

## ER DU LEJER HOS STATEN ELLER HOS EN KOMMUNE? SÅ PAS PÅ!

- **Det kan blive meget dyrt – reelt ødelæggende for din virksomhed.**

I en sag fra Kastrup Havn er en erhvervslejer blevet fanget i en form for absurd teater. Han indgik kontrakt med Tårnby Kommune om sit lejemål i 2004 på stort set de konditioner, som kommunen havde krævet i forbindelse med udlejning af lokalerne. Konditionerne blev af lejer opfattet som forholdsvis strenge, men nok markedsbestemte.

Alt åndede derfor forholdsvis fred og idyl indtil **Konkurrencestyrelsen** (!) henvendte sig til lejer med en besked om, at de af en konkurrent var blevet bedt om at undersøge, om lejer nu også betalte en markedsbestemt leje - og det også tilbage i tid!

I første omgang blev det opfattet som en lettere spøg, men det viste sig snart, at det var det ikke.

Efter nogle meget foreløbige undersøgelser mener Konkurrencestyrelsen sig i stand til at vurdere, at der er en sag, så de får Dansk Ejendomsmæglerforening til at udpege en syns- og skønsmand, som på basis af et skønstema udarbejdet af Konkurrencestyrelsen laver en rapport, som viser, at der efter skønsmandens opfattelse blev betalt for lidt i leje.

Rapporten er på mange områder yderst kritisabel. Dels har lejer ikke haft indflydelse på skønstemaet, dels bygger skønsmanden reelt sin bedømmelse af lejen i Kastrup Havn på oplysninger fra Nordhavnen i Helsingør (!) og så på hans generelle kendskab til udlejningsmarkedet.

Oplysningerne om Nordhavnen i Helsingør har senere vist sig at være forkerte, og begrundelsen for ikke at gå grundigere til værks var, at det ville være et stort arbejde, som ville kræve betydelige ressourcer!!

Resultatet af "anstrengelserne" blev, at Konkurrencestyrelsen vælger at lægge skønrapporten til grund for deres afgørelse, som i korte træk går ud på, at Tårnby Kommune fremadrettet uden en indkørfase skal pålægge lejer at betale markedslejen, og for den hævdede offentlige støtte skal lejer betale kommunen kr. 80.000.

Sagen blev naturligvis indbragt for Konkurrenceankenævnet, som da måtte kunne se som minimum, at den måde, beviset for markedslejen var tilvejebragt på, ikke gav lejer mulighed for på rimelig vis at varetage sine interesser.

**MEN NEJ. ANKENÆVNET IKKE BLOT STADFÆSTEDE AFGØRELSEN, MEN HJEMVISTE SAGEN TIL KONKURRENCESTYRELSEN/-RÅDET FOR AT FÅ HÆVET BELØBET, SOM LEJER SKAL EFTERBETALE KOMMUNEN.**

Og afgørelsen blev her, at lejer skal efterbetale kommunen kr. 556.848,43 + renter kr. 225.476,21- altså alt i alt **kr. 782.324,64!! Dette efterbetalingskrav er en trussel mod virksomheden.**

Lejer indgik i sin tid lejekontrakt på de af kommunen opstillede betingelser, og nu bliver selvsamme lejer pligtig at efterbetale kommunen kr. 782.324,64 samt pligtig at tåle en her og nu lejeforhøjelse.

Som lejer hos en offentlig myndighed må man forvente, at spillereglerne ved kontraktindgåelse er overholdt, og der var intet ved kontraktforhandlingerne, som indikerede, at reglerne ikke var fulgt, så lejerer altså gået ind i dette lejeforhold i sikker forvisning om, at alt var som det skulle være. Han var altså i god tro. Alligevel er det ham, som bliver pålagt nogle betydelige økonomiske byrder, og den reelle "skurk" forgyldes.

Det er absurd! Man bør kunne indgå kontrakt med stat og kommune uden at løbe en risiko som i sagen her.

En ting er, at de konkurrenceretlige regler i denne sammenhæng må siges at være helt urimelige, men det, der virkelig virke stødende, er, at konkurrencemyndighederne tilsyneladende på et meget tyndt grundlag når frem til deres afgørelse. I en sædvanlig boligretssag ville et syn- og skøn kun være et blandt flere beviser, og ofte bliver skønnet tilsidesat, hvis ikke det er tilstrækkeligt funderet. I sagen her er der oven i købet tale om en ensidigt indhentet rapport!

Sagen er nu indbragt for SØ- og Handelsretten. Det sidste ord er bestemt ikke sagt i denne sag endnu, men kun en tåbe frygter ikke konkurrencemyndighederne fremover. Er du sikker på, at den leje, du betaler i eksempelvis en kommunal ejendom, svarer til markedsløjen, og har kommunen over år sørget for at markedsløjeregulere? **For hvis ikke er der tale om ulovlig offentlig støtte.**

Advokat Ejner Bækgaard