

København, den 8. maj 2014

Justitsministeriet
Procesretskontoret
Slotsholmsgade 10
1216 København K

Att.: Cecilie Maarbjerg Qvist



Vedr. Sagsnr.: 2014-4000-0084 - L 178 Forslag til lov om ændring af retsplejeloven og forskellige andre love

Dansk Ejendomsmæglerforening (DE) skal hermed fremkomme med sine kommentarer til den del af lovforslag L 178, som vedr. syn og skøn og som indeholder de forslag m.v., som fremgår af Retsplejerådets betænkning nr. 1543/2013.

Indledningsvist kan det oplyses, at DE og foreningens medlemmer har en væsentlig interesse i reglerne vedr. syn og skøn, idet foreningens medlemmer relativt ofte udmeldes som skønsmænd i tvister vedr. fast ejendom, herunder såvel i tvister om værdiansættelse af ejendomme, som i tvister om leje. DE har ikke noget samlet overblik over antallet af sager, hvor medlemmer er udmeldt, men kan oplyse, at foreningen i 300-400 sager årligt bliver bedt om at komme med forslag til skønsmand, og herudover bliver en del medlemmer udmeldt uden om foreningen.

Foreningen er overordnet enig i Retsplejerådets overvejelser og forslag vedr. reglerne om syn og skøn i den civile retspleje og kan oplyse, at foreningen i samarbejde med Danske Advokaters udvalg for Enterprise og Byggeret og Ejendomsforeningen Danmark arbejder på et regelsæt for udmeldinger i de såkaldte markedslejesager (tvister om leje i erhvervslejeforhold iht. Lejeloven § 13), som sigter mod at løse flere af de samme problemstillinger, som Retsplejerådet har peget på. Foreningen kan således langt hen ad vejen støtte de fremsatte forslag, men ser dog to væsentlige problemer.

Det første vedrører bestemmelsen om, at skønsmanden skal lave et overslag over omkostninger ved syn og skønnet - herunder også omkostningerne ved afhjæmning i retten - og angive, hvornår skønserklæringen forventes at foreligge. Det fremgår af forslaget, at overslag og forventet tidspunkt for skønrapport skal udarbejdes inden skønsmanden udmeldes af retten, og alene på baggrund af skønstemaet.

Foreningen er som udgangspunkt enig i, at det på så tidligt et tidspunkt i en sag som muligt er hensigtsmæssigt at have et overblik over omkostningerne ved et syn og skøn og tidsforløbet, men skal påpege, at i mange sager vedrørende fast ejendom kan der ikke gives et retvisende overslag over omkostningerne ved syn og skøn og angivelse af tidshorisonten alene på baggrund af skønstemaet. Ofte vil skønsmanden skulle undersøge sagen nærmere for at kunne give et blot nogenlunde retvisende overslag over omkostningerne og tidshorisonten. F.eks. vil ressourceforbruget ved et syn og skøn vedrørende værdiansættelse af en investeringsejendom, f.eks. en udlejningsejendom eller et indkøbscenter, afhænge stærkt af, hvor mange lejemål ejendommen indeholder, hvilken type lejemål der er tale om, hvilke lejer der opkræves - informationer skønsmanden

Islands Brygge 43
2300 København S

T: 7025 0999

F: 3264 4599

E-mail: de@de.dk

Internet:

www.de.dk

ikke har før han har undersøgt sagen nærmere. Drejer sagen sig f.eks. om vurdering af markedslejen i et erhvervslejemål, er det nødvendigt at indhente sammenligningslejemål, evt. besigtige disse, indhente lejekontrakter og gennemlæse og vurdere disse osv. Det er i sagens natur afgørende for tidsforbruget, hvor mange sammenligningslejemål skønsmanden skal forholde sig til, om disse skal besigtiges eller ej, om der er særlige vilkår i en lejekontrakt som skal belyses nærmere osv. og det er ikke muligt alene ud fra skønstemaet at vurdere tidsforbruget, og dermed omkostningerne og tidshorizonten.

For at lave et retvisende overslag over omkostningerne og tidshorizonten skal skønsmanden i disse sager altså foretage en række undersøgelser og det rejser et andet problem, nemlig at skønsmanden på dette tidspunkt af sagen ikke er udmeldt endnu. Det kan være forbundet med adskillige timers - og i ekstreme situationer, dages - arbejde at foretage de anførte undersøgelser til brug for overslaget og tidshorizonten og det kan ikke forventes at en potentiel skønsmand vil foretage dette arbejde uden sikkerhed for at få honorering for undersøgelsen og dækning for sine udlæg og andre omkostninger. Hvis det skal sikres, at det er attraktivt for potentielle skøns mænd at være i betragtning til en opgave, må der laves bestemmelser om honorering og omkostningsdækning i de sager, hvor det ender med, at den pågældende ikke udmeldes.

Endeligt bemærkes, at honoraret for afhjæmning i sagens natur afhænger af skønsmandens tidsforbrug ved selve afhjæmningen, men også forberedelsen af denne - forhold som ikke er afklarede på så tidligt et stadie af en sag som før udmeldelsen, men typisk først afklares efter aflæggelse af rapporten, når parterne har haft lejlighed til at læse rapporten og ud fra denne angiver, hvad de vil have belyst under afhjæmningen. Det vil derfor ikke være muligt før senere i forløbet at give et overslag over disse omkostninger.

Det fremgår endvidere, at skønserklæringen skal afgives på en særlig blanket som udformes af Domstolsstyrelsen, og at blanketten skal udfyldes og indsendes elektronisk. Foreningen skal påpege, at skønserklæringer vedr. fast ejendom ofte vil være vedlagt en række bilag og fotodokumentation, hvorfor det skal sikres, at løsningen kan håndtere dette.

Det fremgår endvidere, at blanketten skal udformes således, at spørgsmålene til skønsmanden indføres i blanketten, og at skønsmanden efter hvert spørgsmål skal angive sit svar. Foreningens skal påpege, at skønsrapporter vedrørende navnlig erhvervsjendomme indeholder redegørelser for dels generelle forhold, dels konkrete forhold, som har betydning for værdiansættelsen eller lejeniveauet - f.eks. redegørelser for generelle økonomiske forhold eller konkrete sammenligningslejemåls anvendelighed - og som det ikke er hensigtsmæssigt at anføre i forbindelse med de enkelte svar. Hvilke forhold der nærmere redegøres for, hvilke forhold der har relevans for hvilke svar osv. varierer fra sag til sag afhængigt af ejendomstype, skønstema m.v., og kan også ændre sig med tiden, hvorfor der er brug for lidt friere rammer til at anføre forskellige forhold end det, den skitserede "rubrikløsning" lægger op til. Umiddelbart er det foreningens vurdering, at der næppe vil kunne laves en fælles blanket for alle typer syn og skøn, og at der vil være situationer, hvor en skematisk besvarelse ikke vil være hensigtsmæssig, så foreningen vil derfor foreslå, dels at der gives hjemmel til, at der kan laves forskellige blanketter, dels at blanket anvendelse kan fraviges under hensyn til de konkrete forhold. I øvrigt skal foreningen opfordre til, at det sikres, at brugerne blive inddraget i den nærmere udformning af en løsning, så det sikres, at denne lever op til de praktiske forhold for skøns mændene, og foreningen deltager meget gerne i dette arbejde.

Endeligt vil foreningen gerne påpege, at det ofte forekommer, at skønsmandens honorar først betales adskillige måneder efter, at skønsmanden har fremsat sit honorarforslag i forbindelse med, at han afleverer sin skønsrapport. Der er eksempler på, at der er gået op til 14 måneder, men det er helt sædvanligt, at der går 2-4 måneder. Der kan efter omstændighederne være tale om betydelige beløb, som det ikke er rimeligt, at skønsmanden skal vente mange måneder på at få betalt efter, at opgaven er udført. Årsagen til den lange behandlingstid er ofte, at de involverede parter fremkommer med indsigelser mod honorarforslaget meget sent i forløbet og til tider på et tidspunkt, hvor skønsmanden måske endda er blevet stillet omfattende supplerende spørgsmål, som han skal anvende ikke ubetydelige ressourcer på at besvare uden sikkerhed for om hans honorarforslag er godkendt. Der bør derfor indføres regler der sikrer, at der fra parternes side hurtigt tages stilling til honorarforslaget og som sikrer, at retterne hurtigt behandler honorarkravet efter fremsættelsen.

Med venlig hilsen



Michael Andersen
Vicedirektør
Dir.tlf. 3264 4580
e-mail: ma@de.dk