



HØJESTERETS KENDELSE

afsagt tirsdag den 27. september 2022

Sag BS-44759/2021-HJR

KrylBostäder AB
(advokat Christian Zeeberg Madsen)

mod

Øresundshøj Management ApS
(advokat Dan Terkildsen)

I tidligere instanser er afsagt dom af Retten i Lyngby den 2. januar 2020 (BS-12746/2019-LYN) og kendelse af Østre Landsrets 23. afdeling den 16. februar 2021 (BS-1737/2020-OLR og BS-3974/2020-OLR).

I påkendelsen har deltaget tre dommere: Jens Peter Christensen, Michael Rekling og Jens Kruse Mikkelsen.

Påstande

Kærende, KrylBostäder AB, har påstået stadfæstelse af byrettens dom.

Indkærede, Øresundshøj Management ApS, har påstået stadfæstelse af landsrettens kendelse.

Anbringender

KrylBostäder har anført navnlig, at sagen skal afvises, fordi Øresundshøj Management ikke har sandsynliggjort, at der er indgået en aftale, der kan begrunde værneting ved Retten i Lyngby efter Bruxelles I-forordningens artikel 7, nr. 1, jf. retsplejelovens § 247, stk. 1. Rette værneting er KrylBostäders hjemting i Sverige.

A udførte ikke arbejde som køberformidler for KrylBostäder, og KrylBostäder har ikke påtaget sig en retlig forpligtelse over for ham eller Øresundshøj Management. Bs tilkendegivelse om at finde en "god broker-aftale", hvis der var interesse for porteføljen, var en betinget tilkendegivelse om i fremtiden at "finde" en aftale, hvilket aldrig skete, da A alene henviste til en køberformidler, advokat Peter Bjerregaard.

Øresundshøj Management har ikke sandsynliggjort, at der foreligger de sædvanlige karakteristika for en formidlingsaftale i størrelsesordenen ca. 8,1 mio. kr. Der er ingen skriftlig aftale, ingen fastsat pris, og korrespondancen fremlagt i sagen er ikke nok til at statuere et aftaleforhold eller en reaktionspligt for KrylBostäder. Det skal også ses i lyset af parternes venskabslignende forhold, og at de flere gange forinden havde hjulpet hinanden uden at kræve betaling.

Øresundshøj Management har anført navnlig, at sagen med rette er anlagt ved Retten i Lyngby, fordi der er værneting her efter Bruxelles I-forordningens artikel 7, nr. 1, jf. retsplejelovens § 247, stk. 1.

KrylBostäder har frivilligt påtaget sig en retlig forpligtelse over for Øresundshøj Management. Det bekræftes af de faktiske omstændigheder, herunder indsatsen ydet af A, samt KrylBostäders manglende indsigelse mod forpligtelsen til at betale honorar. Bs løfte om at finde en "god broker-aftale" var alene betinget af, at "der var interesse for porteføljen", og kan ikke begrænses yderligere til, at Øresundshøj Management ikke måtte bruge et mellemed til at skaffe en køber. Løftet har som minimum karakter af en forkontrakt, der opfylder kravet om en aftalemæssig forankring, jf. UfR 2005.3149 H.

Indsatsen fra Øresundshøj Managements direktør og ejer A blev bortset fra et enkelt møde leveret fra Øresundshøj Managements og As fælles adresse i Charlottenlund og dermed fra retskredsen for Retten i Lyngby.

Højesterets begrundelse og resultat

Sagen angår, om der er værneting ved Retten i Lyngby for den sag, Øresundshøj Management ApS har anlagt mod KrylBostäder AB.

Efter Bruxelles I-forordningens artikel 7, nr. 1, litra a, kan en person, der har bopæl på en medlemsstats område, i sager om kontraktforhold sagsøges i en anden medlemsstat ved retten på det sted, hvor den pågældende forpligtelse er opfyldt eller skal opfyldes. For levering af tjenesteydelser er det i artikel 7, nr. 1, litra b, specificeret, at opfyldelsesstedet er det sted, hvor tjenesteydelserne i henhold til aftalen er blevet leveret eller skulle have været leveret.

Anvendelsen af artikel 7, nr. 1, forudsætter, at der kan identificeres en kontraktlig forpligtelse. Bestemmelsen kan anvendes, uanset at der mellem parterne er tvist om, hvorvidt der er indgået en aftale, men det skal være tilstrækkeligt sandsynliggjort, at parternes forhold er aftalemæssigt forankret, jf. herved Højesterets kendelser af 25. marts 1996 i sag 249/1994 (UfR 1996.786 H) og af 15. august 2005 i sag 500/2004 (UfR 2005.3149 H).

Højesteret tiltræder, at det på baggrund af navnlig Christian Kirkman-Møllers mails af 1. maj 2017 om "en god broker-aftale" og af 4. januar 2019 om et formidlingshonorar til A må lægges til grund, at KrylBostäder under visse omstændigheder var villige til at betale et honorar til A, såfremt denne formidlede kontakt til en køber af den svenske ejendomsportefølje.

Højesteret tiltræder herefter endvidere, at det i relation til anvendelsen af værnetingsbestemmelsen i Bruxelles I-forordningens artikel 7, nr. 1, er tilstrækkeligt sandsynliggjort, at forholdet mellem KrylBostäder og A (Øresundshøj Management) var aftalemæssigt forankret.

Højesteret finder, at den omtvistede formidlingsydelse er en tjenesteydelse, jf. Bruxelles I-forordningens artikel 7, nr. 1, litra b, og at opfyldelsesstedet for denne tjenesteydelse var A og Øresundshøj Managements fælles adresse i Charlottenlund, hvorfra A – foruden et møde i København – udførte den virksomhed, der ligger til grund for tvisten.

På den baggrund tiltræder Højesteret, at Bruxelles I-forordningens artikel 7, nr. 1, finder anvendelse på den foreliggende tvist, og at sagen med rette er anlagt som sket.

Højesteret stadfæster herefter landsrettens kendelse.

THI BESTEMMES:

Landsrettens kendelse stadfæstes.

I sagsomkostninger for Højesteret skal KrylBostäder AB betale 15.000 kr. til Øresundshøj Management ApS. Det idømte beløb skal betales inden 14 dage og forrentes efter rentelovens § 8 a.