



HØJESTERETS KENDELSE

afsagt fredag den 28. marts 2025

Sag BS-52190/2024-HJR

Castellum 3 i København ApS
(advokat Katja Paludan)

mod

KFI Erhvervsdrivende Fond
(advokat Carl H. Petersen)

I tidligere instanser er afsagt kendelse af Boligretten i København den 18. december 2023 (BS-24163/2022-KBH) og dom af Østre Landsrets 21. afdeling den 19. juni 2024 (BS-20732/2024-OLR).

I påkendelsen har deltaget tre dommere: Poul Dahl Jensen, Kurt Rasmussen og Kristian Korfits Nielsen.

Påstande

Castellum 3 i København ApS har nedlagt påstand om, at landsrettens dom af 19. juni 2024 ophæves, og at boligrettens kendelse af 18. december 2023 stadfæstes, således at sagen fremmes.

KFI Erhvervsdrivende Fond har nedlagt påstand om, at landsrettens dom af 19. juni 2024 stadfæstes.

Sagsfremstilling

Castellum 3 i København ApS (fremover Castellum) er indehaver af erhvervslejemålet Nansensgade 19, st., 1366 København K, som KFI Erhvervsdrivende Fond (fremover KFI) lejer.

Den 21. november 2019 varslede Castellum en forhøjelse af den årlige leje, hvilket KFI gjorde indsigelse mod. Castellum anlagde sag ved boligretten med påstand

om, at KFI skulle anerkende lejeforhøjelsen. Sagen blev behandlet under sagsnummer BS-6808/2020-KBH. Ved Københavns Byrets dom af 25. november 2022 blev KFI frifundet i sagen.

Forud for dommens afsigelse havde Castellum den 30. marts 2022 afgivet nyt varsel om lejeforhøjelse, som KFI også gjorde indsigelse mod.

Den 22. juni 2022 kl. 14.47 sendte Castellum stævning med bilag vedrørende anerkendelse af den nye varslede lejeforhøjelse af 30. marts 2022 til Københavns Byret og modpartens advokat pr. mail. Af mailen fremgik:

”Idet minretssag.dk ikke er tilgængelig i dag, grundet fejl hos NemId, og da der på minretssag.dk’ hjemmeside er varslet om nedlukning af portalen fra kl. 18.00 i dag og indtil kl. 8.00 i morgen tidlig, fremsendes nærværende stævning med bilag 1-8 med mail.

Sagen vil blive anlagt elektronisk, når portalen er tilgængelig igen.”

Den 23. juni 2022 modtog Castellum en mail fra Københavns Byret, hvoraf det fremgik:

”Retten er opmærksom på at minretssag.dk ikke er tilgængelig.

Desværre opretter retten ikke sager i sådanne tilfælde. Kun i forbindelse med at sagsøger er fritaget fra at benytte Domstolenes sagsportal. Og ikke er repræsenteret af en advokat. I må derfor beklageligvis oprette sagen selv, når portalen kommer op at køre igen.

Retten foretager sig ikke yderligere i denne henvendelse.”

Den 27. juni 2022 kl. 13.18 oprettede Castellum sagen på domstolenes sagsportal (minretssag.dk).

KFI protesterede mod, at sagen blev sambehandlet med sag BS-6808/2022-KBH og påstod sagen afvist under henvisning til, at sagen var anlagt efter udløb af fristen den 22. juni 2022.

Spørgsmålet om afvisning blev udskilt til særskilt behandling under sagsnummer BS-24163/2022-KBH sammen med et spørgsmål om, hvorvidt Københavns Byrets dom af 25. november 2022 i sag BS-6808/2020-KBH har negativ retskraft, således at retten er afskåret fra at træffe afgørelse med hensyn til den varslede lejeforhøjelse af 30. marts 2022.

Ved kendelse af 18. december 2023 traf Boligretten i København afgørelse om, at sagen skulle fremmes. Af boligrettens kendelse fremgår:

"Sagens anlæggelse

Det er under sagen et spørgsmål, om sagen kan anses for at være anlagt ved Castellum 3 i København ApS' fremsendelse af stævning og bilag ved e-mail af 22. juni 2022 kl. 14.47 eller først ved oprettelsen af sagen på domstolenes sagsportal den 27. juni 2022 kl. 13.18.

Det følger af retsplejelovens § 148 a, stk. 1, og forarbejderne hertil, at alle borgerlige retssager, herunder boligretssager, skal anlægges og behandles ved anvendelse af domstolenes sagsportal. En stævning, der fremsendes til retten ved anvendelse af e-mail, er således ikke gyldigt indleveret, medmindre retten eller rettens præsident undtagelsesvis i medfør af bestemmelsens stk. 5, eller stk. 6, har besluttet, at stævningen kan indleveres på denne måde.

Der er ikke i denne sag truffet beslutning om, at Castellum 3 i København ApS kunne sende stævning med bilag ved e-mail, og stævningen er derfor ikke indgivet i overensstemmelse med retsplejelovens regler.

Det må imidlertid efter de foreliggende oplysninger lægges til grund, at der var generelle tekniske problemer med domstolenes sagsportal, der i perioden fra 21. juni 2022 til 24. juni 2022 var helt utilgængelig, og i perioden herfra og til søndag den 26. juni 2022 kl. 18.23 var utilgængelig for visse brugere.

Retten lægger på denne baggrund til grund, at Castellum 3 i København ApS var forhindret i inden for fristen at anlægge sagen på den foreskrevne måde.

På denne baggrund, og under henvisning til at der efter det oplyste på forhånd var varslet nedlukning af domstolenes sagsportal fra den 22. juni 2022 kl. 18.00 til den 23. juni 2022 kl. 08.00, at det på tidspunktet for e-mailens fremsendelse ikke var muligt inden fristens udløb samme dag at søge retten om tilladelse til at indgive stævningen på e-mail samt at modpartens advokat samtidig modtog kopi af stævning og bilag, finder retten, at stævningen helt undtagelsesvis kan anses for gyldigt indleveret ved e-mailen af 22. juni 2022 kl. 14.47. Det er herefter uden betydning, at sagen først blev oprettet på sagsportalen den 27. juni 2022 kl. 13.18.

Sagen er herefter anlagt inden for den i erhvervslejelovens § 13, stk. 9, og stk. 10, fastsatte frist, der var den 22. juni 2022.

Rækkevidden af Københavns Byrets dom 25. november 2022 (BS-6808/2022-KBH)

Castellum 3 i København ApS fremsendte den 30. marts 2022 en ex tuto varsling til KFI Erhvervsdrivende Fond. Det fremgår heraf, at varslingen alene var for det tilfælde, at der ikke skete forhøjelsen til markedslejen på baggrund af varsel af 21. november 2019 (behandlet under BS-6808/2020-KBH).

Da KFI Erhvervsdrivende Fond ved dom af 25. november 2022 blev fri-fundet, skete der ikke regulering til markedslejen på baggrund af varslet af 21. november 2019. Da den 4-årige fredningsregel i erhvervslejelovens § 13, stk. 2, 2. pkt., som følge heraf ikke finder anvendelse, var Castellum 3 i København ApS ikke afskåret fra på ny at varsle forhøjelse til markedslejen.

Retten finder, at det i denne forbindelse er uden betydning, at varslet er fremsat under forberedelsen af BS-6808/2020-KBH. Retten har udover det ovenfor anførte herved lagt vægt på, at en sag om forhøjelse til markedslejen efter erhvervslejelovens § 13, stk. 1, skal afgøres på baggrund af forholdene på varslings tidspunktet, hvilket i nærværende sag var mere end 2 år og 4 måneder efter seneste varsling. Retten har endvidere lagt vægt på, at Castellum 3 i København ApS ved anlæggelsen af nærværende sag anmodede om sambehandling med BS-6808/2020-KBH, hvilket KFI Erhvervsdrivende Fond protesterede imod.

På denne baggrund, samt under henvisning til ordlyden af præmisserne i dommen af 25. november 2022, herunder at der efter bevisførelsen ikke forelå en sådan grad af sikkerhed for, at den aftalte leje stod i så væsentligt misforhold til markedslejen, at der efter aftalelovens § 36 var grundlag for at tilsidesætte parternes aftale om forbud mod lejeforhøjelse, finder retten, at dommen af 25. november 2022, der vedrørte varslet af 21. november 2019, ikke afskærer retten fra at prøve varslingen af 30. marts 2022.

Det forhold, at sagens påstand ikke beløbsmæssigt afviger væsentligt fra den tidligere sag, samt at sagen på sit nuværende stadie hviler på en række af de samme anbringender og beviser, kan ikke føre til et andet resultat. Retten har herved lagt vægt på, at sagen siden indlevering af svarskrift den 12. august 2022 udelukkende har været centreret om KFI Erhvervsdrivende Fonds afvisningspåstand, at sagsforberedelsen ikke er afsluttet og at Castellum 3 i København ApS senest i påstandsdokument vedrørende formaliteten har tilkendegivet, at der vil ske fremlæggelse af yderligere bevismateriale, såfremt sagen fremmes.

Castellum 3 i København ApS' påstand om at sagen fremmes tages på denne baggrund til følge."

Med tilladelse fra Procesbevillingsnævnet kærede KFI boligrettens kendelse til landsretten.

Ved dom af 19. juni 2024 afviste landsretten sagen. Som begrundelse herfor anførte landsretten:

"Castellum 3 i København ApS, der er indehaver af erhvervslejemålet Nansensgade 19, st., 1366 København K, varslede den 21. november 2019 en lejeforhøjelse til markedslejen efter erhvervslejelovens § 13, stk. 7, over for lejeren af lejemålet, KFI Erhvervsdrivende Fond, der ved mail af 26. november 2019 fremsatte indsigelse mod varslingen. Castellum 3 i København ApS anlagde herefter sag ved boligretten den 13. februar 2020 med påstand om, at KFI Erhvervsdrivende Fond skulle anerkende den varslede lejeforhøjelse. Ved boligrettens dom af 25. november 2022 (BS-6808/2020-KBH) blev KFI Erhvervsdrivende Fond frifundet.

Under boligrettens behandling af sag BS-6808/2020-KBH afgav Castellum 3 i København ApS den 30. marts 2022 et nyt varsel om forhøjelse af lejen efter erhvervslejelovens § 13, jf. § 7, som KFI Erhvervsdrivende Fond ligeledes gjorde indsigelse overfor. Castellum 3 i København ApS, der også ønskede at fastholde denne lejeregulering, indleverede på grund af problemer med at tilgå domstolens sagsportal først den 27. juni 2022 en stævning på sagsportalen, hvilket var efter den i erhvervslejeloven § 13, stk. 10, indeholdte frist for sagsanlæg, som udløb den 22. juni 2022.

Sagen angår i første række, om sagsanlægget kan anses for rettidigt.

Det følger af retsplejelovens § 148 a, stk. 1, og forarbejderne hertil, at alle borgerlige retssager skal anlægges og behandles ved anvendelse af domstolens sagsportal. En stævning, der sendes til retten ved anvendelse af mail, er således ikke gyldigt indleveret og er ikke fristafbrydende, medmindre retten eller rettens præsident undtagelsesvis i medfør af § 148 a, stk. 5 eller 6, har besluttet, at dokumentet kan indleveres på denne måde.

Det lægges som ubestridt til grund, at domstolens sagsportal var utilgængelig i perioden fra den 21. til den 24. juni 2022 for alle brugere og for nogle brugere utilgængelig helt frem til søndag den 26. juni 2022 kl. 18.23. Det lægges endvidere til grund, at advokat Katja Lykke Paludan på vegne af Castellum 3 i København ApS ved mail af 22. juni 2022 kl. 14.47 fremsendte stævning med bilag til Københavns Byret og advokat

Carl Henrik Petersen på vegne af KFI Erhvervsdrivende Fond, idet advokat Katja Lykke Paludan anførte, at domstolenes sagsportal ikke var tilgængelig, samt at sagen ville blive anlagt på domstolenes sagsportal, når sagsportalen igen blev tilgængelig. Stævning blev efterfølgende indleveret på domstolenes sagsportal mandag den 27. juni 2022 kl. 13.18.

Højesteret har i kendelse af 11. februar 2022 (UfR 2020.1336) fundet, at et kæreskrift, der blev indgivet til retten ved mail på kærefristens sidste dag kl. 16.55, helt undtagelsesvis kunne anses for gyldigt indgivet, selvom kæreskriftet ikke blev indgivet i overensstemmelse med reglerne i retsplejelovens § 148 a. Højesteret lagde herved vægt på, at kæreskriftet, der samtidig blev sendt til modpartens advokat, ikke kunne indgives på domstolenes sagsportal på kærefristens sidste dag på grund af særlige tekniske problemer, og at det ikke inden kærefristens udløb var muligt at søge retten om tilladelse til at indgive kæreskriftet ved mail.

Castellum 3 i København ApS har ved fremsendelsen den 22. juni 2022 af mail med stævning og bilag til Københavns Byret og modpartens advokat haft mulighed for inden udløbet af fristen for sagsanlæg at søge retten om tilladelse til at indgive stævningen på denne måde, men dette er ikke sket. I hvert fald under disse omstændigheder finder landsretten, at den ved mail af 22. juni 2022 kl. 14.47 indgivne stævning ikke undtagelsesvist kan anses for gyldigt indgivet.

Sagen kan herefter først anses for anlagt ved Castellum 3 i København ApS' indlevering af stævning på domstolenes sagsportal den 27. juni 2022 kl. 13.18, hvilket er efter udløbet af den i erhvervslejelovens § 13, stk. 10, indeholdte frist for sagsanlæg.

Landsretten ændrer derfor boligrettens afgørelse, således at sagen afvises.

Efter sagens udfald skal Castellum 3 i København ApS i sagsomkostninger for begge retter betale 25.000 kr. til KFI Erhvervsdrivende Fond til dækning af udgifter til advokatbistand ekskl. moms. Ud over sagens værdi er der ved fastsættelsen af beløbet taget hensyn til sagens omfang og forløb for boligret og landsret."

Retsgrundlag

Retsplejelovens § 148 a regulerer behandling af civile retssager ved anvendelse af en digital sagsportal, som domstolene stiller til rådighed (minretsag.dk).

I juni 2022, hvor det i sagen omhandlede tekniske nedbrud på sagsportalen minretssag.dk fandt sted, indeholdt § 148 a bl.a. følgende bestemmelser:

”§ 148 a. Borgerlige retssager, sager om forbud eller påbud i en borgerlig sag og sager om optagelse af bevis om borgerlige krav anlægges og behandles ved anvendelse af en digital sagsportal, som domstolene stiller til rådighed. Enhver skriftlig henvendelse om sagen skal ske på domstolenes sagsportal, jf. dog stk. 3-6.

...

Stk. 5. Retten kan i øvrigt, når der foreligger særlige forhold, beslutte, at en sag ikke skal anlægges og behandles eller et processkrift eller et andet dokument ikke skal fremsendes ved anvendelse af domstolenes sagsportal.

Stk. 6. Vedkommende retspræsident kan, når der foreligger særlige forhold, beslutte, at rettens sager eller en del heraf i en nærmere afgrænset periode ikke skal behandles på domstolenes sagsportal.”

De pågældende bestemmelser blev indsat i retsplejeloven ved lov nr. 1867 af 29. december 2015. Lovændringen bygger på lovforslag nr. L 22 af 7. oktober 2015. Af lovforslagets almindelige bemærkninger fremgår bl.a.:

”4.2.3. Andre tilfælde, hvor domstolenes sagsportal ikke skal anvendes

Retten kan i helt ekstraordinære situationer, navnlig hvor hensynet til statens sikkerhed eller hensynet til personers liv eller helbred tilsiger det, eller hvor rettens sagsportal ikke er egnet til at håndtere en bestemt situation, træffe afgørelse om, at en sag ikke skal behandles digitalt, at visse dokumenter ikke skal indlæses digitalt, eller at en sag kan anlægges på anden måde end på domstolenes sagsportal.

Hvis systemet af tekniske årsager i en periode ikke kan håndtere rettens sager eller visse af sagerne, kan retspræsidenten beslutte, at sagerne ikke skal behandles på portalen i en begrænset periode, indtil de tekniske problemer er løst.”

Af bemærkninger til den foreslåede § 148 a fremgår bl.a.:

”Det foreslås i stk. 1, at alle borgerlige retssager og sager om optagelse af bevis vedrørende borgerlige krav skal anlægges og behandles på en digital sagsportal. Ved en sagsportal forstås en digital indgang på internettet, hvor brugerne og retterne kan tilgå de enkelte sager, sende og

oprette dokumenter. Dette indebærer, at alle borgerlige retssager fremover kun behandles digitalt, og at sagerne hos retterne ikke længere eksisterer på papir. Kravet om, at sagerne skal behandles på domstolenes sagsportal, indebærer, at alle sagskridt foregår på sagsportalen, herunder indlevering af stævning, svarskrift, anke, kære, anmodning om genoptagelse, ansøgning om oprejsningsbevilling og anmodning om ekstraordinær genoptagelse og anke, jf. retsplejelovens § 399, og andre anmodninger til retten. Alle processkrifter og dokumenter skal ligeledes indleveres på sagsportalen.

...

Den foreslåede formulering af stk. 5 indebærer, at retten efter anmodning fra en af sagens parter eller af egen drift kan beslutte, at en konkret sag ikke skal anlægges eller behandles på domstolenes sagsportal. Denne del af bestemmelsen forudsættes anvendt i ganske ekstraordinære situationer, navnlig hvor hensynet til statens sikkerhed, eller til personers liv eller helbred tilsiger det, eller hvor domstolenes sagsportal i øvrigt ikke er egnet til at håndtere en bestemt situation.

Forslaget indebærer endvidere, at retten undtagelsesvis kan bestemme, at et eller flere dokumenter ikke skal indlæses digitalt. Denne del af bestemmelsen forudsættes anvendt i de situationer, hvor domstolenes sagsportal ikke er egnet til at håndtere dokumenter af en bestemt type, f.eks. fordi de har et format, som ikke nemt lader sig overføre til sagsportalen. Denne del af bestemmelsen forudsættes endvidere anvendt, hvor arbejdet med at indscanne adskillige dokumenter, som ikke er tilgængelige i digital form, ikke står mål med gevinsten ved at kunne tilgå disse dokumenter digitalt, f.eks. i forbindelse med kære af sagsomkostningsafgørelser eller anmodninger om oprejsningsbevilling i sager, som ikke allerede behandles på sagsportalen. Sådanne beslutninger forventes navnlig at vedrøre den overgangsperiode, hvor ikke alle sager er overført til domstolenes sagsportal.

Retten beslutning om, at en sag ikke skal anlægges og behandles, eller et processkrift eller et andet dokument ikke skal fremsendes ved anvendelse af domstolenes sagsportal, har som udgangspunkt retsvirkning for hele sagens behandling ved domstolene, herunder også under en eventuel appel...

Den foreslåede bestemmelse i stk. 6 giver retspræsidenten mulighed for at beslutte, at alle eller visse af embedets sager i en begrænset periode ikke skal behandles på domstolenes sagsportal. Bestemmelsen vedrører den situation, hvor embedets sager eller visse af disse som følge af helt

særlige tekniske vanskeligheder, eksempelvis systemnedbrud, ikke kan behandles på domstolenes sagsportal.

Retspræsidentens beslutning har alene retsvirkning for den pågældende ret.

Når forhindringen for at behandle sagerne på sagsportalen ikke længere består, skal sagerne atter behandles på sagsportalen. Det påhviler da retten at digitalisere sagen.”

Retsplejelovens § 148 a er blevet ændret ved lov nr. 1553 af 12. december 2023. Ændringen trådte i kraft den 1. januar 2024, og de nye bestemmelser finder ikke anvendelse i den foreliggende sag. Bestemmelserne regulerer, hvad der gælder, når tekniske nedbrud eller driftsforstyrrelser på domstolenes it-systemer gør, at domstolenes sagsportal ikke kan anvendes.

I medfør af den nye bestemmelse i retsplejelovens § 148 a, stk. 12, er der gennemført en ændring af bekendtgørelsen om anvendelse af domstolenes sagsportal i borgerlige retssager og sager om optagelse af bevis om borgerlige krav. Ved ændringen er der i bekendtgørelsens § 8 a indsat en ny bestemmelse med en angivelse af, hvordan dokumenter mv. kan sendes til retten på anden vis, hvis der foreligger teknisk nedbrud eller driftsforstyrrelser på sagsportalen.

Anbringender

Castellum har anført navnlig, at kærende var berettiget til at anlægge sagen pr. mail, da der som følge af den generelle manglende adgang til domstolenes sagsportal ikke var andre måder at anlægge sagen rettidigt på, og da retten ikke havde udmeldt en køreplan for, hvordan frister under nedbruddet skulle håndteres.

På baggrund af det landsdækkende nedbrud i juni 2022 udarbejdede Domstolsstyrelsen efterfølgende en beredskabsplan for nedbrud og driftsforstyrrelser på minretssag.dk. Beredskabsplanen var ikke gældende den 22. juni 2022, og der gjaldt derfor ikke den 22. juni 2022 et krav om, at indbringelse ved nedbrud skal ske pr. mail, men først efter rettens lukketid.

Den foreliggende situation er ikke omfattet af den dagældende retsplejelovs § 148 a, stk. 5. Der kan derfor ikke som sket ved landsrettens dom stilles krav om, at retten forud for indleveringen af stævningen på mail skulle have besluttet, at sagen ikke behøvede at blive anlagt på sagsportalen.

Der var endvidere ikke hjemmel i den dagældende retsplejelovs § 148 a, stk. 6, eller bestemmelsens forarbejder til at stille krav om, at en bruger af sagsportalen skal anmode retten om tilladelse til at indbringe en sag på mail i den situation,

hvor sagsportalen på grund af generelle tekniske problemer ikke er operationel. Der kan dog i den dagældende retsplejelovs § 148 a, stk. 6, indlæses en opfordring til retten om at oplyse en køreplan for brugernes retssagsbehandling, når sagsportalen ikke er tilgængelig. En sådan køreplan blev ikke meldt ud i juni 2022.

Det er derfor ikke i overensstemmelse med dagældende retsplejelovs § 148 a, at landsretten nåede frem til, at anlæg af sagen pr. mail den 22. juni 2022 kl. 14.47 ikke er gyldigt indgivet med den begrundelse, at kærende ikke forinden havde opnået tilladelse fra retten til at anlægge sagen på denne måde.

Der kan ikke lægges vægt på UfR 2020.1336 H, da denne sag vedrørte særlige tekniske problemer hos den pågældende advokat. Nærværende sag vedrører generelle tekniske problemer på landsplan, hvor det den 22. juni 2022 var åbenlyst, at sagsportalen var utilgængelig for alle brugere i landet. Landsrettens dom skaber en u hensigtsmæssig retstilstand, idet der efter dommen opnås en bedre retstilling, hvis indbringelse pr. mail i disse undtagelsesvis situationer sker efter rettens lukketid. Hvis kærende havde sendt mailen 14 minutter senere, ville indbringelsen ifølge dommens præmisser således være blevet anset for rettidig. Det er åbenlyst, at indbringelse af sagen på mail var den eneste mulighed den 22. juni 2022.

I juni 2022 var ingen klar over, hvordan brugerne skulle håndtere f.eks. anlæg af nye retssager, når sagsportalen ikke var tilgængelig, og retten havde som nævnt ikke meldt noget ud om, hvad brugerne skulle gøre, jf. dagældende § 148 a, stk. 6.

Indkærede modtog kopi af stævning og bilag den 22. juni 2022. Indkærede har derfor ikke lidt noget retstab ved, at sagen først blev oprettet på sagsportalen mandag den 27. juni 2022.

Københavns Byrets dom af 25. november 2022 i sag BS-6808/2020-KBH har ikke negativ retskraft, og dommen spærrer således ikke for, at kærende kan få prøvet varslet af 30. marts 2022, idet der er tale om en ny skæringsdag og et andet lejeniveau.

KFI har anført navnlig, at sagen er anlagt efter fristens udløb, og at der ikke foreligger omstændigheder, der gør, at stævningen helt undtagelsesvis kan anses for gyldigt indgivet ved mailen af 22. juni 2022.

Det var på minretssag.dk annonceret, at der ville være nedlukning af domstolernes sagsportal fra tirsdag den 21. juni 2022 kl. 23.56 til søndag den 26. juni 2022 kl. 10.16, og det var derfor kendeligt for kærende, at der kunne være problemer med at tilgå sagsportalen på frisdagen den 22. juni 2022. Kærende kunne have anlagt sagen før problemerne opstod eller have kontaktet retten inden lukketid

kl. 15.00 den 22. juni 2022 for at få instruktion om, hvorledes sagen kunne anlægges i den pågældende situation. Hvis den telefoniske henvendelse var foretaget, ville det antagelsesvis være blevet besluttet, hvorledes sagen skulle behandles i situationen, jf. bemyndigelsen i retsplejelovens § 148 a, stk. 5, respektive stk. 6.

Det skal tages i betragtning, at kærende ikke gjorde forsøg på at anlægge sagen i perioden fra den 24. juni 2022 til den 26. juni 2022, hvor sagsportalen igen var åben for visse brugere. Kærende ventede efter sagsportalens åbning yderligere 18 timer og 56 minutter med at uploade sagen.

Københavns Byrets dom af 25. november 2022 i sag BS-6808/2020-KBH har negativ retskraft, hvilket indebærer, at en tilsidesættelse af forbuddet mod regulering af lejen i lejekontrakten efter erhvervslejelovens § 7, jf. aftalelovens § 36, ikke kan prøves på ny. Den af nærværende kæremål omfattede sag skal afvises, da den angår præcis de samme spørgsmål, som der er gjort op med i boligrettens dom i sag BS-6808/2020-KBH.

Højesterets begrundelse og resultat

Sagen angår, om Castellum 3 i København ApS kan anses for rettidigt at have indgivet stævning til boligretten vedrørende anerkendelse af en lejeforhøjelse for erhvervslejemålet Nansensgade 19, st., København, som Castellum varslede den 30. marts 2022 over for lejer KFI Erhvervsdrivende Fond.

Parterne er enige om, at fristen efter erhvervslejelovens § 13 for at anlægge sagen var den 22. juni 2022.

Stævningen med bilag blev indgivet til boligretten pr. mail den 22. juni 2022 kl. 14.47 og samtidig sendt pr. mail til modpartens advokat. Sagen blev endvidere oprettet på domstolenes digitale sagsportal (minretssag.dk) den 27. juni 2022 kl. 13.18.

På tidspunktet for stævningens indgivelse til boligretten var ordningen efter retsplejelovens § 148 a den, at alle borgerlige retssager, herunder boligretssager, skulle anlægges og behandles ved anvendelse af domstolenes sagsportal, jf. retsplejelovens § 148 a, stk. 1, og forarbejderne til denne bestemmelse. En stævning, der blev sendt til retten pr. mail, var således ikke gyldigt indleveret og var ikke fristafbrydende, medmindre retten eller rettens præsident undtagelsesvis i medfør af de dagældende bestemmelser i retsplejelovens § 148 a, stk. 5 eller 6, havde besluttet, at dokumentet kunne indleveres på denne anden måde.

Der er ikke i den foreliggende sag truffet beslutning om at tillade stævningen fremsendt pr. mail. Stævningen med bilag er derfor ikke inden udløb af fristen den 22. juni 2022 indgivet i overensstemmelse med reglerne i retsplejeloven.

Højesteret lægger efter oplysningerne i sagen til grund, at domstolenes sagsportal var utilgængelig i perioden fra tirsdag den 21. til fredag den 24. juni 2022 for alle brugere og herudover for nogle brugere var utilgængelig helt frem til søndag den 26. juni 2022. Dette skyldtes efter det oplyste et landsdækkende nedbrud med NemID. Det lægges til grund, at der ikke forelå oplysninger om, hvordan brugerne skulle forholde sig, mens sagsportalen var utilgængelig.

Castellum var som følge af det tekniske nedbrud forhindret i på frisdagen den 22. juni 2022 at anlægge boligretssagen på sagsportalen, og Højesteret finder, at det under de foreliggende omstændigheder ikke kan kritiseres, at Castellum kort før rettens lukketid i stedet sendte stævningen med bilag til byretten og modpartens advokat pr. mail. Modpartens advokat blev således på frisdagen orienteret om, at Castellum ønskede at fastholde kravet om lejeregulering, jf. erhvervslejelovens § 13, stk. 10. Stævningen med bilag blev som nævnt publiceret på domstolenes sagsportal mandag den 27. juni 2022, som var første hverdag efter, at portalen igen var tilgængelig for alle brugere.

På denne baggrund finder Højesteret, at stævningen undtagelsesvis kan anses for gyldigt indgivet ved mailen af 22. juni 2022.

Højesteret ophæver derfor landsrettens dom og hjemviser sagen til realitetsbehandling i landsretten.

THI BESTEMMES:

Landsrettens dom om afvisning ophæves, og sagen hjemvises til realitetsbehandling i landsretten.

Ingen af parterne skal betale kæremålsomkostninger for Højesteret til den anden part.