

J.nr. 5000303 et/ck

### **Skønsmandens udtalelse tilsidesat af enig Boligret.**

I en sag om fastsættelse af lejeniveauet havde en formelt udmeldt statsautoriseret ejendomsmægler og valuar, som skønsmand, udtalt sig om størrelsen på huslejen i det omtvistede erhvervslejemål.

Skønsmanden havde ikke i forbindelse med skønsforretningen beset konkrete sammenlignelige lejemål, men derimod brugt sin igennem mange år oparbejdede generelle viden på området, ligesom skønsmanden støttede sig til en egen erfaring fra administration af en del erhvervslejemål i området.

I visse af sammenligningslejemålene var der tale om, at lejer og udlejer var tæt forbundne, idet direktøren i det selskab, der var lejer, i flere tilfælde var beslægtet med ejeren af ejendommen.

Retten fandt at udlejer ikke havde løftet bevisbyrden for, at lejen i det omhandlede lejemål var væsentligt lavere end markedslejen, idet Retten opfattede skønsmandens udtalelse som værende forbundet med en berettiget usikkerhed om, hvorvidt vurderingen var et konkret udtryk for markedslejen i området.

Boligretten havde en egen opfattelse af, at enkelte af sammenligningslejemålene talte imod, at der skulle være tale om en væsentlig for lav leje, idet særligt et enkelt lejemål opfattedes som værende bedre placeret end det omhandlede, men havde en aftalt leje på en kvadratmeterpris væsentligt lavere end det omhandlede lejemål.

Retten fandt at det ikke var et tilstrækkeligt sikkert grundlag for skønsmandens udtalelse, at denne var baseret på den pågældendes generelle kendskab til markedslejen i området, og på de lejemål den pågældende administrerede.

Afgørelsen viser, hvor vigtigt det er at sammenligningslejemål er helt konkret anvendelige og at en skønsmand, der udtaler sig om sammenligningslejemål om markedslejen afkræves en helt konkret viden kombineret med besigtigelse, så Boligretten efterlades med et klart og utvetydigt indtryk af, hvordan lejen i det omhandlede lejemål er placeret i forhold til sammenligningslejemålene.

Erik Turley  
ELO, Nordsjælland.