



RETEN PÅ FREDERIKSBERG DOM

afsagt den 9. marts 2020

Sag BS-6828/2019-FRB

K/S HJORTHOLM BOLIG
(advokat Sverri Dahl)

mod

L2
(advokat Stig Lynghøj Nielsen)

og

L1
(advokat Stig Lynghøj Nielsen)

Denne afgørelse er truffet af dommer Finn Haargaard og boligdommerne Ulla Andersson og Bo Arvedsen.

Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen er anlagt den 14. februar 2019. Sagen drejer sig om fraflytningsopgørelse efter de sagsøgte fraflytning af lejemålet beliggende ...vej 3, st., København SV.

Sagsøgeren, K/S HJORTHOLM BOLIG, har fremsat følgende påstand:

De sagsøgte tilpligtes in solidum – subsidiært pro rata - at betale sagsøger kr. 60.966,94 med tillæg af procesrente fra den 8. juli 2017 og rykkergebyr, kr. 100,00 samt inkassogebyr, kr. 100,00.

De sagsøgte har fremsat påstand om frifindelse, subsidiært betaling af et mindre beløb fastsat efter rettens skøn, og nedlagt selvstændig påstand om, at sagsøger tilpligtes til sagsøgte at betale kr. 17.847,25 med procesrente fra kravets fremsættelse til betaling sker.

Dommen indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a, dog er de afgivne forklaringer gengivet i dommen.

Oplysningerne i sagen

Parterne indgik den 8. oktober 2014 lejeaftale med aftalt indflytning 1. januar 2015. Af aftalen fremgår bl.a., at lejemålet var nyistandsat og skulle afleveres nyistandsat. Sagsøgers frist som udlejer til at gøre krav gældende vedrørende istandsættelse og udbedring af mangler var fastsat til 4 uger fra lejemålets ophør.

De sagsøgte opsigde den 31. december 2016 lejeaftalen til fraflytning den 31. marts 2017.

De sagsøgte forestod efterfølgende istandsættelse af lejemålet, bl.a. maling.

Under et flyttesyn den 17. marts 2017 var sagsøger repræsenteret af ejendomsinspektør A, der i mail til sagsøgerne af samme dag bl.a. anførte, at der skulle males om.

Der blev afholdt nyt fraflytningssyn den 20. marts 2017 med deltagelse af ejendomsinspektør A og sagsøgte L2. Det blev ifølge udflytningsrapporten bl.a. aftalt, at sagsøger skulle forestå istandsættelse af lejemålet. Der var bl.a. anført udbedringsomkostninger i form af pletspartling og maling af vægge, fodpaneler, karme og lofter (19.422 kr.).

I mail af 4. maj 2017 til sagsøgte L2 meddelte sagsøger, at det var nødvendigt at skifte indfatninger og fodpaneler i lejemålet samt nedslibe vinduer og dørkar-me, og at de sagsøgte ville modtage en ekstra regning herfor.

De nævnte arbejder blev foretaget af X A/S ved B og af tømrer C. Fakturaer til sagsøger er dateret henholdsvis den 30. april og den 8. maj 2017.

Sagsøger fremsendte flytteopgørelse svarende til påstandsbeløbet den 7. juni 2017. Kravet opgøres således:

Indbetalt depositum mv.:

Depositum	-48.058,77	
Forudbetalt leje	-32.039,18	
I alt		-80.097,95 kr.

Istandsættelse:

Istandsættelse	71.554,13	
Ekstra arbejde ved istandsættelse	39.876,56	
I alt		111.430,69 kr.

Øvrige:

Regulering af leje:

Tbh. vand - fraflytning	1.000,00	
Tbh. varme - fraflytning	1.000,00	
Varmeafregning	-8.465,55	
Vandafregning	1.960,80	
Restance vedr, leje m.m.	34.138,95	
I alt		29.634,20 kr.

Saldo i alt **60.966,94 kr.**

Forklaringer

Sagsøgte L1 har forklaret, at lejligheden så nyistandsat ud ved indflytningen. D beboede også lejemålet. I forbindelse med den kommende fraflytning modtog de en manual fra sagsøger. De medbragte manualen til Stark, hvor de købte en maling, som de blev forsikret om ville være af samme kvalitet, som de typer, der var anført i manualen. De sagsøgte havde fortolket manualen sådan, at dette var i orden. De tog til Stark, fordi det lå tættest på bopælen. Stark førte ikke de malingstyper, der er anført i manualen.

Den 17. marts 2017 meddelte A, at der var malet med et forkert mærke. Han brokkede sig ikke over det malerarbejde, der var udført, kun over det anvendte mærke. L2 deltog i flyttesynet den 20. marts 2017 og underskrev udflytningsrapporten. De havde brugt en uge på at male og var enige om, at de ikke orkede mere. De gik ud fra, at sagsøgers eventuelle krav ville gå nogenlunde lige op med depositum og forudbetalt leje.

Han modtog ikke sagsøgers mail af 4. maj 2017 om ekstraarbejder. Han fik den fra L2. Den kom først i 5. uge efter fraflytningen. Den endelige flytteopgørelse er korrekt adresseret, men den blev ikke modtaget af de sagsøgte. De hørte intet, før de modtog inkassobrevet fra sagsøgers advokat i 2018.

Han og L2 har efterfølgende talt med to malermestre, der ikke mener, at den maling, de sagsøgte havde anvendt, burde ikke kunne koge op. Desuden har de modtaget sagsøgers krav for sent. Derfor vil de ikke betale for ekstraarbejder.

A har forklaret, at han er ejendomsinspektør hos sagsøger. Han forestår ind- og fraflytninger samt daglig drift af ejendommene.

Han deltog i flyttesynet den 17. marts 2017. L2 deltog også. Han husker ikke, at L1 var til stede, men måske kom han i løbet af synet. Vidnet konstaterede, at der ikke var nymalet håndværksmæssigt korrekt. Desuden var der tilsyneladende ikke anvendt de rigtige mærker. Der stod en orange malerspand af et mærke, som vidnet ikke kendte. Vidnet husker generelt ikke at have godkendt andre mærker end de, der er anført i brochuren, men han vil ikke afvise det. Han kender ikke til mærket Raw.

L2 sagde, at det hele var gået lidt stærkt. Samme dag sendte vidnet en mail til L2. Han vedhæftede brochuren om fraflytning, herunder hvilke typer maling, der skulle anvendes, da L2 havde givet udtryk for, at han ikke havde fået læst den.

Vidnet deltog også i flyttesynet den 20. marts 2017. L2 deltog også. Der var ikke malet yderligere, og de aftalte, at der skulle males om. Han husker ikke, at L1 var til stede, men måske kom han i løbet af synet. Vidnet anførte det i fraflytningsrapporten, og det blev accepteret af L2 uden diskussioner. Herefter hørte vidnet ikke mere fra de sagsøgte. Han besigtigede ikke lejemalet efter den 20. marts 2017 og inden alle ekstraarbejder blev udført, men maleren sendte billeder og meddelte, at den anvendte maling boblede op.

Udflytningsrapporten blev sendt til vedkommende håndværker. Forevist efterfølgende fakturaer fra maler og tømrer oplyste vidnet, at det dengang var vid-

nets kollega, E, der godkendte sådanne fakturaer. Vidnet har ikke været inde over dette.

B har forklaret, at han udfører malerarbejde for sagsøger, og at hans firma udførte malerarbejder i lejemålet. Vidnet modtog fraflytningsrapporten af 20. marts 2017. Det var en slags arbejdsseddel for vidnet. Han startede i lejligheden 4-5 dage senere. Det var vidnets svend, der startede op. Han fandt ud af, at træværket, herunder på paneler, boblede op, når de begyndte at overmale med Flüggers. Vidnet tog til lejemålet. Det hele stod meget blakket. Det var vidnets fornemmelse, at de sagsøgte havde brugt billig maling. Man kunne se, at der var sparet på malingen. Det kunne man se, fordi det er en lejlighed med mange lysindfald. En billig maling suger meget af det, der males ovenpå. Det var også tilfældet her. En ordentlig nymaling forudsatte, at de ville være nødt til at nedslibe træværk og paneler, men det ville være meget tidskrævende. De ville være nødt til at slibe helt i bund. De skiftede i stedet panelerne for at få arbejdet gjort hurtigere. Det var det nemmeste og det billigste. Det dyreste hos vidnet er arbejdstiden. Beslutningen herom blev taget af sagsøger efter vidnets råd. De nye paneler skulle spartles og males, hvilket skete. Posterne 21, 23 og 24 på vidnets faktura er ikke med i fraflytningsrapporten. Det var det ekstraarbejde, vidnet har forklaret om. Posterne 25 og 27 dækker rengøring fra andet malerarbejde. Vidnet ved ikke, hvem der har udført dette. Post 26 var også nødvendigt at udføre. Det var en tømmer, der skiftede træværket. Sagsøger har betalt fakturaen. Den blev fremsendt til sagsøger samtidig med dateringen den 30. april 2017. Den bliver straks indlæst hos sagsøger via et EDB-system. Vidnet ved ikke, hvornår kvalitetsrapporten (bilag 14) er udarbejdet, men det er efter besigtigelse og inden, vidnet startede sine malerarbejder. Vidnet kender ikke et malerprodukt med navnet "Raw". Man kan ikke på de tilhørende fotos se, at malingen boblede op. I så fald skulle billedet være zoomet ind eller taget tættere på. Rengøring sker efter alt håndværksarbejde er færdigt.

C har forklaret, at han udførte arbejderne i lejemålet vedrørende skift af indfatning, fodpaneler og dørkarme. Han blev rekvireret af F fra sagsøger. Vidnet fik at vide, at der var brugt noget maling, der gjorde, at det bulnede op. Vidnet så selv, at panelerne bulnede op, da han besigtigede lejemålet. Vidnet antager, at det var fordi den maling, der var nedenunder, var forskellig fra den type maling, der var malet ovenpå, men vidnet ved det ikke. Det var stort set over alle paneler. Vidnet skiftede samtlige paneler, udførte sit arbejde med indfatninger og dørkarme og sendte sin faktura (bilag 10) til sagsøger. Han sendte fakturaen 8. maj 2017.

D har forklaret, at han beboede lejligheden i 6 måneder op til de sagsøgte fraflytning. Han var med til at male lejligheden, men var ikke med ude at købe den maling, de sagsøgte anvendte. Vidnet har taget fotos af lejemålet (bilag E). Vidnet satte inden flyttesynene nogle krydser på væggene, så man

kunne tjekke, at der rent faktisk blev malet af sagsøger som bebudet. Vidnet daterede sine billeder. Han var tilbage i lejligheden år senere. Flere af krydserne var der stadig, som det ses f.eks. på fotos i ekstrakten p. 63-64, 69-70, 71-72, 73-76, 79-80. Fotos p. 67-68 og 82-84 viser efter vidnets opfattelse det malerarbejde, de sagsøgte selv forestod, stadig kunne ses et år senere. Der er således ikke overmalet overalt. Vidnets konklusion er, at sagsøger nok har malet, men at der var overraskende mange af de sagsøgte malerarbejder, der stadig kunne ses i lejemålet.

Parternes synspunkter

K/S HJORTHOLM BOLIG har i sit påstandsdokument anført følgende:

"... ANBRINGENDER

Parternes lejeaftale

De sagsøgte indgik en lejeaftale med sagsøger, bilag 1, og de sagsøgte hæfter på grundlag heraf solidarisk for sagsøgers krav, som udspringer af lejeaftalen.

De sagsøgte overtog lejemålet nyistandsat og uden mangler, bilag 1 og bilag 3, og de sagsøgte var ligeledes forpligtet til at aflevere lejemålet nyistandsat og uden mangler af nogen art, bilag 1, side 3, § 7.

De sagsøgte havde overtaget pligten til indvendig vedligeholdelse af lejemålet, bilag 1, side 4, 8.

De sagsøgte var forpligtet til at følge sagsøgers anvisninger med hensyn til vedligeholdelse/istandsættelse af lejemålet, bilag 1, side 13.

Det kan lægges til grund, at parterne havde aftalt, at der skulle benyttes særlig maling af høj kvalitet ved istandsættelse af lejemålet, bilag 4.

Indkaldelse til fraflytningssyn

Sagsøger har behørigt indkaldt til fraflytningssyn, bilag 5-6.

Fristen for indkaldelse til flyttesyn er aftalt forkortet, bilag 5-6, og de sagsøgte deltog til fraflytningssynet, jf. lejelovens § 98, stk. 3. Der kan henvises til U.2019.2246 V.

Sagsøgers istandsættelseskrav i henhold til fraflytningsrapporten

Der er rettidigt udarbejdet en fraflytningsrapport, som de sagsøgte har kvitteret for, jf. lejelovens §§ 98, stk. 2 og 4.

Den udarbejdede fraflytningsrapport indeholder en tilstrækkelig specifikation af de krav/istandsættelsesarbejder, som sagsøger har påberåbt sig over for de sagsøgte.

De sagsøgte har anerkendt at skulle betale en del af istandsættelseskravene i fraflytningsrapporten, herunder udgifterne til slibning og overfladebehandling af gulvene, slibning og oliering af bordpladerne i køkkenet og badeværelset, rengøring mv., bilag 7.

Det kan ubestridt lægges til grund, at de sagsøgte ved fraflytningssynet havde malet lejemålet og anvendt en maling af mærket "RAW", der ikke var anført på sagsøgers liste, bilag 4-5.

De sagsøgte har herefter bevisbyrden for, at den af de sagsøgte anvendte maling af mærket "RAW" var af samme type og kvalitet som de mærker, som fremgik af sagsøgers liste, og denne bevisbyrde er ikke løftet.

Det af de sagsøgte udførte malerarbejde var mangelfuldt og ikke udført håndværksmæssigt korrekt, ligesom de sagsøgte havde anvendt en forkert type maling, og sagsøger var derfor berettiget til at kræve, at lejemålet blev malet på ny, da de sagsøgte havde misligholdt deres forpligtelser, idet lejemålet ikke blev afleveret lejemålet i kontraktmæssig stand (nyistandsat).

Sagsøger har godtgjort, at det var nødvendigt at male lejemålet på ny, og de sagsøgte har selv accepteret, at lejemålet blev malet på ny med godkendt maling, bilag D, side 2. Der henvises i den forbindelse til bilag D, side 2, hvoraf fremgår:

"(...) På daværende tidspunkt accepterede vi udlejers krav om dette".

Sagsøger har dokumenteret, at de udførte istandsættelsesarbejder var nødvendige, og de sagsøgte hæfter solidarisk for istandsættelsen af lejemålet i overensstemmelse med indholdet af fraflytningsrapporten, bilag 7.

Sagsøger har dokumenteret, at istandsættelsesarbejderne er udført af tredjemand, og sagsøger har dokumenteret de afholdte udgifter i forbindelse hermed, bilag 10.

Det bestrides fortsat, at de som bilag E fremlagte billeder dokumenter, at de pågældende istandsættelsesarbejder ikke skulle være udført. De sagsøgte er under alle omstændigheder forpligtet til at betale de kontraktmæssige istandsættelsesomkostninger, uagtet om istandsættelsesarbejderne er udført. Der kan blandt andet henvises til U.2009.2779H, TBB 2012.514, U.2019.724H og TBB2020.42.

Sagsøgers efterfølgende istandsættelseskrav

Sagsøger har godtgjort, at det var nødvendigt at udskifte indfatninger og paneler mv. i lejemålet, da det blev konstateret, at den maling, som de sagsøgte havde anvendt, ikke kunne males over, da den "kogte op". Der henvises til rapporten udarbejdet af X A/S, bilag 14, hvoraf fremgår:

"Alle dørkarme i boligen er malerbehandlet med ukendt produkt dette får den efterfølgende malerbehandling til at "koge" op/ skille

Det samme gør sig gældende for alle fodpaneler i boligen se billede"

Sagsøger har godtgjort, at der var tale om skjulte mangler, som ikke kunne konstateres ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed, da manglerne først kunne konstateres, da lejemålet blev malet på ny. Sagsøger kunne således ikke medtage kravet i fraflytningsrapporten, men var berettiget til at fremsætte dette krav efterfølgende, jf. lejelovens § 98, stk. 2.

De sagsøgte har anerkendt at have modtaget sagsøgers mail af 4. maj 2017 vedrørende det efterfølgende istandsættelseskrav, bilag 8. Der henvises til bilag D, side 2+3, hvoraf fremgår:

"(...) D.4 Maj 2017 modtog vi en varsling om ekstra opkrævelse, hvor udlejer påstår at alle paneler og dørrindfatninger har måtte skiftes pga. den maling vi havde brugt var "forkert".

(...)

Den eneste af de emails der nåede frem til os lejere (se Email i vedhæftede filer) ankom d. 4 maj, altså 5 uger efter endt lejemål d. 31. marts. 2017".

Det kan på denne baggrund lægges til grund, at de sagsøgte var bekendt med det fremsatte krav.

Der foreligger ikke omstændigheder, som bevirker, at sagsøgers krav er bortfaldet og/eller skal nedsættes.

Sagsøgers øvrige krav i flytteopgørelsen

De sagsøgte har anerkendt at skulle betale det i flytteopgørelsen opgjorte krav på kr. 29.634,20, som vedrører restance vedr. husleje samt afregning for vand og varme, bilag 9.

Renter og gebyrer

Det skyldige udestående forrentes med procesrenten fra 30 dage efter fremsendelsen af flytteafregningen, jf. rentelovens § 3, stk. 2.

Sagsøger er berettiget til rykkergebyr, kr. 100,00, jf. rentelovens § 9b, stk. 2 og inkassogebyr, kr. 100,00, jf. rentelovens § 9b, stk. 3.

..."

L2 og L1 har i deres påstandsdokument anført følgende:

"... Supplerende sagsfremstilling, anbringender og beviser m.v.:

Sagens tvist vedrører opgørelse af fraflytningsregning. Sagsøgte kan ikke anerkende 3 poster anført i udflytningsrapporten, bilag 7 (posterne 3.2., 3.3. og 3.4, i alt kr. 19.422,00). Der anerkendes istandsættelsesudgifter for i alt kr. 32.616,50 jf. i det hele nedenfor.

Sagsøgte kan heller ikke anerkende udskiftning og efterfølgende maling af paneler og dørkarme (bilag 10 - tømrerarbejde i alt kr. 39.876,56 og bilag C - ekstraarbejder kr. 21.465,63).

Opgørelse af kravet er sidst i påstandsdokumentet.

---00000-----

De sagsøgte lejede lejligheden ...vej 3, st., København SV med virkning fra den 1. januar 2015.

Lejemålet blev opsagt ved brev af 31. december 2016 til fraflytning ved udgangen af marts måned 2017.

Administrator kvitterede for modtagelsen af opsigelsen ved brev af 9. januar 2017, bilag 4, og vejledte med hensyn til maling af lejligheden, idet lejemålet skulle afleveres nyistandsat, bilag 1.

Ifølge udflytningsrapport af 20. marts 2017 skulle sagsøgte i alt betale kr. 52.038,50, jf. bilag 7.

Administrator meddelte den 4. maj 2017, at der var anvendt en forkert maling, hvilket betød, at man var nødsaget til at skifte indfatninger og fodpaneler i lejligheden, samt at nogle vinduer og dørkarme måtte slibes helt ned, før det var muligt at male dem igen. Dette ville medføre en ekstraregning ved fraflytningen jf. bilag 8.

Flytteafregning af 7. juni 2017, bilag 9, har de sagsøgte først modtaget efter sagens opstart sammen med advokat Mortangs brev af 9. januar 2018, bilag A og B.

Det fremgår heraf, at sagsøgte skal betale det påstævnte beløb kr. 60.966,94 jf. bilag 11. Det fremgår endvidere, at istandsættelsen i alt andrager (kr. 39.876,56 + kr. 71.554, 13) = kr. 111.430,59.

Som specifikation af istandsættelsesarbejderne henvises til fakturaer kr. 39.876,56 bilag 10 og kr. 71.554, 13 bilag C. Denne ekstraregning blev de sagsøgte først bekendt med ved advokat Mortangs brev af 9. januar 2018, bilag A og B.

De sagsøgte retter henvendelse til Københavns Rets hjælp, som på de sagsøgtes vegne protesterer mod kravet jf. bilag 11.

Sagsøgte har ved besøg i lejligheden den 14. marts 2018 optaget fotos og konstateret, at ikke hele lejligheden er nymalet.

Den 19. marts 2018 indbragte sagsøgte, L2 sagen for Huslejenævnet, og anmodede dem om at tage stilling til i hvilket omfang lejereren har pligt til at istandsætte lejemålet efter fraflytning, bilag I.

Anbringende og indsigelser:

...

Ad frifindelse:

... nedlægge påstand om frifindelse, under henvisning til, at kravet for så vidt angår "ekstra arbejder" af paneler og dørkarme, bilag 10 og C, i alt kr. 60.966,94, er fremsat senere end 4 uger efter fraflytningdagen, hvorfor det er bortfaldet jf. lejekontraktens § 7, bilag 1 sammenholdt med Lejelovens § 98 stk. 5 jf. stk. 2 og 3, 4, idet sagsøgte først er gjort bekendt med kravet ved advokat Mortangs brev af 9. januar 2018, bilag 5.

Subsidiært gøres det gældende, at kravet først er fremsat ved mail af 4. maj 2017, bilag 8. Dette er også mere end 4 uger efter flyttesynet - den 20. marts 2018, hvorfor kravet er bortfaldet jf. Lejelovens § 98 stk. 5.

Mere subsidiært gøres det gældende, at det ikke er den af de sagsøgte anvendt maling, der har forårsaget, at efterfølgende overmaling "boblede op", og paneler måtte nedslibes og/eller udskiftes.

Sagsøgte har selv malet lejligheden, herunder paneler og døre, og har anvendt maling af mrk. "RAW", der blev anbefalet af byggefirmaet Stark.

Stark har oplyst, at denne maling er af samme kvalitet som maling fra f.eks. Dyrup, Flugger eller Beck & Jørgensen.

I bilag til lejekontrakten - tillæg § 8 anføres det bl.a. "*Lejligheden må kun males i lyse og neutrale farver, og det er ikke tilladt at anvende strukturmaling eller lign*"

Det gøres gældende, at den anvendte maling opfylder betingelserne vedrørende istandsættelse.

Det bestrides, at malingen "RAW" kan henføres til strukturmaling eller lign.

Sagsøger har i forbindelse med fraflytning i mail af 17. marts 2017, bilag 5, bl.a. anført ... "*at der SKAL brugs kvalitetsmaling som fx Dyrup, F/Ogger eller Beck & Jørgensen som skal forevises ved flyttesynet*"

Det gøres gældende, at den anvendte maling er af samme kvalitet som maling fra Dyrup, Flügger eller Beck & Jørgensen.

Det bestrides således, at sagsøgte har misligholdt deres vedligeholdelsesforpligtelse/istandsættelsesforpligtelse i henhold til lejekontrakten.

Det bestrides, at det af sagsøgte udførte malerarbejde ikke var udført korrekt eller at malerarbejdet i øvrigt var mangelfuldt.

Det bestrides, at den af sagsøgte anvendte maling skulle medføre, at efterfølgende overmalingskulle med føre, at denne "kogte op".

Det gøres gældende, at det er sagsøger, der har bevisbyrden for, at den af sagsøgte anvendte maling har forårsaget, at efterfølgende maling "kogte op". Denne bevisbyrde har sagsøger ikke løftet.

Dette må tillægges sagsøger processuel skadevirkning, idet opfordring B i duplik af 27. juni 2019 ikke er opfyldt, idet sagsøger ikke er fremkommet med den fornødne dokumentation om, at den af sagsøgte anvendte maling har forårsaget, at den efterfølgende maling "kogte op".

Dette kunne have været godtgjort ved syn og skøn, der kunne beskrive den kemiske proces, der efter sagsøgers opfattelse, skulle være foregået.

Selvom det lægges til grund, at "*malingen kogte op*" bestrides det, at det har været nødvendigt, at skifte indfatninger og fodpaneler i lejligheden. Udgiften hertil andrager alene (minus maling) kr.39.876,56 jf. bilag 10.

Subsidiært gøres det gældende, at sagsøger ved udskiftning af panelerne har fået nyt for gammelt, hvorfor der skal ske fradrag herfor i et eventuelt erstatningskrav/istandsættelsesudgifter.

Det følger af bilag C, at sagsøger både kræver betaling for maling af hele lejligheden - lofter, vægge og fodpaneler, punkt 3.2., 3.3. og 3.4., bilag 7, og bilag C punkt 4, 5 og 6, ex. bilag C punkt 6 "pletspartling og maling af fodpaneler anført til kr. 3. 556, 80 + moms, i alt kr. 4. 446, 00" jf. endvidere bilag 7 punkt 3.4. Dette sammenholdes med, at paneler på ny er blevet malet punkt 23 i alt kr. 5.925,00 + moms, eller kr. 7.406,25.

Det er påfaldende, at en faguddannet maler har malet alle paneler og dørkarme i lejligheden, hvorefter det har været nødvendigt at skifte samtlige paneler og dørkarme, og male dem på ny.

En fagkyndig maler burde på et meget tidligere tidspunkt have opdaget, at "*malingen boblede op*" og burde derfor være stoppet tidligere.

Det gøres derfor gældende, at sagsøger burde have begrænset tabet og stoppet malingen af paneler og dørkarme tidligere end sket.

Til støtte for, at posterne maling angivet i bilag 3, punkt 3.2., 3.3. og 3.4. og bilag C punkt 4, 5 og 6 ikke skal betales, gøres det gældende, at de pågældende arbejder ikke er udført eller ikke kontraktmæssigt udført. Der henvises til foto optaget umiddelbart før afleveringen den 19. marts 2017, og sammenholdt med fotos optaget den 14. marts 2018. Samtlige fotos er optaget af vidnet D, der også har boet i lejligheden.

Sagsøger har anført, at *"sagsøgte er under alle omstændigheder forpligtet til at betale de kontraktmæssige istandsættelsesomkostninger ..."*

Det bedes oplyst, hvilke kontraktmæssige istandsættelsesomkostninger, der kræves betalt jf. opfordring C i duplik.

Sagsøgte krav/opgørelse er således, idet der tages udgangspunkt i bilag 9:

1. Indbetalt depositum m.v. (ubestridt)	kr. 80.097,95
2. Lejerestance m.v. (ubestridt)	<u>kr. -29.634,20</u>
I alt	kr. 50.463,75

1. Istandsættelsesomkostninger nævnt i udflytningsrapport, bilag 7, anerkendes

på nær udgifter til maling:

Bilag 7 Omkostninger i alt	kr. 52.038,50
----------------------------	---------------

Maling:

post 3.2 loft (bilag C punkt 4)	kr. -5.850,00
---------------------------------	---------------

Post 3.3. vægge (bilag C punkt 5)	kr. -9.126,00
-----------------------------------	---------------

Post 3.4. fodpaneler (bilag C punkt 6)	kr. -4.446,00
--	---------------

<u>I alt</u>	<u>kr.19.422,00</u>	<u>kr. 19.422,00</u>	<u>kr. 32.606,50</u>
--------------	---------------------	----------------------	----------------------

Til rest	<u>kr. 17.857,25</u>
----------	----------------------

Dette er sagsøgte selvstændige påstand (sagsøger betaler til sagsøgte).

Subsidiær anbringende:

Ubestridt	kr. 50.463,75
-----------	---------------

Sagsøgte betaler udflytningsomkostninger anført i udflytningsrapport,

bilag 7 og bilag C, post 1 - 19 kr. 52.038,50

Til rest kr. -1.574,75

Beløb som sagsøgte betaler til sagsøger.

Mere subsidiært:

Maling incl. ekstraarbejde, bilag C kr. 71.554, 13

Herfra trækkes:

- Første gangs maling (udflytningsrapport) punkt 4, 5 og 6 kr. 19.422,00

Til rest kr. 52.132, 13

Oprindelig til rest kr. 50.463,75

. istandsættelsesomkostninger kr. 52.132, 13

Til rest kr. 1.668,38

Som sagsøgte betaler til sagsøger.

Mest subsidiært:

Maling incl. ekstraarbejder, bilag C kr. 71.554,13

Oprindelig til rest kr. 50.463, 75

Til rest kr. 21.090,38

Beløb som sagsøgte betaler til sagsøger.

...”

Parterne har under hovedforhandlingen nærmere redegjort for deres opfattelse af sagen.

Boligrettens begrundelse og resultat

Parterne har den 20. marts 2017 underskrevet fraflytningsrapport, hvori det er angivet, hvilke arbejder, der skal foretages for de sagsøgte regning. Sagsøgers krav udgør efter fraflytningsrapporten 52.038,50 kr., hvilket som udgangspunkt er bindende for begge parter. Der er i fraflytningsrapporten taget forbehold for mangler, der ikke kan opda- ges ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed.

På baggrund af forklaringen fra malermester B lægges til grund, at de omtvistede ekstraarbejder blev udført på et tidspunkt i perioden fra 4-5 dage efter den 20. marts 2017 til den 11. april 2017. Det blev i perioden konstateret, at malerbehandlingen af træværk "kogte op", og at det var nødvendigt at foretage en anden og yderligere be- handling, herunder at udskifte fodpaneler. Dette blev sagsøger af B gjort opmærksom på, og sagsøger godkendte iværksættelse af det nævnte ekstraarbejde.

Det lægges endvidere til grund, at sagsøger ved flyttesynet den 20. marts 2017 ikke ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed kunne forudse, at den efterfølgende malerbe- handling ville "boble op".

Herefter udtaler to af boligrettens medlemmer:

Sagsøger har først i mail af 4. maj 2017 meddelt de sagsøgte generelt om de konstaterede problemer. Sagsøger har modtaget fakturaer for ekstraarbejderne den 30. april og 8. maj 2017, men har først den 7. juni 2017 fremsendt flytteregning til de sagsøgte.

Vi finder, at sagsøger har haft pligt til uden ugrundet ophold og i hvert fald inden for rimelig tid at fremsende endelig flytteafregning til de sagsøgte efter modtagelse af fak- turaer, jf. herved også princippet i den i lejelovens § 98, stk. 2, anførte frist, og vi finder ikke at denne pligt er overholdt i sagen. Vi finder derfor ikke, at sagsøger er berettiget til at debitere de sagsøgte for nogen beløb udover de beløb, de sagsøgte accepterede ved flyttesynet den 20. marts 2017.

Herefter stemmer vi for, at tager de sagsøgte subsidiære påstand til følge.

En af boligrettens medlemmer udtaler:

Sagsøger har i mail af 4. maj 2017 meddelt de sagsøgte, at de ville modtage en ekstra regning i forbindelse med fraflytningen. Jeg finder ikke, at sagsøger ved først at frem- sendelse af endelig flytteafregning den 7. juni 2017 har fortabt retten til at få refunderet sine udgifter til ekstraarbejder hos de sagsøgte.

Jeg stemmer derfor for at tage sagsøgers principale påstand til følge.

Konklusion:

Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet, således at de sagsøgte subsidiære påstand tages til følge.

Sagsomkostninger:

Da de sagsøgte må anses at have vundet sagen i omkostningsmæssig henseende, skal sagsøger betale 17.500 kr. til de sagsøgte i sagsomkostninger. Beløbet er fastsat til dækning af et passende beløb for de sagsøgte udgifter til advokatbistand. Beløbet forrentes i henhold til rentelovens § 8 a.

THIKENDESFORRET:

L2 og L1 tilpligtes in solidum at betale K/S HJORTHOLM BOLIG kr. 1.574,75 med tillæg af procesrente fra den 8. juli 2017.

K/S HJORTHOLM BOLIG skal til L2 og L1 betale sagsomkostninger med 17.500 kr.

Beløbene skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.