



København den 1. maj 2019

## AFGØRELSE FRA ANKENÆVNET FOR FERIEHUSUDLEJNING

**Klagesag nr.**

**Klager**

**Indklagede**

**Klageemne**

Ferielejlighedens generelle stand, ødelagte møbler og øvrige 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 1. maj 2019

## Sagsfremstilling

<b>Aftalen vedrører</b>	Leje af ferielejlighed beliggende: 16035 Rapallo GE, Italien
<b>Aftaledato</b>	Den 6. januar 2018
<b>Lejeperiode</b>	Den 28. juli 2018 til den 11. august 2018
<b>Klage indgivet til nævnet</b>	Den 7. oktober 2018
<b>Reklameret til indklagede</b>	Den 29. juli 2018
<b>Pris</b>	21.138,00 kr.

## Kort sagsfremstilling

Klageren erfarede ved sin ankomst til ferielejligheden den 28. juli 2018, at:

- Ferielejligheden fremstod nedslidt.
- Ferielejlighedens elkontakter var ødelagte, hvilket udgjorde en sikkerhedsrisiko for de ferierende.
- Ferielejlighedens murværk var nedslidt.
- Ferielejlighedens inventar og møbler var nedslidte og delvist ødelagte.
- Ferielejlighedens ene toilet var ødelagt.

Klageren kontaktede indklagede den 29. juli 2018 og gjorde indklagede opmærksom på manglerne. Indklagede tilbød ved samme lejlighed klageren afhjælpning, hvilket klageren takkede nej til.

Klageren fraflyttede ferielejligheden den 30. juli 2018.

## Parternes krav og begrundelser

**Klageren** påstår indklagede forpligtet til at tilbagebetale det samlede lejebeløb.

Klageren anfører, at ferielejlighedens stand og øvrige mangler medførte, at lejligheden ikke var charmerende eller funktionel, da de tilhørende møbler, inventar, sanitet, elinstallationer, gulve og vægge var ødelagte. Ifølge klageren kunne disse forhold ikke afhjælpes straks.

Klageren anfører, at indklagede ikke ville kunne have afhjulpet alle manglerne i ferielejligheden i løbet af lejeperioden, uden at de ferierendes ophold ville blive ødelagt. Klageren tilføjer, at han er klar over, at indklagede har afhjælpningsret, men at afhjælpning ikke havde været mulig, hvorfor han ikke finder, at indklagede bør forholde sig til deres almindelige procedure. Klageren tilføjer yderligere, at han sagde nej til afhjælpningen, da indklagede ville sende ferielejlighedens kontaktperson, som ifølge klageren ikke kunne kommunikere med de ferierende på engelsk.

Klageren anfører, at han netop havde valgt denne ferielejlighed, da de ferierende havde planlagt at tilbringe meget tid i den, men at dette ikke var muligt grundet de ødelagte møbler og de øvrige mangler. Klageren tilføjer ligeledes, at de ferierende ikke ønskede at tilbringe deres ferie med eventuelle småreparationer af lejligheden, da disse alligevel ikke ville ændre ferielejlighedens samlede udtryk.



København den 1. maj 2019

Klageren anfører, at ferielejligheden ikke levede op til de ferierendes forventninger, som knyttede sig til annonceringsmaterialet på indklagedes hjemmeside, hvilket imidlertid ikke beskriver ferielejlighedens faktiske tilstand.

**Indklagede** har inden klagesagens indbringelse tilbudt klageren kompensation per kulance på 5.300,00 kr., svarende til 25% af lejebeløbet.

Indklagede anfører, at klageren kontaktede indklagedes hotline den 29. juli 2018, hvorefter indklagedes lokale kontor i Italien blev informeret om ferielejlighedens mangler. Ifølge indklagede udtrykte klageren stor utilfredshed med ferielejlighedens stand, hvorfor indklagede ville have ferielejlighedens kontaktperson forbi ferielejligheden for at reparere de ting, som straks lod sig afhjælpe og for at konstatere, hvilke mangler der ikke lod sig afhjælpe straks. Ifølge indklagede ønskede klageren ikke, at ferielejlighedens kontaktperson forsøgte at afhjælpe ferielejlighedens mangler, hvorfor indklagede ved samme lejlighed informerede klageren om indklagedes afhjælpningsret og klagerens stilling ved fraflytning af ferielejligheden uden forudgående forsøg på afhjælpning.

Indklagede tilføjer, at de af klageren fremsendte billeder viser enkelte ting i ferielejligheden, som ikke er i orden. Indklagede anfører dog, at de fleste af manglerne kunne være afhjulpet forholdsvist hurtigt uden at være til gene for de ferierende.

Indklagede fastholder, at de ikke har haft mulighed for at afhjælpe.

**Vedlagt sagsmateriale**

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



København den 1. maj 2019

## 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 godt gjort, at ferielejligheden ved klagerens ankomst var behæftet med mangler, herunder for så vidt angår ferielejlighedens elinstallationer og ødelagte møbler.

Ankenævnet finder det dog ikke godt gjort, at de omhandlede forhold hver for sig eller tilsammen har været så væsentlige, at de berettiger til en umiddelbar ophævelse af lejeaftalen og dermed tilbagebetaling af det fuldt efterlagte lejeløb.

Ankenævnet finder i den forbindelse, at klageren ved at fraflytte ferielejligheden må anses for at have ophævet lejeaftalen.

Klageren er forpligtet 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 indklagede ikke fik mulighed for at afhjælpe, inden klageren fraflyttede ferielejligheden.

Henset imidlertid til, at ankenævnet efter de foreliggende oplysninger må lægge til grund, at ikke alle mangler ville kunne være udbedret inden for rimelig tid, findes klageren berettiget til et forholdsmæssigt afslag i lejeprisen. Afslaget findes efter en samlet vurdering skønsmæssigt at kunne fastsættes til de inden klagesagen tilbudte 5.300,00 kr., svarende til 25% af lejeløbet.

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

Nævnet træffer herefter følgende

## AFGØRELSE

Indklagede skal, i det omfang det ikke allerede er sket, inden 30 dage fra forkyndelsesdatoen tilbagebetale klageren 5.300,00 kr.

Ankenævnet for Feriehusudlejning den 1. maj 2019

P.G. Jensen  
Formand