



København den 25. september 2019

AFGØRELSE FRA ANKENÆVNET FOR FERIEHUSUDLEJNING

Klagesag nr.

Klager

Indklagede

Klageemne

Manglende opvarmning i en del af lejeperioden på grund af defekt varmeanlæg.

Nævnets sammensætning

P.G. Jensen, formand

Regitze Buchwaldt, Forbrugerrådet Tænk
Claus Steffen Hansen, Forbrugerrådet Tænk
Ingrid Vallin Jensen, feriehusudlejer
Carlos Villaro Lassen, direktør, Feriehusudlejernes
Brancheforening



København den 25. september 2019

Sagsfremstilling

Aftalen vedrører	Leje af feriehus beliggende: 4671 Strøby, Danmark
Aftaledato	Den 23. november 2018
Lejeperiode	Den 24. november 2018 til den 1. december 2018
Klage indgivet til nævnet	Den 22. januar 2019
Reklameret til indklagede	Den 25. november 2018
Pris	3.975,00 kr.

Kort sagsfremstilling

Klageren erfarede ved sin ankomst til feriehuset den 24. november 2018, at feriehuset ikke var opvarmet.

Klageren kontaktede den 25. november 2018 indklagede telefonisk og gjorde opmærksom på den manglende opvarmning. Indklagede meddelte klageren, at varmen var slået til i huset. Indklagede udleverede samme dag en varmeblæser til klageren og opfordrede ham til at benytte feriehusets brændeovn, indtil huset var opvarmet.

Klageren kontaktede den 26. november 2018 indklagede på ny og meddelte, at feriehuset fortsat ikke var opvarmet. Indklagede kontaktede en VVS-montør, som ankom til feriehuset den 27. november 2018. VVS-montøren konstaterede, at der manglede vand på varmeanlægget, hvorfor feriehuset ikke var blevet opvarmet, selvom varmeanlægget var slået til. VVS-montøren fyldte vand på varmeanlægget, hvorpå opvarmningen af feriehuset begyndte.

Ifølge klageren var feriehuset først opvarmet den 28. november 2018, fire dage efter hans ankomst.

Parternes krav og begrundelser

Klageren har inden klagesagens indbringelse gjort indsigelse hos sit kreditkortselskab over betalingen af lejen for feriehuset, hvorfor betalingen endnu ikke er blevet frigivet til indklagede.

Klageren påstår indklagede forpligtet til at tilbagebetale fire ud af syv dages husleje fra lejebeløbet på 3.975,00 kr., svarende til 2.271,42 kr., da klageren fik de første fire dage af sin ferie ødelagt.

Klageren gør gældende, at indklagede i telefonsamtalen med ham den 25. november 2018 fastholdt, at varmen i feriehuset var slået til. Klageren gør gældende, at den udleverede varmeblæser ikke gjorde nogen forskel i det kolde hus, og at benyttelse af brændeovnen ikke var et tilstrækkeligt alternativ til feriehusets centralvarme.

Klageren gør gældende, at indklagede forsøgte at kontakte husejeren med henblik på at løse problemet. Ifølge klageren kunne husejeren ikke hjælpe, hvorfor der blev tilkaldt en VVS-montør.

Feriehuset var herefter først opvarmet et døgn efter, at VVS-montøren den 27. november 2019 havde fyldt vand på varmeanlægget, hvorfor feriehuset i alt fire dage ikke var opvarmet.

Ifølge klageren skyldtes problemet manglende vedligeholdelse af feriehuset.



København den 25. september 2019

Indklagede har inden klagesagens indbringelse tilbudt klageren et afslag i lejeprisen på 500,00 kr., svarende til 28% af tre dages leje.

Det fremgår af indklagedes interne log for opholdet, at indklagede den 26. november 2018 forgæves forsøgte at kontakte husejeren. Indklagede kontaktede derpå en VVS-montør, der ankom den 27. november 2018. Det fremgår, at varmeanlægget fungerede den 27. november 2018 kl. 11.00.

Indklagede medgiver, at de først ved VVS-montørens ankomst til feriehuset den 27. november 2018 blev klar over, at der var et decideret problem med varmeanlægget.

Indklagede gør gældende, at det er nødvendigt først at kontakte husejeren med henblik på at indhente tilladelse til at lade et eksternt firma afhjælpe eventuelle mangler, hvorfor der kan gå noget tid, fra en mangel er meldt, til den afhjælpes.

Indklagede gør gældende, at de forsøgte at afhjælpe problemet midlertidigt ved at udlevere en varmeblæser og opfordre klageren til at tænde op i brændeovnen.

Indklagede gør gældende, at indklagede ikke kan gøres ansvarlig for manglen, da indklagede kun er formidler af feriehuset.

Vedlagt sagsmateriale

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



København den 25. september 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 godtgjort, at feriehuset ved klagerens ankomst var be hæftet med en mangel for så vidt angår det defekte varmeanlæg.

Indklagede optræder overfor klageren som kontraktspart i forbindelse med lejeaftalen, og må derfor anses som ansvarlig for manglen.

Klageren er forpligtet til at indrømme indklagede en rimelig frist til at udbedre eventuelle mangler, hvilket ligeledes fremgår af indklagedes lejevilkår. Ankenævnet har noteret sig, at indklagede ved klagerens første henvendelse forsøgte at afhjælpe den manglende opvarmning med en varmeblæser, og at indklagede først sendte serviceteknikere til huset ved klagerens anden henvendelse.

Det lægges herefter til grund, at det ikke lykkedes at reparere det defekte varmeanlæg inden for rimelig tid. Ankenævnet finder i den forbindelse ikke, at den af indklagede udleverede varmeblæser og husets brændeovn samlet set under de foreliggende omstændigheder kan anses som tilstrækkelig afhjælpning af manglen ved husets opvarmning.

Ankenævnet finder herefter, at klageren er berettiget til et forholdsmæssigt afslag i lejeprisen. Afslaget fastsættes efter en samlet vurdering skønsmæssigt til 50% af lejen for de fire døgn, hvor feriehuset ikke var opvarmet, svarende til 1.136,00 kr.

Ankenævnet har noteret sig, at klageren har tilbageholdt betalingen for sit ophold i feriehuset, hvorfor der ved tilbagebetalingen af det tilkendte beløb skal tages højde herfor.

Klageren får medhold i klagen, hvorfor ankenævnet tilbagebetaler klagegebyret på 300 kr., jf. vedtægter for Ankenævnet for Feriehusudlejning § 30.

Indklagede skal betale 2.500,00 kr. til Ankenævnet for Feriehusudlejning for nævnets udgifter til sagens behandling, jf. bekendtgørelse nr. 93 af 16. januar 2019 om gebyrer ved godkendte, private klage- eller ankenævne § 8, og vedtægter for Ankenævnet for Feriehusudlejning § 31.

Nævnet træffer herefter følgende

AFGØRELSE

Indklagede skal inden 30 dage fra forkyndelsesdatoen tilbagebetale klageren 1.136,00 kr. Det er dog en forudsætning herfor, at klageren samtidigt afregner det resterende mellemværende mellem parterne.

Ankenævnet for Feriehusudlejning skal tilbagebetale klagegebyret på 300,00 kr. til klageren.

Indklagede skal inden 30 dage fra forkyndelsesdatoen betale 2.500,00 kr. til Ankenævnet for Feriehusudlejning.

Ankenævnet for Feriehusudlejning den 25. september 2019

P.G. Jensen
Formand

Nicklas R.A.
Sekretariatschef