
DANMARKS ERHVERVSLEJERFORENING

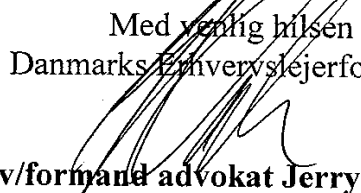
24.04.2007

Folketinget Christiansborg
Boligudvalg
1240 København K

Boligudvalget
BOU alm. del - Bilag 109
Offentligt

Vedr.: Anvendelse af skønsmænd i markedslejeforhøjelsessager.

Til Boligudvalgets orientering følger et eksemplar af Danmarks Erhvervslejerforenings Nyhedsbrev.

Med venlig hilsen
Danmarks Erhvervslejerforening

v/formand advokat Jerry Osbak

SEKRETARIAT:

ADVOKATFIRMA JERRY OSBAK • NØRREGADE 30 • 1165 KØBENHAVN K

TLF. 33 14 42 00 • FAX: 33 93 42 09

BANKKONTO: DANSKE BANK 4180675329 • GIROKONTO: 771-9655

WWW.DANMARKSERHVERVSLEJERFORENING.DK

NYHEDSBREV

- april 2007 -

”Den livsfarlige skønsmand”

I erhvervslejesager er det mere og mere almindeligt, at udlejere, der har varslet leje-forhøjelse af den gældende leje til en påstået markedsleje, under en retssag begærer syn og skøn for at kunne bevise, at den varslede lejeforhøjelse er i overensstemmelse med markedslejen.

Medlemmerne af DKE kan sikkert huske, at erhvervslejelovens § 13, stk. 1 definerer markedslejen som *”den leje, som en kyndig lejer og en kyndig udlejer på varslings-tidspunktet ville aftale for det pågældende lejeforhold...”*.

Begrebet ”en kyndig lejer” er i de fleste tilfælde rent vrøvl. En erhvervslejer vil typisk være kyndig inden for sit fag, men ikke kyndig i lejeret, medmindre den pågældende lejer er advokat eller evt. ejendomsmægler. Der er tale om ren fiktion. Derimod vil mange udlejere være særdeles kyndige, idet ejendommene ejes af ejendoms-selskaber, der ikke beskæftiger sig med andet end køb af udlejningsejendomme og udlejning af samme.

Dersom erhvervslejeren protesterer mod den varslede husleje-forhøjelse, skal udleje-ren, dersom forhøjelsen fastholdes, anlægge sag inden den i erhvervslejelovens § 13, stk. 10 omhandlede frist.

SEKRETARIAT:

ADVOKATFIRMA JERRY OSBAK • NØRREGADE 30 • 1165 KØBENHAVN K

TLF. 33 14 42 00 • FAX: 33 93 42 09

BANKKONTO: DANSKE BANK 4180675329 • GIROKONTO: 771-9655

WWW.DANMARKSERHVERVSLEJERFORENING.DK

DANMARKS ERHVERVSLEJERFORENING

Under boligretssagen skal udlejeren bevise, at den gældende leje er væsentligt lavere end markedslejen. Yderligere skal udlejeren bevise, at den varslede leje er i overensstemmelse med markedslejen for det omhandlede lejemål.

Indtil for få år siden tillod retspraksis ikke, at en af parterne kunne få tilladelse til at gennemføre et syn og skøn som bevismiddel vedrørende spørgsmålet om det tidligere begreb "lejeværdi". Begrundelsen herfor var, at boligretten, der var tiltrådt af sagkyndige lægdommere, henholdsvis en udlejerrepræsentant og en lejerrepræsentant, ikke havde behov for syn og skøn. Et syn og skøn ville fungere som et overskøn, hvis det blev tilladt af boligretten.

I dag er begrebet "det lejedes værdi" helt ændret, idet det gældende begreb i dag er "markedslejen", jf. den ovenfor nævnte legale definition.

Som nævnt er det i dag hyppigt forekommende, at udlejere, der fører sag for at få en varslet lejeforhøjelse igennem, begærer syn og skøn. Udlejeren vil typisk formulere et spørgsmål om, hvad skønsmanden anser at markedslejen udgør for det pågældende lejemål på varslings tidspunktet.

Skønsmanden udvælges sædvanligvis på den måde, at udlejers advokat retter henvendelse til Dansk Ejendomsmæglerforening og udbeder sig et forslag til en erhvervsejendomsmægler, der skal fungere som skønsmand. Medmindre lejeradvokaten har særdeles kvalificerede indsigelser mod den foreslåede erhvervsejendomsmægler, vil den pågældende blive udmeldt af retten som skønsmand. Spørgsmålet er, om en sådan erhvervsejendomsmægler generelt har den fornødne neutralitet, upartiskhed og objektivitet til at kunne fungere tilfredsstillende som skønsmand. Det skal allerede her røbes, at det forekommer forfatteren af nærværende artikel særdeles tvivlsomt, hvorvidt dette er tilfældet.

Et naturligt spørgsmål er, hvad er egentlig en "erhvervsejendomsmægler". Der er næppe nogen legal definition af en erhvervsejendomsmægler. Den sædvanlige forståelse af dette begreb er, at en statsaut. ejendomsmægler, der sædvanligvis beskæftiger sig med erhvervslejemål, herunder typisk udlejning af erhvervslejemål, er en såkaldt "erhvervsejendomsmægler".

Når Danmarks Erhvervslejerforening udtrykker stor bekymring for den nuværende ordning med udmeldelse af erhvervsejendomsmægler som skønsmænd, er det af følgende 3 afgørende grunde:

SEKRETARIAT:

ADVOKATFIRMA JERRY OSBAK • NØRREGADE 30 • 1165 KØBENHAVN K

TLF. 33 14 42 00 • FAX: 33 93 42 09

BANKKONTO: DANSKE BANK 4180675329 • GIROKONTO: 771-9655

WWW.DANMARKSERHVERVSLEJERFORENING.DK

DANMARKS ERHVERVSLEJERFORENING

1. Det er sædvanligt, at erhvervsejendomsmæglere typisk får deres udlejeropgaver fra udlejerne. Det er med andre ord generelt den ene part i de her beskrevne retstvister, som giver skønsmanden hans arbejdsopgave.
2. Erhvervsejendomsmæglerens arbejdsopgave går ud på, at ledige erhvervslejemål skal lejes ud til så høj en husleje som overhovedet muligt.
3. Erhvervsejendomsmægleren er typisk provisionslønnet, det vil sige, at jo højere årsleje han kan opnå, jo større er hans honorar, idet han typisk honoreres med en vis procentdel af den aftalte årsleje.

På den her beskrevne baggrund melder der sig det helt afgørende spørgsmål, hvorvidt en erhvervsejendomsmægler, der får "brødet" af den ene part i tvisten, nemlig udlejeren, psykologisk helt kan abstrahere fra sit daglige virke for ejendomsejere og optræde objektivt, upartisk og neutralt, når den pågældende ejendomsmægler optræder som skønsmand. Dette burde naturligvis være tilfældet. Spørgsmålet er, hvorvidt det ikke er at stille fuldstændig umenneskelige krav til den stakkels erhvervsejendomsmægler, der jo via sit arbejde typisk repræsenterer erhvervsudlejere bl.a. med det formål at få lejet erhvervslokaler ud til den størst mulige husleje.

Betænelighederne bliver ikke mindre af, at adskillige erhvervsejendomsmæglere selv, deres hustruer eller børn er direkte eller indirekte ejere eller medejere af udlejningsejendomme og således i denne relation har interesse i at få lejet erhvervslokaler ud til størst mulig husleje.

Syn og skøn er sædvanligvis et glimrende bevismiddel i mangelsager. Her vil det være muligt at få en sagkyndig håndværker eller tekniker udmeldt som skønsmand og ud fra en nærmere undersøgelse af skønsgenstanden få bedømt og vurderet og fastslået, hvorvidt denne teknisk set lider af en mangel. Den pågældende tekniker eller håndværker har typisk ikke nogen generel økonomisk interesse i det skønnede og er derfor generelt upartisk, neutral og kan vurdere skønsemnet objektivt. Det er tvivlsomt, hvorvidt det samme er tilfældet med en erhvervsejendomsmægler, der er udmeldt som skønsmand til at vurdere markedslejen i et konkret lejemål.

Den nuværende ordning giver DKE anledning til dyb bekymring. Ordningen er ikke tilfredsstillende og bør ændres.

SEKRETARIAT:

ADVOKATFIRMA JERRY OSBAK • NØRREGADE 30 • 1165 KØBENHAVN K

TLF. 33 14 42 00 • FAX: 33 93 42 09

BANKKONTO: DANSKE BANK 4180675329 • GIROKONTO: 771-9655

WWW.DANMARKSERHVERVSLEJERFORENING.DK

DANMARKS ERHVERVSLEJERFORENING

Den her rejste kritik rejses ikke mod domstolene, der jo er forpligtet til nøje at følge de regler, som Folketinget vedtager.

Det her rejste problem giver muligvis anledning til spørgsmålet om, hvorvidt det er muligt at få underkendt en erhvervsejendomsmægler som skønsmand ud fra en frygt for generel uegnethed qua den pågældende erhvervsejendomsmæglers arbejde for typisk erhvervsudlejere.

Retsplejelovens regler om inhabilitet findes i retsplejelovens § 197 – 199, § 200, stk. 2 og retsplejelovens § 60.

Ved en gennemgang af de nuværende inhabilitetsregler er det DKEs opfattelse, at disse er utilstrækkelige.

Retsplejelovens § 60 indeholder regler for, hvornår en dommer skal vige sit sæde. Dette gælder, når han selv er part i sagen eller interesseret i dens udfald. Det samme er tilfældet, hvis han er beslægtet eller besvogret med nogen af parterne i en borgerlig sag. Det gælder også, hvis den pågældende er gift med eller beslægtet eller besvogret i op- eller nedstigende linie eller beslægtet i sidelinien så nær som søskende med nogen i en borgerlig sag optrædende advokat eller anden rettergangsfuldmægtig.

Der skal meget til, for at en skønsmand bliver afvist som inhabil. Det kræver faktisk, at man ryger ind i kerneområdet i retsplejelovens § 60, det vil sige, at skønsmanden skulle være gift, beslægtet eller besvogret med en af parterne eller en af parternes advokater.

Er vi uden for det direkte område, skal der utrolig meget til, for at en skønsmand bliver underkendt som skønsmand.

En Østre Landsretskendelse fra 1997, refereret i Ugeskrift for Retsvæsen 1997, side 1437 illustrerer egentlig, hvor meget der skal til. Østre Landsret afviste, at en skønsmand var inhabil, selvom skønsmanden og en af parterne var medlemmer af samme brancheforening og i en periode begge havde været medlemmer af foreningens bestyrelse. Skønsmanden havde endvidere rådgivet den pågældende part om driftsmæssige forhold. Det blev fremhævet, at skønsmanden var uden interesse i sagens udfald, og at der efter sagens karakter (snegleavl) var en meget begrænset kreds af sagkyndige. Det skal yderligere bemærkes, at kendelsen blev afsagt, efter at der var afgivet en skønserklæring. Ikke desto mindre er det nærliggende at antage, at skønsmanden og

SEKRETARIAT:

ADVOKATFIRMA JERRY OSBAK • NØRREGADE 30 • 1165 KØBENHAVN K
TLF. 33 14 42 00 • FAX: 33 93 42 09

BANKKONTO: DANSKE BANK 4180675329 • GIROKONTO: 771-9655
WWW.DANMARKSERHVERVSLEJERFORENING.DK

den ene af parterne havde et særdeles godt kendskab til hinanden, dels som medlemmer af samme brancheforening og dels ved at have siddet i samme bestyrelse, plus at skønsmanden havde rådgivet den pågældende part om driftsmæssige forhold. Indholdet af kendelsen giver anledning til "løftede øjenbryn".

At der historisk skal meget til, for at der foreligger inhabilitet, fremgår også af en Vestre Landsrets afgørelse fra 1936, refereret i Ugeskrift for Retsvæsen 1936, side 954. Sagen vedrørte opførelse af et vandværk. Skønsmanden skulle udtale sig om vandværkets rentabilitet af hensyn til rettens vurdering af opfyldelsen af en rentabilitetsgaranti. Den udmeldte skønsmand var direktør for en virksomhed, der selv opførte vandværker og afgav rentabilitetsgarantier og havde haft leverancer til den ene af sagens parter., men han fandtes ikke inhabil. Der henvistes til nødvendigheden af sagkundskab med hensyn til vandværksdrift og rentabilitetsgarantier.

Den seneste afgørelse, der viser, at der skal ret meget til, er en Højesteretsafgørelse, refereret i Ugeskrift for Retsvæsen 2002, side 1412. Sagen drejede sig om en aktievurdering. Det afvistes, at der forelå inhabilitet begrundet i, at skønsmandens arbejdsgever havde udført opgaver for virksomheder, hvor den ene af parterne var minoritetsaktionær.

Ingen af de tre ovennævnte afgørelser forekommer betryggende.

Når den gældende retstilstand skal sammenholdes med de betænkeligheder, der gør sig gældende ved erhvervsejendomsrådgivere, der er udmeldt til som skønsmand i huslejeforhøjelsessager i erhvervslejemål, er det næsten nødvendigt, at der skal en lovændring til.

Der er igennem de seneste 7 år sket en betydelig forringelse af erhvervslejernes stilling. Erhvervshuslejen er steget markant igennem de seneste år. Erhvervsejendomsrådgivere som skønsmand har ikke medvirket til en stabilisering af huslejepriserne. Tværtimod. Der er en bekymrende udvikling i gang gående ud på, at flere og flere små forretninger lukker, står tomme i en periode og sammenlægges med andre tomme lejemål, hvorefter mange tomme lejemål overtages af forretningskæder.

Spørgsmålet er, hvorvidt erhvervslejerne er prisgivet i markedslejeforhøjelsessager under den nuværende ordning. Spørgsmålet bør besvares med et nej.

DANMARKS ERHVERVSLEJERFORENING

Det erkendes, at erhvervslejernes stilling er væsentligt forringet, og at det er langt sværere at være erhvervslejer i dag end for blot 8 år siden. Dels på grund af den uheldige ændring om, at man har forladt begrebet "det lejedes værdi" og er gået over til det ultraliberale princip "markedslejen". Dels er der sket en forringelse af erhvervslejernes stilling ved, at det nu accepteres, at erhvervsejendomsmæglere kan fungere som skønsmænd i erhvervslejesager, desuagtet at de typisk er den ene parts faste forretningsforbindelse som udlejernes "forbundsfælle".

Når DKE ikke helt har opgivet kampen for en rimelig husleje, skyldes det 3 omstændigheder:

1. Det er stadig udlejer, der skal bevise, at den lejeforhøjelse, der kræves, er i overensstemmelse med gældende markedsleje for det pågældende lejemål.
2. Selvom udlejere nu har ret til at kræve, at der udmeldes syn og skøn i erhvervslejesager – i strid med tidligere praksis – er der ikke anført nærmere om, hvilken beviskraft der ligger i en skønserklæring fra en erhvervsejendomsmægler. Det afgørende princip er, at der i dansk ret og også i erhvervslejeretten gælder grundsætningen om "rettens fri bevisbedømmelse". Dette rejser to teoretiske spørgsmål, nemlig
 - a. Dersom der kun foreligger en skønserklæring fra en erhvervsejendomsmægler, der går ud på, at udlejers lejeforhøjelse svarer til markedslejen, er det tilstrækkeligt? Svaret står p.t. hen i det uvisse.
 - b. Lejer har stadig ret til at forsøge at neutralisere en erhvervsejendomsmæglers skøn over markedslejen, eksempelvis ved at fremlægge sammenligningslejemål, der er relevante. Dersom niveauet for de fremlagte relevante sammenligningslejemål er et væsentligt andet end det, erhvervsejendomsmægleren er kommet frem til, skal der efter DKEs mening meget til, for at domstolene kan underkende de fremlagte sammenligningslejemål og ophøjer erhvervsejendomsmæglerens opfattelse til "den sande markedsleje".
3. Selvom der nu er givet adgang til, at der kan indhentes syn og skøn qua en erhvervsejendomsmægler, står det den dygtige erhvervslejers advokat frit for at stille relevante supplerende spørgsmål til skønsmanden, således at der indhentes skriftlige svar herpå. Yderligere er der mulighed for under selve hovedfor-

SEKRETARIAT:

ADVOKATFIRMA JERRY OSBAK • NØRREGADE 30 • 1165 KØBENHAVN K
TLF. 33 14 42 00 • FAX: 33 93 42 09
BANKKONTO: DANSKE BANK 4180675329 • GIROKONTO: 771-9655
WWW.DANMARKSERHVERVSLEJERFORENING.DK

DANMARKS ERHVERVSLEJERFORENING

handlingen (dette hed tidligere domsforhandlingen) at stille skønsmanden afklarende, uddybende og supplerende spørgsmål, hvor det ofte vil lykkes den dygtige advokat at udstille det grundlag, på hvilket skønsmanden har truffet sin afgørelse, som uholdbart.

Til trods for, at erhvervslejerne stadig ikke er helt prisgivet, finder DKE den nuværende retstilstand uacceptabel og uholdbar. DKE vil derfor rette henvendelse til Folketingets boligudvalg og forelægge dem problemstillingen.

For fuldstændighedens skyld vil nærværende nyhedsbrev også blive fremsendt til bl.a. Præsidenterne for Københavns Byret, Østre Landsret og Vestre Landsret.

Danmarks Erhvervslejerforening
v/formand, advokat Jerry Osbak

SEKRETARIAT:

ADVOKATFIRMA JERRY OSBAK • NØRREGADE 30 • 1165 KØBENHAVN K
TLF. 33 14 42 00 • FAX: 33 93 42 09
BANKKONTO: DANSKE BANK 4180675329 • GIROKONTO: 771-9655
WWW.DANMARKSERHVERVSLEJERFORENING.DK