.2024		Replik	17
01.11.2024		Duplik	20
<b>Bilag</b>			
01.10.1958	1	Lejekontrakt fra 1. oktober 1958 med allonge pr. 1. september 1988	22
01.05.2021	6	Folkeregisterregistrering	27
10.05.2021	3	Brev fra Jonna Jørgensen til Elise Jensen	28
21.05.2021	4	E-mailkorrespondance i perioden 8. maj til 21. maj 2021 mellem Jonna Jørgensen og ABs administrator	29
05.09.2022	C	Facebook opslag	30
02.01.2023	B	E-mailbekræftelse fra Yogu Yoga	31
01.09.2023	A	Holdoversigt Frederiksbergs Bridgeklub september 2023	32
25.09.2023	9	Faktura fra Hotel Fredriksgård	34
30.09.2023	8	Fælleskonto - Kontoudtog for kontoen til fælles indkøb m.v.	36
03.10.2023	D	E-mail fra Jonna Jørgensen til Søren Kramer	37
15.11.2023	2	Huslejeopkrævning for december 2023	38

## ADVOKATFIRMAET JURISTIK

<b>Dato</b>	<b>Bilag</b>	<b>Betegnelse</b>	<b>Side</b>
30.11.2023	7	Budgetkonto - Kontoudtog for Jonna Jørgensens budgetkonto i perioden 1. januar 2021 til 1. december 2023	39
12.12.2023	10	Brev fra Jonna Jørgensen til Elise Jensen	40
05.01.2024	11	E-mail fra Mathilde til ABs administrator	41
06.01.2024	E	Vurdering af Lejligheden fra Ejendomsmægler Thomsen	42
18.01.2024	12	Brev fra advokat Hans Appel til Mathilde	44
23.01.2024	13	Brev fra advokat Jørgen Haltorp til advokat Hans Appel	46
Udateret	5	Planskitse over lejemålet Vesterbrogade 146G, 4. tv.	48

**VEJLEDENDE TIDSPLAN**

Københavns Boligret

Sagsnr. BS-12210/2024-KBH

Mathilde Jensen

(advokat Jørgen Haltorp)

mod

A/B Vesterbros venner

(advokat Hans Appel)

Hovedforhandling den 24. februar 2025

0 – 30 min	Forelæggelse
30 – 55 min	Mathilde Jensen
55 – 70 min	Søren Kramer
70 – 80 min	Susanne Graver
80 – 90 min	Trine Karlsson
90 - 100 min	Claus Nørregaard
100 – 110 min	Pause
110 – 130 min	Sagsøgers procedure
130 – 150 min	Sagsøgtes procedure
150 – 155 min	Replik
155 – 160 min	Duplik

2. februar 2024

**BOLIGRETSSTÆVNING**

Som advokat for

**Mathilde Jensen**  
**Vesterbrogade 146G, 4. tv.**  
**1620 København V**

indstævner jeg herved

**A/B Vesterbros venner**  
**Vesterbrogade 146G, st. tv.**  
**1620 København V**

til som sagsøgt at give møde i nedennævnte retssag, hvor jeg på vegne min klient nedlægger følgende

**PÅSTAND:**

A/B Vesterbros venner tilpligtes at anerkende, at Mathilde Jensen har ret til at fortsætte lejemålet beliggende Vesterbrogade 146G, 4. tv., 1620 København V, på samme vilkår som Jonna Jørgensen.

**SAGSFREMSTILLING:**

Den foreliggende sag angår spørgsmålet, om Mathilde Jensen (herefter "Mathilde") i medfør af § 163, stk. 2, i lejeloven har ret til at fortsætte lejemålet Vesterbrogade 146G, 4. tv., 1620

## ADVOKATFIRMAET JURISTIK

København V (herefter "Lejemålet"), efter Jonna Jørgensen, som afgik ved døden den 15. december 2023.

Lejemålet udlejes af A/B Vesterbros venner (herefter "A/B"), som i 1992 købte ejendommen Vesterbrogade 146G, 1620 København V, fra Ejendomsaktieselskabet Vesterbros venner via tilbudspligt.

Lejemålet blev oprindeligt udlejet til Jonna Jørgensens moder, Astrid Jørgensen, i 1958, og Jonna Jørgensen overtog lejemålet pr. 1. september 1988 efter moderens død. Lejekontrakten fremlægges som **bilag 1**, og lejeopkrævningen for december 2023 fremlægges som **bilag 2**.

Lejemålet er en herskabslejlighed på 260 m<sup>2</sup> og er indrettet med henblik på beboelse af én familie, idet der alene er et køkken og et badeværelse.

Mathilde er 26 år og studerer p.t. på CBS til erhvervsøkonom på kandidatuddannelsen. Mathildes moder, Elise Jensen, var veninde med Jonna Jørgensen, som hun havde mødt på et yogakursus i midten af 1990'erne. Venskabet havde udviklet sig gennem årene, og Elise Jensen og Jonna Jørgensen, der begge var ugifte, havde et særdeles tæt venskab og rejste ofte på ferie sammen i ind- og udland.

I forbindelse med at Mathilde i 2021 blev optaget på CBS, søgte hun efter et sted at bo i København, hvilket viste sig vanskeligt. Jonna Jørgensen var så imødekommende, at hun tilbød Mathilde at flytte ind hos hende, hvilket Mathilde accepterede og gjorde den 1. maj 2021.

Som **bilag 3** fremlægges brev af 10. maj 2021 fra Jonna Jørgensen til Elise Jensen, der beskriver intentionerne med Mathildes indflytning. Tanken var, at Jonna Jørgensen skulle være Mathildes "bonus" mor, og at Mathilde og Jonna Jørgensen ikke blot skulle dele Lejemålet, men derimod have fælles husstand.

## ADVOKATFIRMAET JURISTIK

Dette blev også meddelt til A/B, og korrespondancen mellem Jonna Jørgensen og A/Bs administrator herom fremlægges som **bilag 4**.

Jonna Jørgensen og Mathilde blev enige om, at Mathilde fik to værelser i lejligheden, som var "hendes". Det ene anvendtes til soveværelse, og det andet til "studerekammer". Møblerne i Mathildes to værelser lånte hun af Jonna Jørgensen.

Jonna Jørgensen havde på sin side også sit eget soveværelse med toilet og et musikrum, hvor Jonna Jørgensen havde et flygel. Resten af rummene samt køkken og badeværelse var fælles for Jonna Jørgensen og Mathilde.

Som **bilag 5** fremlægges en planskitse over Lejemålet, og som **bilag 6** fremlægges Mathildes folkeregisterregistrering pr. 1. maj 2021.

Der blev ikke oprette huslejekontrakt eller lignende mellem Mathilde og Jonna Jørgensen, men aftalen var, at Mathilde hver måned indbetalte kr. 3.000,- på Jonna Jørgensens budgetkonto som et bidrag til leje, varme og vand. Et kontoudtog for budgetkontoen fremlægges som **bilag 7**.

Herudover indbetalte både Jonna Jørgensen og Mathilde til en konto, som Jonna Jørgensen havde oprettet til brug for fælles indkøb af mad m.v. Som **bilag 8** fremlægges kontoudtog for kontoen til fælles indkøb m.v.

Jonna Jørgensen og Mathilde deltes i øvrigt om de praktiske opgaver, herunder indkøb og rengøring, ligesom parret ofte lavede mad sammen.

Mathilde havde et tæt forhold til Jonna Jørgensen, der så Mathilde som sin "bonus" datter, hvilket Jonna Jørgensen også har beskrevet i et brev til Elise Jensen umiddelbart før Jonna Jørgensens død.



## ADVOKATFIRMAET JURISTIK

Jonna Jørgensen og Mathilde tog i øvrigt sammen til Elise Jensens 60-års fødselsdag i september 2023 i Vejle og delte i den forbindelse et hotelværelse på Hotel Fredriksgård, jf. **bilag 9**.

Den 10. december 2023 var Jonna Jørgensen på vej på cykel til bridge og blev påkørt af en lastbil på Frederiksberg Allé.

Jonna Jørgensen fik alvorlige skader i forbindelse med færdselsuheldet og brækkede begge ben og fik knust hoften. Herudover var der indre blødninger, og der tilstødte komplikationer.

Mathilde besøgte Jonna Jørgensen hver dag på hospitalet.

Grundet kvæstelserne afgik Jonna Jørgensen ved døden den 15. december 2023.

Som **bilag 10** fremlægges Jonna Jørgensens brev til Elise Jensen af den 12. december 2023.

Jonna Jørgensen blev bisat i starten af januar 2024. Bisættelsen m.v. blev håndteret af Elise Jensen, idet Jonna Jørgensen ikke havde nogen tæt familie.

Den 5. januar 2024 skrev Mathilde til A/Bs administrator og anmodede om at overtage Lejemålet i medfør af § 163, stk. 2 i lejeloven, **bilag 11**.

Henvendelsen blev besvaret den 18. januar 2024 af advokat Hans Appel, som på vegne A/B nægtede at acceptere, at Mathilde kunne overtage Lejemålet, idet Mathilde efter A/Bs opfattelse ikke opfyldte betingelserne i § 163, stk. 2 i lejeloven, jf. **bilag 12**. Tværtimod anførte advokat Hans Appel, at Mathilde skulle fraflytte Lejemålet senest 8 dage efter modtagelsen af skrivelsen.

Skrivelsen blev besvaret af undertegnede den 23. januar 2024, hvori Mathildes ret til at overtage Lejemålet blev fastholdt, **bilag 13**. Som det fremgår af skrivelsen, anses A/Bs

## ADVOKATFIRMAET JURISTIK

vægning mod at acceptere Mathilde som lejer begrundet i, at A/B vil kunne sælge Lejemålet som andelsbolig, såfremt Lejemålet bliver frit. Herved vil A/B få en gevinst på flere millioner.

Mathilde er bekendt med, at A/B har fået udarbejdet en vurdering af Lejemålet som andelsbolig i januar 2024. A/B **opfordres** til at fremlægge denne vurdering.

Idet A/B ikke har accepteret Mathildes ret, er nærværende stævning nødvendiggjort.

### **ANBRINGENDER:**

*Mathilde har i medfør af § 163, stk. 2 i lejeloven, ret til at fortsætte lejemålet*

Det følger af § 163, stk. 2 i lejeloven, at en person, der i en periode på mindst 2 år forud for dødsfaldet har haft fælles husstand med lejeren, har ret til at fortsætte lejeforholdet.

Det gøres gældende, at Mathilde har haft fælles husstand med Jonna Jørgensen siden Mathildes indflytning pr. 1. maj 2021 og frem til Jonna Jørgensens død den 15. december 2023, dvs. i over 2 år.

Den fælles husstand er dokumenteret ved blandt andet følgende momenter:

- Jonna Jørgensen har selv tilkendegivet over for A/B, at hun havde intention om at have fælles husstand med Mathilde.
- En stor del af Lejemålet var fælles rum, som både Jonna Jørgensen og Mathilde kunne råde over.
- Mathilde har haft fælles husførelse med Jonna Jørgensen, herunder i forhold til indkøb, rengøring og madlavning.
- Mathilde og Jonna Jørgensen har i øvrigt rejst sammen i forbindelse med Elise Jensens 60-års fødselsdag.
- Mathilde har bopæl registreret på Lejemålets adresse i Folkeregisteret.

Susanne Graver, der er Mathildes veninde og ofte er kommet i Lejemålet, kan bekræfte ovenstående.

# ADVOKATFIRMAET JURISTIK

Samlet peger alle disse momenter på, at Mathilde og Jonna Jørgensen havde fælles husstand.

Bevisbyrden for det modsatte påhviler A/B og er ikke løftet.

## **BEVISFØRELSE:**

Under hovedforhandlingen vil sagsøger afgive partsforklaring og føre Susanne Graver som vidne.

## **SAGENS BEHANDLING:**

Sagen kan efter sagsøgers opfattelse afgøres af Boligretten uden medvirken af lægdommere, jf. § 93 i lov om boligforhold.

## **PROCESSUELLE MEDDELELSER:**

Processuelle meddelelser i sagen kan sendes til Advokatfirmaet Juristik, Banegraven 21, 2800 Kgs. Lyngby, Att.: Advokat Jørgen Haltorp.

\*\*\*

I henhold til ovenstående indkaldes sagsøgte til over for Københavns Byret, Domhuset, Nytorv, 1450 København K., at svare skriftligt i sagen i overensstemmelse med rettens påtegning nedenfor, herunder at fremlægge de dokumenter, som sagsøgte måtte ønske at påberåbe sig.

## **DOKUMENTER:**

- Bilag 1 Lejekontrakt fra 1. oktober 1958 med allonge pr. 1. september 1988
- Bilag 2 Huslejeopkrævning for december 2023
- Bilag 3 Brev af 10. maj 2021 fra Jonna Jørgensen til Elise Jensen

## ADVOKATFIRMAET JURISTIK

- Bilag 4 E-mailkorrespondance i perioden 8. maj til 21. maj 2021 mellem Jonna Jørgensen og A/Bs administrator
- Bilag 5 Planskitse over Lejemålet Vesterbrogade 146G, 4. tv.
- Bilag 6 Folkeregisterregistrering pr. 1. maj 2021
- Bilag 7 Budgetkonto – Kontoudtog for Jonna Jørgensens budgetkonto i perioden 1. januar 2021 til 1. december 2023
- Bilag 8 Fælleskonto – Kontoudtog for kontoen til fælles indkøb m.v.
- Bilag 9 Faktura af 25. september 2023 fra Hotel Fredriksgård
- Bilag 10 Brev af 12. december 2023 fra Jonna Jørgensen til Elise Jensen
- Bilag 11 E-mail af 5. januar 2024 fra Mathilde til A/Bs administrator
- Bilag 12 Brev af 18. januar 2024 fra advokat Hans Appel til Mathilde
- Bilag 13 Brev af 23. januar 2024 fra advokat Jørgen Haltorp til advokat Hans Appel

Lyngby, den 2. februar 2024

Jørgen Haltorp, advokat

# Advokatkontoret Skade & Co.

20. marts 2024

## S V A R S K R I F T

Københavns Boligret

Sagsnr. BS-12210/2024-KBH

Mathilde Jensen

(advokat Jørgen Haltorp)

mod

A/B Vesterbros venner

(advokat Hans Appel)

Som advokat for sagsøgte, A/B Vesterbros venner (herefter "A/B"), giver jeg herved møde og nedlægger følgende

### **Påstande:**

Over for sagsøgers påstand:

Frifindelse.

Herudover nedlægger sagsøgte følgende påstand til selvstændig dom:

Mathilde Jensen tilpligtes at fraflytte lejligheden Vesterbrogade 146G, 4. tv., 1620 København V, senest 14 dage efter, der er faldet dom i nærværende sag, subsidiært fraflytte lejligheden med et længere varsel, som nærmere fastsat af Boligretten.

## Advokatkontoret Skade & Co.

### Supplerende sagsfremstilling:

Mathilde Jensens (herefter ”Mathilde”) sagsfremstilling giver anledning til følgende bemærkninger.

Der er enighed om, at Mathilde flyttede ind i Jonna Jørgensens (herefter ”Jonna”) herskabslejlighed (herefter ”Lejligheden”).

Der er tale om en særdeles stor lejlighed, som er ganske velegnet til at dele mellem flere personer, idet man – bortset fra køkken og badeværelse – reelt kan have sin egen ”lejlighed” i Lejligheden.

Det er efter A/Bs opfattelse også det, der har været tilfældet i forhold til Mathilde og Jonnas tilrettelæggelse af brugen af Lejligheden. De har således ført hvert deres liv, i hver deres ende af lejligheden.

Eksempelvis var Jonna en ivrig udøver af kortspillet bridge. Jonna var medlem af og næstformand i Frederiksbergs Bridgeklub, som har klubhus ved Frederiksbergs Runddel. Her underviste Jonna blandt andet 3 aftener om ugen i bridge, jf. holdoversigt for september 2023, **bilag A**.

Hertil gik Jonna hver søndag aften til yoga i Yogu Yoga ved Nikolaj Plads i indre by, **bilag B**. Trine Karlsson, der er medlem af A/Bs bestyrelse og i øvrigt er nabo til Jonna (Trine Karlsson bor i samme opgang på 4. th.), gik til yoga sammen med Jonna og kan bekræfte dette forhold.

Trine Karlsson har i øvrigt flere gange talt med Jonna om Mathilde, herunder om Jonna og Mathildes bopælsforhold. Under samtalerne har Jonna givet indtryk af, at Mathilde mere var en logerende end et husstandsmedlem. Det bemærkes i den forbindelse, at Jonna blandt andet oplyste, at hun og Mathilde ikke havde fælles tøjvask.

Trine Karlsson vil afgive forklaring under hovedforhandlingen.

Hertil kommer, at Mathilde på tidspunktet for Jonnas død alene havde været tilmeldt med adresse i Lejligheden i 2 år og 6 måneder. Mathilde har dog langt fra anvendt Lejligheden i hele perioden.

## Advokatkontoret Skade & Co.

Som **bilag C** fremlægges Facebook opslag fra Mathilde, hvori hun beskriver, at hun har været på summer school i London og efterfølgende rejst rundt i Europa i 4 måneder i 2022, hvorfor hun af gode grund ikke kan have haft husstand med Jonna i denne periode.

Samtidig har Mathilde et romantisk forhold til Claus Nørregaard. Parret har været kærester siden slutningen af 2021, hvilket Jonna har bekræftet til formanden for A/B, Søren Kramer.

Det er Søren Kramers oplevelse, at Mathilde i store perioder har overnattet hos Claus Nørregaard i dennes lejlighed på Sankt Hans Torv på Nørrebro.

Bestyrelsen har drøftet disse forhold løbende, idet der var en formodning om, at Mathilde på et tidspunkt ville forsøge at få lejemålet i hænde. Derfor har Søren Kramer også været særligt opmærksom på, hvor ofte Mathilde har brugt Lejligheden, og det har efter hans opfattelse været særdeles lidt.

Dette støttes også på e-mail af den 3. oktober 2023 fra Jonna til Søren Kramer i forbindelse med, at A/Bs håndværkere skulle have adgang til Lejligheden med henblik på eftersyn af radiatorer, **bilag D**. Det fremgår af e-mailen, at Mathilde ikke var i Lejligheden i den uge og i øvrigt ikke kom der så ofte.

**\*\*o0o\*\***

Med hensyn til Mathildes provokation angående vurdering af Lejligheden er det korrekt, at en sådan vurdering blev indhentet efter Jonnas død. Det skete, fordi bestyrelsen ville have et overblik over den økonomiske situation både ved fremtidig udlejning eller ved et salg.

Vurderingen fremlægges som **bilag E**.

### **Anbringender:**

Det gøres gældende, at Mathilde og Jonna ikke har haft husstand i § 163, stk. 2 i lejelovens forstand.

## Advokatkontoret Skade & Co.

Det er Mathildes bevisbyrde, at der foreligger en husstand som anført i § 163, stk. 2 i lejeloven, og denne bevisbyrde er ikke opfyldt.

Det er ikke dokumenteret, at Mathilde og Jonnas tilrettelæggelse af brugen af Lejligheden kan betragtes som en fælles husstand.

Mathilde og Jonna har haft hver deres del af Lejligheden. Det forhold, at der har været nogle fælles rum og fælles brug af køkken og badeværelse, ændrer ikke på det.

Mathilde **opfordres** i øvrigt til at oplyse, om hun havde eget køleskab i køkkenet?

Som det fremgår af bilag A og B, har Jonna løbende været væk fra Lejligheden om aftenen i 4 ud af ugens 7 dage. Det efterlader 3 dage tilbage, hvor Mathilde og Jonna har haft mulighed for at spise aftensmad sammen.

Når der henses til, at Mathilde ofte var hos Claus Nørregaard, har Jonna og Mathildes påståede "fællesskab" ikke været særligt omfattende.

Endelig bemærkes, at Mathilde i midten af 2022 var bortrejst i 4 måneder. Dette indebærer, at "husstanden" under alle omstændigheder må anses for nulstillet i den forbindelse, hvorfor Mathilde på tidspunktet for Jonnas død ikke opfyldte kravet om 2 års forudgående fælles husstand.

### **Bevisførelse:**

Under hovedforhandlingen vil Søren Kramer afgive partsforklaring, medens A/B i øvrigt vil føre Trine Karlsson og Claus Nørregaard som vidner.

### **Sagens behandling:**

Sagsøgte er enig med sagsøger i, at sagen kan afgøres af Boligretten uden medvirken af lægdommere.



## Advokatkontoret Skade & Co.

### **Processuelle meddelelser m.v.:**

Processuelle meddelelser i sagen kan sendes til Advokatkontoret Skade & Co., Birkeparken 2, 2970 Hørsholm, Att.: Advokat Hans Appel.

### **Bilag:**

- Bilag A: Holdoversigt Frederiksbergs Bridgeklub – september 2023
- Bilag B: E-mailbekræftelse fra Yogu Yoga af 2. januar 2023
- Bilag C: Facebook opslag fra 5. september 2022
- Bilag D: E-mail af 3. oktober 2023 fra Jonna Jørgensen til Søren Kramer
- Bilag E: Vurdering af 6. januar 2024 af Lejligheden fra Ejendomsmægler Thomsen

Holte, den 20. marts 2024

Advokat Hans Appel

20. september 2024

**R E P L I K**

Københavns Boligret

Sagsnr. BS-12210/2024-KBH

Mathilde Jensen

(advokat Jørgen Haltorp)

mod

A/B Vesterbros venner

(advokat Hans Appel)

Idet det tidligere anførte fastholdes, giver sagsøgtes svarskrift anledning til følgende

**PÅSTAND:**

Den tidligere nedlagte påstand fastholdes.

Over for sagsøgtes påstand til selvstændig dom nedlægges påstand om:

Frifindelse.

**BEMÆRKNINGER:**

Det fastholdes, at Mathilde og Jonna Jørgensen har haft fælles husstand i perioden 1. maj 2021 og frem til Jonna Jørgensens død.

Uanset at Mathilde og Jonna Jørgensen havde egne rum, var en stor del af Lejemålet fælles og har dannet rammen for det fælles liv, som Mathilde og Jonna Jørgensen førte i perioden. Det er således langt fra virkeligheden, at Mathilde og Jonna Jørgensen skulle have ført hver sit liv i hver deres ende af Lejemålet.

Med hensyn til A/Bs provokation kan det oplyses, at der alene er et køleskab i Lejemålet, men at Mathilde og Jonna Jørgensen delte køleskabet bortset fra to hylder, hvor de hver især havde plads til deres egne varer m.v.

Det er korrekt, at Jonna Jørgensen var ivrig bridgespiller og yoga udøver, og at hun i den forbindelse ofte var væk fra Lejemålet om aftenen. Det ændrer dog ikke på, at Mathilde og Jonna Jørgensen ofte spiste sammen.

Herudover har Mathilde to gange været med til bridgeturneringer, som Jonna Jørgensen deltog i.

Det er korrekt, at Jonna og Mathilde ikke vaskede tøj sammen, men det er ganske normalt og er ikke afgørende i forhold til husstandsbegrebet.

Mathilde havde ganske rigtigt en længere udlandsrejse i 2022 i 4 måneder, men en længere ferierejse afbryder ikke en etableret husstand.

Claus Nørregaard har Mathilde kendt siden slutningen af 2021. Claus Nørregaard og Mathilde har siden de mødtes været kærester "on and off". Claus Nørregaard er dog p.t. Mathildes kæreste, og parret er flyttet sammen i Mathildes lejlighed.

## ADVOKATFIRMAET JURISTIK

Det er korrekt, at Mathilde i de perioder, hvor hun og Claus Nørregaard har været kærester, ofte har sovet sammen. Det har både været i hendes og hans lejlighed, fordelt med ca. halvdelen hvert sted.

Samlet er der ingen af de fremførte momenter, som rykker ved det klare forhold, at Jonna Jørgensen og Mathilde havde fælles husstand i perioden fra Mathildes indflytning og frem til Jonna Jørgensen død.

Tværtimod viser vurderingen i bilag E, at A/Bs intention blot er at tjene en hurtig gevinst ved at forsøge at presse Mathilde ud af Lejemålet.

### **BEVISFØRELSE**

Mathilde har talt med Claus Nørregaard, som ikke ønsker at afgive forklaring i sagen.

Claus Nørregaard og Mathilde har været kærester "on and off" siden slutningen af 2021.

Claus Nørregaard er på nuværende tidspunkt kæreste med Mathilde og har været det siden 1. august 2024. Før dette havde parret været fra hinanden i 8 måneder. Claus Nørregaard er nu flyttet sammen med Mathilde.

Uanset at kæresteforholdet i denne omgang er nyetableret, må Claus Nørregaard anses for fritaget for vidnepligt, jf. § 171, stk. 1 i retsplejeloven, idet han må anses for at være en af Mathildes "nærmeste".

Der protesteres således mod, at Claus Nørregaard indkaldes som vidne af A/B. Mathilde anmoder derfor om, at der ved hovedforhandlingen træffes afgørelse om, hvorvidt Claus Nørregaard vil være fritaget for vidnepligt.

Lyngby, den 20. september 2024

Jørgen Haltorp, advokat

# Advokatkontoret Skade & Co.

1. november 2024

## D U P L I K

Københavns Byret

Sagsnr. BS-12210/2024-KBH

Mathilde Jensen

(advokat Jørgen Haltorp)

mod

A/B Vesterbros venner

(advokat Hans Appel)

Idet det tidligere anførte fastholdes, giver replikken anledning til følgende

### **Bemærkninger:**

Det fastholdes, at Claus Nørregaard er forpligtet til at afgive forklaring i sagen, idet vidnet ikke kan anses for omfattet af § 171, stk. 1 i retsplejeloven.

Claus Nørregaard og Mathilde har ikke haft et længerevarende, fast forhold, der kan rubriceres under § 171, stk. 1 i retsplejeloven. Parret er ikke ægtefæller og er først for ganske nylig blev samlevende.

Det er ikke tilstrækkeligt til at konstituere, at Claus Nørregaard er en af Mathildes ”nærmeste”.

## Advokatkontoret Skade & Co.

A/B er i øvrigt enig i, at forholdet angående Claus Nørregaards vidnepligt må afgøres under hovedforhandlingen.

Holte, den 1. november 2024

Advokat Hans Appel



Undertegnede

**Ejendomsaktieselskabet Vesterbros venner, Vesterbro Torv 2, 1621 København K.**

udlejer hermed til

**Fru Astrid Jørgensen, Amtsvejen, 7100 Vejle**

fra 1. oktober 1958 følgende lejlighed, beliggende **Vesterbrogade 146G, 4. tv., 1620 København**, på 260 kvm, bestående af 8 værelser, køkken, bryggers, 1 badeværelse og 1 gæstetoilet for en årlig leje af kr. 5.059,84.

Fra 1. december 1958 udgør lejen kr. 5.132,20 som følge af stigning i ejendomsskatterne.

Udover huslejen betales et aconto beløb på varmebidrag, der erlægges kvartalsvis med for tiden kr. 415,- og opkræves for en periode på 3 måneder frem i tiden. Efter varmeperiodens slutning foretages en denlige opgørelse over varmeudgifterne i henhold til paragraf 48 i lov om leje af 15. april 1955. Fordelingen af udgifterne mellem lejerne sker på grundlag af forholdet mellem de enkelte lejebeløb og ejendommens samlede lejeindtægt. Huslejen erlægges 6 måneder forud og aconto varmebidrag 3 måneder forud, hver den 1/3, 1/6, 1/9 og 1/12, første gang 1/12 1958.

Ved kontraktens underskrift betales husleje indtil 1/3 1959.

Uanset lejemålets opsigelse skal forudbetaling af husleje m.v. vedblive at finde sted til de sædvanlige termniner, så længe lejemålet består.

På lejlighedens vedligeholdelseskonto, henstår fra tidligere lejemålet kr. 1.207,75, og der hensættes fremdels kr. 97,93 pr. kvartal.

Det lejede skal benyttes til beboelse.

For lejemålet gælder i øvrigt følgende bestemmelser:

Lejemålet vedvarer, indtil det skriftligt opsigelses af en af parterne til ophør med ½ års varsel til en 1. april eller 1. oktober flyttedag.

## OVERSTREGET TEKST ER IKKE RELEVANT FOR HOVEDFORHANDLINGEN.

\*\*00\*\*

**2. Betalinger:** Lejen eller andet vederlag erlægges på forfaldsdagen uden påkrav på det af udlejerens anviste sted her i landet eller hvis sådant sted ikke er anvist, på udlejerens bopæl. Såfremt forfaldsdagen falder på en af folkekirkenes helligdage eller på grundlovsdagen, udsynes forfaldsdagen til den følgende søndag. Indbetaling kan ske til postvæsenet til den ordning, til det herefter gældende betalingssted. Lejeren kan ikke undlade at betale ydelsen på forfaldsdagen under påberøbelse af modkrav på udlejerens side.

**Forbeholdt udlejerens afholder udgifter til glasforsikring eller forsikring mod væggevandsangreb, og underer lejeren udgifterne hertil forholdsmeessigt.**

Påbegge, der ejendommen nye vej-, kloak- eller andre lign. bidrag til det offentlige, eller der fremtidig er en foresøgelse af ejendommen påhvillende **skatter, uanset om disse skyldes forhøjelse af ejendommens ansættelse til ejendomsafgift**, er udlejerens berettiget til med 3 mdr.s varsel — eller såfremt det, lejeforholdet gælder et kortere varsel for opsigelse fra udlejerens side, da med dette varsel — at kræve bidraget eller skatteforhøjelsen udlignet på samtlige lejligheder og lokaler i ejendommen gennem en lejeforhøjelse, fastsat i forhold til den for de enkelte lejligheder og lokaler gældende leje. Dette gælder også lejere, hvis lejemål er uopsigeligt i en vis række. Tilsvarende adgang til forhøjelse har udlejerens, hvis der fremtidig pålægges ejendommen nye eller foregede WC- og vandafgifter, elektricitets- og renovationsbidrag, bidrag til kommunal brandslukning el. lign. Indtræder der borkald eller nedsættelse af foranstående bidrag og afgifter eller en formindskelse af de ejendommen påhvillende skatter, skal udlejerens lade den derved indvundne besparelse udligne gennem en lejenedsættelse for samtlige lejligheder og lokaler i ejendommen, hvilket dog ikke gælder, såfremt det drejer sig om bidrags-, afgifts- eller skattebeløb, der ikke har været indregnet i lejen, eller besparelsen — i forbindelse med tidligere besparelser, der ikke er udlignet — udgør mindre end 1 % af den samlede leje for ejendommens lejligheder og lokaler. Lejenedsættelsen skal tillægges virkning senest fra den 1. i en måned, der indtræder 3 måneder efter, at bortfaldet eller nedsættelsen af vedkommende bidrag, afgift eller skat er trådt i kraft. Har udlejerens udover sin sædvanlige pligt til vedligeholdelse og fornyelse af elektriske installationer afholdt udgifter til ændring af disse, der er nødvendigt på grund af omlægning af elektricitetsforsyningen, kan disse udgifter på samme måde kræves udlignet over et passende åremål. Tilforsvarsudgifter til første anskaffelse af materiel til karréværn kan på samme måde — dog kun for halvdelens vedkommende — kræves udlignet.

**3. Overlevering af det lejede:** Hvis der ikke ved en tilføjelse på nærværende kontrakt er truffet aftale om, at lejeren uanset lejelovens bestemmelse selv skal istandsætte lejligheden ved indflytningen, overleverer udlejerens det lejede i god, renholdt og forsvarlig stand, frit for utoj, og med hele ruder og brugelige låse med nøgler til alle udvendige døre. Alle til det lejede hørende indretninger til afløb og forsyning med lys, gas, vand, varme og kulde skal være i god og brugbar stand. Eventuelle mangler, som kan opdages ved sædvanlig agtpågivenhed, kan ikke påberåbes af lejeren, hvis denne ikke overfor udlejerens har reklameret i løbet af to uger efter lejemålets begyndelse. Lejeren skal fremskaffe væggetøjsattest inden indflytningen.

Såfremt det lejede ikke i rette tid er rummet af den tidligere indehaver, har lejeren ret til forholdsvis afkortning i lejen for den tid, i hvilken det lejede eller en del deraf ikke står til hans rådighed. Bliver hindringen ikke uden uforbeholdt ophold fjernet, efter at udlejerens er underrettet, kan lejeren hæve lejemålet. Han kan endvidere kræve skadeserstatning, medmindre udlejerens godtgør, at forsinkelsen ikke skyldes noget forhold, for hvilket han har ansvar.

**Såfremt den til lejeren overladte brug medfører inden lejetidens udløb som værende helt eller delvis i strid med offentligretlige forskrifter eller tredjemands ret, er udlejerens uanset lejelovens bestemmelse kun erstatningspligtig, hvis det godtgøres, at han ved lejemålets indgåelse var vidende om en sådan hindring og ikke har gjort lejeren bekendt dermed.**

**4. Vedligeholdelse og reparationer:** Hvis der ikke ved tilføjelse på nærværende kontrakt er truffet aftale om, at lejeren uanset lejelovens bestemmelse skal overtage vedligeholdelsespligten, er udlejerens pligtig at istandsætte skader, der indtræffer i løbet af lejetiden og for hvilke lejeren ikke er ansvarlig, og iøvrigt at holde det lejede forsvarligt vedlig. Lejeren skal straks foretage anmeldelse til udlejerens, hvis der sker sådan skade på ejendommen, at udbedring er uopsættelig. Andre skader skal anmeldes uden ugrundet ophold. For så vidt lejeren pligtig anmeldelse, svarer han til at deraf flydende skade. I lejemål om lejligheder, der første gang er udlignet senest 31. december 1938, afsætter udlejerens, når denne har pålagt til at vedligeholde lejligheden, på en særlig vedligeholdelseskonto til opfyldelse af pligten til istandsættelse med tapet, hvidtning og maling: For lejligheder, der var eller havde været udljet den 1. september 1939: 10 % af lejen pr. 1. september 1939. For lejligheder, der første gang er udljet i tiden fra 1. september 1939 til 31. december 1945: 8 % af lejen, der gjaldt ved lejlighedens første udlejning, og for lejligheder, der første gang er udljet i tiden fra 1. januar 1946 til 31. december 1948: 8 % af lejen ved første udlejning. Har lejeren delvis overtaget pligten til vedligeholdelse med tapet, hvidtning og maling, nedsættes andelen, der skal afsættes på vedligeholdelseskontoen forholdsmeessigt.

Selvom udlejerens har vedligeholdelsespligten, skal lejeren på egen bekostning sørge for vedligeholdelse og istandsættelse af låse, nøgler, ruder, vand-, WC-skåle, vaskekummer, badekar, badeovne, elektriske kontakter, varme- og kuldeskabe, **mursværket i komur og kakkelovne (derunder forriste)**. Udlejerens er dog pligtig til istandsættelse WC-skåle, vaskekummer, badekar, badeovne, varme- og kuldeskabe, når lejeren den godtgøre, at disse genstandes forringelse ikke skyldes hans forsamelse.

Viser der sig under lejemålet angreb af væggetøj el. lign. i det lejede, har udlejerens ret og pligt til for lejeren regning uden ophold at lade foretage udryddelse, og lejeren må erstatte eventuel skade på ejendommen. Hvis det må antages, at angrebet udrykker fra en tidligere lejer eller fra andre dele af ejendommen, påhviler det udlejerens for egen regning at foretage udryddelsen. Skader skal anmeldes til udlejerens uden ugrundet ophold.

**5. Lejemålets ophør:** Lejeren skal aflevere det lejede med tilbehør i samme stand som ved overleveringen med undtagelse af den forringelse, som hidrører fra sæde og almindeligt slid og mangler, som det påhviler udlejerens at udbedre. Mangler, som ved sædvanlig agtpågivenhed burde være opdaget af udlejerens, kan ikke påberåbes af denne, hvis reklamation overfor lejeren ikke er sket inden to uger efter lejemålets ophør. Har lejeren anbragt låse i yderdøre, er han pligtig at aflevere samtlige til låsen hørende nøgler.

**6. Forandringer og installationer:** Lejeren må ikke uden udlejerens skriftlige samtykke anbringe radioantenne eller andet på ejendommen eller foretage nogen forandring af det lejede, herunder forsyne det med fast gulvbelægning, fjern- ombytte eller flytt- kakkelovne, radiatorer, komfurer, døre, forstavsinduer o. l.

**Er gulvbelægning eller lignende anbragt, må dette ikke fjernes ved fraflytning, men skal tilhøre ejendommen.**

Udlejerens har ret til med mindst 2 ugers varsel at lade føre ledninger for lys, gas, vand, varme, kulde og afløb — herunder ikke affaldsskakter — gennem det lejede.

I tilfælde af installation af varmeslæb har udlejerens ret til at råde over de til arbejdets udførelse nødvendige kælder- og loftsrum, når der anvises lejeren andre til den fastsatte brug anvendelige rum. Andre rum kan dog ikke kræves anbragt, når den forudsatte anvendelse af rummet må anses for overflødiggjort ved installationen.



7. **Centralt, samlet, udgifter:** Lejemod i grundlag pligtig at stemme. Udlejeren hjælpe for
8. **Terrorum, v. indretninger, dog ikke leje. Lejeren i bygninger**
9. **Husreglement:** eventuelt senere i så hense. Lejeren er på lejeren eller han. Husdyr må ikke med kontraktens
10. **Udlejeren adgang** til det lejede formiddag og kl. 17 ren eller nogen til gende kun ske undt de ovenfor angivne sket, er udlejeren b
11. **Fremleje:** Lejeren må medlemmer af sin h lejlighed på 2 værelser sker, hæfter lejeren de meddelelse om overlad. Vedrører lejemålet e. til at fremleje en del a hvis det samlede antal i hvert enkelt tilfælde in agter udlejeren at vilkårene for lejemålet, Af lejebeløbet er udleje **Når fremleje eller detsespligter lejeren metser i modsat rets.**
12. **Erhvervs- og forretningslo-**
- a. Lejere af butikker, forre. registrering e. l., pligtige at holde forretningen åben og i forsvarlig daglig drift.
- b. Lejere af butikker er berettigede til at anbringe markise og sædvanlige skilte — herunder dog ikke **lysreklamer** — på de til butikken hørende udevendige murflader, dog således at rimelige, brødemæssige krav fra udlejeren skal efterkommes. **Automater, udhængs skabe, varer på fortov e. l. må ikke anbringes uden udlejeren skriftlige samtykke.** Eventuelle afgifter betales af lejeren, der selv om fornødent må indhente autoriteternes tilladelse.
- c. Hvidtning af lokaler e. l. foranstaltninger, der påbydes af fabriksinsyn eller andet offentligt tilsyn med lejeren virksomhed, bekostes af lejeren. **En samme gælder al vedligeholdelse og forandring af det lejede, derunder særlig vedligeholdelse af gulve, gulvbelægning og alt malerarbejde.**
- d. Fabriksvirksomhed og håndværk må ikke udøves i det lejede uden udlejeren skriftlig samtykke.
- e. Hører der særlig vandmål til det lejede, betales vandforbruget og målerlejen af lejeren.
- f. Hvis et lokale er udlejet til forretning i en bestemt branche, må udlejeren ikke uden særlig aftale udleje eller selv benytte andre lokaler i samme ejendom (matr. nr.) til en tilsvarende forretning. Er lokalet udlejet til specialforretning, udelukker det ikke udlejeren ret til udlejning til forretning af almindelig karakter, selvom denne delvis farer samme varer som specialforretningen. Udlejning til forretning af almindelig karakter udelukker omvendt ikke udlejning af andre lokaler til specialforretning.
- g. Lejeren påtager sig ansvaret for overholdelse af sundheds- og politivedtægter og fritager udlejeren for ansvar overfor det offentlige.
- h. Følgende inventar tilhører ejendommen:
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
13. **Misligholdelse m. v.:** Udlejeren kan, uanset at der ifølge lov eller aftale tilkommer lejeren uopsiglighed i en vis tid, oplyse lejemålet i følgende tilfælde:
- Hvis leje eller anden pengeydelse ikke senest tredje søgndag efter forfaldsdagen er betalt til udlejeren på hans bopæl eller det af ham anviste sted eller er indbetalt til postvæsenet.
- Udvarme, varmt vand m. v., og der ikke svares en fast afgift, bliver **anlægget, herunder opvarmning af alle fælles rum**, som ikke har fornyelses karakter, og vandafgørelsmæssigt. Fordelingen sker efter varmeingeniørens beregning på andre måtte være opsat. Udlejeren er på lejeren forlængende feres fordeling. Efter varmesesonen slutning, og betalingen reguleres i overens- yrelser i varmeforsyningen, men har pligt til snarest at af- øvrige lejere efter tur ret til at benytte de 5 lejerne fælles hold til et af udlejeren udarbejdet reglement. Dette gælder **og dennes vinduer samt gærd, sætter ugent-** vedlagte husreglement med de ændringer, som udlejeren ge, hvad der hører til god husorden, og at efterkomme, hvad øder. måtte lide, ved at husreglementet ikke bliver overholdt af ler til enhver tid uanset uopsiglighed kan tilbagekaldes til, når forholdene kræver det, at få eller skaffe sig adgang til at give adgang for lejesagende hver søgndag kl. 10-11 i mulig hensyntagen til lejeren, og såfremt hverken lejeren er til stede i det lejede, kan forevisning for lejesagende. Er lejeren eller hans stedfortræder ikke til stede lejeren eller dennes stedfortræder. Når opsigelse er cuden i det lejede.
- m. i det lejede eller nogen del deraf til andre end lejeren mindre del af sin beboelseslejlighed — af en forstående slægtninge. Hvor en sådan overladelse ver for udlejeren. Lejeren skal straks give udlejeren e, så længe lejelovens § 153 er gældende, berettiget personer. Udlejeren kan dog forbyde fremlejemål, stige antallet af værelser i denne. Lejeren skal i v af lejeren bringes i forslag, eller at godkende t for huslejenævnet (kommunalbestyrelsen).
- Lejeren ellers påhvillende vedligeholdelses vedkommende uanset bestem- ven.**

- Hvis lejerens helt eller delvis skal erlægge lejen ved at udføre arbejde, og lejerens ved arbejdets udførelse groft tilsidesætter sine pligter eller iøvrigt udviser et særlig slet forhold i tjenesten.
3. Hvis det lejede benyttes til andet brug end aftalt, og lejerens ikke trods udlejerens indsigelse bringer det utilsigtede forhold til ophør.
  4. Hvis lejerens udenfor de i nærværende kontrakt hjemlede tilfælde overlader brugen af det lejede til en anden, trods udlejerens indsigelse fortsætter dermed, eller lejerens udnytter den ham ifølge nærværende kontrakt hjemlede ret til fremlån eller fremlæje på en sådan måde, at det medfører væsentlig ulempe for udlejerens eller ejendommens beboere, og han ikke uden ophold efter udlejerens påkrav bringer fremlæjeforholdet til ophør.
  5. Hvis lejerens i de tilfælde hvor han er pligtig at give udlejerens eller andre adgang til det lejede, uden gyldig årsag modsætter sig dette.
  6. Hvis lejerens endelig fraflytter det lejede i utide uden at have truffet fornøden aftale med udlejerens.
  7. Hvis lejerens vanræger det lejede, og ikke uden ophold efter udlejerens påkrav bringer det lejede i stand.
  8. Hvis lejerens trods udlejerens påmindelse tilsidesætter sine pligter til at lagttage god ordren i ejendommen, eller hans eller hans husstands optræden eller forhold trods udlejerens påmindelse har været til ulempe for ejendommen eller dens beboere.
  9. Hvis lejerens af en butik eller beværtning trods udlejerens påmindelse ikke opfylder den ham pålagte pligt til at holde forretningen åben og i forsvarlig drift.
  10. Hvis lejerens iøvrigt misligholder nogen ham ifølge lejemålet påhvilt forpligtelse på en sådan måde, at hans fjernelse er påkrævet.
- Skønnes det forhold, der lægges lejerens til last, at være af væsentlig betydning, kan udlejerens dog ikke uden varsel ophæve lejemålet.
- Ophæves lejemålet af nogen af de ovennævnte grunde, er lejerens pligt straks at betale leje og andet ifølge lejemålet ham påhvilt vederlag for den tid, til hvilken lejemålet kunne opsiges af ham til almindelig flyttedag og med almindeligt varsel, og at erstatte udlejerens ethvert ham ved misligholdelsen påført tab, herunder omkostninger ved lejerens udsættelse af det lejede.
14. Kautions: Forsåvidt der er stillet kautions for lejekontrakten, kan kautions kun opsiges med mindst 1 måneds længere varsel end den lejerens tilkommende opsigelsesfrist og mindst med det udlejerens i kontrakten tilkommende opsigelsesvarsel. Kautions bortfalder ikke, selv om der indrømmes henstand med forfalden leje eller andre ydelser. Forsåvidt lejerens er gift, hæfter lejerens ægtefælle som selvskyldnerkautionsist for lejens betaling, hvorfor kontrakten også skal underskrives af ægtefællen.
  15. Tinglysning: Tinglysning af denne kontrakt — i de tilfælde, hvor sådan tinglysning ifølge tinglysningsloven kan ske af hensyn til beskyttelse overfor trediemænd — kan kun foretages med udlejerens skriftlige tilladelse, og tinglysning skal være uden præjudice for fremtidige pantehæftelser i ejendommen.
  16. Stempling: Stemplet til kontrakten betales af lejerens.
- Det samlede eksemplar af kontrakten forbliver i udlejerens værg, medens lejerens erholder en bekræftet genpart.

København, den 30. august 1958

Som udlejer

Som lejer

Astrid Jørgensen

**ALLONGE TIL LEJEKONTRAKT VEDØRENDE VESTERBROGADE 146G, 4. TV., 1620 KØBENHAVN V.**

I anledning af Astrid Jørgensens død, den 14. august 1988, noteres og accepteres det herved, at lejemålet fortsættes af Astrid Jørgensens datter, der siden lejemålets etablering i 1958 har haft husstand sammen med Astrid.

København, den 1. september 1988:

Som udlejer  


Som lejer  




Vesterbro, mandag den 10. maj 2021

Kæreste Elise

Jeg ved, at du sikkert har gjort dig mange tanker om, hvordan det er forløbet med Mathildes indflytning hos mig. Som vi jo tit har talt om, er ens børn altid børn i ens øjne, og som sådanne har de brug for støtte og hjælp, også selvom de er myndige og flyttet hjemmefra.

Heldigvis kan jeg forsikre dig om, at indflytningen er gået rigtig godt og problemfrit. Mathilde kom med flyttebil og venner den 1. maj 2021, og indflytningen blev klaret på en times tid. Det hjalp naturligvis, at Mathilde alene havde sit tøj og personlige ting med, idet møblerne jo blot er dem, der allerede stod i de værelser, som Mathilde har fået.

Vi har også allerede fået talt om bidrag til husførelsen, fælles indkøb, rengøring m.v., og alt i alt ser jeg ingen problemer. Mathilde er en helt igennem dejlig pige, som er en fornøjelse at tilbringe tid med.

Det er klart, at med min bridge og yoga, og Mathildes studie m.v., vil vi nok ikke sidde lårene af hinanden, men det er jo også fint, og som det skal være. Det ændrer dog ikke på, at jeg, som du og jeg har talt om, vil udfylde rollen som ”bonusmor” på bedst mulig måde, så Mathilde lander sikkert og trygt her i Københavnstrup.

De kærligste hilsner

Jonna

**Jonna Jørgensen <bridgejonna@yahoo.dk>**

15. maj 2021

til mail@proejendomsadministration.dk

Emne: SV: Fremleje til Mathilde Jensen

Kære Pelle

Jeg tror, at du har misforstået indholdet af vores samtale.

Mathilde er ikke bare en tilfældig logerende, men datter af en nær veninde.

Mathilde er således ikke en fremlejer, idet min veninde og jeg har aftalt, at jeg skal være en "bonusmor" for Mathilde her i København.

Jeg tænker derfor ikke, at der skal oprettes nogen fremlejeaftale, da Mathilde jo bare bor hos mig, men hvis det er absolut nødvendigt, må du vende tilbage.

Med venlig hilsen

Jonna

**Pro Ejendomsadministration**

14. maj 2021

**<mail@proejendomsadministration.dk>**

til bridgejonna@yahoo.dk

Emne: Fremleje til Mathilde Jensen

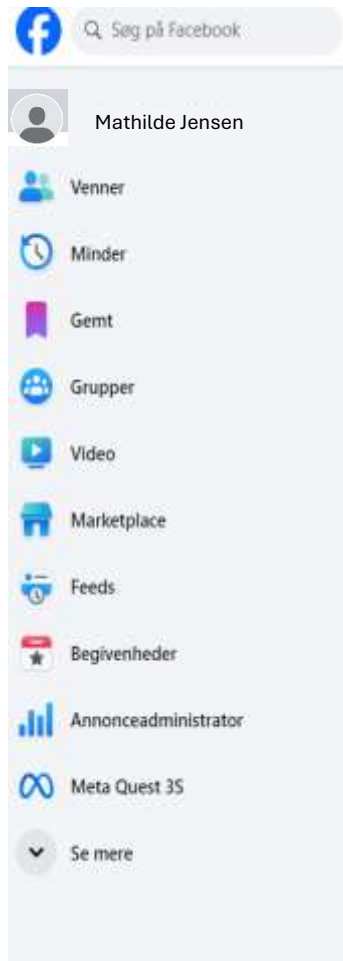
Hej Jonna

I fortsættelse af vores telefonsamtale, vender jeg som aftalt tilbage i forhold til Mathilde Jensens indflytning i din lejlighed Vesterbrogade 146G, 4. tv., 1620 København V.

Du er berettiget til at fremleje op til halvdelen af lejemålets beboelsesrum til beboelse, så Mathilde Jensen må godt flytte ind som fremlejer. Aftalen mellem Mathilde og dig skal indgås skriftligt, og vi skal have en kopi af kontrakten.

Hvis du har spørgsmål, er du velkommen til at ringe.

Bh. Pelle Andersen, ejendomsadministrator.



## Mathilde Jensen

5. september 2022 kl. 08.09

Det er vildt, når man indser, at jeg allerede har været 3 måneder hjemmefra og mangler en måned endnu. Efter summer school i London, står turen nu på en længere rundtur i det sydfranske. Jeg elsker stemningen i Frankrig, om det så er storbystemningen i Paris eller en fortorvscafe i Nice.

Lige nu er det Narbonne og denne noget glemte del af Frankrig, som jeg udforsker. Det kan kun anbefales at tage et længere ophold væk fra DK. Det sætter perspektiv på livet, men giver også grobund for en refleksion om, hvor godt vi har det derhjemme.

Når alt det er sagt, så må jeg tilbage til min rødvin og crepe, medens jeg nyder udsigten over floden i Narbonne



**Jonna Jørgensen <bridgejonna@yahoo.dk>**

3. januar 2023

til trine.k@google.dk

Emne: Holdoversigt 1. halvår 2023

Kære Trine

Jeg videresender lige beskeden fra Chatima. Vi har fået samme hold, som de tidligere sæsoner, så det er jo rigtig godt.

Det bliver godt, at fortsætte med Chatima, der er en rigtig god lærer.

Jeg sender lige regningen, når den modtages.

Med venlig hilsen

Jonna

**Yogu Yoga**

2. januar 2023

**<info@yoguyoga.dk>**

til bridgejonna@yahoo.dk

Emne: Holdoversigt 1. halvår 2023

Kære Jonna

Jeg bekræfter hermed, at du og Trine Karlsson er tilmeldt vores søndagshold i yoga full body stretch.

Undervisningen/træningen starter kl. 18 og varer som sædvanlig i 1½ time.

Det glæder mig, at du og Trine er så påholdende 😊.

Med venlig hilsen

Chatima Drahma Christoffersen

*Yogu Yoga – træning med indhold*





# Frederiksberg Bridgeklub

Hold i september 2023

# UGEPLAN FOR SEPTEMBER

Arrangementer afholdes hver uge i foreningens lokaler på Frederiksberg Runddel

## Mandag

Kl. 18.00 Kaffe/kage

Kl. 18.30 Bridge 1 for øvede v/Jonna Jørgensen

Kl. 19.15 Frit makkerspil

Kl. 21.00 Arrangementet slutter

## Onsdag

Kl. 18.00 Kaffe/kage

Kl. 18.30 Bridge 2 for konkurrencespillere v/Jonna Jørgensen

Kl. 19.15 Parspil

Kl. 21.00 Arrangementet slutter

## Fredag

Kl. 18.00 Kaffe/kage

Kl. 18.30 Intro til bridge v/Jonna Jørgensen

Kl. 19.15 Bridge og rødvin

Kl. 21.00 Arrangementet slutter

# Hotel Fredriksgård

## dit boutiquehotel

**B25-09-2023**

**Faktura nr. 2687**

Til  
Mathilde Jensen  
Vesterbrogade 145G, 4.tv  
1620 Kbh. V

Beskrivelse	I alt
Ophold fra den 24. – 25. september 2023 (1 nat) i dobbeltværelse med udsigt og morgenmad.  2 personer – Mathilde Jensen og Jonna Jørgensen	
Subtotal	1.500,00
Moms	375,00
<b>I alt til betaling</b>	<b>1.875,00</b>

Betaling netto 14 dage

## Hotel Fredriksgård – dit boutiquehotel

Tlf. +45 33 48 56 14  
Fax +45 33 48 56 15

Hovedgaden 81, 7100 Vejle  
CVR-nr. 12 58 66 17

www.fredriksgaard.dk  
info@fredriksgaard.dk

09.25.2023

---

**Faktura nr. 2687**

---

s.02

Tak, fordi du valgte at bo hos os!



## SPAREKASSEN JYLLINGE

Den personlige bank

Jonna Jørgensen  
Vesterbrogade 146G, 4. tv.  
1620 København V.

Sparekassen Jyllinge  
Private Jyllinge  
Hovedgaden 12  
4040 Jyllinge  
Tlf.nr. 31 95 11 11  
SWIFT-BIC: SPJYDKKK  
[www.sparekassenjyllinge.dk](http://www.sparekassenjyllinge.dk)

30. september 2023

Reg.nr. 7158  
Konto 3002990012  
Kontoen føres i danske kroner

### J&M fælleskonto - udskrift nr. 3/2023

Udskriftsperiode 01.07.23 til 30.09.23

Bogført dato		Indsat/hævet	Indestående
01.01	Overført saldo fra udskrift nr. 12/2022	+	6.578,33
01.07	Indsat Mathilde	1.500,00	8.078,33
01.07	Indsat Jonna	1.500,00	9.578,33
04.07	Nemlig.com	- 850,00	8.728,33
07.07	Ref udlæg Mathilde	- 230,33	8.498,00
11.07	Overført Privatkonto - Jonna indkøb	- 1.183,00	7.315,00
17.07	Nemlig.com	- 1.201,73	6.113,27
25.07	Overført Privatkonto - Jonna indkøb	- 1.455,36	4.657,91
01.08	Indsat Mathilde	1.500,00	6.157,91
01.08	Indsat Jonna	1.500,00	7.657,91
03.08	Nemlig.com	- 2.597,83	5.060,08
08.08	Overført Privatkonto - Jonna pizza	- 255,00	4.805,08
10.08	Nemlig.com	- 2.337,55	2.467,53
22.08	Nemlig.com	- 899,73	1.567,80
01.09	Indsat Mathilde	1.500,00	3.067,80
01.09	Indsat Jonna	1.500,00	4.567,80
03.09	Nemlig.com	- 2.687,23	1.880,57
16.09	Nemlig.com	- 1.537,33	343,24
01.10	Indsat Jonna	1.500,00	1.843,24
01.10	Indsat Mathilde	1.500,00	3.343,24
03.10	Overfør Privatkonto - Jonna indkøb	- 2.555,67	787,57
15.10	Nemlig.com	- 543,55	244,02
Saldo pr. 30. 11. 2023		:	244,02

Betingelser pr. udskriftsdato

Rente af indestående : 0,00 pr. år

Indskud på kontoen er et "berettiget indskud", der er omfattet af Garantiformuen som beskrevet i skemaet "Grundlæggende oplysninger om beskyttelse af indskud". Du finder skemaet på [www.sparekassenjyllinge.dk/vilkaar](http://www.sparekassenjyllinge.dk/vilkaar)

**Jonna Jørgensen <bridgejonna@yahoo.dk>**

3. oktober 2023

til soren.kramer@alternativt.dk

Emne: Adgang til håndværkere

Kære Søren

Jeg beklager, at jeg ikke kunne være hjemme på de tidspunkter, som du nævnte.

Desværre kan jeg heller ikke love, at Mathilde kan lukke op, da hun for tiden ikke er ofte hjemme. Hun har travlt på studiet m.v., hvorfor jeg ikke ser hende så ofte.

Jeg kan give dig nøglen, så du selv kan lukke håndværkerne ind, hvis det er en farbar vej?

Med venlig hilsen

Jonna

PRO EJENDOMSADMINISTRATION APS  
Vandtårnsbakken 21  
4200 Slagelse  
CVR-nr. 28 10 11 51  
mail@proejendomsadministration.dk



Jonna Jørgensen  
Vesterbrogade 146G, 4. tv.  
1620 København V.

15. november 2023  
j.nr. 201.451  
Lejemål nr. 151

### Huslejeopkrævning – december 2023 – lejemålet Vesterbrogade 146G, 4. tv., 1620 København V

15.11.23

Husleje december 2023	kr.	10.153,50
Aconto varme	kr.	<u>1.000,00</u>
I alt	kr.	<b>11.153,50</b>

Forfald, den 1. december 2023

\*\*\*

**BETALINGEN ER TILMELDT BETALINGSSERVICE**

## SPAREKASSEN JYLLINGE

Den personlige bank

Jonna Jørgensen  
Vesterbrogade 146G, 4. tv.  
1620 København V.

Sparekassen Jyllinge  
Private Jyllinge  
Hovedgaden 12  
4040 Jyllinge  
Tlf.nr. 31 95 11 11  
SWIFT-BIC: SPJYDKKK  
[www.sparekassenjyllinge.dk](http://www.sparekassenjyllinge.dk)

30. november 2023

Reg.nr. 7158  
Konto 3002990011  
Kontoen føres i danske kroner

### Budgetkonto - udskrift nr. 11/2023

Udskriftsperiode 01.01.23 til 30.11.23

Bogført dato		Indsat/hævet	Indestående
01.01	Overført saldo fra udskrift nr. 12/2022	+	21.000,00
01.01	Indsat Mathilde	3.000,00	24.000,00
01.02	Husleje	- 11.153,50	12.846,50
01.02	Indsat Mathilde	3.000,00	15.846,50
01.03	Husleje	- 11.153,50	4.693,00
15.03	Overført fra Privat konto	25.000,00	29.693,00
01.04	Husleje	- 11.153,50	18.539,50
01.04	Indsat Mathilde	3.000,00	21.539,50
05.04	EI 1. kvartal	- 4.300,00	17.239,50
10.04	Tilbagebetaling varmeregnskab	4.357,00	21.596,50
01.05	Husleje	- 11.153,50	10.443,00
01.05	Indbetalt Mathilde	3.000,00	13.443,00
01.06	Husleje	- 11.153,50	2.289,50
01.06	Indbetalt Mathilde	3.000,00	5.289,50
10.06	Overført fra Privat konto	30.000,00	35.289,50
01.07	Husleje	- 11.153,50	24.136,00
01.07	Indsat Mathilde	3.000,00	27.136,00
05.07	EI 2. kvartal kvartal	- 4.300,00	22.836,00
01.08	Husleje	- 11.153,50	11.682,50
01.08	Indsat Mathilde	3.000,00	14.682,50
01.09	Husleje	- 11.153,50	3.529,00
01.09	Indsat Mathilde	3.000,00	6.529,00
10.09	Overført fra Privat konto	30.000,00	36.529,00
01.10	Husleje	- 11.153,50	25.375,50
01.10	Indsat Mathilde	3.000,00	28.375,50
05.10	EI 3. kvartal	- 4.300,00	24.075,50
01.11	Husleje	- 11.153,50	12.922,00
01.11	Indsat Mathilde	3.000,00	15.922,00
Saldo pr. 30. 11. 2023		:	15.922,00
Betingelser pr. udskriftsdato			
Rente af indestående		:	0,00 pr. år

Indskud på kontoen er et "berettiget indskud", der er omfattet af Garantiformuen som beskrevet i skemaet "Grundlæggende oplysninger om beskyttelse af indskud". Du finder skemaet på [www.sparekassenjyllinge.dk/vilkaar](http://www.sparekassenjyllinge.dk/vilkaar)



Rigshospitalet, tirsdag den 12. december 2023

Kæreste Elise

Tak for din opringning, som trøstede meget, selvom jeg var noget omtumlet grundet den smertestillende medicin.

Jeg har lige talt med overlægen, og det ser desværre ikke godt ud. Jeg er frisk i sindet til at kæmpe, men min krop er desværre så medtaget, at det er vanskeligt blot at skrive dette brev.

Lægens besked var, at jeg havde brækket ben og bækken, samt at der var flere indre blødninger, som de ikke havde styr på endnu. Hvis de får styr på blødningerne, venter et langt genoptræningsforløb. Hvis de ikke får styr på blødningerne, er situationen noget anderledes....

Jeg vil gerne sige tak for lån af Mathilde i de seneste år. Mathilde har besøgt mig hver dag siden ulykken, hvilket jeg er meget taknemmelig for.

Det har været dejligt at møde Mathilde og se hende udvikle sig til et selvstændigt menneske, medens hun har boet hos mig. Selvom både hun og jeg har haft travlt og haft hver vores at se til, er det dog lykkedes mig at komme ind på livet af Mathilde, som du godt kan være stolt af.

Tak for dit venskab, som betyder uendeligt meget for mig. Jeg glæder mig til vi ses igen, og hvis ikke, så mange tak for de glæder, som du og Mathilde har givet mig.

Kærlig hilsen

Jonna

**Mathilde Jensen <Mathilde.Jensen@live.dk>**

5. januar 2024

til mail@proejendomsadministration.dk

Emne: Overtagelse af lejemålet Vesterbrogade 146G, 4. tv., 1620 København V, efter  
Jonna Jørgensen

Kære Pelle

I fortsættelse af vores telefonsamtale angående Jonnas alt for tidlige død, retter jeg hermed formel henvendelse angående muligheden for at overtage Jonnas lejemål.

Som jeg nævnte, har Jonna og jeg boet sammen siden 1. maj 2021, og jeg forstår på en af mine veninder, der studerer jura, at jeg derfor har ret til at fortsætte Jonnas lejemål.

Denne ret vil jeg gerne udnytte, så jeg ikke står uden tag over hovedet 😊

Kan du ikke sende en allonge, så vi kan få formalia på plads?

På forhånd tak.

Mathilde

# EJENDOMSMÆGLER THOMSEN

EGERNVEJ 24 - 2000 Frederiksberg - CVR-nr. 28 10 11 51

Søren Kramer  
Vesterbrogade 146G, 5. tv.  
1620 København V.

6. januar 2024  
Sag. 1101.002/THO

## **Vurdering af markedsprisen på lejligheden Vesterbrogade 146G, 4. tv., 1620 København V**

På given foranledning skal jeg herved til A/B Vesterbros venner udtale mig om markedsværdien for lejligheden Vesterbrogade 146G, 4. tv., 1620 København V.

Jeg forstår, at lejligheden er en såkaldt "restlejlighed", som ikke blev omdannet til andelslejlighed i forbindelse med stiftelsen af andelsboligforeningen. Andelsboligforeningen har efter stiftelsen af foreningen og købet af ejendommen Vesterbrogade 146G fortsat udlejet lejemålet.

Lejer er nu afgang ved døden, og andelsboligforeningen ønsker i den forbindelse at få en markedsvurdering af lejligheden.

Vurderingen er foretaget uden besigtigelse af det indvendige af lejligheden, idet dødsboet endnu ikke er fraflyttet lejemålet.

Lejligheden er på 260 m<sup>2</sup> og beliggende i et af de mest attraktive områder i byen. Såfremt lejligheden havde været en ejerlejlighed, ville salgsprisen udgøre 15 mio. kr. eller mere.

Lejligheden kan dog alene afhændes som andelsbolig, hvorfor prisen er begrænset af maksimalpriserne i andelsboligforeningslovens § 5.

I A/B Vesterbros venner har man valgt at lade maksimalprisen bestemmes af valuarvurderingen. Ud fra seneste regnskab og valuarvurdering kan det fastsættes, at maksimalprisen for lejligheden udgør:

**6.250.000 kr.**

Vurderingen forudsætter, at lejligheden ikke er vanrøgtet, ligesom der ikke er taget højde for eventuelle forbedringer i lejligheden.

**Tlf.nr. +45 23 41 23 41**

**Bank: Danske Bank 4183 4180 518 613**

**Medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening**

# EJENDOMSMÆGLER THOMSEN

EGERNVEJ 24 - 2000 Frederiksberg - CVR-nr. 28 10 11 51

Såfremt andelsboligforeningen ønsker at sælge, kan det oplyses, at jeg umiddelbart har flere interesserede købere. Det er således sandsynligt, at et salg kan gennemføres inden for et par uger.

Endelig forstår jeg, at der p.t. kan være en mulighed for, at en logerende hos afdøde lejer vil forsøge at fortsætte lejemålet på uændrede vilkår.

Efter en gennemgang af lejekontrakten og den gældende leje må det konstateres, at lejemålet er indgået på endog særdeles gunstige vilkår for lejer. En leje på ca. 10.000 kr. pr. måned for et lejemål med den nævnte beliggenhed og størrelse er langt under den leje, som kunne forventes for et lejemål, der er blevet udviklet.

Henset til at lejen ikke vil medføre et afkast af betydning, når omkostningerne til lejligheden i øvrigt er betalt, vil det være ødelæggende for prisen, såfremt den logerende måtte få medhold i at kunne fortsætte lejemålet. I så fald vil markedsprisen for lejligheden antageligt udgøre mindre end 2 mio. kr., hvis den overhovedet kan sælges.

Frederiksberg, den 6. januar 2024

Ejendomsmægler Thomsen

**Tlf.nr. +45 23 41 23 41**

**Bank: Danske Bank 4183 4180 518 613**

**Medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening**

*Advokatkontoret Skade & Co.*

Mathilde Jensen  
Vesterbrogade 146G, 4. tv.  
1620 København V

18. januar 2024

j.nr. 0945-71

Vedr.: Deres anmodning om fortsættelse af lejemålet Vesterbrogade 146G, 4. tv., 1620 København V.

Som advokat for A/B Vesterbros venner har jeg modtaget Deres e-mail af den 5. d.s. til besvarelse.

Min klients bestyrelse har behandlet Deres anmodning om at fortsætte lejemålet Vesterbrogade 146G, 4. tv., 1620 København K ("Lejemålet"), efter Jonna Jørgensen, jf. § 163, stk. 2 i lejeloven.

Det er korrekt, at De har haft folkeregisteradresse i Lejemålet siden den 1. maj 2021, hvorfor De umiddelbart opfylder de tidsmæssige krav i § 163, stk. 2 i lejeloven.

De er dog ikke familiært forbundet med Jonna Jørgensen, og der er heller ikke andet, som tyder på, at Jonna Jørgensen har haft fælles husstand med Dem i 2 år forud for Jonna Jørgensens dødsfald.

Tværtimod er min klient bekendt med, at De har været bortrejst fra Lejemålet i længere perioder, ligesom De ofte har overnattet og opholdt Dem hos Deres kæreste/ven.

Min klient anser Dem for at være en form for fremlejer hos Jonna Jørgensen og derfor ikke omfattet af kredsen af personer, der kan fortsætte et lejemålet i medfør af § 163, stk. 2 i lejeloven. Bevisbyrden for, at De har haft fælles husstand med Jonna Jørgensen i det relevante tidsrum, påhviler Dem og er ikke løftet.

På denne baggrund har jeg d.d. opsagt lejemålet over for dødsboet efter Jonna Jørgensen med 3 måneders varsel til udløb pr. 1. maj d.å. Dødsboet har taget opsigelsen til efterretning men har samtidig meddelt, at dødsboet finder, at opsigelsens retmæssighed vil afhænge af, om De har krav på at fortsætte lejemålet eller ej.

På denne baggrund anmoder jeg om, at De snarest og senest ved udløbet af lejers opsigelsesvarsel fraflytter Lejemålet. Dersom De nægter at fraflytte, vil jeg uden yderligere varsel tage retslige skridt i sagen.

Med venlig hilsen

Advokat Hans Appel

## ADVOKATFIRMAET JURISTIK

Advokatkontoret Skade & Co.  
Birkeparken 2  
2970 Hørsholm

23. januar 2024  
J.nr. 99-68388

Vedr. Mathilde Jensen – fortsættelse af lejemålet Vesterbrogade 146G, 4. tv., 1620 København V

Som advokat for Mathilde Jensen retter jeg henvendelse til Dem i anledning af Deres skrivelse af 18. d.s. til min klient.

Det fastholdes, at min klient opfylder betingelserne for at fortsætte lejemålet Vesterbrogade 146G, 4. tv., 1620 København V, efter afdøde Jonna Jørgensen.

Min klient har siden sin indflytning i lejemålet haft et meget nært forhold til Jonna Jørgensen, der i øvrigt var særdeles god veninde med min klients moder.

Jonna Jørgensen og min klient har delt opgaverne i husholdningen og udgifterne til lejemålet, ligesom de har spist sammen og i øvrigt været fælles om lejemålet, svarende til et moder-datter-forhold.

Det var således aftalen mellem min klients moder og Jonna Jørgensen, at hun skulle være min klients "bonusmor" i København, og det var denne rolle, som Jonna Jørgensen havde i forhold til min klient. Jonna Jørgensen og min klient har således haft fælles husstand.

Det forhold, at min klient i en kortere periode har været bortrejst på summer school og ferie gør ikke, at den tidsmæssige betingelse er afbrudt, hvorfor min klient på tidspunktet for Jonna Jørgensens død havde haft fælles husstand med Jonna Jørgensen i over 2 år.

## ADVOKATFIRMAET JURISTIK

Betingelserne for, at min klient kan fortsætte lejemålet på uændrede vilkår, er således opfyldt, jf. § 163, stk. 2 i lejeloven.

Såfremt min klient ikke senest 10 dage fra d.d. modtager en anerkendelse fra Deres klient af, at min klient kan fortsætte lejemålet på uændrede vilkår, vil der uden yderligere varsel blive udtaget stævning i sagen.

Venlig hilsen

Jørgen Haltorp, advokat



