

Lars Engberg
Beboerrepræsentant, Provianthuset, 2150 Nordhavn

30. marts 2021

Til Folketingets Indenrigs- og boligudvalg.

Ministeren skubber sagen om gyldighed af lejers underskrift i fraflytningsrapport videre til domstolene – det kræver tydeliggørelse i lejeloven

Baggrund:

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.

Mit forsøg på at få Indenrigs- og boligministerens afklaring:

Jeg har i brev af 7. februar 2021 spurgt ministeren helt overordnet: Er det i overensstemmelse med gældende lovgivning, at udlejer forsøger at få lejer til at skrive under? Skal huslejenævnen/ankenævnen, byret og landsret *helt og aldeles se bort fra* underskriften? Hvad forhindrer dig i at komme med en klar anbefaling af, at alle *skal* se bort fra underskriften?

✂ Uddrag af ministerens svar af 22. marts 2021:

"Lejerens erklæring om enighed med sin underskrift vil efter omstændighederne indgå som et væsentligt moment i bevisvurderingen, når der foreligger en tvist om istandsættelse". Og forinden har ministeren skrevet: *"Hvis en sådan aftale skal tilsidesættes, skal det ske under henvisning til de almindelige aftaleretlige ugyldighedsregler, der følger af aftalelovens kapitel III (§§28-36)".*

Lejerne står i en sårbar position ved fraflytning – det må ikke kunne udnyttes af udlejer:

I forbindelse med en fraflytning har lejer ekstra mange gøremål og ekstra mange ting at holde styr på. Det vil derfor være vanskeligt for lejer at overskue rækkevidden af at skrive under på blankochecken.

Der er derfor – efter min mening - brug for en lovgivning, som sikrer, at det *eneste* som lejer bør kvittere for er for modtagelsen af fraflytningsrapporten. Eventuelle andre aftaler mellem udlejer og lejer skal udarbejdes separat i et særskilt dokument, som er fraflytningsrapporten uvedkommende.

Med venlig hilsen,
Lars Engberg
Beboerrepræsentant

Dette brev vedhæftes boligministerens svar af 22/3-21. Mit brev af 7/2-21 til ministeren findes på Boligudvalgets BOU, alm.del, bilag 66 af 15/2-2021. Her findes også uddrag af den fraflytningsrapport, som administrator ønsker at lejer underskriver ved fraflytning og som jeg henviser til ovenfor.

Lars Engberg
le@feus.dk

Holmens Kanal 22
1060 København K
Telefon 72 28 24 00
im@im.dk

Sagsnr.
2021 - 2504

Doknr.
398357

Dato
22-03-2021

Kære Lars Engberg

Tak for dine henvendelser af 3. og 7. februar 2021, herunder det beslutningsforslag og tilhørende bilagsmateriale, du har sendt til mig og Boligudvalget.

Jeg kan indledningsvis og helt overordnet konstatere, at spørgsmålene, du stiller mig, henhører under domstolene og til formålet nedsatte nævn at træffe afgørelse omkring. Afgørelserne vil bero på nærmere, konkrete vurderinger af sagernes omstændigheder. Herudover går jeg ikke ind i konkrete sager.

Selvom en underskrift på en fraflytningsrapport almindeligvis opfattes som lejerens kvittering for at have modtaget rapporten, så er det dog under selve fraflytningssynet muligt for lejeren og udlejeren at aftale, hvilke konkrete istandsættelsesarbejder der henhører under lejerens vedligeholdelsespligt.

Hvis en sådan aftale skal tilsidesættes, skal det ske under henvisning til de almindelige aftaleretlige ugyldighedsregler, der følger af [aftalelovens kapitel III](#) (§§ 28-36). Lejerens erklæring om enighed med sin underskrift vil efter omstændighederne indgå som et væsentligt moment i bevisvurderingen, når der foreligger en tvist om istandsættelse.

Lovgivningen på området skal gerne finde balancen mellem at tilgodese legitime beskyttelseshensyn – her typisk til lejerne – og samtidig lade parterne kunne indrette sig, som de efter fælles ønske finder mest hensigtsmæssigt, sådan at det at leje eller udleje en bolig ikke gøres mere bureaukratisk end højst nødvendigt.

Med venlig hilsen
Kaare Dybvad Bek