



København den 20. september 2017

## AFGØRELSE FRA ANKENÆVNET FOR FERIEHUSUDLEJNING

**Klagesag nr.**

**Klager**

**Indklagede**

**Klageemne**

Annonceringsmaterialets uoverensstemmelse med de faktiske forhold

**Nævnets sammensætning**

P.G. Jensen, formand

Regitze Buchwaldt, Forbrugerrådet Tænk  
Claus Steffen Hansen, Forbrugerrådet Tænk  
Thorkild Carøe, feriehusudlejer  
Carlos Villaro Lassen, direktør, Feriehusudlejernes  
Brancheforening



København den 20. september 2017

## Sagsfremstilling

<b>Aftalen vedrører</b>	Leje af feriehus beliggende: Hestra, 573 95 Ydre, Sverige
<b>Aftaledato</b>	Den 10. september 2016
<b>Lejeperiode</b>	Den 21. maj 2017-31. maj 2017
<b>Klage indgivet til nævnet</b>	Den 20. juni 2017
<b>Reklameret til indklagede</b>	Den 23. maj 2017
<b>Pris</b>	601,00 Euro

## Kort sagsfremstilling

Klageren erfarede ved sin ankomst til feriehuset den 21. maj 2017 følgende fejl og mangler ved feriehuset:

- Der var ikke som angivet på billederne på hjemmesiden nogen udendørs spa ved feriehuset.
- Billardbordet stod skævt, klædet var iturevet, og kørerne var defekte.
- Huset var i en nedslidt tilstand: Lamperne hang løst fra loftet, og sofaen var slidt og revnet.
- Poolen var ikke som angivet på billederne på hjemmesiden omkranset af en træterrasse, men i virkeligheden lå der nu et tæppe over for at skjule træterrassens dårlige tilstand. Forskrninger ragede op og udgjorde en fare.
- Træterrassen ved huset var ligeledes delvist dækket af et tæppe. Ved hvert skridt kunne man mærke de slidte terrassebrædder. Grillene, der stod udenfor, var rustne og ubrugelige.
- Det indendørs spabad virkede ikke.

Klageren kontaktede den 23. maj 2017 husejeren for at få ordnet den indendørs spa. Husejeren sendte en medarbejder ud, der besigtigede det indendørs spabad. Medarbejderen tog spabadets beklædning af, og først efter klagerens forslag skiftede han en sikring. Spabadet virkede nu, men var blevet meget beskidt efter medarbejderens besøg, så klagerne kunne ikke benytte det.

Det blev aftalt, at husejeren skulle komme forbi huset den 24. maj 2017, hvilket skete en time for sent. Klageren og husejeren blev iflg. klageren enige om, at klageren skulle have penge tilbage for 6 dages ophold, da klageren havde besluttet sig for at rejse hjem før tid.

Den 24. maj 2017 efter husejerens besøg kontaktende klageren indklagedes tyske kontor for at få aftalen mellem husejeren og klageren bekræftet. Henvendelsen blev sendt videre til indklagedes svenske kontor, til hvem husejeren kun havde meddelt, at klageren ikke skulle betale for internet og strøm. Samme dag skrev klageren mail både til indklagedes svenske og tyske kontor.

Indklagedes svenske kontor tilbød i et svar den 24. maj 60,00 Euro nedslag i prisen, svarende til cirka 10% af lejebeløbet. Huset ville blive forsøgt genudlejet, og hvis dette lykkedes, ville klageren kunne få yderligere udbetalt.

Ved den aftalte førtidige afrejse fra huset og nøgleoverdragelse til husejeren den 24. maj 2017 kl. 13.00 mente husejeren iflg. klageren, at indklagede skulle tage stilling til tilbagebetaling af penge for de 6 dages manglende ophold i feriehuset.



København den 20. september 2017

Den 30. maj 2017 skrev klageren til indklagede og forelagde sagen endnu en gang. Ved mail af 19. juni 2017 som svar på klagerens henvendelse af 30. maj 2017 tilbød indklagede en erstatning på 169,00 Euro, svarende til cirka 28% af lejebeløbet.

### Parternes krav og begrundelser

**Klageren** påstår indklagede forpligtet til at tilbagebetale i alt 2.576,20 Euro til dækning af:

Erstatning af lejepris	601,00	Euro
Erstatning af slutrengøring	244,00	Euro
Færgeomkostninger Travemünde-Trelleborg den 21. maj 2017	170,00	Euro
Færgeomkostninger Helsingborg-Helsingør den 25. maj 2017	50,00	Euro
Benzinomkostninger Meinersen-Ydre-Meinersen – 1.654 km x 0,30 Euro/km	511,20	Euro
Erstatning for tabte feriedage (4 x 250 Euro)	1.000,00	Euro
<b>I alt</b>	<b>2.576,20</b>	<b>Euro</b>

Klageren oplyser, at han hovedsageligt havde booket det pågældende hus pga. de mange aktiviteter. Klageren ville uden disse aktivitetsmuligheder aldrig have booket et 295 m<sup>2</sup> stort feriehus.

**Indklagede** har inden klagesagens indbringelse tilbudt en erstatning på 169,00 Euro, svarende til cirka 28% af lejebeløbet samt per kulance friholdt klageren for betaling af forbrugsudgifter. Indklagede erkender, at der var afbilledet en udendørs spa på hjemmesiden, men i husbeskrivelsen står der ikke noget om en udendørs spa.

Hverken husejer eller indklagede er blevet gjort opmærksom på grillens tilstand under klagerens ophold, lige som klageren først ved afrejse nævnte problemerne med billardbordet.

### Vedlagt sagsmateriale

- Sagsfremstilling
- Klageformular
- Korrespondance
- Lejebevis
- Annonceringsmateriale
- Lejebetingelser
- Bilag
- Svarskrift
- Replik
- Duplik



København den 20. september 2017

### Ankenævnets bemærkninger

Indledningsvis bemærkes det, at foranstående sagsfremstilling er et resumé af parternes oplysninger til ankenævnet. Samtlige breve og bilag, som parterne har indsendt i sagen, er indgået i nævnets afgørelse.

På det foreliggende grundlag finder ankenævnet det godtgjort, at feriehuset ved lejemålets overtagelse var behæftet med mangler for så vidt angår det indendørs spabad. Det fremgår imidlertid af indklagedes lejebetinger, at klageren er forpligtet til at indrømme indklagede en rimelig frist til at udbedre eventuelle mangler. Det må i den forbindelse lægges til grund, at klageren først reklamerede over det defekte spabad tirsdag den 23. maj 2017, og at indklagede umiddelbart herefter foretog afhjælpning. Dette må således anses for at være sket indenfor en rimelig frist. Den omstændighed, at spabadet blev tilsmudset ved reparationen, kan ikke i sig selv anses for at udgøre en mangel.

For så vidt angår de ændrede forhold omkring swimmingpoolen samt træterrassen finder ankenævnet det ikke godtgjort, at der er tale om væsentlige mangler, der kan berettige til en ophævelse af lejeaftalen eller et forholdsmæssigt afslag.

Problemerne med billardbordet og kørerne blev husejeren først gjort opmærksom på ved klagerens afrejse den 24. maj 2017, men ankenævnet lægger til grund, at der er tale om en mangel, der ikke ville kunne udbedres indenfor rimelig tid.

Det findes endvidere godtgjort, at det omhandlede feriehus var behæftet med en mangel for så vidt angår annonceringen, idet det af udbudsmaterialet fremgår, at der skulle forefindes en udendørs spa.

Som følge af de foreliggende mangler finder ankenævnet klageren berettiget til et forholdsmæssigt afslag i lejeprisen. Afslaget findes efter en samlet vurdering skønsmæssigt at kunne fastsættes til de inden klagesagen tilbudte 169,00 Euro svarende til cirka 28% af lejebeløbet.

Ankenævnet har endvidere noteret sig, at indklagede per kulance har fritaget klageren for betaling af forbrugsudgifter.

Da klageren ved klagesagen ikke har fået medhold ud over, hvad indklagede allerede inden klagesagen har tilbudt klageren, tilbagebetales klagegebyret ikke.

Nævnet træffer herefter følgende

### AFGØRELSE

Indklagede, Novasol A/S, skal, hvis det ikke allerede er sket, inden 30 dage fra forkyndelsesdatoen tilbagebetale klageren 169,00 Euro.

Ankenævnet for Feriehusudlejning den 20. september 2017

P.G. Jensen  
Formand

Cecilie Holm  
Sekretariatschef



København den **20. september 2017**