

Følger Boligretten altid en skønsmands udtalelser?

Det korte svar er NEJ.

Et nyligt eksempel herpå er at finde i en byretsdom – der ikke er anket.

Udlejer havde ønsket en meget væsentlig huslejeforhøjelse af en cafe, under henvisning til at den aktuelle leje var væsentlig lavere end markedslejen.

Til støtte for dette synspunkt havde udlejer indhentet skriftlige oplysninger fra andre lejemål i samme gade, dog vedrørende primært tøjbutikker, og havde ligeledes afhørt den pågældende ejer af de omhandlede butikker til støtte for synspunktet om, at lejen i cafeen burde sættes væsentligt op.

Fra lejers side var der fremlagt dokumentationer for andre lejemål i samme gade / på samme strøg indenfor cafe/restaurationsbranchen, der fastlagde at cafeens lejeniveau ikke var væsentligt lavere end disse sammenligningslejemål.

Både udlejer og lejers fremlæggelse af markedsleje-sammenligninger kan siges at være ”farvede” af om det er udlejer eller lejer der indhenter oplysningerne, hvorfor der i denne sag, som det ofte ses, indhentedes en skønserklæring fra en statsautoriseret ejendomsmægler, med cirka 40 års erfaring, og egen selvstændig administration af mange erhvervslejemål i den omhandlede by.

Skønserklæringen støttede synspunktet om at lejen skulle forhøjes væsentligt.

Retten kom imidlertid til et andet resultat.

Retten konstaterede: ”at skønserklæringen efter det oplyst ikke er baseret på en konkret undersøgelse af markedslejen i området, men ifølge skønsmændens forklaring er baseret på hans generelle kendskab til markedslejen i området og på de lejemål han administrerer.”

Netop kravet om at der ikke var foretaget en konkret undersøgelse var afgørende for om Retten kunne tillægge skønsmændens udtalelse bevismæssig vægt.

Når dette ikke var tilfældet, og da lejer havde haft mulighed for at dokumentere vilkår i reelt sammenlignelige lejemål (cafe/restaurationsbranchen – og ikke tøjforretninger), blev lejer frifundet for udlejers krav om en væsentlig huslejeforhøjelse.

Man har derfor som erhvervslejer al mulig grund til at sørge for hjælp til fremskaffelse af oplysninger om sammenligningslejemål, der reelt er sammenlignelige og altså vedrører samme branche eller sammenlignelig branche/beliggenhed m.m., og man har brug for at lade sig bistå af en kyndig rådgiver for at kunne argumentere imod en meget erfaren skønsmænds erklæring, der umiddelbart kan forekomme klar og ”ikke til at rokke”.

Opfordringen må være, at man som erhvervslejer søger hjælp i ELO i lignende situationer.