



HØJESTERETS KENDELSE

afsagt fredag den 7. februar 2020

Sag BS-35485/2018-HJR
(2. afdeling)

A
(beskikket advokat Christian Alsøe)

mod

DEAS A/S
(advokat John Bjerre Andersen)

I tidligere instanser er afsagt dom af Boligretten i Aarhus den 27. december 2017 (BS-15-1065/2017) og af Vestre Landsrets 14. afdeling den 7. maj 2018 (BS-8189/2018-VLR).

I påkendelsen har deltaget fem dommere: Marianne Højgaard Pedersen, Jon Stokholm, Poul Dahl Jensen, Hanne Schmidt og Jens Kruse Mikkelsen.

Påstande

A har nedlagt påstand om, at sagen hjemvises til landsretten til realitetsbehandling.

DEAS A/S har påstået afvisning, subsidiært stadfæstelse.

Sagsfremstilling

Ved brev af 28. september 2016 varslede DEAS som administrator en omkostningsbestemt lejeforhøjelse pr. 1. januar 2017 på samlet 48.846,21 kr. for ejendommen ...vej 1-11 og 15, 8000 Aarhus C.

Aarhus Lejerforening gjorde på vegne af beboerrepræsentationen indsigelse mod lejeforhøjelsen, og DEAS anmodede på den baggrund Huslejenævnet i Aarhus om at tage stilling hertil.

Ved afgørelse af 23. december 2016 godkendte huslejenævnet lejeforhøjelsen.

A, der er lejer af et af ejendommens lejemål, indbragte huslejenævnets afgørelse for Boligretten på Frederiksberg, der henviste sagen til Boligretten i Aarhus.

Boligretten i Aarhus afsagde den 27. december 2017 dom om afvisning af sagen. I dommen hedder det bl.a.:

”Sagen angår efter sagsøgers påstand, at sagsøger gør indsigelse mod huslejeforhøjelse pr. 1. januar 2017, som huslejenævnet godkendte ved afgørelsen af 23. december 2017. Det fremgår af sagen, at sagsøger i januar 2017 forsøgte at få huslejenævnet til at genoptage sagen, hvilket huslejenævnet afviste den 25. januar 2017.

Sagen kan tidligst anses for anlagt den 17. maj 2017, hvor stævning blev indleveret til Retten på Frederiksberg, og fristen i boligreguleringslovens § 43, stk. 2, for at indbringe huslejenævnets afgørelse for boligretten var på dette tidspunkt overskredet.

Efter det oplyste finder retten ikke grundlag for i medfør af boligreguleringslovens § 43 undtagelsesvis at tillade indbringelse for boligretten, uanset fristens udløb.

Retten har herved lagt vægt på, at sagsøger ikke har dokumenteret, at fristoverskridelsen må anses som undskyldelig, eller at en indbringelse for boligretten vil føre til et for sagsøger væsentligt gunstigere resultat, ligesom sagen herudover ikke er anlagt mod ejendommens ejer, men derimod ejendommens administrator, DEAS A/S, hvorfor sagen afvises.”

A anmodede ved mail af 22. januar 2018 Procesbevillingsnævnet om tilladelse til at indbringe dommen for landsretten.

Ved brev af 23. januar 2018 meddelte Procesbevillingsnævnet, at indbringelse af dommen skulle ske ved kære til landsretten efter retsplejelovens § 391, stk. 3, og at kære i den foreliggende situation ikke krævede tilladelse fra nævnet.

A kærede dommen til landsretten, der ved dom af 7. maj 2018 afviste kæremålet. I dommen hedder det bl.a.:

”Efter det oplyste er den varslede omkostningsbestemte lejeforhøjelse pr. 1. januar 2017 på 102,29 kr. pr. måned, hvorefter sagens økonomiske værdi uanset formuleringen af As påstand kan opgøres til 6.137,40 kr., jf. retsplejelovens § 401, stk. 3, 1. pkt., jf. stk. 2, 1. pkt., jf. stk. 1.

Sagen angår herefter et krav, som efter påstanden for landsretten har en økonomisk værdi, der ikke overstiger 20.000 kr. Dommen kan derfor kun kæres med tilladelse fra Procesbevillingsnævnet, jf. retsplejelovens § 368, stk. 1, 2. pkt., jf. § 391, stk. 3, jf. § 369, stk. 3. Da en sådan tilladelse ikke foreligger, afviser landsretten anken.”

Anbringender

A har anført navnlig, at kære af boligrettens afvisningsdom ikke kræver Procesbevillingsnævnets tilladelse.

Boligretten i Aarhus afviste sagen som ikke rettidigt indbragt for domstolene, og retten tog ikke stilling til sagens materielle spørgsmål.

Den eneste appelform af sådanne afgørelser er kære, jf. retsplejelovens § 369, stk. 3, og § 391, stk. 3. Der er hverken i ordlyden af bestemmelserne eller i deres forarbejder grundlag for at indfortolke de værdimæssige begrænsninger, der gælder for adgangen til anke af domme i realiteten efter retsplejelovens § 368. Der foreligger heller ikke retspraksis, der støtter en sådan fortolkning.

Efter ordlyden af retsplejelovens § 368, stk. 1, 2. pkt., omhandler bestemmelsen alene anke og ikke kære, og der er heller ikke holdepunkter i forarbejderne til bestemmelsen for at antage, at andre afgørelser end de udtrykkeligt nævnte er omfattet af de beløbsmæssige appelbegrænsningsregler.

DEAS A/S har anført navnlig, at selskabet ikke er rette sagsøgte i sagen, idet selskabet alene er administrator og ikke ejer af ejendommen, jf. f.eks. TBB 2002.406 V. A har derfor allerede af den grund ikke nogen retlig interesse i at føre nærværende sag.

Til støtte for den subsidiære påstand har DEAS anført navnlig, at boligretten afviste sagen med henvisning til, at sagen ikke var rettidigt anlagt, og at den ikke var anlagt mod rette sagsøgte.

Bestemmelserne i retsplejelovens § 369, stk. 3, og § 391, stk. 3, vedrører alene den situation, hvor boligretten afviser en sag, fordi den ikke er indbragt for rette domstol eller ikke rettidigt er indbragt for domstolene. Bestemmelserne tager derimod ikke sigte på den situation, hvor retten afviser sagen, fordi den ikke er anlagt mod rette sagsøgte. Retsmidlet over for sådanne afvisningsdomme er anke, og As appel til landsretten er dermed omfattet af hovedreglen i

retsplejelovens § 368, stk. 1, hvorefter domme med en økonomisk værdi på højst 20.000 kr. kun kan ankes med Procesbevillingsnævnets tilladelse.

Sagens økonomiske værdi overstiger ikke 20.000 kr., og der forelå ikke tilladelse fra Procesbevillingsnævnet. Landsretten har derfor afvist sagen med rette, jf. retsplejelovens § 368, stk. 1, 2. pkt., jf. § 391, stk. 3, jf. § 369, stk. 3.

Under alle omstændigheder følger det af forarbejderne til de ovennævnte bestemmelser, at beløbsgrænsen blev indført for at aflaste landsretterne, og at bestemmelserne medfører en begrænsning i adgangen til at appellere byretsdomme i sager af mindre værdi. Udgangspunktet er derfor, at alle sager under beløbsgrænsen alene kan indbringes for landsretten med Procesbevillingsnævnets tilladelse, uanset om appel sker ved anke eller kære.

Højesterets begrundelse og resultat

Sagen angår, om As kære af boligrettens dom til landsretten krævede tilladelse fra Procesbevillingsnævnet.

Boligretten afviste sagen under henvisning til, at fristen efter boligreguleringslovens § 43, stk. 2, for at indbringe huslejenævnets afgørelse for boligretten var overskredet, og at der ikke var grundlag for undtagelsesvis at tillade indbringelse for boligretten uanset fristoverskridelsen.

Som det også er lagt til grund af landsretten, er boligrettens afgørelse omfattet af retsplejelovens § 391, stk. 3, der bl.a. angår domme, hvorved retten afviser sagen, fordi den ikke rettidigt er indbragt for domstolene. Sådanne afgørelser skal efter bestemmelsen indbringes for højere ret ved kære, jf. ligeledes § 369, stk. 3, 1. pkt.

Reglerne om appelbegrænsning fra byret til landsret med hensyn til krav under 20.000 kr. omfatter kun anke af domme, jf. retsplejelovens § 368, stk. 1, 2. pkt., og kære af afgørelser om sagsomkostninger og salær, jf. § 389, stk. 2 og 3, samt § 391, stk. 1. Der er ikke grundlag i bestemmelsernes ordlyd eller deres forarbejder for at anse reglerne om appelbegrænsning – og dermed kravet om tilladelse fra Procesbevillingsnævnet – for at omfatte andre typer af afgørelser eller situationer end de udtrykkeligt nævnte.

Landsretten havde derfor ikke grundlag for at afvise As kære af boligrettens dom under henvisning til, at der ikke forelå tilladelse fra Procesbevillingsnævnet hertil.

Højesteret hjemviser herefter sagen til landsretten.

Da landsretten har afvist As kære uden påstand herom fra DEAS, og da Højesteret har beskikket en advokat for A under sagens behandling for Højesteret efter retsplejelovens § 259, stk. 3, 2. pkt., skal ingen part betale sagsomkostninger for Højesteret til den anden part eller til statskassen.

THI BESTEMMES:

Sagen hjemvises til landsretten.

Ingen part skal betale sagsomkostninger for Højesteret til den anden part eller til statskassen.