

Lars Engberg  
Beboerrepræsentant, Provianthuset, 2150 Nordhavn

3. februar 2021

Til Folketingets Boligudvalg <sup>Note 1)</sup>.

## **Forslag til folketingsbeslutning om gennemsigtighed for lejer ved fraflytning**

**Folketinget pålægger regeringen at foretage følgende præciseringer i lov om leje indenfor den private udlejning:**

- 1) At lejer op til fraflytning kan få et forsyn med udlejer om ønsket af lejer. Efter lejer har opsagt lejemålet bliver lejer indkaldt til et fraflytningssyn med passende varsel. I den indkaldelse skal der stå, at lejer, om ønsket, kan få et forsyn. Der skal være en sanktion, hvis udlejer ikke skriftligt meddeler muligheden for forsyn.
- 2) At udlejer pålægges at anvende en standardiseret og autoriseret skabelon for den fraflytningsrapport som anvendes ved fraflytningssynet. Skabelonen skal gennemgå lejemålet rum for rum.
- 3) At lejer i forbindelse med flytteopgørelsen får alle underliggende fakturaer, som ligger til grund for flytteopgørelsen. Disse fakturaer skal være meningsfulde og indeholde alle væsentlige udgifter til typisk malerarbejde og gulvarbejde (hver især fordelt på timeforbrug, lønudgift og materialeudgifter) og afspejle den beskrivelse som findes i fraflytningsrapporten. Har udlejer/administrator ikke vedlagt flytteopgørelsen disse fakturaer skal der falde en sanktion.

### **Almindelige bemærkninger til forslaget**

Der er to overordnede formål med dette forslag: Dels at skabe en større klarhed om hele fraflytningsprocessen, når en lejer har opsagt sit lejemål. Dels, at alle regninger, som lejer skal betale skal være veldokumenterede, således at det bliver gennemskueligt for lejer, hvordan udgifterne er opstået. Det giver lejer et bedre grundlag for at klage over regninger, som urimeligt høje. Især når udlejer/administrator står for istandsættelsen ved fraflytninger råder der i dag meget ofte – ud over hele landet – en uklarhed og ringe information om regningerne, hvilket i et betydeligt omfang bruges som mulighed for sende regninger til lejer, som er ud over det rimelige.

Det umiddelbare grundlag for dette forslag er en praksis, som vi har oplevet i den ejendom, hvor jeg bor og hvor jeg er beboerrepræsentant. Der har været tre dokumenterede problemer. Problem 1: Når lejere fraflyttede PenSam's Provianthuset, så har administrator uberettiget lagt omkring 20-25 % oven i håndværker-regningen for istandsættelse af den fraflyttede lejlighed. Det tillæg var skjult for lejere og PenSam og havnede på administrators konto. Problem 2: Administrator har bagefter vildledt de lejere, som klagede over regningen. Problem 3: Administrator har udarbejdet en Redegørelse, som både tilstår problem 1 og samtidig tildækker omfanget af det samlede beløb, som er havnet på administrators konto. Så Redegørelsen er også en vildledning.

Administrator var Cobblestone A/S. Firmaet var i 22 måneder administrator af omkring 20 af PenSam's udlejningsejendomme. I Provianthuset har Cobblestone i en Redegørelse til beboerrepræsentationen vedkendt sig, at de uretmæssigt har sikret sig godt 63.300 kr. af lejernes penge i de første 11 af de i alt 22 måneder. Hvad er der sket i de øvrige 11 måneder og i de øvrige omkring 20 PenSam ejendomme? Vi ved det ikke!! Den 31/10-20 ophørte Cobblestone som administrator af PenSam ejendomme. Det var IKKE på grund af de tre ovennævnte problemer.

Jeg har sendt PenSam og deres advokat Kammeradvokaten min Rapport med bilag <sup>note 2)</sup> i begyndelsen af oktober 2020. Kammeradvokaten har beregnet, at Cobblestone på uretmæssig vis sikrede sig 92.000 kr. i de første 11 måneder i Provianthuset – og ikke ”blot” de erkendte 63.300 kr. Det var på grund af

en teknisk fodfejl begået af Cobblestone, at vi kunne afsløre Cobblestones uretmæssigheder. Se Rapportens s. 8 og 9.

Ovenstående er et eksempel på, at når der ikke er gennemsigtighed og når kravene til dokumentation er ikke eksisterende, så er der for mange fristelser i flere led til at få lidt flere penge op af lommen på lejer end rimeligt er. Manglende gennemsigtighed og dokumentation fratager lejer nogle af de centrale håndtag, som lejer ellers kunne bruge for at skrive en dokumenteret og velbegrundet klage, hvis lejer har betalt for meget for istandsættelsen af en fraflyttet lejlighed eller andet.

Man kan til ovenstående indvende: Ja, men det som Cobblestone har foretaget sig er (formentlig) klart ulovligt. Og sådan er alle udlejere/administratorer ikke. Enig. Men, problemet er at systemet hvormed udlejer/administrator afregner overfor fraflyttede lejere er stærkt uigennemskueligt for lejer. Og dér ligger så fristelsen til at udlejer/administrator/håndværksfirma lader sig friste og på forskellige måder sikre sig nogle indtægter, der ikke er rimeligt grundlag for. Og det sker desværre ofte – ud over hele landet, vil enhver der lytter på vandrørene vide.

### **Bemærkninger til forslagets enkelte punkter**

Fraflyttede er ofte i en sårbar situation: Stress op til flytningen, tusind ting, som skal ordnes efter flytningen, adresseflytning og andet papir- og internetarbejde, boligindretning (hvornår tømte du ved din sidste flytning den sidste flyttekasse?). Der er måske start af nyt arbejde, måske skal børnene starte i en institution/skole, måske jobskifte og ny transportvej, måske ægtefælles dødsfald, skilsmisse, delebørn og nye vilkår at leve under, osv.

Oven i alt dette kræver det energi at gennemskue en flytteopgørelse, som kan være meget summarisk og kun fylde én side og være uden dokumentation. Det kræver endvidere energi at skrive til udlejer/administrator og kræve yderligere oplysninger og dokumentation. Udlejer/administrator kan være langsommelig og tillige svare afvisende og afvise krav om dokumentation. I den situation kræver det en særlig indsats at opbygge og skrive en klage. Hvis udlejer/administrator afviser klagen efter måske lang tid, så skal klageren gå videre til huslejenævnet. Det kræver yderligere energi. Konklusion: Det er op ad bakke for lejer, som forholdene er i dag. En større gennemskuelighed for lejer vil på den anden side også bidrage til, at der er færre konflikter mellem udlejer og lejer og således vil der være færre klager, som både belaster udlejer og måske siden huslejenævn mv

#### ***Forslag 1): At lejer op til fraflytning kan få et forsyn med udlejer om ønsket af lejer***

Lejer bør kunne kræve et forsyn, hvor udlejer deltager og giver sit bud på, hvad der skal udføres, så lejemålet afleveres i en stand, som er i overensstemmelse med loven. Det giver lejer en bedre mulighed for selv, at istandsætte lejligheden eller selv rekvirere håndværkere til at gøre dette. Siden afholdes et fraflytningssyn hvor der udformes en fraflytningsrapport, som kan anerkende lejemålet som det forefindes, altså at lejer har bragt det i en vel vedligeholdt stand.

#### ***Forslag 2): At udlejer pålægges at anvende en standardiseret og autoriseret skabelon for den fraflytningsrapport som anvendes ved fraflytningssynet. Skabelonen skal gennemgå lejemålet rum for rum.***

I dag kan udlejer/administrator selv udforme deres egne fraflytningsrapporter. Det er til ugunst for lejerne. En standardiseret og autoriseret skabelon vil også gøre huslejenævnenes arbejde lettere.

Et eksempel på en helt urimelig fraflytningsrapport er den som anvendes af Fokus Asset Management, som er den nuværende administrator af den ejendom jeg bor i. Til sidst står der følgende i dette firmas fraflytningsrapport: ”*Fraflytningsrapporten underskrives af såvel lejer som udlejer eller dennes repræsentant. Parterne er enige om den vedligeholdelsesstand for lejemålet der fremgår af rapporten og de anførte bemærkninger, samt at de arbejder der er aftalt helt eller delvist gennemført i forbindelse med fraflytning, udføres for lejers regning, hvis ikke andet er noteret.*” (Se note 2). Det fremgår af citatet, at udlejer ønsker, at lejer skriver under på en blanco-check!! Hverken lov eller kontrakt pålægger lejer at skrive under på dette – ikke en gang at kvittere på en fraflytningsrapport, jf. lovens § 98!! Man kan om Fokus forsøg sige: Går den, så går den. Der anføres ikke priser i fraflytningsrapporten. Hvor tit skriver du under på en tekst hvor du påtager dig en betalingsforpligtelse uden at kende størrelsen af det beløb du skal betale? Hensigten med det citerede kan kun læses som at lejer skal males op i en krog og blive forsøgt bildt ind at der ikke kan klages over den del af flytteopgørelsen, som udgøres af udgiften

til istandsættelsen, hvilket typisk er den største udgift. I det mindste forsøger citatet at fratage lejermodet til at klage. Igen et forsøg der sender lejeren op ad bakke – eller ind i en mur.

Det forekommer fair, at lejer alene kvitterer for modtagelsen af fraflytningsrapporten. (Det mulighed findes også i Fokus skabelon for fraflytningsrapporten, se bilag).

***Forslag 3):*** *At lejer i forbindelse med flytteopgørelsen får alle underliggende fakturaer, som ligger til grund for flytteopgørelsen. Disse fakturaer skal være meningsfulde (bl.a. indeholde timeforbrug, lønudgift og materialeudgifter) og afspejle den beskrivelse som findes i fraflytningsrapporten*

Når udlejer/administrator skal stå for istandsættelsen er næste trin i langt de fleste tilfælde, at udlejer/administrator enten selv eller via et tilkaldt håndværksfirma foretage istandsættelsen. I det følgende kaldes dette håndværksfirma for leverandøren. Der er mange eksempler på, at leverandøren tilkalder en underleverandør (= et selvstændigt håndværksfirma) til at udføre hele eller dele af istandsættelsesopgaven.

Der skal være bilag (fakturaer) fra alle niveauer, som udsteder en faktura. Det skal fremgå af hver faktura hvilken indsats udstederen af fakturaen har bidraget med. Hvis det er istandsættelse så skal fakturaen struktureres i overensstemmelse med fraflytningsrapporten rum for rum og med angivelse af timeforbrug og lønudgift samt materialeudgift. Det gælder for leverandør og underleverandør.

Hvis leverandøren alene har skaffet en eller flere underleverandører til istandsættelsesarbejdet – og hvis underleverandøren tager sig betalt for dette arbejde – så skal timeforbrug og samlet udgift fremgå af leverandørens faktura. Den faktura og underleverandørens faktura sendes til udlejer/administrator, og disse fakturaer sendes sammen med flytteafregningen til lejer. I bilag 7 i min rapport har vi efter et langt tovtrækkeri fået fakturaer, som viser, at leverandøren har taget mere end 2.000 kr. i timen for at formidle en arbejdsopgave til en underleverandør!!

Endvidere sender administrator en faktura til udlejer/ejer, således at der overføres penge fra lejers vedligeholdelseskonto til administrator, som herefter kan betale for udførelsen af vedligeholdelsesarbejdet. Den faktura fra administrator til udlejer skal være vedlagt faktura fra leverandør og underleverandør. Det giver udlejer/ejer en mulighed for – og moralsk pligt til – at kontrollere, hvad der egentlig skal modregnes i lejeres depositum. PenSam så aldrig leverandørens faktura (på fx 20.000 kr.), men kun fuldstændig summariske faktura (på 25.000 kr.). Således lejernes mindst 92.000 kr. Ja, der er tale om en jungle.

Det er ikke lejers skyld, at der er disse mange led, hvor nogle har mulighed for at udskrive en faktura – måske uretmæssig høj. Men alle disse led, som findes i virkelighedens verden, indeholder fristelser for lige at tage sig mere end rimeligt betalt og så få det skjult i meget summariske oplysninger. Gennemsigtighed og dokumentation i alle led gør det muligt for lejer hurtigt at kunne danne sig et overblik og dermed tage stilling til om vedligeholdelsesudgiften er rimelig eller ej. Hvis lejer klager og siden bringer sagen for huslejenævnet, så kan lejer medsende en række dokumenter, som også gør det lettere for huslejenævnet at tage stilling til klagen.

Med venlig hilsen,

Lars Engberg  
Beboerrepræsentant

**Note 1):** Et identisk brev af 3. februar 2021 med bilag sendes og stiles til Indenrigs- og boligminister Kaare Dybvad Bek.

**Note 2):** Der er fire selvstændige bilag, som fremsendes samtidig med denne henvendelse:

- 1): Min rapport af 30. september 2020 (46 sider) med titlen: ”Rapport om Cobblestones kommunikation og økonomiske håndtering, når lejere fraflyttede Provianthuset i de første 11 måneder af 2019.”
- 2) og 3): Rapportens to bilagssamlinger A og B (i alt 165 sider)
- 4): Uddrag på 3 sider af **Fraflytningsrapport** som er under anvendelse af Fokus Asset Management.