



D O M

afsagt den 9. maj 2007 af Vestre Landsrets 12. afdeling  
(dommerne Würtzen, Marie S. Mikkelsen og Lis Frost) i kære-  
mål V.L. B-2654-06

Lejerbo, Pakhustorvet 4, Kolding  
(advokat Frida Holst, Kolding)

mod

**Indkærede 1**

(advokat Ole Høyer, Kolding)

og

**Indkærede 2**

(advokat Ole Høyer, Kolding).

Under behandlingen af en af de **Indkærede 1** og **Indkærede 2** mod kærende, Lejerbo, Pakhustorvet 4, Kolding, anlagt sag (BS 4-412/2006) til prøvelse af en af Beboerklagenævnet for Kolding Kommune truffet afgørelse om en flytteafregning har Retten i Kolding som boligret ved kendelse af 22. november 2006 truffet delafgørelse om, at en af kærende nedlagt afvisningspåstand ikke tages til følge. Kendelsen er indbragt for landsretten med dennes tilladelse, jf. retsplejelovens § 253, stk. 4.

For landsretten har kærende påstået afvisning, subsidiært frifindelse.

Indkærede har påstået stadfæstelse.

Boligretten har ved kæreskriftets fremsendelse meddelt, at den kan henholde sig til den trufne afgørelse. Kendelsen er begrundet med, at "der ikke i realiteten er nogen tvivl om, hvilken afdeling af Lejerbo, sagsøgeren retter sit krav imod".

Af sagens oplysninger fremgår blandt andet, at de indkærede den 3. december 1996 underskrev en lejekontrakt (typeformular B 1989) med "Boligselskabet Lejerbo Afdeling 101-0 Munkebo" vedrørende en lejlighed på Adresse 2 i Kolding. I forbindelse med de indkæredes fraflytning af lejligheden den 1. november 2005 opstod der tvist om lejlighedens tilstand og om, hvem der skulle betale for udbedringen heraf. Spørgsmålet blev derfor ved en skrivelse af 9. november 2005 fra Lejerbo, regionskontor Kolding, indbragt for beboerklagenævnet.

I en skrivelse af 25. januar 2006 fra Lejerbo, regionskontor Kolding, hedder det:

"...

Vedrørende afdeling nr. 101-0 Munkebo  
Lejemål nr. 0133/06, Adresse 2, 6000 Kolding.  
Beboer: Indkærede 1 Indkærede 2

I anledning af fraflytning fra ovennævnte bolig den 15.11.2005 fremsender vi hermed en opgørelse over vores mellemværende, som er specificeret på næste side.

Resultatet af flytteopgørelsen giver afdelingen et

tilgodehavende på kr. 121.968,14.

..."

Beboerklagenævnet traf sin afgørelse den 9. februar 2006. I den udsendte protokoltilførsel om afgørelsen er som udlejer anført "Lejerbo, Pakhustorvet 4, 6000 Kolding". Den endelige flytteafregning godkendtes af nævnet med fradrag af 12.250 kr.

De indkæredes daværende advokat indleverede den 16. maj 2006 en boligretsstævning til Retten i Kolding. Som sagsøgt var anført "Lejerbo, Pakhustorvet 4, 6000 Kolding", og der blev nedlagt påstand om frifindelse, subsidiært at de indkærede tilpligtes at betale et af retten fastsat mindre beløb.

Ved brev af 25. august 2006 berigtigede de indkærede påstanden til følgende:

"Sagsøgte, Lejerbo, tilpligtes at anerkende, at Beboerklagenævnets afgørelse af 18. april 2006 er urigtig og bør ændres til, at [Indkærede 1] og [Indkærede 2] frifindes for sagsøgtes krav ifølge flytteafregning af 25. januar 2006."

Kærende nedlagde i sit svarskrift af 22. september 2006 principalt påstand om sagens afvisning under henvisning til, at kærende ikke er rette sagsøgte.

I vedtægter af 22. juni 1999 for Den selvejende almene boligorganisation Lejerbo, Kolding, er § 1, stk. 1, af følgende ordlyd:

"Boligorganisationens navn er: Lejerbo, Kolding. Boligorganisationen er en datterorganisation af: Den almene forretningsførerorganisation Lejerbo"

§ 2, stk. 1, er sålydende:

"Boligorganisationen har til formål at opføre, udleje, administrere, vedligeholde og modernisere støttet boligbyggeri i overensstemmelse med reglerne i love om almene boliger m.v."

I § 10, stk. 1, er fastsat:

"Bestyrelsen har den overordnede ledelse af boligorganisationen og dens afdelinger. Bestyrelsen er ansvarlig for driften, herunder for at udlejning, budgetlægning, regnskabsaflæggelse, lejefastsættelse og den daglige administration sker i overensstemmelse med de herfor gældende regler."

Der er fremlagt nogle breve og fakturaer vedrørende sagen eller den omhandlede lejlighed, hvor adressen eller afsenderen er anført som "Lejerbo" eller "Boligselskabet Lejerbo".

Indkærede har erklæret at ville berigtige stævningen således, at der som sagsøgt angives: "Boligselskabet Lejerbo, afd. 101-0 Munkebo, Pakhustorvet 4, Kolding". Hertil foreligger imidlertid intet samtykke fra afdelingen.

Til støtte for sin principale påstand om afvisning har kærende gjort gældende, at stævningens påstand er uden selvstændig mening, og at sagen - uanset at påstanden senere er ændret - derfor skal afvises jf. retsplejelovens § 348, jf. § 349.

Til støtte for sin subsidiære påstand om frifindelse har kærende i kæreskriftet anført, at benævnelsen Lejerbo ikke

vedrører en selvstændig juridisk person, men er et overordnet begreb, og at Lejerbo som anført i stævningen hverken er rette sagvolder eller har retssubjektivitet i denne sag. Den fordring, der blev behandlet i huslejenævnsafgørelsen, tilkommer alene afd. 101-0, og indkærede er forpligtet til og bærer ansvaret for at stævne rette sagvolder. Indkærede har udvist passivitet, som må tillægges processuel skadevirkning, og der ikke er hjemmel for sagsøger til egenhændigt at berigtige angivelsen af sagsøgte. Kærendes indsigelse er fremsat rettidigt.

I sit afsluttende processkrift for landsretten har kærende yderligere gjort gældende, at det forhold, at rette sagsøgte i nærværende sag kan udledes af bilagene, må skærpe de indkæredes agtpågivenhed med henblik på netop at anføre korrekt sagvolder.

De indkærede har til støtte for deres påstand gjort gældende, at stævningen opfylder de i retsplejelovens § 348 opstillede krav, herunder navnlig at det er let tilgængeligt, hvad meningen med stævningspåstanden er, og at der derfor ikke bør ske afvisning.

De indkærede, som ikke har gjort gældende, at der er identitet mellem Lejerbo Kolding og de enkelte afdelinger, har endvidere anført, at Lejerbo i København, Lejerbo i Kolding og Lejerbo, afd. 101-0, Munkebo, har organiseret sig på en måde og optrådt således udadtil i korrespondance m.v., at det må være tilstrækkeligt præcist under en sag som den foreliggende, hvor der ikke kan herske nogen tvivl om, til hvilken afdeling de indkæredes lejemål hørte, at sagsøgte angives som Lejerbo, Kolding. Sagen bør derfor realitetsbehandles i boligretten.

**Landsrettens begrundelse og resultat:**

Der er ikke grundlag for at afvise sagen på grund af udformningen af stævningspåstanden, som er tydeliggjort ved den stedfundne berigtigelse.

Det følger af bestemmelserne i lov om almene boliger m.v., at afdelinger, der er knyttet til en boligorganisation, er økonomisk uafhængige af andre afdelinger og af boligorganisationen; den enkelte afdeling har skøde på sin ejendom og er indehaver af fordringer på boligafgift m.v. mod de enkelte lejere i afdelingen, jf. Vestre Landsrets dom af 17. december 2004 (Ugeskrift for Retsvæsen 2005, side 1039)

De indkærede har således måttet rette søgsmålet mod Boligselskabet Lejerbo, afd. 101, Munkebo. Det kan ikke føre til et andet resultat, at Lejerbo, Kolding, som administrator har optrådt på afdelingens vegne over for de indkærede i en række henseender i forbindelse med lejemålet. Da kærrende ikke har opnået samtykke fra Boligselskabet Lejerbo, afd. 101, Munkebo, til, at de indkærede ved en berigtigelse af stævningen retter sagen mod afdelingen som rette sagvolder, kan sådan berigtigelse ikke finde sted. Herefter tager landsretten kærrendes frifindelsespåstand til følge.

De indkærede skal til kærrende betale sagens omkostninger for begge retter med 16.000 kr. inklusive moms, som er et passende beløb til dækning af kærrendes udgifter til advokatbistand. Landsretten har blandt andet lagt vægt på, at de af kæremålet omfattede spørgsmål har været genstand for mundtlig forhandling for boligretten.

T h i k e n d e s f o r r e t :

Kærende, Lejerbo, Pakhustorvet 4, Kolding, frifindes.

Sagens omkostninger skal de [redacted] Indkærede 1 og [redacted] Indkærede 2 [redacted] en for begge og begge for en betale til kærende med 16.000 kr. De idømte sagsomkostninger skal betales inden 14 dage og forrentes efter rentelovens § 8 a.

Würtzen  
cfr.

Marie S. Mikkelsen

Lis Frost

-----

Uden betaling.

Udskriftens rigtighed bekræftes.

Vestre Landsret,

Viborg den 9. maj 2007

Sagsbehandler  
[redacted]