

Lars Engberg
Beboerrepræsentant, Provianthuset, 2150 Nordhavn

7. februar 2021

Kære boligminister Kaare Dybvad Bek.

Overordnet spørgsmål: Er lejers underskrift i fraflytningsrapporten bindende?

Jeg er beboerrepræsentant i Provianthuset. Når lejere fraflytter Provianthuset lægger administrator op til at lejer underskriver følgende aftale i fraflytningsrapporten:

*”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.”* (Min fremhævning).

Hvad er problemet:

Jeg synes at det er rimeligt fair og præcist, at sige, at administrator har et ønske om at lejer underskriver en blanco-check. Jeg er nået frem til, at administrator gør dette for kyse lejeren til ikke at klage over størrelsen af udgiften til istandsættelsen. Ligesom administrator håber på, at overliggende klageinstanser vil lægge lejer til last, at lejer har underskrevet.

Når/hvis lejer finder ud af, at ”den regning er da alt for stor” bliver næste tanke: Jeg klager. Så kommer lejer i tanke om: Hov jeg har for resten skrevet under på at arbejdet udføres for min regning. Hvis lejer alligevel klager til administrator, Fokus Asset Management, så er det min klare forventning, at administrator tydeligt vil gøre lejer opmærksom på, hvad lejer har underskrevet. Det må være det centrale formål med at udlejer sikrer sig underskriften. Hvis lejer alligevel klager videre, så må det antages, at administrator vil gøre opmærksom på underskriften og satse på, at de overliggende klageinstanser afviser lejers klage med henvisning til underskriften.

Hvorfor skulle administrator ellers gøre sig hele ulejligheden? Jo mindre administrativ tid administrator skal bruge på at sagsbehandle klager, jo mindre ressourceforbrug (=omkostning). Der er således et økonomisk rationale hos administrator, som begrundet ønsket om at få underskriften.

Mine tre hovedspørgsmål, som jeg beder dig om at besvare:

Helt overordnet og uden forsøg på at spørge helt præcist, men for at skitsere grundidéen i mine spørgsmål: Hænger lejer på sin underskrift – svækker underskriften lejer i en eventuel klageproces?

Spm. 1: Er det overhovedet i overensstemmelse med *gældende lovgivning*, at administrator indsætter det ovenfor citerede og lægger op til, at lejer underskriver?

Spm. 2: Hvis lejer skriver under *skal/kan* huslejenævnet, ankenævnet i København, byretten og landsretten i henhold til *gældende lovgivning* ved en efterfølgende eventuel klage lægge til grund, at lejer har skrevet under? Eller skal disse instanser *helt og aldeles se bort fra* underskriften?

Spm. 3: Hvis førnævnte instanser i henhold til *gældende lovgivning skal* se bort fra underskriften vil du så rimeligt hurtigt komme med en udmelding, sådan at udlejere og administratorer enten får det direkte at vide eller får en rigtig god mulighed for gøre sig bekendt med at underskriftsmuligheden slet ikke må optræde i en fraflytningsrapport? Hvis dit svar er: Nej, det vil ikke være min udmelding, så spørger jeg: Hvorfor? Og videre: Er der noget, og hvad i givet fald, der forhindrer dig i at komme med en sådan klar anbefaling/beslutning, hvis gældende lovgivning siger at udlejer/administrator *skal* se bort fra underskriften?

Min bemærkning til spørgsmål 3: Lad os i det følgende antage, **at** administrator under gældende lovgivning fortsat kan have det ovenfor citerede stående (og med plads til at lejer og udlejer underskriver) **og** at du svarer mig, at alle klageinstanser skal se bort fra lejers (eventuelle) underskrift. Med al respekt for din gennemslagskraft, så tror jeg tror, at der fortsat vil være en lang række fraflyttende lejere, som skriver under og som IKKE ved, at underskriften ugyldighed. Og så virker den grundlæggende intimidering af lejer – via lejers underskrift – jo stadig!!

Og hvorfor stresse lejere med at skulle overveje at skrive under og siden fortryde underskriften, når vi ved, at lejer i forbindelse med en fraflytning står i en presset og sårbar situation, jf. min indledende bemærkninger til beslutningsforslagets enkelte punkter. Jeg sigter til mit beslutningsforslag af 3. februar 2021, som jeg har sendt til boligudvalget og dig. Forslaget omhandler større gennemsigtighed for lejer, når lejer fraflytter sin lejlighed.

Læg også til grund, udlejer lægger op til, at lejer skriver under på hver eneste side af fraflytningsrapporten og således anerkender beskrivelsen af de arbejder, der skal gennemføres for lejers regning. I den proces er lejer på vej ind i rusen. På den sidste side, s. 19 i det eksempel, jeg medsender, er det så, at lejer underskriver at ville betale den kommende regning, jf. det ovenfor citerede. Regningen er ukendt for lejer på tidspunktet for afgivelse af underskrift. Bilaget er fra 15. januar 2021. Skabelonen for fraflytningsrapporten er virkelig konsekvent og gennemtænkt. Og efter min mening fuldstændig urimelig overfor lejer.

Andre bemærkninger:

Mine spørgsmål er til *gældende lov* og dine svar kan måske bidrage til at afklare det grundlag, hvorpå gældende lovs §98, stk. 6 skal udmøntes. Bemærk også, at jeg i det beslutningsforslaget af 3/2-21 foreslår, ”at udlejer pålægges at anvende en standardiseret og autoriseret skabelon for den fraflytningsrapport som anvendes ved fraflytningssynet. Skabelonen skal gennemgå lejemålet rum for rum.”

Lidt supplerende mere tekniske og administrative oplysninger:

Bemærk, at det er firmaet www.domuspect.dk er har udarbejdet skabelonen. Det firma erklærer på sin åbningsside, at de hjælper udlejere og administratorer med det digitale flyttesyn. Så den skabelon, som jeg har hermed sender dig tre sider fra, er måske meget anvendt i hele branchen – og formentlig i alle de ejendomme, som Fokus Asset Management administrerer? Måske får skabelonen en voksende udbredelse?

Jeg sender dette brev til orientering til Folketingets boligudvalg. Brevet har jo en klar forbindelse til det forslag til folketingsbeslutning om gennemsigtighed for lejer ved fraflytning, som jeg sendte til udvalget og dig d. 3. februar 2021.

Med venlig hilsen,

Lars Engberg
Beboerrepræsentant

Dette brev og bilag vedhæftes mail af 7. februar 2021, som stiles til boligministeren via trm@trm.dk. Bilaget er af 3. februar 2021 med uddrag på 3 sider af den fraflytningsrapport, som Fokus Asset Management anvender ved fraflytningssyn i Proviandhuset, som ejes af PenSam. Fokus-bilaget er ligeledes et bilag til mit forslag til folketingsbeslutning af 3. feb. 2021 om større gennemsigtighed, når lejer fraflytter sit lejemål (og dermed har du også fået Fokus-bilaget d. 3/2-2021, hvor jeg sendte dig beslutningsforslaget med Fokus-bilag).

