



**Udskrift af dombogen**

**DOM**

Afsagt den 5. november 2007 i sag nr. BS 9-485/2007:

Part 1 ApS

Adresse 1

9200 Aalborg SV

mod

**I/S Anelystparken 38**

Hillerødvej 7

3540 Lyng

og

Part A

Adresse 2

By 1

og

Part B

Adresse 3

By 2

og

Part C

Adresse 4

By 3

og

Part D

Adresse 5

By 4

og

Part E

Adresse 6

3400 Hillerød

og

Part F

Adresse 7

By 5

og

Part G

Adresse 8

3500 Værløse

og

Part H

Adresse 9

By 6

Denne dom indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a, stk. 2.

Sagsøgte, I/S Anelystparken 38, blev stiftet i forbindelse med et ejendomsprojekt, der blev etableret fra slutningen af 1999 til begyndelsen af 2000. Ejendomsprojektet gik ud på køb af en erhvervsjendom beliggende Anelystparken 38, Århus, der var udlejet i forvejen. Ifølge projekt materialet var der en tilbageværende uopsigelsesperiode for lejerens på 6 år. De sagsøgte, Part A, Part B, Part C, Part D, Part E, Part F, Part G og Part H, blev interessenter i interessentskabet. Det indgik i ejendomsprojektet, at interessentskabet skulle indgå en administrationsaftale med sagsøgeren, Part 1 ApS, for så vidt angår selskabsadministrationen, herunder den økonomiske praktiske administration af interessentskabet i forbindelse med ud-/indbetalinger fra interessenterne. Ejendomsadministrationen skulle varetages af interessentskabets bestyrelse. Interessentskabet underskrev administrationsaftalen med sagsøgeren den 17. januar 2000. § 4 i administrationsaftalen lyder sådan:

### "Ophør og ikrafttræden

Denne administrationsaftale træder i kraft ved stiftelsen af I/S Anelystparken 38 og er uopsigelig fra I/S Anelystparken 38's side i hele budgetperioden frem til år 2010, dog undtaget ved væsentlig misligholdelse. Aftalen kan opsiges af [redacted] Part 1 ApS med 6. mdr. varsel.

...

[redacted] Part 1 ApS er berettiget til at udlicitere alle opgaver i henhold til denne administrationsaftale, dersom [redacted] Part 1 ApS [redacted] måtte finde detn hensigtsmæssigt og kvalitetsmæssigt i orden. .

[redacted] Part 1 ApS er dog således forpligtet til selv at føre et overordnet tilsyn med opgavernes udførsel af en administrator eller rette vedkommende. I/S Anelystparken 38 betaler uanset [redacted] Part 1 ApS' [redacted] eventuelle udlicitering kun omkostninger i henhold til nærværende aftale.

..."

Det fremgår af projekt materialet, at den omhandlede ejendom forudsættes solgt primo 2010 svarende til en investeringsperiode på ca. 10 år, og at det forventede ejendoms lån vil få en løbetid på 20 år, eventuelt med genforhandling efter 10 års løbetid.

Den omhandlede ejendom blev solgt i 2005, og de sagsøgte mente herefter, at administrationsordningen måtte ophøre som en følge af opløsning af interessentskabet. De sagsøgte ophørte med at betale administrationshonoraret pr. 3. kvartal 2006. Ved skrivelse af 21. august 2006 ophævede sagsøgeren administrationsaftalen på grund af misligholdelse og opgjorde et erstatningskrav på 189.370,15 kr. på grundlag af størrelsen af administrationshonoraret i den resterende uopsigelsesperiode.

En af interessenterne betalte sin del af kravet, der på grundlag af 2 ejerandele udgjorde 37.874,02 kr., og denne interessent indgår ikke i kredsen af de sagsøgte. De øvrige interessenter ønskede ikke at betale det resterende beløb på 151.496,13 kr.

**Påstande og anbringender:**

Sagsøgeren har herefter den 28. februar 2007 anlagt denne sag, hvorunder selskabet har nedlagt endelig påstand om, at de sagsøgte dømmes til in solidum at betale sagsøgeren 149.239,18 kr. med tillæg af sædvanlig procesrente fra den 21. september 2006.

Sagsøgeren har til støtte for sin påstand i et påstandsdokument af 10. september 2007 gjort gældende,  
at det af administrationsaftalens § 4, fremgår, at aftalen er uopsigelig for interessentskabet frem til 2010,  
at denne uopsigelighedsbestemmelse ikke er ugyldig,  
at de sagsøgte har udvist en væsentlig misligholdelse af administrationsaftalen ved at ophøre med at betale administrationshonoraret pr. 3 kvartal 2006,  
at sagsøgeren derfor har været berettiget til at ophæve aftalen,  
at sagsøgeren er berettiget til erstatning efter reglerne om positiv opfyldelsesinteresse,  
at erstatningskravet med rette er opgjort, som det fremgår af påstandsbeløbet,  
at sagsøgeren ikke kunne have opnået dækningsbidrag, og  
at sagsøgeren kun har en minimal og dermed ubetydelig omkostningsbesparelse ved ophævelsen af administrationsaftalen.

De sagsøgte har påstået frifindelse, subsidiært frifindelse mod betaling af et mindre beløb.

De sagsøgte har til støtte herfor i et påstandsdokument af 7. september 2007

gjort gældende,

at uopsigeligheidsklausulen i administrationsaftalen, der var en del af en projektpakke, er åbenbart urimelig, jf. aftalelovens regler herom, særligt når der henses til, at den kun gælder den ene vej,

at sagsøgeren i hvert fald kun er berettiget til negativ kontraktsinteresse, idet sagsøgeren ikke har et tab svarende til det fremsatte krav, eftersom sagsøgeren har sparet afholdelse af udgifter til administration som følge af, at administrationen ophørte, og eftersom sagsøgeren havde så mange andre kunder, at selskabet overgav kunder til Difko på grund af arbejdspress.

De sagsøgte har endvidere anført, at det bør tillægges processuel skadevirkning vedrørende spørgsmålet om sparede udgifter for sagsøgeren, at sagsøgeren ikke har opfyldt en opfordring i de sagsøgtes svarskrift af 28. marts 2007 til at fremlægge et specificeret regnskab for de år, sagsøgeren har administreret I/S Anelystparken 38, med specifikation af overskuddet af den pågældende administration.

Ved en indledningsvis gennemgang af parternes hovedanbringender under hovedforhandlingen den 1. oktober 2007 tilkendegav de sagsøgte at være enig i, at et muligt erstatningskrav for sagsøgeren kan opgøres efter reglerne om positiv opfyldelsesinteresse. De sagsøgte gjorde imidlertid gældende, at kravet skal reduceres i forhold til sagsøgerens påstand på grund af dels sparede udgifter som følge af administrationens faktiske ophør, dels sagsøgerens mulighed for at dække tabet ved indtjening på andre administrationsaftaler.

De sagsøgte tilkendegav endvidere, at anbringendet om ugyldighed støttes på både § 33, og § 36, i aftaleloven.

Sagsøgeren tilkendegav heroverfor, at de sagsøgtes henvisning til § 33, i aftaleloven må anses som et nyt anbringende i forhold til anbringenderne i de sagsøgtes påstandsdokument.

Parterne har vedtaget Retten i Aalborg som værning i sagen.

### Forklaringer:

**Vidne 1 (V1)** har som vidne blandt andet forklaret, at hun tidligere har arbejdet som advokatsekretær og i et pengeinstitut, hvor hun forestod økonomiske forhold for kunderne. Hun startede virksomheden **Part 1 ApS** i et anpartselskab i 1997. Virksomheden foretager bogføring for andre virksomheder. Hendes samlever, **V2**, driver virksomhed i **Virk. 1 ApS**. Hun har fået nogle opgaver fra **Virk. 1 ApS**, men har også fået opgaver fra andre selskaber. **Virk. 1 ApS** bruger også andre selskaber som administrator. Det var muligheden for at få opgaver fra **Virk. 1 ApS**, der lå til grund for virksomhedsstarten. Ved et ejendomsprojekt er det generelt en betingelse fra långivernes side, at selskabsadministrationen foretages af en professionel aktør. Der er derfor ofte indeholdt en administrationsaftale i et ejendomsprojekt. Hvis et ejendomsprojekt sælges uden en administrationsaftale, vil udbyderen opnå en højere pris, idet prisfastsættelsen sker ud fra nettoafkastet, som vil være højere, hvis der ikke er medtaget udgift til administration. Længden af uopsigelighedsperioden i administrationsaftalen for I/S Anelystparken hænger sammen med, at lånene løb i 20 år med mulighed for genforhandling efter 10 år. Hvis uopsigelighedsperioden skulle have været kortere, ville prisen for den årlige administration have været betydelig højere. **Part 1 ApS** har også administrationsopgaver for kunder, hvor det på forhånd er aftalt, at ejendommen skal videresælges efter 1 år, og den korte løbetid for administrationsaftalen medfører en højere årlig pris. Det er vidnets opfattelse, at **Part 1 ApS** generelt kører med markedets billigste priser. Prisen lå på 35.000 kr. pr. år over 10 år, når der var tale om 10-mandselskaber. Beløbet var det samme i alle projekter, der svarede til hinanden. Når **Part 1 ApS** indgår en administrationsaftale, udarbejdes der et budget frem i tiden, hvor de samlede indtægter indgår. **Part 1 ApS** har derfor kunnet opgøre sit erstatningskrav på grundlag af den mis-

**Vidne 2 (V2)**

tede indtægt. De fleste af **Part 1 ApS'** faste udgifter er generelle og relaterer sig ikke til den enkelte administrationsaftale. Det gælder udgifter til eksempelvis husleje, forbrugsafgifter, forsikringer, revisor og løn. Vidnet er den eneste ansatte og den eneste, der udfører arbejde i virksomheden. Vidnets løn er ikke afhængig af, hvor mange administrationsaftaler der løber i virksomheden. Vidnet får et fast beløb overført til sig som løn. Den årlige portoudgift ved en administrationsaftale udgør ca. 160 kr. svarende til, at der skal udsendes 4 balancer til formanden samt udsendes regnskab med indkaldelse til generalforsamling og referat herfra til interessenterne. Der skal betales 4 kr. pr. betaling over PBS. Der er kun få betalinger at foretage. Der bruges endvidere ca. en pakke kopipapir til ca. 20 kr. ekskl. moms pr. administrationsaftale pr. år. Da I/S Anelystparken solgte ejendommen i utide, måtte lånet fra FIH indfries, hvorved interessentskabet betalte ca. 2 mio. kr. i overkurs. Det skyldtes, at der i låneaftalen indgik aftale om en bestemt rentestørrelse i 10 år. Da markedsrenten var faldet, led FIH ved indfrielsen et rentetab, der så blev dækket ved overkurs. Baggrunden for skrivelsen af 2. marts 2007 til **Part C** angående I/S Industrikrogen var, at dette interessentskab i en periode stod uden lejer. Interessentskabets formand arbejdede meget med problemet og spurgte vidnet til råds meget. Det gik ud over vidnets andet arbejde. Samtidig syntes vidnet, at Difko kunne hjælpe I/S Industrikrogen bedre, fordi Difko havde selskaber i koncernen, der kunne forestå ejendomsadministrationen også. **Part 1 ApS** kunne kun tage sig af selskabsadministrationen. Det følger af skatteregler, at det er en forudsætning for skattebesparelsen, at interessentskabets formand deltager aktivt, og det er administrationsaftalen udarbejdet efter. Der var i alt 5 interessentskaber, for hvilke **Part 1 ApS** overdrog administrationen til Difko. For dem alle var baggrunden, at de havde behov for mere hjælp end, hvad **Part 1 ApS** kunne yde efter den indgåede administrationsaftale. Sideløbende med overdragelsen af administrationsaftaler til Difko tog **Part 1 ApS** nye administrationsaftaler ind. Der var tale om en i 2006 og to i 2007. Det var således en skinbegrundelse, når der i skrivelsen vedrørende I/S Industrikrogen blev henvist til et for stort arbejdspres. Vidnet havde

tilrettelagt administrationsarbejdet således, at alle arbejdsgange var rationelle, og arbejdsopgaverne fordelt over tiden, så hun var altid i stand til at tage nye administrationsaftaler ind. Hun havde 30-35 selskaber til administration ad gangen. Hun har aldrig beregnet sin samlede ugentlige arbejdstid. Vidnet mener, at hun i stedet for at bruge en skinbegrundelse om et for stort arbejdspress kunne have beholdt administrationen af selskaberne, men henvist dem til at søge den yderligere rådgivning andetsteds. Difko opkrævede selv administrationshonoraret for selskabsadministrationen, som det var fastsat i aftalen. I dag ejes alle anparter i [redacted] Part 1 ApS af Mimaga Aps. Vidnet ejer alle anparter i Mimaga ApS. Ejerforholdene var ikke sådan oprindeligt, men har været det siden et par år efter starten. [redacted] Part 1 ApS' [redacted] indtægter stiger, jo flere administrationsaftaler der er indgået. Der blev også indgået nye aftaler i 2004 og 2005. Det var advokat [redacted] Person 1 og [redacted] V2, der fra starten af forestod udformningen af administrationsaftalen til projekterne, men vidnet deltog også i arbejdet hermed. Der blev taget noget fra administrationsaftaler, som blev anvendt af andre projektudbydere, som advokat [redacted] Person 1 arbejdede sammen med. Vidnet fik altid ejendomsprojektet forevist, når [redacted] Part 1 ApS skulle indgå en ny administrationsaftale. Vidnet husker ikke, om det fra starten af blev diskuteret med I/S Anelystparken, hvad der skulle ske, hvis ejendommen blev solgt inden administrationsperiodens udløb. Vidnet gik ud fra, at interessentskabet beholdt ejendommen i mindst 10 år. I begyndelsen drev vidnet virksomheden fra et lokale i sin og [redacted] V2's privatbolig. Der blev betalt husleje herfor af [redacted] Part 1 ApS. Revisoren udregnede huslejens størrelse. Senere flyttede vidnet og [redacted] V2 til et nyt hus, hvor [redacted] Part 1 ApS råder over en etage. Det er stadig revisoren, der udregner huslejen herfor. Det var vist gennem FIH, at vidnet hørte, at I/S Anelystparken havde solgt ejendommen. Vidnet vidste godt, at interessentskabet havde haft problemer med lejeren, der var flyttet før den aftalte tid og ikke ville betale husleje for den resterende periode. Der kørte en retssag om dette spørgsmål. Det beror på konkurrencemæssige hensyn, at [redacted] Part 1 ApS ikke giver oplysning om omsætningen i virksomheden i årsregnskabet. Vidnet har tidligere været udsat

for, at et interessentskab har solgt en ejendom før forventet efter projektet. I de andre tilfælde har man forhandlet sig frem til en løsning.

Sagsøgte **Part A** har blandt andet forklaret, at han er officer i beredskabsstyrken. Det var en kollega, der fortalte ham om ejendomsprojektet og henviste ham til en sælger, som kom på besøg. Sælgeren forklarede sagsøgte om de økonomiske forhold, herunder at der forelå en lejeaftale med en god og stabil lejer i over halvdelen af projektets periode. Det blev intet nævnt om administrationsaftalen på dette møde. Der var ikke et konkret finansieringsforslag. Det var **Virk. 1 ApS**, der skulle stå for hjemtagelse af lån. Sagsøgte erfarede først senere, at **V2** havde indgået aftale om en fast rente på 8 %. Sagsøgte var ikke klar over det, da I/S Anelystparken senere solgte ejendommen. Renteaftalen medførte, at I/S Anelystparken kom til at betale 2 mio. kr. ekstra til FIH. Sagsøgte ved ikke, hvordan kravet på 2 mio. kr. blev opgjort, men han anså det selv som en slags kursregulering eller betaling for at have været sikret mod en rentestigning. Der blev ikke ført retssag om kravet. Sagsøgte gennemlæste ikke alle dokumenter i projektet, før han forpligtede sig. Hele materialet forelå ikke fra starten af, og sælgeren pressede på for at få en underskrift. Sagsøgte kan efterfølgende se, at det skulle gå alt for hurtigt. Der blev i alt 9 interessenter. Advokat **Person 1** ejede 20 %, de øvrige interessenter hver 10 %. Sagsøgte så **V2** første gang til den stiftende generalforsamling. Det var også der, han traf advokat **Person 1** første gang. Interessenterne kendte ikke hinanden i forvejen. Sagsøgte var ikke med i andre tilsvarende projekter, men det var nogle af de andre interessenter. Sagsøgte ville godt være med i bestyrelsen, men han ville ikke være formand. Det blev han imidlertid alligevel, idet nogle af de andre var formand andre steder, og man måtte vist ikke være formand flere steder på en gang. Som formand var han kontaktperson vedrørende ejendomsadministrationen. Han havde under sin uddannelse haft lidt forhandlingslære. Sagsøgte traf først **V1** efter, at de havde samarbejdet et stykke tid. Administrationsaftalen blev omtalt på den stiftende generalforsamling i forbindelse med, at det blev oplyst, at en del af administrationen

var udliciteret, mens interessenterne også selv skulle stå for en del af det. Interessenterne skulle selv stå for ejendomsadministrationen, det vil sige kontakten til lejeren, mens administratoren tog sig af det selskabsretlige. Det var rent faktisk sådan, at administrationsaftalen med **Part 1 ApS** var en del af projektet og lå fast. Interessenterne grinede lidt af, at der i det skriftlige materiale stod, at administratoren var på valg, for det var ikke tilfældet. Ingen af interessenterne havde forstand på regnskab eller de selskabsretlige forhold. **V2** præsenterede firmaet **Part 1 ApS** på den stiftende generalforsamling, men nævnte ikke, at **V1** var hans samlever. På generalforsamlingen deltog også et par af sælgerne og en person fra revisionsfirmaet. Revisoren forklarede blandt andet om regnskabsmæssige og skattemæssige forhold. Sagsøgte mener ikke, at **V2** sagde, at administration var en forudsætning for opnåelse af skattefordelen, men at formålet med administrationen var, at det var en hjælp, så interessenterne ikke behøvede at tænke på det. **V2** gennemgik ikke prisen for administrationen og kom ikke ind på, om prisen var rimelig eller ej. Han var heller ikke inde på betydningen af uopsigeligheden i dybden. Han sagde kun, at administrationsaftalen lå fast, og at den skulle underskrives. Sagsøgte forstod det således, at administrationsaftalen kun gjaldt, så længe interessentskabet eksisterede, og at der ingen aftale var, hvis der ikke længere var et firma. Han tænkte ikke på at søge bekræftet, at denne forståelse var rigtig. Hverken han selv eller interessentskabet søgte yderligere professionel rådgivning end, hvad der var indeholdt i projektet. Den stiftende generalforsamling varede ca. 1 time, hvor der også skulle vælges bestyrelse og underskrives dokumenter. Finansieringen kom på plads i begyndelsen af 2000. Sagsøgte husker ikke, hvem der underskrev lånedokumenterne, men han mener, at det var Henrik ifølge fuldmagter og advokaten i projektet. På den stiftende generalforsamling var det intet blevet nævnt om, at der ville blive taget et fastforrentet lån på 8 %, og interessenterne kendte ikke til, at dette var sket. Interessentskabets revisor var uforstående over for, at **Part 1 ApS** ville fastholde administrationsaftalen, når ejendommen var solgt. Advokat **Person 1** havde tidligere tilkendegivet som sin opfattelse, at den løbende ad-

ministration var for dyr, og at der skulle drøftes en nedsættelse. På den stiftende generalforsamling hæftede sagsøgte sig ved, at der var erklæringer fra revisor og advokat, og at advokaten selv tegnede sig for 2 anparter. Det så sagsøgte som en blåstempling af projektet. Lejemålet i ejendommen var etableret allerede i 1994 og var således i gang, da interessentskabet erhvervede ejendommen. Det stod i lejekontrakten, at lejerer kunne opsiges lejemålet efter 10 år med 1 års varsel. V2 fremstillede det sådan, at lejeaftalen løb til 2004 + yderligere 1 år, men lejerer flyttede i 2004. Det var en retssag mellem lejerer og interessentskabet herom, men den blev forliget. Interessentskabet overvejede både at finde en anden lejer og at sælge ejendommen. Kommunen blev kontaktet om muligheden for at få tilladelse til at udnytte ejendommen til et andet formål. V2 var involveret i interessentskabets overvejelser. Det fremkom et købstilbud, men kommunen ville ikke tillade den mulige købers påtænkte anvendelse af ejendommen. Køberer var villig til at betale 22 mio. kr. for ejendommen og forestå udarbejdelse af en ny lokalplan til forelægning for kommunen. Sagsøgte husker ikke, om køberens tilbud fra starten af var betinget af kommunens godkendelse af den påtænkte anvendelse af ejendommen. V2 lagde vægt på, at interessenterne skulle komme ud af det med en fortjeneste. Han fremhævede for dem, at de skulle tage højde for skat af genvundne afskrivninger. Han nævnte intet om, at administrationsaftalen også indebar en byrde for interessenterne ved et salg. Det lykkedes ikke at finde en anden lejer. Der var kontakt til Giga Havemøbler som mulig lejer, men økonomien i den tilbudte lejeaftale var ikke tilfredsstillende for interessenterne. Det blev forsøgt at udleje ejendommen gennem en ejendomsmægler, men de mulige lejere, der blev opnået kontakt med, var ikke interesserede, når det kom til stykket. Til sidst blev ejendommen solgt. Det var et frivilligt, men nødvendigt salg. Interessenterne ville have foretrukket at beholde ejendommen. Da der forelå en slutseddel, informerede interessenterne Part 1 ApS om, at de var ved at sælge ejendommen, og bad administrator om at afslutte årsregnskabet. De var også inde på, at administrationen skulle ophøre. De fik et brev tilbage om, at administrator krævede betaling af det fulde beløb efter administrationsaftalen.

Udgiften til revisor havde været mindre end anslået i projekt materialet. Det er vidnets opfattelse, at administrationsudgiften var større end sædvanligt, og at interessentskabet for et kvartal betalte lige så meget for administrationen, som andre betalte på et helt år. Interessentskabet valgte at betale administrationsopkrævningerne frem til generalforsamlingen, fordi det var usikkert, hvad det gjaldt, og fordi der blev foretaget færdiggørelse af arbejdsopgaver. På generalforsamlingen blev det besluttet, at interessentskabet skulle forsøge at indgå et forlig med **Part 1 ApS**, og det blev fremsat et forslag over for **Part 1 ApS**. Interessentskabet rådførte sig herom med advokat **Person 1**, der både selv var interessent og havde været advokat for interessentskabet vedrørende retssagen mod lejere.

Interessentskabet gik op til at tilbyde halvdelen af det krævede beløb, men **Part 1 ApS** afviste bare tilbuddet. Sagsøgte har hørt, at det skyldes, at **Part 1 ApS** ønsker spørgsmålet prøvet ved retten af hensyn til andre kontrakter. Det opkrævede beløb blev afsat i årsregnskabet efter drøftelse med revisor, som mente, at det skulle afsættes, og at man så efterfølgende måtte foretage regulering, når tvisten var afgjort.

Sagsøgte **Part C** har blandt andet forklaret, at det var hans sønner, der anbefalede ham at deltage i projektet. Han deltager også i projektet med I/S Industrikrogen.

**V2** har som vidne blandt andet forklaret, at han er cand. merc. og tidligere har arbejdet som statsautoriseret revisor samt skattechef for 2 store pengeinstitutter. Han har drevet selvstændig virksomhed siden 1993, siden 1998 omkring ejendomsprojekter. Han etablerede **Virk. 1 ApS** og er direktør i selskabet. Han udarbejder projekter, typisk ejendomsprojekter. 16 % af de personer, der betaler topskat, har en ejendomsanpart. Han er den eneste ansatte i selskabet, men han samarbejder med nogle personer, som har til opgave at fremskaffe potentielle investorer. Der er ingen samarbejdsaftale internt mellem **Part 1 ApS** og **Virk. 1 ApS**. I starten var det långiverne, der krævede, at der i et projekt blev indsat bestemmelse om

en fast administration som en betingelse for långivning. Bestemmelse om fast administration er også nødvendig af hensyn til de skattemæssige forhold. Hvis den selskabsretlige administration og den lejeretlige administration blandes sammen, mister interessenterne deres skattefradrag. Den omhandlede ejendom blev solgt med et afkast på 7 %. Hvis der ikke havde været bestemmelse om fast administration med en deraf følgende fast udgift, ville prisen have været højere, idet afkastet havde været højere. Alle ejendomsprojekter handles på afkastet. Vidnet var derfor interesseret i, at administrationsudgiften var så lav som muligt for, at afkastet kunne blive så stort som muligt. Vidnet mener, at **Part 1 ApS'** pris var helt i bund. Da prisen blev fastsat, blev der skelet til, hvordan forholdene var på markedet i øvrigt. Bestemmelsen om 10 års uopsigelighed er helt almindelig inden for ejendomsprojekter og gik ved det omhandlede projekt igen både vedrørende lånet fra FIH, lejeaftalen, hvor der var 5-6 år tilbage af uopsigelighedsperioden, og administrationsaftalen. Det er ikke rigtigt, at interessenterne ikke modtog hele projektmateriale, inden de skrev under. Det kan slet ikke lade sig gøre. Vidnet har over 450 investorer i sine projekter. Interessenterne i I/S Anelystparken 38 tegnede sig i perioden fra oktober til december 1999. Det blev underskrevet på dokumenterne i den samlede pakke på en gang. Der var tale om såvel tegningsaftalen, som henviste til, at projektet var besat, fuldmagt til advokat og interessentskabskontrakten. Den stiftende generalforsamling blev afholdt den 17. januar 2000. På generalforsamlingen skulle der vælges bestyrelse, og lånedokumenterne skulle underskrives. Advokat **Person 1** underskrev lånedokumenterne i første omgang, men banken forlangte, at hver enkelt interessent skulle underskrive. På generalforsamlingen redegjorde vidnet på sædvanlig vis for administrationsaftalen og dens indhold. Både vidnet og en kendt skatterevisor gennemgik projektet for interessenterne. Det stod også i referatet. Dokumenterne blev ikke læst op for interessenterne, som jo er intelligente mennesker. På en stiftende generalforsamling bliver der typisk spurgt til uopsigelighedsbestemmelserne. Der fremkom et købstilbud på ejendommen i 2001 fra en interesseret køber, som bød 21 mio. kr. Det accepterede interessenterne ikke

i første omgang, idet de ønskede, at prisen skulle være et par mio. kr. højere. Så ønskede den interesserede køber at undersøge anvendelsesmulighederne for ejendommen nærmere, hvorved det kom frem, at kommunen ikke ville godkende den anvendelse af ejendommen, som den interesserede køber påtænkte. Derved faldt handlen til jorden. Vidnet havde syntes, at det var tåbeligt, at interessenterne ikke accepterede det første bud, der ikke var betinget. Skrivelsen af 2. marts 2007 fra **Part 1 ApS** til **Part C** **vedrørende I/S Industrikrogen** hang sammen med, at 4-5 administrationsaftaler blev overdraget fra **Part 1 ApS** til Difko ud fra en nøgtern konstatering af, at administrationsaftalerne ikke var egnede til at forblive hos **Part 1 ApS**. Interessentskaberne i disse aftaler havde brug for hjælp også til ejendomsadministrationen, af forskellige grunde. Der var blandt andet tale om, at der skulle ske en ombygning. Hvis **V1** hjalp dem med ejendomsadministrationen samtidig med, at hun forestod selskabsadministrationen, ville det gå ud over interessenternes skattefradrag. Difko havde flere selskaber i koncernen og kunne derfor hjælpe med begge dele. Der blev givet en ens standardbegrundelse til de selskaber, for hvilke administrationen blev overdraget til Difko. Efter overdragelsen skulle selskaberne betale det samme for selskabsadministrationen, som de havde gjort til **Part 1 ApS** **og kunne så med Difko træffe aftale om, hvad der skulle foretages af ejendomsadministration og til hvilken pris. Vidnet mener, at det samlet blev billigere for selskaberne, end hvis de var blevet hos** **Part 1 ApS** med selskabsadministrationen og så skulle have antaget anden hjælp til ejendomsadministrationen. I forbindelse med I/S Anelystparkens salgsovervejer lavede vidnet beregninger over udgiften til ekstraordinær indfrielse af lånet hos FIH og udgiften til opgørelse af administrationsaftalen til brug for advokat **Person 1**. Vidnet havde sagt til advokaten, at det udelukkende var til hans interne brug. Det skyldtes, at vidnet ikke ville have ansvar for beregningernes rigtighed. Han erfarede senere, at advokaten alligevel havde vist beregningerne til **Part B**.

**Procedure:**

Det bemærkes, at hovedforhandlingen den 1. oktober 2007 trak ud i forhold til den afsatte tid og måtte ophøre af hensyn til en anden embedshandling for retten. Det blev på dette grundlag aftalt, at parterne i stedet for en mundtlig procedure afgav skriftlige procedureindlæg.

Der er fremsendt skriftlige procedureindlæg af 2. oktober 2007 og 17. oktober 2007 fra sagsøgeren og skriftlige procedureindlæg af 16. oktober 2007 og 23. oktober 2007 fra de sagsøgte.

#### **Retten's begrundelse og resultat:**

Det bemærkes indledningsvis, at advokat Tine Røhling ved en mail til retten den 12. oktober 2007 kl. 12.36 oplyste, at hendes procedureindlæg ville blive forsinket. Retten tilkendegav ikke nogen udeblivelsesvirkning i tilfælde af forsinkelse ved fastsættelsen af frister for skriftlige procedureindlæg under hovedforhandlingen, og alle procedureindlæg er fremkommet tidsnok til, at modparten har kunnet nå at forholde sig til dem inden rettens afgørelse i sagen. Retten har derfor ikke anledning til at bortse fra de sagsøgtes procedureindlæg.

Retten finder, at de sagsøgtes anbringende i påstandsdokumentet af 7. september 2007 om, "at uopsigelighedsklausulen er åbenbart urimelig jvf. aftalelovens regler herom, særligt når henses til, at den kun gælder den ene vej," må forstås som et anbringende om ugyldighed i medfør af aftalelovens § 36, og ikke tillige § 33. Sagsøgtes tilkendegivelse under hovedforhandlingen om, at anbringendet om ugyldighed, også støttes på aftalelovens § 33, må derfor anses for et nyt anbringende fremsat under hovedforhandlingen.

Retten tillader anbringendet fremsat i medfør af bestemmelsen i retsplejeloovens § 363, stk. 1, nr. 2, idet retten finder, at sagsøgeren har haft tilstrækkelig mulighed for at varetage sine interesser i relation til de sagsøgtes frem-

sættelse af anbringendet. Det bemærkes herved, at retten tilkendegav at ville tage stilling til spørgsmålet om, hvorvidt der var tale om et nyt anbringende, ved domsafsigelsen, da spørgsmålet opstod ved hovedforhandlingens begyndelse uden, at der fremkom bemærkninger fra parterne i den anledning. Det bemærkes endvidere, at retten finder, at de relevante oplysninger vedrørende stillingtagen til anbringendet i forvejen forelå ved hovedforhandlingen i form af de fremlagte dokumenter og de indkaldte parter og vidner.

Retten finder ikke, at bestemmelsen om uopsigelighed i administrationsaftalens § 4, er ugyldig i medfør af retsplejelovens § 33, eller § 36. Retten lægger herved vægt på, at administrationsaftalen er indgået som et led i et investeringsprojekt, at de sagsøgte i denne relation må anses som erhvervsdrivende, og at det klart fremgår af bestemmelsen, at den er uopsigelig for interessentskabet i hele budgetperioden frem til 2010. Retten lægger endvidere vægt på, at administrationsaftalen for interessenterne efter **Part A's** **██████████** forklaring fremtrådte som en integreret del af det samlede projekt, der i projekt materialet flere steder er beskrevet som løbende over en periode på 10 år. Retten lægger også vægt på, at det ikke kan anses at have været umuligt for interessentskabet at beholde ejendommen, selvom det lejeforhold, der løb på erhvervsestidspunktet ophørte, og at det var interessentskabet selv, der valgte at sælge ejendommen.

Det var derfor ensbetydende med en misligholdelse af interessentskabets betalingsforpligtelse, da interessentskabet ophørte med at betale administrationshonoraret, hvorefter sagsøgeren var berettiget til at ophæve aftalen og kræve erstatning efter reglerne om positiv opfyldelsesinteresse.

Sagsøgeren havde dog i overensstemmelse med almindelige erstatningsretlige regler pligt til at foretage rimelige og sædvanlige dispositioner til begrænsning af sit tab, herunder indgå en mulig anden administrationsaftale, der kunne give en indtægt til kompensation for den manglende indtægt fra aftalen med interessentskabet.

Det bemærkes herved, at sagsøgerens erstatningskrav vedrører perioden sidste halvdel af 2006 og 2007 til og med 2009.

Det bemærkes endvidere, at **V1** har forklaret, at indtægten var ens for ens projekter.

Det fremgår af sagen, at interessentskabet allerede ved skrivelse af 24. januar 2006 meddelte sagsøgeren, at ejendommen var solgt, at interessentskabet skulle opløses, og at interessenterne var af den opfattelse, at de var løst af deres kontraktlige forpligtelser, ider virksomheden ophørte.

Ved skrivelse af 2. marts 2007 til **Part C** vedrørende administration af I/S Industrikrogen meddelte sagsøgeren, at man løbende havde en meget stor tilgang af selskabsadministrationsopgaver i forbindelse med kommanditselskaber, og at man derfor efter mange overvejelser havde valgt at overdrage et antal selskabsadministrationsaftaler til Difko Ejendomme A/S med tilbagevirkende kraft fra 1. januar 2007. Det fremgår af skrivelsen, at baggrunden for den svære beslutning var, at efterspørgslen efter ejendomsprojekter fra **Virk. 1 ApS** var blevet så stor, at sagsøgeren inden længe i fremtiden ville kunne få problemer med at følge med, da arbejdspresset ville blive for stort.

**V2** har forklaret, at det var 4-5 administrationsaftaler, der blev overdraget fra sagsøgeren til Difko.

Oplysningerne i sagsøgerens skrivelse af 2. marts 2007 må efter skrivelsens ordlyd føre til en antagelse om, at sagsøgeren let kunne have fået sit indtægtstab som følge af ophævelsen af aftalen med det sagsøgte interessentskab dækket ind ved at have taget imod andre nye administrationsaftaler, som man ikke havde plads til, eller undladt at overdrage en enkelt af de 4-5 administrationsaftaler, der blev overdraget til Difko.

Retten finder ikke, at denne antagelse kan tilbagevises alene ved .

V1's og V2's forklaringer om, at den angivne begrundelse over for I/S Industrikrogen kun var en skinbegrundelse.

Retten frifinder derfor de sagsøgte med den begrundelse, at det ikke over for sagsøgerens tilkendegivelser i skrivelsen af 2. marts 2007 er godtgjort, at sagsøgeren ikke kunne have dækket sit indtægtstab ind ved indgåelse af en anden administrationsaftale.

**Thi kendes for ret:**

De sagsøgte, I/S Anelystparken 38, Part A, Part B, Part C, Part D, Part E, Part F, Part G og Part H, frifindes.

Sagsøgeren, Part 1 ApS, skal inden 14 dage betale 25.000 kr., der ikke indbefatter moms, til de sagsøgte i sagsomkostninger.

Dommer