



HØJESTERETS KENDELSE

afsagt mandag den 3. november 2025

Sag BS-22808/2025-HJR

Sarfaarsuit ApS
(advokat Erik Bertelsen)

mod

Kommuneqarfik Sermersooq
(advokat Niels Hansen Damm)

I tidligere instanser er afsagt beslutning af Retten i Grønland den 17. december 2024 (BS-37775/2024-GRL) og af Grønlands Landsret den 26. marts 2025 (BS-462/2025-GLR).

I påkendelsen har deltaget tre dommere: Jens Kruse Mikkelsen, Lars Apostoli og Kristian Korfits Nielsen.

Påstande

Kærende, Sarfaarsuit ApS, har nedlagt påstand om, at sagen henvises til Grønlands Landsret som 1. instans.

Indkærede, Kommuneqarfik Sermersooq, har påstået stadfæstelse.

Sagsfremstilling

Kommuneqarfik Semersooq traf den 9. juli 2024 afgørelse om at opsigte to boligfinansieringslån på samlet ca. 67,5 mio. kr., som var bevilliget til Sarfaarsuit til opførelse af to boligårne i Nuuk.

Af opsigelsesbrevet fremgår, at baggrunden for opsigelsen af boligfinansieringslånene var bl.a., at Sarfaarsuit har opkrævet en omkostningsbestemt leje,

som var højere end tilladt efter § 33 i landstingsforordning om leje af bolig, hvilket udgør forfaldsgrund efter § 12, stk. 1, nr. 4, jf. stk. 2, i Inatsisartutlov nr. 39 af 23. november 2017 om boligfinansiering (boligfinansieringsloven).

Sarfaarsuit anlagde den 23. juli 2024 sag mod Kommuneqarfik Sermersooq med påstand om bl.a., at Kommuneqarfik Sermersooq skal anerkende, at Sarfaarsuit har ret til at indfri lånene tidligere end fem år efter deres udbetaling, samt at Kommuneqarfik Sermersooqs afgørelse af 9. juli 2025 ophæves.

Spørgsmålene i sagen er navnlig, om Sarfaarsuit kan indfri boligfinansieringslåne til en tilbagediskonteret nutidsværdi tidligere end fem år efter udbetaling af lånene, jf. boligfinansieringslovens § 37, og om Sarfaarsuit har opkrævet en leje, som var højere end tilladt efter § 33 i landstingsforordning om leje af bolig, således at Kommuneqarfik Sermersooq har været berettiget til at opsige lånene til øjeblikkelig indfrielse.

Efter anmodning fra Sarfaarsuit traf Retten i Grønland ved beslutning af 17. december 2024 afgørelse om, at sagen skulle henvises til Grønlands Landsret som 1. instans. Begrundelsen var følgende:

”Efter retsplejelovens § 57 a, stk. 1, kan Retten i Grønland efter anmodning fra en part henvise en civil sag, jf. § 54, nr. 1, til behandling ved Grønlands Landsret, hvis sagen er af principiel karakter og har generel betydning for retsanvendelsen og retsudviklingen eller væsentlig samfundsmæssig rækkevidde i øvrigt.

Sagen vedrører lovfortolkningsmæssige spørgsmål, der efter det oplyste ikke tidligere har været genstand for domstolsprøvelse.

Det drejer sig dels om fortolkningen af § 37 i Inatsisartutlov nr. 39 af 23. november 2017 om boligfinansiering, herunder om betydningen af, at det i bestemmelsens forarbejder anførte om tidsmæssig begrænsning i retten til anmodning om førtidig indfrielse af lån ydet af det offentlige til opførelse af nye boliger ikke ses at være afspejlet i lovteksten, dels om fortolkningen af § 33 i Landstingsforordning nr. 2 af 12. maj 2005 om leje af boliger, der vedrører fastsættelse af omkostningsbestemt husleje, herunder betydningen af Departement for Boliger, Infrastruktur og Trafiks skiftende vurderinger af bestemmelsens indhold, jf. vejledninger fra 2009 og 2010 og notat af 28. juni 2024 vedrørende fortolkningsbidrag til § 33 i Landstingsforordning om leje af boliger.

Retten lægger til grund, at en afklaring af disse lovfortolkningsmæssige spørgsmål vil have betydning for alle lån, der i medfør af Inatsisartutlov om boligfinansiering er ydet af det offentlige til opførelse af nye boliger, samt have betydning for alle private lejemål.

Retten finder på denne baggrund, at sagen er af principiel karakter og har generel betydning for retsanvendelsen og retsudviklingen, samt at den tillige har væsentlig samfundsmæssig rækkevidde.

Herefter, og da anmodningen om henvisning er fremsat inden forberedelsens afslutning, jf. retsplejelovens § 57 a, stk. 3, jf. § 223, stk. 1, henvises sagen til behandling ved Grønlands Landsret, jf. retsplejelovens § 57 a, stk. 1.”

Landsretten afviste ved beslutning af 26. marts 2025 at behandle sagen som 1. instans og hjemviste sagen til Retten i Grønland til fortsat behandling. Af landsrettens begrundelse fremgår bl.a.:

”Det følger af retsplejelovens § 57 a, stk. 1, at Retten i Grønland efter anmodning fra en part kan henvise en civil sag til behandling ved Grønlands Landsret, hvis sagen er af principiel karakter og har generel betydning for retsanvendelsen og retsudviklingen eller væsentlig samfundsmæssig rækkevidde i øvrigt.

Grønlands Landsret påser af egen drift, at betingelserne for at henvise en sag til behandling ved Grønlands Landsret er opfyldt, jf. retsplejelovens § 57 a, stk. 5, jf. stk. 1. Det fremgår bl.a. af forarbejderne til retsplejelovens § 57 a, stk. 5, at Grønlands Landsret ved sin vurdering skal understøtte, at de sager, der kan indbringes for Højesteret som 2. instans, er egnede til at sikre, at målet vedrørende Højesterets rolle og opgaver kan nås.

Kommuneqarfik Sermersooq har i svarskriftet taget bekræftende til genmæle med enkelte modifikationer over for fire af de fem påstande, Sarfaarsuit ApS har nedlagt i sagen. Kommuneqarfik Sermersooq har bl.a. taget bekræftende til genmæle overfor den del af Sarfaarsuit ApS’ påstand 3, der omhandler, at kommunen skal tilpligtes at anerkende, at Sarfaarsuit ApS har fremsat anmodning om indfrielse af de lån, der er omfattet af kommunens beslutning af 9. juli 2024. Det er anført i stævningen, at Saarfaarsuit er indstillet på, og også har anmodet om, førtidig indfrielse af boligfinansieringslånene, jf. § 37 i Inatsisartutlov om boligfinansiering.

Som sagen foreligger for landsretten, må afgørelsen af sagen herefter i høj grad antages at bero på en konkret bevismæssig vurdering af sagens omstændigheder. Der er således ikke tilstrækkeligt grundlag for at antage, at retten skal tage stilling til principielle forhold, herunder lovfortolkning, der har generel betydning for retsanvendelsen og retsudviklingen eller væsentlig samfundsmæssig rækkevidde i øvrigt. Sagen skal derfor ikke behandles af Grønlands Landsret som 1. instans.

Landsretten ophæver herefter Retten i Grønlands beslutning og hjemviser sagen til fortsat behandling ved Retten i Grønland.”

Anbringender

Sarfaarsuit har anført navnlig, at betingelserne for henvisning til Grønlands Landsret er opfyldt, jf. § 57 a, stk. 1, i retsplejelov for Grønland.

Sagen angår lovfortolkningsspørgsmål både i forhold til § 37 i boligfinansieringsloven og § 33 i landstingsforordningen om leje af boliger og samspillet mellem de to love, hvorom der ikke foreligger retspraksis. Sagen er derfor principiel.

I tillæg hertil vedrører sagen spørgsmål af generel betydning for retsanvendelsen. Det skyldes, at der er tale om væsentlige fortolkningsspørgsmål, som ikke tidligere er afgjort af domstolene. Derudover har Departementet for Boliger og Infrastrukturs og Kommuneqarfik Sermersooqs fortolkning af bestemmelserne givet anledning til tvivl om, hvordan bestemmelserne skal forstås.

Sagen har generel betydning, da den vil have betydning for de mange lån, som er udstedt i henhold til reglerne i boligfinansieringsloven, der har været gældende i ca. 20 år.

Herudover vil spørgsmålet om fortolkningen af § 33 i landstingsforordningen om leje af boliger have betydning for alle private lejemål, uanset hvem der er privat udlejer og lejer, og uanset hvornår lejemålet er påbegyndt.

Medierne har dækket sagen intenst. Dette er i sig selv udtryk for, at sagen har væsentlig samfundsmæssig interesse.

Kommuneqarfik Sermersooq har anført navnlig, at betingelserne for henvisning til Grønlands Landsrets som 1. instans ikke er opfyldt.

Det fremgår med stor klarhed af § 37 i boligfinansieringsloven, at anmodning om indfrielse og tilbagediskontering til nutidsværdi af boligfinansieringslån ikke kan ske, før der er forløbet 5 år efter lånets udbetaling. Dette understøttes af lovforslagets bemærkninger til bestemmelsen.

Hertil kommer, at Sarfaarsuit først den 19. juli 2024 anmodede om indfrielse, mens Kommuneqarfik Sermersooqs opsigelse af boligfinansieringslånene til øjeblikkelig indfrielse skete den 9. juli 2023. Det er derfor ikke relevant for domstolene at tage stilling til fortolkningen af § 37 i boligfinansieringsloven.

§ 33 i landstingsforordning om leje af boliger regulerer udtømmende, hvorledes lejen beregnes ved lejemalets indgåelse, og hvorledes lejen herefter kan forhøjes. Der er ikke nogen usikkerhed om retsstillingen på dette punkt og heller ikke på de øvrige punkter, som Sarfaarsuit henviser til.

Sarfaarsuit har anerkendt, at der foreligger en overtrædelse af § 33, stk. 5, i landstingsforordning om leje af boliger. Sarfaarsuits overtrædelse af bestemmelsen er i sig selv en misligholdelse af boligfinansieringslånene, der medfører, at kreditor er berettiget og forpligtet til at opsiges lånet til øjeblikkelig indfrielse til kurs 100.

Højesterets begrundelse og resultat

Kæresagen angår, om der skal ske henvisning til Grønlands Landsret efter § 57 a, stk. 1, i retsplejelov for Grønland.

Spørgsmålene i hovedsagen er navnlig, om Sarfaarsuit kan indfri boligfinansieringslånene til en tilbagediskonteret nutidsværdi tidligere end fem år efter udbetaling af lånene, jf. boligfinansieringslovens § 37, og om Sarfaarsuit har opkrævet en leje, som var højere end tilladt efter § 33 i landstingsforordning om leje af bolig, således at Kommuneqarfik Sermersooq har været berettiget til at opsiges lånene til øjeblikkelig indfrielse.

Højesteret finder på det foreliggende grundlag, at afgørelsen af sagen i vidt omfang beror på konkrete bevisvurderinger, og at sagen ikke rejser sådanne principielle spørgsmål, at betingelserne for henvisning til Grønlands Landsret er opfyldt.

Højesteret finder på denne baggrund, at Sarfaarsuits anmodning om, at sagen henvises til behandling ved landsretten som 1. instans, ikke kan imødekommes.

Højesteret stadfæster derfor landsrettens beslutning, således at sagen sendes til Retten i Grønland til fortsat behandling.

THI BESTEMMES:

Landsrettens beslutning stadfæstes.

I sagsomkostninger for Højesteret skal Sarfaarsuit ApS betale 10.000 kr. til Kommuneqarfik Sermersooq. Sagsomkostningsbeløbet skal betales inden 14 dage efter denne højesteretskendelses afsigelse og forrentes efter rentelovens § 8 a.