

DE MÅSKE EGNED

To advokater fortæller om hver deres syn på de kvaliteter, erhvervsejendomsrådgivere kan tilføre boligretssystemet som lægdommere eller – hvis det anerkendes – som syn- og skønsmand.

AF SANDY THORNLAND

»Essensen i arbejdet som lægdommer er den personlige integritet,« siger advokat Ejner Bækgaard, der driver advokatfirma i København. Som advokat repræsenterer han typisk lejere – og desuden udpeger han erhvervslejerens lægdommere til boligretterne.

»Det er vigtigt, at lægdommeren fokuserer på sagens faktiske forhold og juraen. Han skal forholde sig upartisk – og så i øvrigt et eller andet sted i baghovedet huske, hvem han er udpeget af. Desværre hænder det, at jeg støder på lægdommere, der er mere optaget af, hvem der har udpeget dem, end af fakta og de juridiske forhold. Dette ubehagelige fænomen har jeg dog ikke oplevet hos erhvervsrådgivere,« pointerer Ejner Bækgaard og fortsætter:

»Nogle mener, at lægdommere burde være 'rigtige' lægfolk som f.eks. butiksindehavere. Men jeg synes, at det tilfører processen en vis seriøsitet, hvis lægdommerne ikke er helt uerfarne. Og jo flere retssager erhvervsrådgiverne samler erfaring i, jo mere værdifuld bliver deres bidrag til den enkelte sag.«

»DET AFGØRENDE ER LÆGDOMMERENS EVNE TIL VURDERE DE BEVISER, SOM PARTERNE PRODUCERER.«

ADVOKAT ERIK LARSSON

Noget helt andet er den rolle, erhvervsrådgiverne kan komme til at spille, hvis syn og skøn bliver anerkendt som retsligt beslutningsgrundlag:

»Her kan det blive svært for erhvervsrådgiverne at forholde sig så objektivt, som det er påkrævet. Det vil kræve arbejde af betydelig værdi fra advokatens side, idet vi skal skærpe holdningen til syn- og skønsmandenes udsagn. Der vil blive stillet ekstremt strenge krav til

dokumentationen for, hvordan syn- og skønsmandene er nået frem til deres vurderinger.«

RÅDGIVNING JA – VURDERING NEJ TAK

Erhvervsrådgivere råder i visse tilfælde over nyttig ekspertise, men i andre sammenhænge kan det være mere hensigtsmæssigt at anvende andre specialister, mener advokat Erik Larsson, der primært beskæftiger sig med erhvervslejesager for Magnusson Wahlin Qvist Stanbrook Advokataktieselskab i København.

»Generelt er det vigtigt, at lægdommere kender fagområdet. F.eks. kunne det være hensigtsmæssigt at anvende en erhvervsrådgiver som lægdommer ved spørgsmål om det lejedes værdi. Det afgørende er lægdommerens evne til at vurdere de beviser, som parterne producerer. Men i komplicerede lejesager kunne man snarere berige retten med en økonomisk specialist som f.eks. en statsautoriseret revisor. Overordnet gælder, at advokater skal vælge deres lægdommere med omhu, så lægdommerens ekspertise matcher den aktuelle sag.« Erik Larsson går ud fra, at syn og skøn i større omfang vil blive benyttet som bidrag til rettsens beslutningsgrundlag, men:

»Erhvervsrådgiverens rolle kan vel snarere blive at fremskaffe oplysningerne end at komme med en endelig vurdering.«

Erik Larsson ser erhvervsrådgiverne snarere i en rådgivende rolle end som lægdommere, medmindre man oprettede et opmandssystem uden for domstolene, hvor eksempelvis store, anerkendte rådgivere kunne bruges. Et opmandssystem kunne resultere i besparelser i forhold til retssager, mener han.

Også i voldgiftssager kan Erik Larsson tillægge erhvervsrådgiverne en vis betydning:

»Den nye erhvervslejelov giver mulighed for voldgift, og man kunne i mere komplekse sager forestille sig en velfungerende tremandsvoldgift bestående af en jurist, en økonom og en anerkendt erhvervsrådgiver.« ●



»Desværre hænder det, at jeg støder på lægdommere, der er mere optaget af, hvem der har udpeget dem, end af fakta og de juridiske forhold. Dette ubehagelige fænomen har jeg dog ikke oplevet hos erhvervsrådgivere,« siger advokat Ejner Bækgaard.