

D O M

afsagt den 30. september 2008 af Vestre Landsrets 3. afde-
ling (dommerne C. Haubek, Würtzen og Erik P. Bentzen)
i ankesag V.L. B-1731-07

Part 1 ApS

(advokat Henrik Christian Strand, Århus)

mod

1. I/S Anelystparken 38

2. Part A

3. Part B

4. Part C

5. Part D

6. Part E

7. Part F

8. Part G

9. Part H

(advokat Tine Røhling, Søborg).

Retten i Aalborg har den 5. november 2007 afsagt dom i 1.
instans (BS 9-485/2007).

For landsretten har appellanten,

Part 1 ApS

, gentaget sin påstand for byretten.

De indstævnte, 1. I/S Anelystparken 38, 2. [redacted] Part A, 3. [redacted] Part B, 4. [redacted] Part C, 5. [redacted] Part D, 6. [redacted] Part E, 7. [redacted] Part F, 8. [redacted] Part G og 9. [redacted] Part H, har principalt påstået dommen stadfæstet.

De indstævnte har subsidiært nedlagt påstand om, at de in solidum dømmes til at betale et beløb mindre end 149.239,18 kr. med procesrente fra den 21. september 2006.

[redacted] Vidne 1 har supplerende forklaret, at de 5 selskaber, hvis administration blev overdraget til Difko, havde behov for bistand til ejendomsadministration, som appellanten af skattemæssige grunde ikke kunne foretage sammen med opgaverne vedrørende selskabsadministration. Difko kunne mere praktisk få begge opgaver udført. Hun har tidligere foretaget lignende overførsler til Difko, således i 2005. Vidnet er enig i den opgørelse af det antal ejendomsselskaber til administration, som fremgår af statsautoriseret revisor

[redacted] Vidne 3's erklæring af 10. april 2008. Med udgangen af 2007 administrerede appellanten i alt 31 ejendomsselskaber. Hun kan klare at administrere 40-50 sådanne selskaber i alt. I 2006 og 2007 modtog hun 2-4 nye selskaber til administration. Der var også nogle, som ophørte. De 5 selskaber, som er omtalt i revisorerklæringen af 17. april 2008, punkt 1 a, kan hun ikke huske navnene på. Nogle skulle have nye lejere eller sælge ejendomme. De stod selv for ejendomsadministrationen, men selskabsadministrationen var hidtil blevet varetaget af appellanten. Hun havde ikke på forhånd overvejet konsekvensen, hvis lejemålet i I/S Anelystparken 38's ejendom skulle ophøre, inden 10 år var forløbet. Selskabsadministrationen bestod i opkrævning, bogføring, PBS og rådgivning, og hun var til rådighed for selskaberne dagligt i tiden 8-16 med henblik herpå. Hun er aldrig blevet kontaktet

om en forligsmæssig betaling for resten af perioden.

Statsautoriseret revisor **Vidne 3** har supplerende forklaret, at han har rådgivet appellanten i de sidste 10-12 år. Han har ikke været revisor for de indstævnte. Skattemæssigt ville det ramme også alle de øvrige ejendomsselskabers ejere, hvis appellanten også påtog sig ejendomsadministrati- onen for I/S Industrikrogen. Netop på tidspunktet for appel- lantens overdragelse af sine opgaver for I/S Industrikrogen til Difko var han blevet revisor for I/S Industrikrogen. Han advarede mod, at appellanten påtog sig ejendomsadministrati- on for I/S Industrikrogen. Det var i anledning af forskelli- ge forespørgsler herom. Han deltog ikke i forhandlinger med Difko i denne forbindelse. I hans erklæring af 10. april 2008 omfatter ejendomsselskaber både dem, der er organiseret som kommanditselskaber, og dem, der er interessentskaber. Erklæringen er udfærdiget på grundlag af en efterprøvelse i forhold til regnskabsoplysninger om indbetalt honorar fra ejendomsselskaberne. De betalte forskellige beløb efter ind- satsen, så der er ikke proportionalitet mellem antal admini- strerede selskaber og appellantens omsætning. Appellanten kunne godt have påtaget sig at administrere flere ejendoms- selskaber i stedet for indstævnte, også uden at antage yder- ligere medhjælp.

Vidne 2 har i tilknytning til revisorerklærin- gen af 10. april 2008 supplerende forklaret, at appellanten i årene 2004, 2005 og 2006 havde henholdsvis 19, 18 og 27 ejendomsselskaber at administrere, som havde været udbudt af **Virk. 1 ApS**. Som vidnet husker det, kunne de indstævntes ejendom have været genudlejet, men af skattemæssige grunde afstod han fra at tage noget initiativ i dette spørgsmål. Begrundelsen i skrivelsen af 2. marts 2007 fra appellanten

til **Part C** er ikke den rette. Den rigtige begrundelse var risikoen for sammenblanding af selskabsadministrationen med ejendomsadministrationen. Der var i 2007 5 selskaber, hvis administration af denne grund blev overført fra appellanten til Difko, nemlig I/S Niels P. Thorsensvej, I/S Industrikrogen, K/S Kolding 5, K/S Vestergårdsvej og I/S Blytækkervej eller et andet. I 2005 blev 10 lignende selskaber overført til Difko, og i alle disse anledninger blev anvendt formuleringer som i skrivelsen af 2. marts 2007. Det er svært for interessenterne at forstå rækkevidden af de skatteretlige regler.

Indstævnte 2, **Part A**, har supplerende forklaret, at interessenterne ikke havde forstand på virksomhedsregnskaber. De rådførte sig med to advokater. Advokat **Person 1** tilkendegav ikke, at administrationsaftalen ikke kunne bringes til ophør, hvis ejendommen blev solgt. **Vidne 2**

sagde ikke ved aftalernes oprettelse noget om, at administrationsaftalen skulle løbe videre også i tilfælde af, at ejendommen måtte blive solgt. **Vidne 2** præciserede alene, at de var bundet til appellanten, så længe de var interessenter i selskabet. De indstævnte mente, at administrationshonoraret var for stort i forhold til appellants stærkt begrænsede indsats. Det var **Person 2**, der selv henvendte sig til dem om eventuelt køb af ejendommen. **Person 2** fremkom mundtligt med en pris på 21 mio. kr., og efter nogle forhandlinger accepterede de indstævnte en pris på 22 mio. kr., men handelen faldt til jorden, da kommunen ikke ville godkende den anvendelse af ejendommen, som **Person 2** påtænkte. Efter lejerens fraflytning forsøgte de indstævnte i ¼ år under bistand fra en ejendomsmægler både at udleje og at sælge ejendommen, men uden tilfredsstillende resultat, navnlig på grund af de offentlige begrænsninger

med hensyn til dens anvendelse. Det var først ved salget, at de indstævnte blev klar over, at der måtte betales overkurs til FIH ved lånets indfrielse. De indstævnte var nødt til at sælge i foråret 2005 for ikke selv at gå konkurs. Indstævnte 1 er ikke længere aktiv bortset fra den aktivitet, som er forbundet med denne retssag. Når sagen er afsluttet, vil indstævnte 1 blive likvideret. Vidnet læste administrationsaftalen igennem, inden han underskrev den. Advokat **Person 1** gav før en generalforsamling udtryk for den opfattelse, at aftalen måtte ophøre, hvis der ikke længere var nogen ejendom at administrere.

Indstævnte 3, **Part B**, har forklaret, at han også deltager i I/S Industrikrogen. Han var med i forsøgene på at få ejendommen genudlejet eller solgt og henvendte sig til tre ejendomsmæglere, hvoraf den ene gjorde en betydelig indsats. Vidnet har ikke fra advokat **Person 1** modtaget nogen redegørelse om forholdene i forbindelse med ejendommens salg.

Vidne 4 har forklaret, at han deltager i I/S Industrikrogen og er formand for bestyrelsen. Interessentskabets lejer havde opsagt aftalen, og bygningen stod herefter tom i 1½-2 år. Bestyrelsen forsøgte genudlejning og henvendte sig til appellanten om hjælp med at finde en ny lejer, men fik ingen bistand. Han fik ikke forklaret, at appellanten af skattemæssige grunde ikke kunne hjælpe, men deltagerne fik alene og uden varsel skrivelsen af 2. marts 2007. Bagefter bad han appellanten om at blive gjort bekendt med dennes aftale med Difko, men det blev afslået. Difko trådte først til, efter at bestyrelsen selv havde fundet en lejer.

Der er mellem parterne enighed om den størrelsesmæssige opgørelse af appellantens krav, hvori der er fradraget beta-

ling modtaget fra en interessent, som ikke er part i sagen, samt for bortfaldne variable omkostninger. Der er desuden enighed om, at der i givet fald skal tillægges renter som påstået.

Der er endvidere enighed om, at det kan lægges til grund, at det i forbindelse med ejendomsprojekter med 10 eller færre deltagere som det omhandlede efter den dagældende bestemmelse i personskattelovens § 4, stk. 1, nr. 12, 1. pkt., bl.a. er en forudsætning for deltagernes opnåelse af de tilsigtede skattemæssige fradrag for afskrivninger mv., at formidling eller administration af udlejning af interessentskabets ejendomme ikke foretages af det selskab, som af deltagerne har fået i opdrag at udføre selskabsadministrationen.

Parterne har gentaget deres procedure for byretten.

Landsrettens begrundelse og resultat:

Af de grunde, som byretten har anført, tiltrædes det, at bestemmelsen om uopsigelighed i administrationsaftalens § 4 ikke kan tilsidesættes i medfør af aftalelovens § 33 eller § 36, og at der foreligger misligholdelse med betalingen af administrationshonoraret til appellantten. Det tiltrædes endvidere, at appellantten derfor har været berettiget til at ophæve aftalen og kræve sin positive opfyldelsesinteresse erstattet.

Efter § 4 i interessentskabskontrakt for I/S Anelystparken 38, som er i overensstemmelse med almindelige regler herfor, er deltagernes hæftelse over for långivere og andre eksterne forpligtelser ubegrænset, solidarisk og direkte, og appellantten er ikke - som anført af de indstævnte - afskåret fra

under denne sag at indtale sit erstatningskrav både hos interessentskabet og hos de indstævnte 2-9.

Med hensyn til spørgsmålet om erstatningens størrelse bemærkes først, at det efter bevisførelsen lægges til grund, at appellants virksomhed var tilrettelagt med henblik på selskabsadministration i forbindelse med de såkaldte 10 mandsafskrivningsprojekter, fortrinsvis sådanne som var arrangeret og udbudt af **Virk. 1 ApS**. Det må endvidere, navnlig efter den fremlagte forhåndsbesked fra Ligningsrådet og de forklaringer, som er afgivet af **Vidne 1**, **Vidne 2** og statsautoriseret revisor **Vidne 3**, lægges til grund, at det har været af afgørende vigtighed for, at deltagerne i de ejendomsselskaber, som appellanten administrerede, kunne opnå deres afskrivninger og skattefradrag, at appellanten til enhver tid over for skattemyndighederne kunne dokumentere, at appellanten ikke udførte nogen form for ejendomsadministration i tilknytning til udførelsen af selskabsadministrationen, og at dette forhold - og ikke arbejdspress som oplyst over for kunderne - har været den reelle begrundelse for, at appellanten har afgivet administrationen af I/S Industrikrogen og visse andre lignende foretagender til Difko.

På den anførte baggrund finder landsretten det tilstrækkeligt godtgjort, at appellanten ikke i nævneværdig grad har kunnet påvirke efterspørgslen efter de tjenesteydelser, som var karakteristiske for appellants virksomhed, eller vilkårligt kunnet undlade at foretage en eller flere af de stedfundne afgivelser af administrationsopgaver til Difko. Det må herunder lægges til grund, at de administrationsaftaler, som appellanten senere indgik, ville være opnået, uanset om aftalen med de indstævnte var blevet ophævet eller

ej. Appellanten er således ved de indstævntes misligholdelse gået glip af en forretning, og der er derfor ikke grundlag for yderligere reduktion i appellants tabsopgørelse. Landsretten tager derfor appellants påstand til følge.

Det indstævnte skal in solidum til appellanten betale sagens omkostninger for begge retter med i alt 62.000 kr. Heraf er 7.760 kr. til dækning af appellants udgifter til retsafgift og 3.920 kr. for udarbejdelse af ekstrakt, medens resten er til dækning af udgifter til advokatbistand.

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

De indstævnte, 1. I/S Anelystparken 38, 2. [redacted] Part A, 3. [redacted] Part B, 4. [redacted] Part C, 5. [redacted] Part D, 6. [redacted] Part E, 7. [redacted] Part F, 8. [redacted] Part G og 9. [redacted] Part H, skal in solidum til appellanten, [redacted] Part 1 ApS, betale 149.239,18 kr. med procesrente fra den 21. september 2006.

Sagens omkostninger for begge retter skal de indstævnte in solidum betale til appellanten med 62.000 kr.

Det idømte skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.

C. Haubek

Würtzen

Erik P. Bentzen