



København den 14. marts 2018

AFGØRELSE FRA ANKENÆVNET FOR FERIEHUSUDLEJNING

Klagesag nr.

Klager

Indklagede

Klageemne

To af soveværelsernes beliggenhed i kælderen uden vinduer, diverse mangler.

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 14. marts 2018

Sagsfremstilling

Aftalen vedrører	Leje af feriehus beliggende: Marbella, Spanien
Aftaledato	Den 6. december 2016
Lejeperiode	Den 25. juni 2017 til den 2. juli 2017
Klage indgivet til nævnet	Den 6. oktober 2017
Reklameret til indklagede	Den 26. juni 2017
Pris	6.437,00 kr.

Kort sagsfremstilling

Klageren erfarede ved sin ankomst til feriehuset den 25. juni 2017, at to af soveværelserne var beliggende i kælderen. Klageren erfarede for så vidt angår de to soveværelser, som var beliggende i kælderen, at:

- Der ikke var nogen vinduer i værelserne.
- Værelserne var meget mørke og lugtede lidt af kælder.
- At de to værelser var sammenhængende, og at de, som boede i det ene af de to værelser, skulle igennem det andet værelse for at komme hen til kælder døren eller ud på badeværelset.
- Der ikke var klædeskab eller kommode i det ene af de to værelser.
- Der ikke var aircondition.
- Der fra det ene af værelserne var en ulåst dør ind til et værelse med en masse forskelligt rod, og at der for enden af dette værelse var en garageport.

Klageren erfarede derudover for så vidt angår feriehuset i sin helhed, at:

- Badeværelset i kælderen var meget lille med en dårlig brusekabine.
- Der ikke var nok service.
- Der ikke var nogen støvsuger.
- Der ikke var kost eller fejebakke.
- Der manglede elpærer.
- Baghaven var groet til hen over trappen.
- At der kun blev udleveret et sæt nøgler til feriehuset.

Klageren kontaktede den 26. juni 2017 indklagede for at få afklaret, hvorvidt swimmingpoolen kunne benyttes hele dagen eller blot inden for et bestemt tidspunkt, da en seddel i feriehuset henviste til, at swimmingpoolen havde begrænsede åbningstider. Indklagede informerede samme dag klageren om, at swimmingpoolen ikke havde begrænsede åbningstider.

Klageren kontaktede ikke indklagede vedrørende ovenstående klagepunkter under ferieopholdet.



København den 14. marts 2018

Parternes krav og begrundelser

Klageren påstår indklagede forpligtet til at refundere det fuldt erlagte lejebeløb svarende til 6.437,00 kr. Klageren anfører, at kælderen ikke var beregnet til beboelse henset til, at der ikke var nogen vinduer i kælderen. Klageren tilføjer, at han googled sig frem til en husannonce, og at det af denne annonce fremgik, at det pågældende feriehus kun har tre soveværelser og derved ifølge klageren kun har plads til seks personer. Ifølge klageren var det meget utrygt at sove i kælderen på grund af den ulåste dør til kælderrummet med garageporten for enden.

For så vidt angår brugen af swimmingpoolen anfører klageren, at han i første omgang blev meddelt af indklagedes kontor i Spanien, at man ikke måtte benytte swimmingpoolen uden for de tider, som var angivet på en seddel, dvs. fra klokken 13.00-15.00 og fra 17.00-20.00, da der skulle være en livredder til stede. Klageren tilføjer, at han kontaktede indklagedes kontor i Danmark, da han ikke kunne acceptere dette. Klageren blev af indklagedes kontor i Danmark oplyst om, at han måtte benytte swimmingpoolen hele dagen. Klageren tilføjer ydermere, at han ikke så en livredder ved swimmingpoolen før den 1. juli 2017 kl. 17.00.

Klageren anfører, at han ikke klagede under ferieopholdet, da han kun havde otte dages ferie og ikke ønskede at bruge sin tid på ubehageligheder eller sine feriedage på at flytte hen til et eventuelt alternativt feriehus. Derudover var klageren også bekymret for, hvorvidt han så ville få en sådan swimmingpool, som var tilknyttet det omhandlende feriehus. Klageren tilføjer derudover, at han allerede den 26. juni 2017 havde brugt meget tid på at få afklaret, i hvilket tidsrum man måtte benytte swimmingpoolen.

Ifølge klageren er det kritisabelt at have så mangelfulde og urigtige oplysninger i beskrivelsen af feriehuset. Klageren tilføjer, at han ikke havde lejet det omhandlende feriehus, såfremt han havde været bekendt med, at de ferierende skulle sove i en kælder uden vinduer. Klageren tilføjer, at han føler sig snydt.

Indklagede har inden klagesagens indbringelse tilbudt klageren 322,00 kr. svarende til 5 % af lejebeløbet. Indklagede har under klagesagen tilbudt klageren 1.000,00 kr. svarende til 15,5 % af lejebeløbet. Indklagede anfører, at klageren under ferieopholdet var i kontakt med indklagedes kontor i Spanien og med indklagedes hotline i Danmark vedrørende en misforståelse omkring swimmingpoolen. Indklagede tilføjer, at swimmingpoolen kunne benyttes under hele klagerens ferieophold, og at der ikke var begrænsede åbningstider, som det fremgik af en seddel. Indklagede tilføjer, at første henvendelse fra klageren fandt sted den 26. juni 2017 kl. 10.00, og at indklagede kl. 14.00 informerede klageren om, at han ikke skulle tage hensyn til den pågældende seddel.

Indklagede anfører, at ingen andre mangler vedrørende feriehuset blev meldt under opholdet.

For så vidt angår værelserne i kælderen henviser indklagede til, at det af indklagedes billedmateriale kan ses, at det ene af værelserne er et åbent værelse, hvor der er trappenedgang. Indklagede tilføjer i forlængelse heraf, at der dog i forbindelse med annonceteksten kunne være skrevet mere. Indklagede tilføjer ydermere, at det burde fremgå af indklagedes materiale, at to af værelserne befinder sig i kælderen, og at der ikke er nogen vinduer i værelserne beliggende i kælderen. Ifølge indklagede fejler de øvrige tre værelser intet. Indklagede tilføjer i forlængelse heraf, at opholdsrummene befinder sig i stuen og på 1. salen. Indklagede anfører, at der i forbindelse med feriehuset er adgang til en garage, hvor husejeren opbevarer personlige ejendele, men at denne garage ikke indgår i lejemålet. Indklagede tilføjer, at der ikke er adgang til feriehuset fra garageanlægget uden nøgle. Indklagede anfører endvidere, at indklagede ikke kan stå til ansvar for, hvordan feriehusene er beskrevet i en salgsannonce. Indklagede tilføjer, at det er op til den enkelte husejer at indrette feriehuset, og at soveværelserne i kælderen godt kan benyttes til beboelse



København den 14. marts 2018

For så vidt angår klagepunkterne vedrørende manglende service, manglende støvsuger og manglende el-pærer anfører indklagede, at såfremt man var blevet informeret herom, kunne have leveret dette til klageren.

Vedlagt sagsmateriale

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



København den 14. marts 2018

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, at feriehuset var behæftet med mangler, herunder for så vidt angår annonceringen.

Klageren er imidlertid forpligtiget til at indrømme indklagede en rimelig frist til at udbedre eventuelle mangler, hvilket ligeledes fremgår af indklagedes lejevilkår. Det må i den forbindelse lægges til grund, at klageren, med undtagelse af klagepunktet vedrørende benyttelse af swimmingpoolen, først henvendte sig til indklagede vedrørende de påberåbte mangler efter sin afrejse.

For så vidt angår klagepunktet vedrørende benyttelse af swimmingpoolen finder ankenævnet efter sagens oplysning, at dette klagepunkt blev afhjulpet inden for rimelig tid.

På denne baggrund og henset til, at klageren ikke har givet indklagede mulighed for at forsøge afhjælpning vedrørende de øvrige påberåbte mangler, kan ankenævnet ikke give klageren medhold i klagen.

Ankenævnet har noteret sig, at indklagede under klagesagen har tilbudt klageren en kompensation på 1.000,00 kr.

Henset til, at ankenævnet ikke kan give klageren medhold i klagen, tilbagebetales klagegebyret ikke.

Nævnet træffer herefter følgende

AFGØRELSE

Ankenævnet for Feriehusudlejning kan ikke give klageren medhold i klagen.

Ankenævnet for Feriehusudlejning den 14. marts 2018

P.G. Jensen
Formand

Cecilie Holm
Sekretariatschef