

HØJESTERETS KENDELSE

afsagt tirsdag den 29. maj 2018

Sag 217/2017

Gerdes Ejendomme ApS

(advokat Palle Viuff)

mod

A

(advokat Morten Bünemann Dalsgaard)

I tidligere instanser er afsagt kendelse af Retten i Kolding den 8. marts 2017 og af Vestre Landsrets 14. afdeling den 1. august 2017.

I påkendelsen har deltaget tre dommere: Marianne Højgaard Pedersen, Vibeke Rønne og Lars Hjortnæs.

Påstande

Kærende, Gerdes Ejendomme ApS, har nedlagt påstand om, at A ikke gives tilladelse til at korrigere den oprindelige stævning, hvorved sagsøgte ændres fra Martin Gerdes Holding ApS til Gerdes Ejendomme ApS.

Indkærede, A, har påstået stadfæstelse.

Sagsfremstilling

I forbindelse med As fraflytning i november 2015 af et lejemål, som han havde lejet af Gerdes Ejendomme ApS, opstod der uenighed mellem parterne om bl.a. flytteopgørelsen og om varmeregnskaberne for perioden 2007-2016. Uenigheden resulterede i, at Gerdes Ejendomme ApS anlagde sag mod A ved Retten i Kolding (sag BS 98-992/2016). Sagen blev sidenhen

hævet med henblik på Huslejenævnets stillingtagen til uenigheden. Huslejenævnet afsagde kendelse om flytteopgørelsen den 19. oktober 2016 og om varmeregnskaberne den 20. januar 2017.

Ved stævning af 8. november 2016 anlagde A som selvmøder sag mod Martin Gerdes Holding ApS. I stævningen, der er udfærdiget på domstolenes stævningsblanket for småsager, er der nedlagt påstand om betaling af 13.595 kr., og Martin Gerdes Holding ApS er ved navn, adresse og CVR-nummer angivet som sagsøgte. Stævningen indeholder ingen sagsfremstilling eller anbringender, idet der dog under overskriften ”Sagsfremstilling og begrundelse” er henvist til et svarskrift af 14. juli 2016, der er vedlagt som bilag til stævningen. Svarskriftet havde været indgivet til Retten i Kolding i sag BS 98-992/2016 og angik således den lejeretlige tvist mellem Gerdes Ejendomme ApS og A, der var opstået i forbindelse med fraflytningen.

Retten i Kolding gav den 18. november 2016 A frist til at berigtige stævningen, som ikke opfyldte stævningsbetingelserne i retsplejelovens § 348. Efter gentagne fristforlængelser fastsatte Retten i Kolding den 27. januar 2017 en endelig frist for indgivelse af berigtiget stævning til den 9. februar 2017.

I overensstemmelse med Retten i Koldings fristforlængelse indgav advokat Morten Bünnemann Dalsgaard på vegne af A den 9. februar 2017 en ”supplerende boligretsstævning”. Heri er Gerdes Ejendomme ApS og ikke Martin Gerdes Holding ApS angivet som sagsøgte. Det fremgår endvidere, at der med stævningen ønskes en prøvelse af Huslejenævnets kendelser af 19. oktober 2016 og 20. januar 2017.

Den 15. februar 2017 anmodede Retten i Kolding A om at redegøre for, hvorfor partsbetegnelsen for sagsøgte var ændret fra Martin Gerdes Holding ApS (i stævningen af 8. november 2016) til Gerdes Ejendomme ApS (i den supplerende stævning af 9. februar 2017).

I mail af 17. februar 2017 anførte advokat Morten Bünnemann Dalsgaard bl.a., at baggrunden herfor var, at han ikke havde været opmærksom på, at Martin Gerdes Holding ApS var anført som sagsøgte i stævningen af 8. november 2016, at dette i øvrigt beroede på en åbenbar fejl,

og at A ikke havde haft kendskab til, at Martin Gerdes, der er ejer af såvel Martin Gerdes Holding ApS og Gerdes Ejendomme ApS, ejede flere selskaber.

Den 27. februar 2017 sendte Retten i Kolding den oprindelige stævning, den supplerende stævning og advokat Morten Bünemann Dalsgaards mail af 17. februar 2017 til forkyndelse for Martin Gerdes Holding ApS. Stævningerne mv. blev samtidig sendt til Gerdes Ejendomme ApS med henblik på selskabets bemærkninger til ændring af partsbetegnelsen.

Gerdes Ejendomme ApS proteserede ved brev af 28. februar 2017 mod, at partsbetegnelsen blev ændret.

Retten i Kolding afviste ved kendelse af 8. marts 2017, at der kunne ske ændring af partsbetegnelsen.

A kærede Retten i Koldings kendelse af 8. marts 2017 til Vestre Landsret, der ved kendelse af 1. august 2017 omgjorde byrettens afgørelse og tillod ændringen af partsbetegnelsen.

Anbringender

Gerdes Ejendomme ApS har anført navnlig, at sagsøgte i stævningen af 8. november 2016 ved navn og CVR-nummer klart er angivet som Martin Gerdes Holding ApS. Det fremgår ikke af stævningen, at der er tale om en fejl – endsige en åbenbar fejl.

En ændring af betegnelsen for sagsøgte fra Martin Gerdes Holding ApS til Gerdes Ejendomme ApS ligger ud over, hvad der uden sagsøgtes samtykke kan ændres efter retsplejelovens § 349, stk. 2, jf. UfR 2001.2092 H og UfR 2009.2692 H. Da Gerdes Ejendomme ApS ikke har samtykket, kan der derfor ikke ske ændring af partsbetegnelsen. Det forhold, at Martin Gerdes Holding ApS og Gerdes Ejendomme ApS er koncernforbundne, ændrer ikke herved, jf. UfR 2007.2267 V og UfR 2005.1038 V. Det vil være retssikkerhedsmæssigt betænkeligt, hvis der gives tilladelse til at ændre partsbetegnelsen.

Huslejenævnets kendelse af 19. oktober 2016 er i øvrigt ikke indbragt rettidigt, jf. boligreguleringslovens § 43, stk. 2, 1. pkt., idet der i stævningen af 8. november 2016 alene er nedlagt

en betalingspåstand, og idet kendelsen hverken er nævnt eller vedlagt. A må derfor være henvist til at søge boligretten om tilladelse til at indbringe denne huslejenævnskendelse efter 4-ugers fristens udløb, jf. boligreguleringslovens § 43, stk. 2, 2. pkt.

A har anført navnlig, at det allerede ved stævningen af 8. november 2016 stod klart, at der i realiteten var tale om et sagsanlæg mod hans tidligere udlejer, Gerdes Ejendomme ApS. Det understøttes af, at der som bilag til stævningen var vedlagt et svarskrift fra en tidligere retssag mellem ham og Gerdes Ejendomme ApS. Det vedlagte svarskrift udgjorde både stævningens sagsfremstilling og anbringender, og det var heraf klart, hvad sagen angik.

Den tidligere retssag mellem ham og Gerdes Ejendomme ApS var anlagt af Gerdes Ejendomme ApS ved Retten i Kolding (BS nr. 98-992/2016). Sagen blev hævet med henblik på indbringelse for Huslejenævnet, der afsagde kendelse den 19. oktober 2016 og 20. januar 2017. Da han ved nærværende sag ønsker at indbringe de to huslejenævnskendelser, er det ubetænkeligt at lægge til grund, at han havde til hensigt at stævne Gerdes Ejendomme ApS.

Det er en åbenbar fejl, at han har anført Martin Gerdes Holding ApS som sagsøgte.

Partsbetegnelsen for sagsøgte blev rettet allerede inden, Retten i Kolding godkendte stævningen efter retsplejelovens § 348. Såvel stævningen af 8. november 2016 som den supplerende stævning af 9. februar 2017 blev forkyndt for både Martin Gerdes Holding ApS og Gerdes Ejendomme ApS, og ingen af selskaberne havde således mulighed for at indrette sig på, at stævningen af 8. november 2016 oprindelig angav Martin Gerdes Holding ApS som sagsøgte. Da stævningen blev forkyndt, var Gerdes Ejendomme ApS således klar over, at kravet var rettet mod netop dette selskab og ikke holdingselskabet.

Personkredsen bag Martin Gerdes Holding ApS og Gerdes Ejendomme ApS er den samme, og der er således ikke noget særligt hensyn at tage til Gerdes Ejendomme ApS.

Det må tillægges betydning, at han vil lide et væsentligt retstab, hvis der ikke gives tilladelse til at rette partsbetegnelsen, idet indbringelsesfristen i boligreguleringslovens § 43, stk. 2, 1. pkt. og 2. pkt., nu er overskredet.

Højesterets begrundelse og resultat

Sagen angår, om den ændring af partsbetegnelsen for sagsøgte, som A foretog ved den supplerende stævning af 9. februar 2017, ligger inden for rammerne af, hvad der efter retsplejelovens § 349, stk. 2, kan tillades uden samtykke fra Gerdes Ejendomme ApS.

Baggrunden for søgsmålet er en lejeretlig tvist, der opstod mellem A og Gerdes Ejendomme ApS i forbindelse med As fraflytning i november 2015 af et lejemål, som han havde lejet af Gerdes Ejendomme ApS. Uenigheden resulterede i, at Gerdes Ejendomme ApS anlagde sag mod A ved Retten i Kolding (sagsnummer BS 98-992/2016). Sagen blev sidenhen hævet med henblik på Huslejenævnets stillingtagen til uenigheden. Huslejenævnet afsagde kendelse i sagen den 19. oktober 2016 og den 20. januar 2017.

Den 8. november 2016 indgav A som selvmøder en stævning, hvori der var nedlagt påstand om betaling af 13.595 kr. Stævningen henviste til et svarskrift af 14. juli 2016, der var vedlagt som bilag til stævningen, og som havde været afgivet til Retten i Kolding i sag BS 98-992/2016. Svarskriftet angik således den lejeretlige tvist mellem Gerdes Ejendomme ApS og A, der var opstået i forbindelse med fraflytningen. I stævningen var sagsøgte imidlertid angivet som Martin Gerdes Holding ApS.

Da stævningen ikke opfyldte betingelserne i retsplejelovens § 348, fastsatte Retten i Kolding frist for berigtigelse, jf. retsplejelovens § 349, stk. 2. Den 9. februar 2017 indgav advokat Morten Bünemann Dalsgaard på vegne af A – inden for Retten i Koldings fristudsættelser – en supplerende stævning, hvori Gerdes Ejendomme ApS var anført som sagsøgte. Af den supplerende stævning fremgår, at A ved stævningen ønsker at indbringe Huslejenævnets kendelser af 19. oktober 2016 og 20. januar 2017 for retten.

Den 27. februar 2017 blev såvel den oprindelige som den supplerende stævning sendt til forkyndelse for Martin Gerdes Holding ApS. Samtidig hermed blev stævningerne sendt til Gerdes Ejendomme ApS med henblik på selskabets bemærkninger til ændring af betegnelsen for sagsøgte.

Martin Gerdes Holding ApS og Gerdes Ejendomme ApS, der er koncernforbundne, har således fra sagens forkyndelse været bekendt med, at sagen drejede sig om de lejeretlige uoverensstemmelser, der var opstået mellem Gerdes Ejendomme ApS og A i forbindelse med As fraflytning af et lejemål, og selskaberne var bekendt med, at Huslejenævnet den 19. oktober 2016 og 20. januar 2017 havde truffet afgørelse herom.

Højesteret finder, at det forhold, at A i den oprindelige stævning af 8. november 2016 ved en fejl anførte Martin Gerdes Holding ApS som sagsøgte, ikke under de foreliggende omstændigheder kan antages at have haft betydning for Gerdes Ejendomme ApS' mulighed for at varetage sine interesser under retssagen.

Højesteret tiltræder på den anførte baggrund, at betegnelsen af sagsøgte kan ændres til Gerdes Ejendomme ApS.

Højesteret stadfæster herefter landsrettens kendelse.

Thi bestemmes:

Landsrettens kendelse stadfæstes.

I kæremålsomkostninger for Højesteret skal Gerdes Ejendomme ApS betale 2.500 kr. til A. Det idømte beløb skal betales inden 14 dage efter denne højesteretskendelses afsigelse og forrentes efter rentelovens § 8 a.