

*Udskriften har en udledning til hvilke oplysninger der  
må indføres i skønsmålsdelen.*

UDSKRIFT

*Ensidig indkommet (for søgsmåls skønsmålsdelen) skal  
indføres i sagens*

ØSTRE LANDSRETS RETSBOG

Den 12. oktober 2006 holdt Østre Landsret møde i retsbygningen, Bredgade 59, København.

Som dommere fungerede landsdommerne Lars Lindencrone Petersen, Dorte Wilsbye og Lone Kerrn-Jespersen, førstnævnte som retens formand.

Som protokolfører fungerede assistent Esin Kiliç.

Der foretoges

2. afd. kære nr. B-3015-06:

Ivan Hattens A/S

(advokat Bert-Ove Feldung)

mod

AB Carlsbev

(advokat Pernille Høxbro).

Ingen var indkaldt eller mødt.

Ved to kendelser afsagt den 14. september 2006 besluttede Københavns Byret i sagen A/B Carlsbev mod Ivan Hattens A/S (BS 2E-2630/06), at spørgsmålene B, D, E og F i Ivan Hattens A/S' udkast til tillægs spørgsmål til skønsmålsdel ikke godkendes, og at bilag 3 ikke skal udgå af sagen. Byretten besluttede endvidere, at Ivan Hattens A/S skal indestå for omkostningerne ved tillægs spørgsmålene til skønsmålsdelen.

Der fremlagdes kareskrift af 25. september 2006, hvorved Ivan Hattens A/S har kærret de to kendelser og den nævnte beslutning.

Endvidere fremlagdes dommerens fremsendelsesbrev af 26. september 2006 og udskrift af retsbogen indeholdende de kærede afgørelser.

Der fremlagdes endvidere processkrift af 6. oktober 2006 fra A/B Carlsbev.

De modtagne bilag var til stede.

Dommeren har ved sagens fremsendelse henholdt sig til den trufne afgørelse.

Efter votering afsagdes sålydende

K e n d e l s e:

Af de grunde, der er anført af byretten, tillægger landsretten, at spørgsmålene B, D, E og F i tillægs skønsmålsdelen fra Ivan Hattens A/S ikke er godkendt.

A/B Carlsbev har blandt andet anført, at bilag 3 ønskes medtaget, for at man under sagen kan dokumentere, at man har søgt sagkyndig rådgivning forud for, at man varslede lejeforhøjelse.

Landsretten bemærker hertil, at bilaget er ensidigt indhentet og angår spørgsmålet om lejeniveau for det lejemål, som sagen drejer sig om. Landsretten finder derfor, at bilaget ikke bør indgå i sagen, ligesom henvisninger i processkrifter og retsbøger til bilag 3, som gengiver det nærmere indhold af dette bilag, skal udgå.

10a

Det, som A/B Carlsbev har anført, kan ikke medføre en anden vurdering, men det bemærkes, at A/B Carlsbev ikke af den grund er afskåret fra at omtale bilagets eksistens.

Besvarelsen af de nu godkendte spørgsmål A a), A d), A e) og C findes at have en sådan nær sammenhang med besvarelsen af spørgsmål 1 i skønstemæet, som A/B Carlsbev har stillet, at A/B Carlsbev i det hele bør indestå for omkostningerne ved besvarelsen af de godkendte spørgsmål til skønsmændene.

Landsretten stadfæster derfor den kærede kendelse om, hvilke spørgsmål til skønsmændene der kan godkendes.

Landsretten ændrer den kærede kendelse angående sagens bilag 3 således, at det bestemmes, at bilag 3 skal udgå af sagen, ligesom henvisninger til dette bilag i processkrifter og retsbøger, som gengiver bilagets nærmere indhold, skal udgå.

Landsretten ændrer endvidere den kærede beslutning om, hvem der indestår for omkostningerne ved besvarelsen af tillægs- spørgsmålene, således at indkærede, A/B Carlsbev, skal indestå for omkostningerne ved også disse spørgsmål.

T h i b e s t e m m e s :

Byrettens kendelse om, at spørgsmålene B, D, E og F ikke godkendes, stadfæstes.

Byrettens kendelse om sagens bilag 3 ændres således, at det bestemmes, at bilag 3 udgår af sagen, ligesom henvisninger til dette bilag i processkrifter og retsbøger, som gengiver bilagets nærmere indhold, skal udgå.

Den kærede beslutning om, hvem der skal indestå for omkostningerne ved besvarelsen af tillægs spørgsmålene, ændres, således at indkærede, A/B Carlsbev, skal indestå for omkostningerne ved disse spørgsmål.

Retten hævet.

(Sign.)

P.j.v.

Tove Rasmussen  
Sektionsleder

Udskriftens rigtighed bekræftes. Østre Landrets kontor, den 12 OKT. 2006



Underskrift af retsbogen

Den 14. september 2006 kl. 15:00 blev retten sat i Retssal 6 af dommer Ulla Ingerslev. Som protokollfører fungerede Anne-Margrethe Jensen.

Der blev foretaget i ikke offentligt retsmøde sag nr. BS 2E-2630/2006:

A/B Carlsbev

c/o Qvortrup Administration A/S

Sortedam Dossering 43

2200 København N

mod

Ivan Hattens A/S

Lærchesvej 32-34

2900 Hellerup

Ingen indkaldt eller mødt.

Inlet fremlagt

Der afsagdes følgende

KENDELSE:

Sagsøgeren har protesteret mod de spørgsmål, der er anført i sagsørgtes tilhærgsskønstemå, og sagsøgte har herefter frafaldet spørgsmålene under punkt A), Ac) og Ad) men har fastholdt de øvrige spørgsmål.

Sagsøgte har til støtte for ønsket om at stille de pågældende spørgsmål anført, at det er nødvendigt for sagsørgtes vurdering af skønsmændens baggrund for at udtale sig som skønsmænd. at sagsøgte på forhånd ved, i hvilket omfang skønsmændene tidligere har medvirket ved formidling af lejermål i det pågældende område og hvilke oplysninger skønsmændene i øvrigt er i besiddelse af som grundlag for at udtale sig i sagen.

Sagsøgeren har til støtte for protesten anført, at det må anses som en selvfølgerlighed - når man anmoder Dansk Ejendomsræglereglerforening om at fremkomme med forslag til en skønsmænd - at den pågældende er kvalificeret til at foretage et syn og skøn og i den forbindelse kender til lejerveiveauet i området.

Parterne har frafaldet skriftlige indlæg vedrørende dette spørgsmål.

Retens bemærkninger:

83

+ 2) hukket omfang i domsmålsite 2/3 svar lavere på:

An. - Kædetas ki skænk ligvæl

Ad - General hovedpart ki markedsforholdene

Be - Købet forhold i gyldebanken

De fastholdte spørgsmål under punkt A, nemlig spørgsmål Aa), Ad) og Ae) findes at give en konkret indgangsvinkel til skønsmændens besvarelse af hovedspørgsmålet, og disse spørgsmål er det mest rimeligt, at skønsmændene er bekendt med forud for en eventuel afhjæmning. Det godkendes derfor, at disse spørgsmål stilles.

Under henvisning til, at lejekontrakten omfatter såvel et erhvervslokale som et baglokale og kælder, godkendes sagsørgtes spørgsmål C om fordelingen af huslejen på principale lokaler, sekundære lokaler og tertiary lokaler.

Vedrørende spørgsmål B, D og E gælder, at disse spørgsmål må anses for at være af generel karakter og urimeligt omfattende for skønsmændene at skulle svare på i relation til den konkrete sag. Disse godkendes derfor ikke stillet.

Rejsplejelovens § 197, stk. 1, indholder regler om skønsmænds habilitet. Det må antages at disse regler vil være en given skønsmænd bekendt, og at der derfor ikke er behov for at stille spørgsmålet som angivet i spørgsmål E i tilhærgsskønstemået, hvilket derfor ikke godkendes.

Tit bestemmes:

Det tillades sagsøgte at stille tilhærgsspørgsmål som anført i tilhærgsskønstemået punkt Aa), Ad), Ae) samt punkt C.

Der afsagdes endvidere følgende:

KENDELSE:

Sagsøgte har gjort gældende, at bilag 3 - en mængdevurdering indhentet af sagsøgeren forud for huslejevurderingen - skal udgå af sagen, herunder således at den ikke skal medsendes til skønsmændene, og således at henvisningen hertil i stærvningen skal ekstraheres.

Sagsøgte har til støtte herfor anført, at der er tale om en ensidigt indhentet erklæring, der ikke skal danne grundlag for hverken rettens eller skønsmændens vurdering, og at heller ikke henvisningen hertil i stærvningen kan godkendes.

Sagsøgeren har til støtte for sit krav om, at bilaget forbliver i sagen anført, at mængdevurderingen viser, at huslejevurderingen er begrundet i en saglig vurdering.

Parterne har også vedrørende dette spørgsmål frafaldet skriftlige indlæg.

Retens bemærkninger:

+ C:

Kædetas fordel  
huslejen på primær  
sekundær og tertiær  
lokaler?

+ B:

hvor lejelokal  
har skønsmænd  
formidlet indenfor  
de sidste 9 år?

+ D:

har skønsmænd  
fremstillet ansø.

+ E:

har skønsmænd  
håndtaget de ny-  
udbygninger i  
kædetas?

+ F:

har skønsmænd  
vægtet alle formidlet  
grundstamme for  
sagsøgte?

+ FORUD INDHENTET  
VURDERING:

Kan den lægges.

Ejendomsnæglervurderingen i bilag 3 er ikke indhentet til brug for den værende retssag, men til brug for sagsøgerens siftingtagen til om og i givet fald til hvilket niveau, sagsøgeren skulle varsle en lejeforhøjelse. Under henvisning hertil, og da det ikke kan udelukkes, at det har betydning for sagsøgeren at dokumentere, at lejeforhøjelsen er sket på et sagligt grundlag, tilføjes erklæringen fremlagt under sagen.

**Thi bestemmes:**

Sagsøgers anmodning om, at bilag 3 udgår af sagen, tages ikke til følge.

**Retten bemærkede herefter vedrørende Syn og Skøn:**

Sagsøger indestår for omkostningerne ved syns- og skønforretningen. Sagsøgte indestår dog for omkostningerne ved evl. tillægsspørgsmål.

Endelige udkast til syns- og skønstema og tillægsskønstema samt sagsøgers forslag til skønsmænd skal være retten og modparten i hænde senest den 9. oktober 2006.

Sagsørges bemærkninger til forslag til skønsmænd skal være retten og sagsøger i hænde senest den 30. oktober 2006.

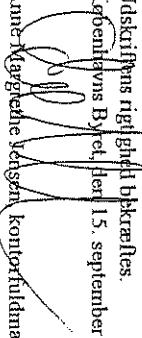
Syns- og skønserklæringen skal være retten i hænde senest den 4. december 2006.

Såfremt de i nærværende retsmøde fastsatte frister ikke overholdes, kan det tillægges udeblivelsesvirkning efter retsplejelovens § 353, jf. § 360.

Sagen udsat.

Retten hævet.

Ulla Ingerslev  
dommer

Udskriftens rigtighed bekræftes.  
København Byret, den 15. september 2006.  
  
Anne Margrethe Jensen, kontorfuldmægtig

Sejemedskættelsesvej. SS - manden kan ikke påkræves at tilvejebringe oplysninger om specifikke sml. - ej heller egne kunde forhold.

B1794001- KAL

Skønserklæringen er - herefter - kun udarbejdet på baggrund af et sml. "Landsmænd har ikke taget stilling til bevisværdien ÷ nye syn og skøn

UDSKRIFT

AF

Inhabiliteret skal gøres gældende ØSTRE LANDSRETS RETSBOG inden 1 uge fra kendskals jfr Rpt § 200. 2

Den 19. september 2008 holdt Østre Landsret møde i retsbygningen, Bredgade 42, København.

Som dommere fungerede landsdommerne Ejler Bruun, Anne Thalbitzer og Jens Berg (kst.), førstnævnte som rettens formand.

Som protokolfører fungerede overassistent Kenneth Aller.

Der foretoges

23. afd. kære nr. B-1794-08:

F Group A/S

(advokat Patrizia Martinelli)

mod

K/S Nykøbing 2003

(advokat Sten Bang)

Ingen var mødt eller indkaldt.

Der fremlagdes kæreskrift af 9. juli 2008, hvorved F Group A/S har kæret Nykøbing Falster Boligrets kendelse af 7. juli 2008 (BS 1-1193/2007), hvorefter kærendes anmodning om, at der udmeldes en anden skønsmænd i sagen, og at den foreliggende skønserklæring af 18. juni 2008 fra skønsmænd, statsautoriseret ejendomsmægler Jørgen Danielsen, udgår af sagen, ikke blev taget til følge.

Endvidere fremlagdes dommerens fremsendelsesbrev af 11. juli 2008, rettens brev af 28. juli 2008, hvorved der fremsendtes en række yderligere akter fra boligretssagen, og udskrift af retsbogen indeholdende den kærede afgørelse.

Endelig fremlagdes kæresvarskrift af 17. juli 2008 fra indkærede og supplerende processkrift af 18. juli 2008 med bilag fra kærende.

Dommeren har ved sagens fremsendelse henholdt sig til den trufne afgørelse.

De modtagne bilag var til stede.

✓  
Kærende har i kæreskriftet anført, at skønsmanden bør kunne redegøre for, hvorledes han konkret er nået frem til skønnet, ligesom det er anført, at "skønsmanden selv har angivet ikke at have indhentet supplerende oplysninger af nogen art, men alene udøvet skønnet på baggrund af ét sammenligningslejemål (der er fremlagt af [kærende])".

✓  
Herudover har kærende i sit processkrift af 18. juli 2008 anført, at kærende er blevet opmærksom på, at skønsmanden er udpeget som lægdommer på udlejersiden ved Retten i Nykøbing Falster og således efter kærendes opfattelse ikke opfylder de habilitetsmæssige krav til at fungere som skønsmand. Kærende har i den forbindelse henvist til en e-mail fra Retten i Nykøbing Falster, sendt den 20. juni 2008.

Efter votering afsagdes sålydende

#### K E N D E L S E :

Spørgsmål 3.2. og 3.5. er besvaret med henvisning til skønsmandens generelle kendskab på området. Tilvejebringelse og fremlæggelse af oplysninger om andre specifikke og sammenlignelige lejemål, herunder konkrete oplysninger i relation til skønsmandens egne kundeforhold, ligger ud over, hvad der kan pålægges en skønsmand efter reglerne om syn og skøn.

Med hensyn til kærendes indsigelser mod skønsmandens habilitet lægger landsretten til grund, at kærende først i forbindelse med modtagelsen af Retten i Nykøbing Falsters e-mail af 20. juni 2008 fik kendskab til skønsmandens virke som lægdommer ved samme ret. Kærende har imidlertid ikke inden en uge fra dette tidspunkt gjort habilitetsindsigelsen, der efter sin karakter kan frafalde, gældende i overensstemmelse med bestemmelsen i retsplejelovens § 200, stk. 2, og kærendes habilitetsindsigelse er derfor fremsat for sent.

Det tiltrædes herefter, at der ikke er grundlag for at udmelde en anden skønsmand i sagen, eller at den foreliggende skønserklæring af 18. juni 2008 skal udgå. Landsretten har herved ikke har taget stilling til den bevisvægt, hvormed skønserklæringen indgår i sagen.

Det tilføjes, at boligrettens afgørelse burde have været truffet under medvirken af lægdommere, jf. herved erhvervslejelovens § 76, stk. 2, jf. lejelovens § 110, stk. 2.

**T h i b e s t e m m e s:**

Den påkærede kendelse stadfæstes.

I kæremaalssomkostninger skal F Group A/S inden 14 dage betale 2.000 kr. til K/S Nykøbing 2003.

Retten hævet.

**(Sign.)**

— — —  
Udskriftens rigtighed bekræftes. Østre Landsrets kontor, den

**P.j.v.**  
  
Kenneth Aller  
overassistent

24 SEP. 2008