



Januar 2019

Nyhedsbrevet den 1ste

Velkommen til Advokatfirmaet Drachmanns Nyhedsbrev Den 1ste – januar 2019.

2018 var et travlt år.

Den 1. september 2018 overtog vi advokat Svend Kinchs advokatvirksomhed i Nakskov i forbindelse med, at Svend Kinch gik på pension.

Gennem efteråret 2018 er lokalerne i Nygade 1A i Nakskov blevet gennemgribende istandsat, og kontoret i Nakskov er nu åbnet igen og i fuld drift.

Vi har ansat advokat Anders Brøndtved og advokatsekretær Rikke Gertsen, begge fra Nakskov. Du kan møde dem begge i vores afdeling i Nakskov fra 2. januar 2019.

I vores afdeling i Nykøbing Falster har vi ansat to advokatsekretærer, nemlig Malene Antonisen Christensen og Karina Holst Jørgensen. Karina bor i Horslunde og har arbejdet som advokatsekretær på øerne i mange år. Hun vil beskæftige sig med både privatret og erhvervsret, særligt retssager. Malene, der er uddannet ejendomsmægler og har arbejdet i ejendomsmæglerbranchen, vil primært beskæftige sig med bolighandler.

Endelig kan vi med glæde oplyse, at advokat Sissel Victoria Egede-Pedersen pr. 1. januar 2019 indtræder som partner i Advokatfirmaet Drachmann. Sissel blev ansat i april 2014 og har siden særligt arbejdet med retssagsbehandling, ansættelsesret og entrepriseret. Desuden er Sissel fast værge ved Statsforvaltningen Sjælland, og er advokatfirmaets specialist i den nye persondatalov.

Vi holder reception i anledning af Sissels optagelse som partner fredag den 11. januar 2019 kl. 13-16 i vores lokaler i Nykøbing Falster.

Vi takker vores klienter og samarbejdspartnere, for det gode samarbejde i året der er gået, og ønsker alle et forhåbentligt godt og lyst nytår.

Vi ønsker dig god læselyst.

Morten Ammentorp, Morten Jensen, Lone Rømø, Jørgen Thomsen, Sissel Victoria Egede-Pedersen, Michelle Ljungstrøm og Anders Nielsen.

Indhold

- Skal generationsskifteplanerne i landbruget have et serviceeftersyn?
- Ny Varemærkelov træder i kraft den 1. januar 2019.
- Fradrag for service- og håndværkerydelser også i 2019.
- Testamenter og ægtepagter på fortrykte blanketter - det kan blive dyrt at vælge de billigste løsninger.
- Sammenligningsleje som grundlag for lejeafstættelsen i småhusejendomme.

Skal generationsskifteplanerne i landbruget have et serviceeftersyn?

Indledning

I øjeblikket er mulighederne for at gennemføre generationsskifte i landbruget gunstige. Dels er de offentlige vurderinger generelt lavere end markedsprisen, og der er som udgangspunkt mulighed for at anvende den offentlige vurdering minus 15 % som købesum. Dels er der mulighed for at benytte den nedsatte boafgift (gave og arveafgift) på pt. 7 % i 2018. Desuden har renterne sjældent været lavere.

Inden for de næste par år kan der ske ændringer heri, og det kan gøre det dyrere at generationsskifte.

Der skal afholdes valg inden juni næste år. Hvis det ændrer regeringssammensætningen, kan der komme et politisk krav om at tilbagerulle de afgiftsnedsettelse, der er gennemført for erhvervsvirksomheder, og som betyder, at afgiften over en årrække sænkes fra tidligere 15% til 5% i 2020. I 2018 er afgiften 7% og til næste år sænkes den til 6%.

Således har Socialdemokratiet den 11. december 2018 offentliggjort et politisk program, hvor afgiften foreslås reguleret til 30 % ved arv over 3 mio kroner. Under en Socialdemokratisk ledet regering kan afgiften ved generationsskifter således risikere at stige fra de nuværende 5 % i 2020 til 30 %.

Et andet forhold er de kommende ejendomsvurderinger, der for landbrug forventes iværksat pr. 1. september 2019, og som formodentlig bliver sendt ud i begyndelsen af 2020. De nuværende ejendomsvurderinger har været fastfrosset i en årrække, og da de kommende vurderingsprincipper i højere grad vil ske på grundlag af handelspriser, antages det, at disse vurderinger bliver højere end de nuværende vurderinger. Dette får særligt betydning for de mange handler, der gennemføres efter det såkaldte værdiansættelsescirkulære med plus/minus 15% i forhold til ejendomsvurderingen. Og selvom procentudsvinget ændres til +-20% efter ny ejendomsvurdering antages stigningen i ejendomsvurderingen at overstige det yderligere nedslag.

Disse forventede ændringer kan give anledning til at få set på generationsskiftet hurtigt, hvis det alligevel skal gennemføres i løbet af de næste få år.

Uden at vi vil gennemgå hele det nuværende regelsæt giver det samtidig anledning til at pege på nogle forhold, som man skal være særlig opmærksom på i generationsskifterne.

Værdiansættelse i familiehandler

Som hovedregel skal værdiansættelsen ske på grundlag af markedsprisen. I familiehandler har det dog været praksis siden 1982, at skattemyndighederne skal godkende værdiansættelsen, hvis den ikke afviger plus/minus 15% fra sidst kendte offentlige ejendomsvurdering. Det vil sige, at man i familiehandler enten kan vælge markedsprisen eller holde sig indenfor +-15% af ejendomsvurderingen, og de fleste vælger naturligvis ejendomsvurderingen – 15%.

Der kan dog være behov for et nogle præciseringer i relation til ejendomsvurderingen

Grundlaget skal være kontantværdien. Det betyder, at man f.eks. ikke må aftale en anden omkostningsfordeling på handelsomkostninger, end det der er normalt ved salg til tredjemand. Hvis sælgeren f.eks. påtager sig alle skødeomkostninger vil det blive anset for at påvirke kontantværdien, og hvis man i forvejen har beregnet nøjagtig vurdering minus 15%, så kan sælgerbetalte skødeomkostninger betyde, at man kommer under de 15% afvigelse, med risiko for at blive korrigeret op til handelsværdi på ejendommens værdi og dermed højere afgift.

Desuden skal den anvendte ejendomsvurdering omfatte nøjagtig den ejendom, der handles. Der må altså ikke være frastykket bygningsæt eller opført nye bygninger efter sidst kendte ejendomsvurdering.

Endelig er det værd at bemærke en højesteretsdom fra 2016, hvor særlige omstændigheder gjorde, at man ikke kunne anvende ejendomsvurderingen minus 15%. I den konkrete sag var der to arvinger, hvor den ene skulle arve to ejendomme, og den anden skulle arve øvrige værdier i boet. Arvingerne valgte at skævdele arven således, at arvingen til de øvrige værdier fik en større arv end arvingen til ejendommene. Højesteret fandt, at dette var udtryk for, at arvingerne erkendte, at den faste ejendom var værdifastsat under markedsværdi. Det var måske også lidt kreativt, men det ses tit i oplæg til generationsskifter. Andre forhold kan også betragtes som særlige omstændigheder. Det gælder f.eks. hvis ejendommen sælges til en betydelig højere værdi kort tid efter, at den er udlagt som arv eller givet som (delvis) gave, eller hvis der foreligger en ekstern vurdering (f.eks. realkreditvurdering eller en vurdering fra en



ejendomsmægler), der viser en højere værdi end den anvendte ejendomsværdi plus/minus 15%.

Så der er absolut grund til at være påpasselig ved anvendelse af plus/minus 15% reglen.

Succession

Reglerne om succession i familiehandler, altså den metode, hvor der ikke skal afregnes skat ved overdragelse af ejendom, maskiner mv. mod at den næste generation overtager skattebyrden, er ikke ændret. Der hviler ofte en stor, latent ejendomsavanceskat på landbrugsejendomme, og derfor anvendes muligheden for skattemæssig succession næsten altid i familiehandler. Samtidig udgør dette en del af finansieringen for den unge, idet der beregnes en såkaldt passivpost, der indgår som delvis betaling for ejendommen. Passivposten er et udtryk for en kapitaliseret værdi af den overtagne skattebyrde.

Noget der imidlertid ofte overses er, at der også kan succederes i opsparet overskud – altså den situation, hvor den ældre generation har opsparet overskud i virksomhedsordningen mod betaling af virksomhedsskat som foreløbig skat, pt. 22%. Når overskuddet hæves ud af virksomheden, forfalder resten af beskatningen, ca. 30%. Hvis den ældre generation ønsker at blive i virksomhedsordningen ved f.eks. at beholde en del af landbruget, vil opsparet overskud typisk blive hævet, ved at et rentefrit anfordringsgælds-brev udstedt i forbindelse med overdragelse til den yngre generation, bliver anset for hævet i virksomheden.

Men hvis den ældre generation afhænder hele landbrugsvirksomheden og går ud af virksomhedsordningen, kan det lade sig gøre at lade den yngre generation succedere i opsparet overskud, uden at hævn timer efter overdragelsen påvirker dette opsparede overskud. Hvis den ældre generations regnskabsår følger kalenderåret kræver dette dog, at der indgås bindende overdragelsesaftale præcis den 1. januar i overtagelsesåret. Skattemyndighedernes praksis viser, at datoen for indgåelse af bindende aftale skal tages meget bogstaveligt. Det er ikke nok at overtagelsesdatoen er 1. januar hvis aftalen er indgået/underskrevet efter den 1. januar.

Nedsat boafgift

I 2017 blev der gennemført en nedsættelse af arve- og gaveafgift ved overdragelse af erhvervsvirksomheder til livsarvinger. Hovedreglen er stadig en afgift på 15%, men på den del af formuen, der kan henføres til en aktiv erhvervsvirksomhed,

bliver afgiften nedsat til 5% i 2020. I 2019 er afgiften 6%. Forudsætningen for at anvende reglerne er, at virksomheden er omfattet af mulighederne for skattemæssig succession. Det er ikke et krav, at der faktisk succederes, men det skal være muligt efter loven. Det udelukker altså overdragelser, hvor det ikke er lovgivningsmæssigt muligt at benytte reglerne om skattemæssig succession.

Gavegiver skal desuden have ejet virksomheden i mindst 1 år forud for generationsskiftet, og have drevet den i mindst 1 år i løbet af sin ejertid. Desuden må gavemodtager ikke afhænde virksomheden de første 3 år efter overdragelsen.

Efter de nuværende regler er det ikke udelukket at succedere i et landbrug, der er bortforpagtet. Det har dog været drøftet, om der gælder begrænsninger for anvendelsen af reglerne ved bortforpagtede landbrug. Der foreligger ikke afgørelser på området, og derfor bør der udvises nogen varsomhed. Det er vores vurdering, at de nye regler for nedsat afgift giver denne mulighed, hvis kriteriet om ejer/driftsperiode for gavegiver og ejerperiode for gavemodtager i øvrigt overholdes. Det må dog antages, at reglen om nedsat afgift kun kan anvendes, hvis gavegiver/arvelader selv har drevet landbruget i en periode på mindst 1 år af den samlede ejertid. Omvendt kan et landbrug, der altid har været bortforpagtet, næppe overdrages med nedsat afgift. Ved tvivl tilråder vi at indhente en bindende besked fra Skattestyrelsen inden generationsskiftet påbegyndes.

Artiklen er skrevet i samarbejde mellem advokat Morten Jensen, Advokatfirmaet Drachmann og statsautoriseret revisor Ole Olsen, Revisionsfirmaet Aage Maagensen.



Spørgsmål kan rettes til
Advokat (H), partner
Morten Jensen
mj@drachmann.com



Ny Varemærkelov træder i kraft den 1. januar 2019.

Folketinget har vedtaget en ny Varemærkelov, som træder i kraft den 1. januar 2019. Baggrunden for den nye Varemærkelov er et EU-direktiv om tilnærmelse af medlemsstaternes lovgivning om varemærker. Formålet er at sikre, at varemærkereglene i de enkelte medlemsstater harmoniseres.

Hvad skal du særligt være opmærksom på med den nye Varemærkelov:

Den nye Varemærkelov indeholder en række ændringer, som du skal være opmærksom på, hvis din virksomhed har registreret et varemærke.

Fællesmærkeloven ophæves

Indtil den nye Varemærkelov træder i kraft har vi i Danmark både en Varemærkelov og en Fællesmærkelov. Fællesmærkeloven omfatter fællesmærker, kollektivmærker og garantimærker. Med den nye varemærkelov ophæves Fællesmærkeloven, og reglerne findes herefter i den nye Varemærkelov.

Den nye Varemærkelov indeholder også en række definitioner, som er relevante for varemærkelovgivningen. I den nye Varemærkelov § 1a fremgår således lovens definition af et varemærke, at et individuelt varemærke mm.

Ny ansøgningsproces

Med den nye Varemærkelov vil ansøgningsprocessen for registrering af varemærker blive ændret, så ansøgningsprocessen i højere grad ligner den ansøgningsproces, som kendes fra ansøgning af EU-varemærker hos EUIPO. Ændringen medfører bl.a. "fast-track"-ansøgningsproces, som er mere hurtigere og enklere, ligesom reglerne for gebyr ændres.

Øget beskyttelse mod indførsel af kopivarer

Den nye varemærkelov indeholder også en forbedring af varemærkerettighedshaveres mulighed for at forhindre at tredjemand indfører varer til Danmark, som overtræder en registreret varemærkerettighed. Formålet med bestemmelsen er at sikre rettighedshaver mod indførelse og salg af kopivarer i Danmark.

Der stilles ikke længere krav om grafisk gengivelse

Med den nye Varemærkelov vil der ikke længere være krav om grafisk gengivelse af varemærket, som dog fortsat skal gengives på en måde, så den kompetente myndighed klart og præcist kan fastslå genstanden for beskyttelse. Ændringen medfører, at det fremover vil være lettere at registrere varemærker, der ikke alene udgør grafik, f.eks. lyd, smag, duft og bevægelige billeder.

Følgende kan fortsat ikke registreres som et varemærke: Tegn, varemærker uden fornødent særpræg, varemærker, der udelukkende består af tegn eller angivelser, der beskriver varens eller tjenesteydelsens art, beskaffenhed, mængde, anvendelse, værdi eller geografiske oprindelse, tidspunkt for fremstilling eller præsentation samt varemærker, der i dagligt sprogbrug er blevet en almindelig betegnelse for varen eller tjenesteydelsen.

Der er ikke med den nye Varemærkelov sket ændringer i muligheden for at opnå varemærkeret ved brug af varemærket i Danmark. Dog kræver stiftelse af varemærke ved ibrugtagning, at brugen har et omfang, der er af mere end lokale afgrænsede karakter.

Drachmann anbefaler

Den nye Varemærkelovs ikrafttræden er en kærkommen lejlighed for virksomheder til at sikre, at eksisterende varemærker er registreret i overensstemmelse med reglerne. Virksomheder bør også overveje muligheden for at lade sit varemærke registrere for at sikre sig bedst muligt mod kopivarer.



Spørgsmål kan rettes til
Advokat (L)
Sissel Egede-Pedersen
sep@drachmann.com

Fradrag for service- og håndværkerydelser også i 2019.

Boligjobordningen fortsætter i 2019, og det indebærer, at det muligt i 2019 at få et skattefradrag på kr. 6.100 vedrørende serviceydelser og for håndværksydelser på kr. 12.200 i henhold



til ligningslovens § 8 V. Fradraget omfatter kun afholdte lønudgifter.

Beløbene er i 2018 henholdsvis kr. 6.000 og kr. 12.000.

Hvilke arbejder er fradragsberettiget

Fradrag for serviceydelser omfatter fradrag for lønudgifter til serviceydelser udført i helårsbolig eller fritidsbolig, som almindelig rengøring, vinduespudsning, børnepasning og almindeligt havearbejde. Det gælder dog ikke, hvis fritidsboligen er udlejet en del af året.

Fradraget for håndværksydelser omfatter lønudgift til udskiftning af ruder, vinduer, yderdøre, isolering af tag, gulve og ydervægge, arbejde på solfangere, solceller og hustandsvindmøller, kloakeringsarbejde på egen grund, tilslutning til bredbånd, fornyelse og etablering af dræn, etablering af tyverialarm samt udvendigt malerarbejde.

Yderligere mere specielle arbejder er omfattet og nærmere beskrevet og defineret i vejledningen til bestemmelsen.

Hvem kan få fradrag

Det er vigtigt at være opmærksom på, at ægtefæller og samlevende med fælles økonomi, hver kan få et fradrag på kr. 6.100 (2019) og kr. 12.200 (2019).

Ejer flere en ejendom sammen - søskende, der har fået arveudlagt en fritidsbolig, eller venner, der køber sammen - kan hver få fradrag, hvis de øvrige betingelser er opfyldt.

Andre betingelser for fradrag

Betaling skal være sket elektronisk, og hvis det er udført på en helårsbolig forudsætter det, at den, der søger om fradrag, har boet der, mens arbejdet er udført.

Der kan alene opnås fradrag på eksisterende helårsbolig eller fritidshus, og ikke for nybyggeri.

Hvis der opnås tilskud fra andre offentlige støtteordninger, kan der ikke opnås fradrag for arbejdet.

Der gives fradrag for arbejde udført i året, men det skal senest være betalt inden 1. marts året efter, hvis der skal opnås fradrag i det år arbejdet er udført.

Forsikringsdækning af arbejdet

Hvis det udførte arbejde er dækket af et forsikringsselskab, men at der er en selvrisiko, er der fradrag for den forholdsmæssige værdi af lønudgiften, som selvrisikoen dækker.

Hvis regningen er på kr. 30.000 og lønudgiften heraf udgør kr. 20.000, og der betales en selvrisiko på kr. 5.000, vil fradraget kunne beregnes som følger:

$Kr. 5.000 \times kr. 20.000 / kr. 30.000 = kr. 3.333.$

Fradrag for arbejde i lejebolig, andelsbolig eller ejerlejlighed

Det er også muligt at få håndværkerfradrag, hvis arbejdet er udført i en lejebolig, hvor lejer har ret til at vedligeholde boligen, eller hvis arbejdet er udført i en andelsbolig eller i en ejerlejlighed. Forudsætningen er, at skatteyderen har betalt for arbejdet, og at boligen er beboet, mens arbejdet bliver udført.

Fritidsbolig i udlandet

Ligger fritidsboligen i et andet EU-land, skal virksomheden, der udfører arbejdet, være momsregistreret.

Ligger den i et ikke-EU-land, skal virksomheden være momsregistreret eller registreret i forhold til andre omsætningsafgifter eller i forhold til indkomstskatter i relation til det udførte arbejde.

Det er en betingelse, at det land, hvor fritidsboligen ligger, udveksler oplysninger med de danske myndigheder på baggrund af en dobbeltbeskatningsaftale eller internationale overenskomster eller konventioner.

Indberetning

Husk at indberette udgiften til skat i forbindelse med selvangivelsen/ændring af årsopgørelsen i rubrik 460.

Fradragets værdi er ca. 27 %. Så hvis udgiften har været kr. 5.000,00, er værdien ca. kr. 900,00.



Spørgsmål kan rettes til
Advokat (H), partner
Lone Rømhøj
lr@drachmann.com



Testamenter og ægtepagter på fortrykte blanketter - det kan blive dyrt at vælge de billigste løsninger.

Som advokat familie- og arveretsadvokat møder jeg ofte det synspunkt, at det er dyrt at benytte advokat. Og ja, det kan det også være. Men ofte er det et engangsbeløb for at sikre værdier og en bestemt økonomisk retsstilling, hvor de værdier, der er på spil, er langt højere end honoraret, og med meget vidtrækkende konsekvenser, såfremt retsstillingen ikke sikres ved korrekt oprettelse af testamente og/eller ægtepagt.

For at slippe eller begrænse udgifterne til advokat kan det friste i stedet at finde en blanket på nettet som kan udfyldes hjemme ved køkkenbordet, hvorefter man føler sig forvissat om, at alt nu er i skønneste orden.

Udfordringen ved dette er, at det ofte først er ved skilsmisse eller dødsfald, at det står klart, at "alt slet ikke er/var i skønneste orden", at de tiltænkte dispositioner ikke kan gennemføres i forhold lovgivningen, at den ellers "smarte" løsning afgiftsmæssig viser sig at være håbløs, eller at særejet ikke lige medførte den retstilling ved skilsmisse og død som man forudsatte.

Lovgivning er ofte kompleks. Det gælder også familie- og arveret.

De rigtige løsninger kræver ofte kendskab til såvel til en bred vifte af lovgivning, herunder blandt andet arveret, familieret, dødsbobehandling, og afgifts- og skattelovgivning. Der er rigtig mange overvejelser og forhold, der ikke bliver afklaret ved udfyldelse af en blanket uden konkret juridisk rådgivning.

Jeg oplever ofte, at mine klienter har gjort sig en masse tanker, før der aftales tid til et møde vedr. oprettelse af testamente, ægtepagt mv. Indimellem møder jeg da også det synspunkt, at mit arbejde blot er at få skrevet de aftaler ned, som parterne allerede har besluttet sig for inden mødet.

Ofte udvikler møderne sig dog således, at vi under mødet kommer omkring muligheder, scenarier mv. som ikke var overvejet og det sker ikke sjældent, at retsvirkningen af de ellers planlagte aftaler, medfører at planerne må ændres.

Efter mødet udarbejder jeg et udkast til de nødvendige dokumenter og sender i udkast til klienten. Det sker ofte, at der skal foretages ændringer efter at drøftelserne på mødet også har været drøftet inden for hjemmets fire vægge. Det færdige produkt er et velovervejet og gennemtænkt dokument med løsninger, der svarer til parternes forventninger.

Jeg kan kun gisne om, hvad scenariet havde været, hvis parterne i stedet havde fundet en formular på nettet, og selv havde udfyldt den. Der er stor forskel på at tro, at man har styr på de familie- og arveretlige forhold, og så rent faktisk at have det. Forskellen viser sig desværre først, når det er for sent, og særejet ikke lige havde de retsfølger man troede, eller at den arving, der ellers var gjort "arveløs", juridisk set, viser sig ikke at være det osv.

En ubrugelig ægtepagt eller testamente kan vise sig at få vidtrækkende økonomiske konsekvenser på et senere tidspunkt.

Blanket løsningen er billig, men også særdeles risikabel.

Såfremt du ønsker at modtage mere information om ægtepagter, testamenter mv. du altid velkommen til at kontakte advokat Michelle Ljungstrøm.



Spørgsmål kan rettes til
Advokat (L)
Michelle Ljungstrøm
mil@drachmann.com

Sammenligningsleje som grundlag for lejefastsættelsen i småhusejendomme.

Lejefastsættelsen for ejendomme som den 1. januar 1995 omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder skal som udgangspunkt ske efter boligreguleringslovens § 29 c, hvorefter der skal foretages sammenligning med lejen i større (omkostningsbestemte) ejendomme.

Det er en udbredt praksis i huslejenævnet, at der i begrundelsen for lejefastsættelsen henvises til huslejenævnets generelle kendskab uden angivelse af konkrete momenter vedrørende det



omtvistede lejemål. Nævnets afgørelse kan indbringes for Boligretten senest 4 uger efter afgørelsen er meddelt parterne.

Selvom huslejenævnet i en nedsættelsessag vurderer, at der findes sammenlignelige lejemål, så sker det alligevel ofte, at lejereren taber, hvis udlejer indbringer sagen for retten. Retsstillingen skal ses i lyset af, at officialmaksimen finder anvendelse ved huslejenævnet, mens domstolene er underlagt forhandlingsprincippet samt den omstændighed, at huslejenævnets lejefastsættelse som udgangspunkt ikke tillægges nogen bevismæssig vægt ved domstolene.

Der kan ikke i praksis udledes nogle specifikke retningslinjer for, hvor mange sammenlignelige lejemål, der skal til som dokumentation for, at lejen er forkert. Kravet om, at lejen skal være almindeligt gældende, medfører at sammenligningen i udgangspunkt må bero på en flerhed af sammenligningslejemål, der viser et niveau. Ét sammenligningslejemål vil derfor som udgangspunkt ikke være tilstrækkeligt til at få nedsat lejen ved domstolene.

Anderledes i en byretsdom afsagt den 26. september 2017 (BS-1-1107/2016), hvor boligretten vurderede at ét sammenligningslejemål kan være tilstrækkeligt til at løfte bevisbyrden.

Det blev afgørende for Rettens vurdering, at selvom der fandtes mere end 50 ejendomme omfattet af bindingspligt i medfør af § 18, så var hverken huslejenævnet, grundejerforeningen eller lejerforeningens repræsentant bekendt med konkrete sammenligningslejemål, hvor lejen var fastsat omkostningsbestemt og reguleret efter boligreguleringslovens § 7. Dette havde skabt en sådan usikkerhed om, hvorvidt lejen i de sammenlignelige ejendomme reelt var fastsat omkostningsbestemt og hermed om yderligere sammenligningslejemål rent faktisk fandtes. Boligretten udtalte, at det ikke bør komme lejereren bevismæssigt til skade, at denne ikke har kunnet fremlægge et fuldstændigt bevis for, at sådanne lejemål ikke fandtes.

Konklusion

Boligretsdommen er interessant, idet den viser at det ikke i alle tilfælde skal komme parten med bevisbyrden bevismæssigt til skade, at der kun kan fremlægges ét sammenligningslejemål, selvom der potentiel finder flere sammenlignelige ejendomme. Imidlertid er det fortsat den gennemgående linje i retspraksis, at den part der ønsker en lejeændring taber, såfremt at denne ikke

har løftet bevisbyrden, hvilket indebærer fremlæggelse af flere end ét sammenligningslejemål.



Spørgsmål kan rettes til
Advokatfuldmægtig
Anders Nielsen
an@drachmann.com