

ERHVERVSMÆGLERE SOM LÆGDOMMERE

Knap 80 erhvervsejendomsmæglere over hele Danmark er blevet udnævnt til det ansvarsfulde hverv som lægdommere – typisk på grund af deres ekspertise inden for syn og skøn. Vi har talt med tre af dem – fra henholdsvis Odense, Århus og København.

AF SANDY THORNLAND OG LISE WESTPHAL

»Som lægdommer er du nødt til hele tiden at følge med i, hvordan lovgivningen og markedet udvikler sig. Du er tættere på systemet,« siger statsaut. ejendomsmægler Gert Sauer, der driver selvstændig erhvervsmæglervirksomhed i Århus.

Han har fungeret som lægdommer i cirka 12 år, og som udgangspunkt byder hver sag på nye vinkler, som kan være nyttige for hans daglige arbejde. Ikke mindst, fordi Gert Sauer også er formand for Jydske Grundejerforeninger og Aarhus Grundejerforening.

Efter i en årrække at have været involveret i huslejenævnet, blev Gert Sauer omkring 1990 indstillet som lægdommer af JGF. Siden da har han medvirket i talrige klagesager ved boligretten – omkring lejens størrelse, fraflytningsproblemer, uoverensstemmelser omkring opsigelse, fremleje i såvel boliglejemål som erhvervslejemål.

Flemming Jørgensen – lægdommer i Odense siden 2001:

»Jeg har indtryk af, at mange sager i Odense bliver forligt på grundlag af en erhvervsmægleres vurdering af ejendommen. Derved undgås mange lejeretssager, og sagsbehandlingen gøres mere gennemskuelig.«

FØLGER MED I ANKESAGER

Ved sager om lejefastsættelse fremlægger parterne sammenlignelige lejemål og eventuelle andre beviser, og efter en besigtigelse af de omhandlede lejemål danner boligretten sig et samlet indtryk samt træffer en afgørelse.

For erhvervslejemål gælder særlige regler med udvidede bevismuligheder, herunder syn og skøn – og det er ofte en stor og tung opgave, der skal udføres af advokaterne for at løfte bevisbyrden.

»Det er muligt, at nabolokalerne udlejes for 3.000 kr., mens de omstridte lokaler er sat til 5.000 kr. Men hvis nabolokalerne bare ikke har fået forhøjet deres husleje i nogle år, og en lægdommer, der er ejendomsmægler, vurderer at han nok kunne få 5.000 i leje – så er der ret stor sandsynlighed for, at lejen i hvert fald får lov til at ligge omkring 4.500 kr.,« siger Gert Sauer.

Det hænder jævnligt, at sager fra boligretten kæres til landsretten og måske endda fortsætter til Højesteret, og så er det spændende for lægdommerne at se, hvordan de højere instanser ser på deres afgørelser:

»Har der været dissens i boligretten, er det naturligvis interessant at se, om ens afgørelse bliver bekræftet i landsretten eller Højesteret,« fortæller Gert Sauer og påpeger, at selv en afgørelse, hvor den juridiske dommer og de to lægdommere har været enige i boligretten, kan omstødes af en højere retsinstans.

FLERE FORLIG

Statsaut. ejendomsmægler Tommy Hægmark, der er partner i kæden Livingstones i Københavnsområdet, har i de seneste ti år fungeret som lægdommer i erhvervsretssager – og han er, vel at mærke, udpeget fra lejernes side.

»Det drejer sig som regel om sager vedrørende lejefastsættelse, afståelsesrettigheder og opsigelser,« siger han.

Tommy Hægmark har jævnligt medvirket til at opnå højere kompensation til lejere, der bliver nødt til at fraflytte deres lejemål: »Flytningen er jo for lejeren forbundet med ulejlighed og udgifter,« forklarer han.

Som lægdommer på lejersiden støder Tommy Hægmark ofte på erhvervsmæglerkolleger, der er udpeget af grundejerne. Men overraskende nok har han aldrig oplevet, at måtte afgive dissens.

»Lægdommersystemet fungerer meget fornuftigt. Man drøfter sagen omhyggeligt og når som regel frem til et resultat, som begge lægdommere kan være tilfredse med, og som kan danne grundlag for en tilkendegivelse og eventuel dom.«





Tommy Häggmark

– **læggdommer i København siden 1994:**

»Læggdommersystemet fungerer meget fornuftigt. Man drøfter sagen omhyggeligt og når som regel frem til et resultat, som begge læggdommere kan være tilfredse med, og som kan danne grundlag for en tilkendegivelse og eventuel dom.«

Arbejdet som læggdommer kan være et tidskrævende hverv, fortæller Tommy Häggmark:

»Vi starter ofte med at mødes på det omstridte lejemål. Derfra fortsætter vi hen til sammenlignelige lokaliteter. I alt kan det godt tage to arbejdsdage. Efter besigtigelserne forelægger parterne sagen i retten. Efterfølgende fremkommer retten ofte med en tilkendegivelse baseret på læggdommernes og den juridiske dommers votering, og sådanne tilkendegivelser danner ofte grundlag for et forlig. Forligsforhandlingerne har vi læggdommere ikke noget at gøre med.«

Også i Odense vælger parterne ofte at indgå forlig:

»Ud fra mine erfaringer i vores lokalområde har jeg indtryk af, at den nye erhvervslejeintention om at lette boligrettens arbejde er ved at slå igennem,« siger erhvervscenterchef Flemming Jørgensen, der er medejer af home erhverv i Odense. Siden 2001 har han fungeret som læggdommer, som oftest i sager om lejerforhøjelse i erhvervslejemål.

»Jeg har indtryk af, at mange sager i Odense bliver forligt på grundlag af en erhvervsmedglers vurdering af ejendommen. Derved undgås mange lejerretssager, og sagsbehandlingen gøres mere gennemskuelig.«

INHABILITET

Ligesom mange andre erhvervsmedglere støder Flemming Jørgensen i sit hverv som læggdommer jævnligt på sager, som han må takke nej til, idet han af den ene eller anden grund ikke kan være upartisk – for eksempel fordi han har været involveret i rådgivning af udlejer.

»Faktisk har jeg sagt nej til flere sager, end jeg har deltaget i,« fortæller han.

»Det er også hændt, at jeg har foretaget en markedslejevurdering af en ejendom, som nogen tid senere er havnet i boligretten. Så er det klart, at jeg ikke kan fungere som læggdommer i sagen.«

Tommy Häggmark har kun takket nej til en enkelt sag, fordi han opfattede sig selv som inhabil. Til gengæld har han i en anden sag insisteret på sin habilitet, så habilitetsspørgsmålet resulterede i en sag for sig selv.

Risikoen for inhabilitet er noget, som man efter Gert Sauers opfattelse ikke kan være for forsigtig med:

»Når jeg får brev fra retten om en ny sag, undersøger jeg først, om jeg står i kundeforhold til en af parterne. Hvis det er tilfældet, orienterer jeg dommeren, som så vurderer, om jeg er inhabil. Jeg har dog en enkelt gang været ude for, at jeg ved gennemgang af papirerne ikke genkendte nogen af navnene, men da jeg så under retsmødet så de involverede, forekom den ene mig bekendt. Jeg sagde det straks til dommeren, som så vurderede, at det var så mange år siden, at jeg havde haft med vedkommende at gøre, at det var retssagen uvedkommende.«

FAGLIGT BERIGENDE

Selvom arbejdet som læggdommer med en dagssats på 1.100 kr. ikke kan påstås at være højt lønnet, er det berigende på det faglige område, mener de tre ejendomsmedglere.

»Det er spændende at sætte sig ind i de mange sager. Jeg ville nødig undvære den erfaring, jeg har samlet som læggdommer. Omvendt synes jeg også, at vi medglere med vores erfaringer tilfører hver sag mere dybde,« fastslår Tommy Häggmark.

Og Gert Sauer supplerer:

»Generelt kan det være svært for de enkelte grundejerforeninger at finde egnede læggdommere og huslejenævnsrepræsentanter, når der hvert fjerde år skal ske nyindstillinger. Det ville være en god idé at ejendomsmedglere, som beskæftiger sig med salg og udlejning af udlejningsejendomme og erhvervslejemål, tilbyder sig – også til glæde for dem selv.«



Gert Sauer

– **læggdommer i Århus Retskreds siden 1992:**

»Generelt kan det være svært for de enkelte grundejerforeninger at finde egnede læggdommere, når der hvert fjerde år skal ske nyindstillinger. Det ville være en god idé at ejendomsmedglere, som beskæftiger sig med salg og udlejning af udlejningsejendomme og erhvervslejemål, tilbyder sig – også til glæde for dem selv.«

FAKTA OM LÆGGDOMMER-SYSTEMET

Knap 80 erhvervslejeintentioner i Danmark fungerer i dag som læggdommere – og de er alle udnævnt efter indstilling af Jydske Grundejerforeninger og Ejendomsforeningen Danmark.

Når erhvervsmedglere anvendes som læggdommere, er det typisk på grund af deres ekspertise inden for syn og skøn, og sagerne drejer sig som oftest om lejerfastsættelse.

Læggdommerne udpeges som partsrepræsentanter. Det vil sige, at Jydske Grundejerforeninger og Ejendomsforeningen Danmark på den ene side og Lejernes Landsorganisation på den anden side udarbejder hver deres lister med læggdommere. Herfra kan stridsparternes advokater så hver især udpege den læggdommer, de ønsker skal medvirke.

Nævninge og domsmænd udtages for fire år ad gangen, som et borgerligt ombud. Det vil sige, at man med nogle få undtagelser er forpligtet til at virke som domsmand eller læggdommer, hvis man bliver udtaget.

For at kunne blive læggdommer skal man være uberygtet, dvs. ikke tidligere straffet for alvorlige lovovertrædelser, og man skal have valgret til Folketinget. Man kan ikke udtages som læggdommer, hvis man fylder 70 år inden for den fireårige periode, som udtagelsen skal gælde for.

Læggdommere får for tiden 1.100 kr. pr. dag og 120 kr. for hver nat. Hvis læggdommerne må rejse mere end 3 kilometer, får de desuden godtgjort udgifter til befordring – herunder for brug af egen cykel!