



Udskrift af dombogen

DOM

Afsagt den 2. april 2009 i sag nr. BS 26B-7402/2008:

Sagsøger A/S
Adresse 1
5100 Odense C

mod

Sagsøgte
Adresse 2
København

Sagens baggrund og parternes påstande.

Denne sag, der er anlagt den 12. december 2008, vedrører lejefastsættelse for sagsøgtes lejemål.

Sagsøger har nedlagt påstand om, at sagsøgte tilpligtes at anerkende, at lejen for det sagsøgte tilhørende lejemål beliggende Adresse 2, København, med virkning fra 1. januar 2009 forhøjes med kr. 502.325,00 årligt til kr. 885.200,00, dog således, at forhøjelsen i medfør af erhvervslejelovens § 13 fordeles over 4 år, således:

Lejeforhøjelse pr. 1. januar 2009	kr. 125.581,40 til kr. 508.455,80.
Lejeforhøjelse pr. 1. januar 2010	kr. 125.581,40 til kr. 634.037,20.
Lejeforhøjelse pr. 1. januar 2011	kr. 125.581,40 til kr. 759.618,60.
Lejeforhøjelse pr. 1. januar 2012	kr. 125.581,40 til kr. 885.200,00.

Sagsøgte har nedlagt påstand om frifindelse.

Sagsøgte har herudover nedlagt følgende selvstændige påstand:

Sagsøger tilpligtes at anerkende, at sagsøger ikke er berettiget til at forhøje sagsøgtes leje for lejemålet med stigninger i skatte- og afgifter årligt kr. 16.387,20, ligesom sagsøger tilpligtes at tilbagebetale kr. 16.387,20 med procesrente fra påstandens nedlæggelse til betaling sker.

Sagsøgte har som et anbringende til støtte for frifindelsespåstanden gjort gældende, at sagsøger ikke er udlejer og dermed ikke kan optræde som part i sagen. Ejer af ejendommen er Virksomhed A/S.

Spørgsmålet om rette sagsøger er udskilt til særskilt afgørelse, jf. retsplejelovens § 253

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

Parternes synspunkter.

Sagsøger har i replik af 26. januar 2009 blandt andet anført følgende:

"...

Det fastholdes, at Sagsøger A/S er rette sagsøger.

Til støtte herfor gøres det gældende

At Sagsøger A/S ikke alene er administrator af ejendommen, men tillige 100 % moderselskab af Virksomhed A/S, som har den tinglyste adkomst til ejendommen. Dette fremgår endvidere af sagsøgers hjemmeside. (Bilag 5)

At Sagsøger A/S har fuldmagt til at føre sager på vegne Virksomhed A/S

At sagsøgte, ved at nedlægge principal selvstændig påstand mod netop Sagsøger A/S om tilbagebetaling af en påstået ulovlig skatte- og afgiftsstigning, selv har anerkendt Sagsøger A/S som rette sagsøger, idet et modkrav af denne art ikke ville kunne rettes mod sagsøger, hvis denne ikke repræsenterede og havde fuldmagt fra den tinglyste adkomsthaver.

At angivelse af Sagsøger A/S som sagsøger ikke svækker men derimod styrker sagsøgte retsstilling, idet sagsøgte kan rette sit krav mod både moder- og datterselskab.

Såfremt retten skulle finde at Sagsøger A/S ikke er rette sagsøger, gøres det subsidiært gældende, at sagsøger er berettiget til at rette angivelsen af sagsøger til

Virksomhed A/S
c/o Sagsøger A/S
Adresse 1
5100 Odense

jfr. retsplejeloven § 349 stk. 1 jfr. § 348 stk. 2, nr. 1, idet stævningen ikke er uegnet til at danne grundlag for sagens behandling, samt at sagsøgte hverken er eller har været afskåret fra at varetage sine interesser i sagen, men tværtimod allerede har varetaget sine interesser fuldt ud, herunder med besvarelse af den materielle del af sagen samt nedlæggelse af selvstændigt modkrav.

Retsplejeloven § 348 og 349 har til hensigt at forhindre, at en modpart unødigt vil være nødt til at tage stilling til en stævning, såfremt stævningen er uegnet til at danne grundlag for sagens videre behandling, herunder en dom. I betænkning nr. 698 af 1973 om behandling af borgerlige sager s. 133, angives hvorledes dette bør prøves. Der henvises til 3 afsnit: (min fremhævelse)

"Til § 349.

Efter de gældende regler i § 338, stk. 1 (landsretssager) og § 426 (underretssager) forsyner retten den indleverede stævning med berammelsespåtegning og tilbageleverer stævningen til sagsøgeren, for at denne kan sørge for forkyndelsen for sagsøgte. Der sker således ikke på dette stadium af sagen nogen prøvelse af, om stævningen opfylder de krav, som er opstillet. En sådan prøvelse sker først under sagens mundtlige behandling i retten, jfr. herved § 341, stk. 1, 2. pkt., om tilfælde, hvor sagsøgte udebliver. Efter retsplejerådets opfattelse er denne ordning ikke hensigtsmæssig. Det er ikke rimeligt, at sagsøgte skal tvinges til at tage stilling til en stævning og måske til at søge advokatbistand, hvis det på forhånd er klart, at stævningen er så mangelfuld, at den ikke kan danne grundlag for sagens behandling. Der bør ske en vis prøvelse af stævningen straks ved dens indlevering til retten. Rådet har nærmere overvejet, hvilket omfang en sådan prøvelse bør have. I ukomplicerede sager bør prøvelsen som hovedregel være så omfattende, at påstanden uden yderligere undersøgelser af stævningen kan tages til følge, såfremt sagsøgte ikke fremkommer med indsigelser eller modkrav eller udebliver, jfr. de foreslåede bestemmelser i § 353 og § 363, stk. 2. En prøvelse af dette omfang vil ikke mindst være praktisk, hvor sagen fremtræder som en inkassosag, således at der er en vis formodning for, at sagsøgte ikke vil fremsætte indsigelser. Dette vil typisk være tilfældet med sager, der behandles efter de foreslåede regler i § 351. I mere komplicerede og kontroversielle sager vil der efter rådets opfattelse næppe være noget rimeligt forhold mellem de fordele, man opnår ved at foretage en gennemgribende prøvelse af stævningen på dette tidlige stadium af sagen, og de byrder, man herved pålægger retten. Det må herved tages i betragtning, at det meget vel kan forekomme, at en stævning, der er for mangelfuld til at danne grundlag for dom efter § 353 eller § 363, stk. 2, kan anvendes som grundlag for sagens behandling, hvis sagsøgte giver møde."

De sidste to sætninger medfører, at såfremt parterne i en kompliceret sag giver møde, og den "krænkede" parti øvrigt ikke har været afskåret fra at varetage sine interesser, bør stævningen ikke afvises på grund af en ubetydelig formel mangel.

I nærværende sag har sagsøgte aktivt varetaget sine interesser, og stævningen kan såvel danne grundlag for sagens videre behandling, som afsigelse af en endelig dom.

Der henvises til følgende domspraksis:

Ufr. 1985.4580 Ø om bemyndigelse/fuldmagt hos sagsøger

Ufr. 1989.663 Ø om stævningens egnethed til at danne grundlag for sagens videre behandling. (administrator af ejendom tillagt bemyndigelse til at stævne, og der er i replikken foretaget berigtigelse)

Ufr.1999.20H om bemyndigelse/fuldmagt hos sagsøger

TBB 2001, s. 307 om stævningens egnethed til at danne grundlag for sagens videre behandling, idet det klart fremgik at der var tale om en sag mellem udlejer og lejer. I nærværende sag er sagsøger indtrådt i lejeaftalen ved overtagelse af ejendommen. Sagsøgte har stedse korresponderet med Sagsøger A/S som udlejer/administrator.

TBB 2002, s. 119 om sagsøgtes mulighed for at varetage egne interesser. (Stævning ikke afvist selvom administrator anført som sagsøger, også selvom der ikke forelå fuldmagt)

..."

Sagsøger har videre i processkrift af 2. marts 2009 anført følgende:

"...

Sagsøgtes udredninger af selskabsrettens fuldmagtsforhold er nærværende sag ganske uvedkommende, idet Sagsøger A/S rent faktisk har fuldmagt fra Virksomhed A/S til på dennes vegne at føre nærværende sag.

Det er derfor umiddelbart underordnet, hvorvidt de to selskaber er økonomisk sammenhængende eller ej. Det forhold, at de er økonomisk sammenhængende, bestyrker alene samhörigheden.

Det er juridisk fejlagtigt at anføre, at der ikke skulle være hjemmel til at tillade en ændring af sagsøger. Denne hjemmel ligger ubestridt i retsplejelovens § 349, stk. 2, hos retten.

Det er i øvrigt værd at bemærke, at sagsøgte i duplikken har anført Virksomhed A/S som sagsøgeren.

Dette må sammen med sagsøgtes nedlæggelse af selvstændig påstand samt sagsøgtes grundige materielle behandling af sagen på basis af den fremsendte stævning i sig selv anses som en anerkendelse af, at stævningen er egnet til at danne grundlag for sagens behandling og dermed som minimum en berigtigelse, jf. retsplejelovens § 349, stk. 2.

..."

Sagsøgte har i processkrift af 18. marts 2009 anført følgende:

"...

De af sagsøger anførte domme giver anledning til følgende bemærkninger:

UfR 1989.663 Ø og TBB 2001.307 Ø er netop eksempler på, at administrator ikke kan optræde som sagsøger i en sag på vegne af ejendommens ejer. Der henvises endvidere til UfR 2005.1038 V og UfR 2007.2267 V som eksempler herpå.

I TBB 2002.119 optrådte administrator som udlejer ifølge lejekontrakten og sagen vedrørte betaling af en lejerestance, som hører ind under administrators beføjelser.

De øvrige anførte domme er efter sagsøgtens opfattelse uden betydning for afgørelsen i nærværende sag.

Sagsøgte har i øvrigt ikke dokumenteret koncernforholdet mellem sagsøger og ejendommens ejer ved det fremlagte bilag 5.

Angivelsen af ejendommens ejer som sagsøger i duplikken beror alene på en teknisk fejl og kan ikke tages til indtægt for noget i relation til spørgsmålet om rette sagsøger.

ANBRINGENDER

Til støtte for den af sagsøgte nedlagte påstand gøres det for så vidt angår spørgsmålet om sagsøger kan optræde som part i sagen gældende:

at sagsøger ikke er udlejer og dermed ikke kan optræde som part i sagen,

at sagsøger ikke i kraft af at være moderselskab til det datterselskab, der er registreret som den tinglyste ejer af ejendommen, har retsevne til på vegne heraf at indstævne lejer,

at sagsøger ej heller i kraft af at have status af at være moderselskab til det selskab, der er registreret som ejer af ejendommen, automatisk har procesfuldmagt til at varetage datterselskabets retslige anliggender,

at sagsøger ikke har dokumenteret fuldmagt til at optræde som part i sagen på vegne af ejendommens ejer,

at sagsøgtens selvstændige påstand er nedlagt for det tilfælde, at sagsøgte ikke måtte få medhold i spørgsmålet om, hvorvidt sagsøger kan optræde som part i sagen, og dette forhold derfor ikke i sig selv kan tages til indtægt for en anerkendelse af sagsøgers partsstatus,

at en forkert angivelse af sagsøger ikke styrker sagsøgtens retsstilling, eftersom sagsøgte alene får krav mod sagsøger og ikke mod både sagsøger

og ejerselskabet, og sagsøgte som lejer til enhver tid må foretrække et krav mod ejendommens ejer for derved at opnå beskyttelse af kravet mod enhver uden tinglysning, jf. erhvervslejelovens § 6.

Til støtte for den af sagsøgte nedlagte påstand gøres det for så vidt angår spørgsmålet om angivelsen af sagsøger kan berigtiges til ejendommens ejer gældende:

at der ikke i dette tilfælde er hjemmel til at tillade berigtigelse af sagsøgerbetegnelsen,

at sagsøger alene har påberåbt sig retsplejelovens § 349, stk. 1, jf. § 348, stk. 2, nr. 1, og at der ikke heri er hjemmel til, at sagsøger kan ændre angivelsen af sagsøger,

at retsplejelovens § 349, stk. 2, kun er anvendelig, hvor forkert angivelse af sagsøger i stævningen beror på en fejl,

at sagsøgers sagsfremstilling i replikken tydeliggør, at der ikke foreligger en fejl, men at angivelsen af sagsøger er udtryk for et bevidst valg fra sagsøgers side,

at retsplejelovens § 349, stk. 2, ikke er anvendelig når sagsøger i 2 efterfølgende processkrifter ikke har ændret navnet på sagsøger, men har fastholdt angivelsen i stævningen.

..."

Sagsøger har endelig i processkrift II af 23. marts 2009 blandt andet gjort gældende:

"...

Såfremt sagsøgte bestrider koncernforholdet, hvilket i øvrigt gøres gældende, ikke er relevant, henvises til de offentligt tilgængelige regnskaber for koncernen.

Vedrørende sagsøgtes angivelse af ejendommens ejer som sagsøger i duplikken, bemærkes at et processkrift er en bindende erklæring. Det er derfor uden betydning, at sagsøgte nu anfører, at det beror på "en teknisk fejl".

Sagsøgtes anbringender giver i øvrigt anledning til at bemærke som følger:

Sagsøgers advokat, der tillige er advokat for ejendommens ejer, har i replikken og i processkriftet indestået for procesfuldmagtens eksistens. Dette er dokumentation nok.

Det er ikke korrekt, at sagsøgtes selvstændige påstand er nedlagt subsidiært til frifindelsespåstanden. Der henvises herved til angivelsen af påstandene i

sagsøgte svarskrift, P1

Sagsøgte opfattelse af hæftelsesforholdet i tilfælde af en dom, må bero på en misforståelse af både almindelige juridiske principper samt af lejeretlige ditto.

En fuldmagtshaver forpligter fuldmagtsgiver i forholdet til aftaleerhververen. Heraf følger, at sagsøgte ville kunne gøre sit krav gældende direkte mod ejendommen. Da rettigheder vedrørende leje er omfattet af Erhvervslejeloven, er sagsøgte herefter beskyttet af denne lovs § 6.

Såfremt det efterfølgende skulle vise sig, at ejendommens ejer ikke var enig i omfanget af den i fuldmagten liggende bemyndigelse, berører dette alene forholdet mellem fuldmagtshaver og fuldmagtsgiver og påvirker ikke aftaleerhverver eller dennes repræsentant.

Til spørgsmålet om rettens hjemmel til at meddele sagsøger frist til at afhjælpe en mangel jf. Retsplejelovens § 349, stk. 2, må sagsøgte fortolkning af anvendelsesområdet for denne bestemmelse, stå ganske for sagsøgte egen regning, idet den ikke deles af hverken domspraksis eller sagsøger.

..."

Boligrettens begrundelse og afgørelse.

Der er ubestridt, at Virksomhed A/S er tinglyst ejer af ejendom-men. Uanset at Virksomhed A/S efter det foreliggende er 100% ejet af Sagsøger A/S, finder retten ikke, at Sagsøger A/S herved har retsevne eller automatisk procesfuldmagt til at udtage stævning på vegne af datterselskabet i et søgsmål vedrørende lejeforhøjelse. Sagsøger har ej heller dokumenteret at have fuldmagt til at optræde som part i sagen på vegne af ejendommens ejer.

En ændring af stævningen, således at Sagsøger A/S ændres til Virksomhed A/S, går ud over, hvad der uden samtykke fra sagsøgte kan afhjælpes i medfør af retsplejelovens § 349, stk. 2. Retten tillader derfor ikke, at angivelsen af sagsøger i stævningen ændres.

Sagsøgte frifindes derfor for sagsøgers påstand om, at sagen er anlagt af rette sagsøger.

Vedrørende sagens omkostninger forholdes som nedenfor bestemt, idet retten kan oplyse, at der er tilkendt et skønsmæssigt beløb til dækning af udgift til advokatbistand med 20.000 kr.

Thi kendes for ret:

Sagsøgte, frifindes.

Sagsøger A/S, skal inden 14 dage til sagsøgte betale 20.000 kr. i sagsomkostninger.

Dommer

