

<b>Kommune</b> Hørsholm kommune	<b>Kommunennummer</b> 223	<b>Medhold</b> Udlejer
<b>Indbringelsesdato</b> 29.12.2015	<b>Afgørelsesdato</b> 22.10.2015	<b>Dato for offentliggørelse</b> 08.10.2015
<b>Primære lov</b> Lejeloven Kap. VII. Betaling for temperaturregulering, vand og el §§ 36-46 b § 45, jf. § 37, stk. 1, nr. 1	<b>Afgørelsesnummer</b> 785	<b>Besigtigelse</b> Lejlighed ikke besigtiget

**Sagsnummer**  
15/19338

## X-vej 15, 2. tv., 2970 Hørsholm, udgiften til malerarbejde

I et brev af 6. oktober 2015 har tidligere lejer bedt huslejenævnet om at tage stilling til prisen på det malerarbejde, der er udført af udlejer, efter fraflytning af lejemålet.

Sagen er indbragt efter lejelovens § 106, stk. 1, nr. 4.

Udlejer er orienteret om sagen.

Nævnet har truffet følgende

### AFGØRELSE:

Nævnet har ikke fundet tilstrækkeligt sikkert grundlag for en skønsmæssig reduktion af udgiften til malerarbejdet.

Nævnet har derfor besluttet at godkende malerregningen.

### BAGGRUND OG BEGRUNDELSE:

Efter lejekontrakten begyndte lejemålet den 15. maj 2013. Der er tale om en 97 m<sup>2</sup> stor lejlighed, heraf ca. 20 m<sup>2</sup> hems. Lejer har den indvendige vedligeholdelsespligt. Det lejede er overtaget nyistandsat ved indflytningen og skal afleveres ligeledes nyistandsat ved fraflytningen. Istandsættelsesforpligtelsen er nærmere specificeret i lejekontraktens § 11.

Ultimo april opsigde lejer lejemålet med 3 måneders varsel. Udlejer anerkendte opsigelsen i et brev af 5. maj 2015 og meddelte, at der skulle foretages fraflytningssyn senest den 17. juli 2015.

Synet blev gennemført den 20. juli 2015 efter aftale med lejer. Lejer var til stede ved synet og fik udleveret en kopi af fraflytningsrapporten. Efter rapporten skulle lejligheden maleristandsættes overalt. Rapporten nævner også gulvene, men gulvistandsættelsen er ikke krævet betalt af lejer.

Lejemålet afregnes i et brev af 25. august 2015. Istandsættelsesudgifterne er opgjort til 39.059,31 kr. Af dette beløb er 35.636 kr. inklusive moms betaling for malerarbejdet.

Da lejer var af den opfattelse, at udgiften til malerarbejdet var for stor, bad hun om en specifikation. Malerarbejdet er specificeret således: Klargøring, vask, pletspartling, 2 gange maling på vægge, loft, træværk, vinduer pletmalet i entré, stue, soveværelse, kammer 1, toilet, køkken

samt hems. Udgiften til arbejdsløn er 24.124,75 kr. eksklusive moms og udgiften til materialer 4.384 kr. eksklusive moms.

Lejer har i indbringelsen gjort gældende, at malerregningen er mindst 10.000 kr. for høj. Lejer har spurgt fra forskellige malermestre fået oplyst, at prisen burde være ca. 20.000 - 25.000 kr. Lejer har kun boet i lejligheden i lidt over to år. Der er udført mere omfattende malerarbejder, end hvad der var nødvendigt. Der er brugt 60,5 timer på arbejdet, hvilket er alt for meget og timelønnen er for høj.

Udlejer har fastholdt kravet. Udgiften er dokumenteret ved en faktura fra af 21. august 2015.

Nævnet har efter en drøftelse af sagen besluttet at godkende malerregningen. Nævnet er af den opfattelse, at der er tale om en meget dyr malerregning. Da udgiften imidlertid er dokumenteret, så kan nævnet ikke med sikkerhed udtale sig om, at udgiften har været for høj. Nævnet har endvidere ikke haft mulighed for at besigtige lejemålet, inden malerarbejdet blev udført. Derfor kan nævnet ikke vurdere, om der er udført mere omfattende arbejder, end hvad der har været nødvendigt. De arbejder, der er udført, er ikke mere omfattende, end hvad der fremgår af lejers istandsættelsesforpligtelse efter lejekontrakten. Malerregningen må derfor på det foreliggende grundlag godkendes.