



København den 24. februar 2021

AFGØRELSE FRA ANKENÆVNET FOR FERIEHUSUDLEJNING

Klagesag nr.

Klager

Indklagede

Klageemne

Klassifikation og beskrivelse af feriehuset, diverse mangler, høje forbrugsudgifter.

Nævnets sammensætning

P.G. Jensen, formand

Regitze Buchwaldt, Forbrugerrådet Tænk
Flemming Kjærulf, Forbrugerrådet Tænk
Thorkild Carøe, feriehusudlejer
Carlos Villaro Lassen, direktør, Feriehusudlejernes
Brancheforening



København den 24. februar 2021

Sagsfremstilling

Aftalen vedrører	Leje af feriehus beliggende: 4943 Torrig, Danmark
Aftaledato	Den 10. oktober 2019
Lejeperiode	Den 26. december 2019 til den 3. januar 2020
Klage indgivet til nævnet	Den 1. juni 2020
Reklameret til indklagede	Den 27. december 2019
Pris	1.571,00 euro

Kort sagsfremstilling

Klageren erfarede efter sin ankomst til feriehuset, at det ikke svarede til beskrivelsen på indklagedes hjemmeside og klassifikationen som et 4-stjernet feriehus. På indklagedes hjemmeside beskrives feriehuset som et "komfortabelt feriehus med god standard og tiltalende møbler".

Huset var ikke blevet vedligeholdt i flere år, og der stod vand i kælderen permanent, som dog i uregelmæssige intervaller blev pumpet væk ved hjælp af en larmende pumpe. I hvert hjørne af grunden stod der forvitrede "Til salg"-skilte. Huset blev opvarmet via varmepumper, der brugte over 3 KW pr. time, og som ikke var i stand til at varme hele huset op til 19 grader. Et af de tre badeværelser var ikke egnet til brug på grund af en meget lav dør, et rustent vindue og dårlig indretning. Efterfølgende har klageren set, at feriehuset nu tilbydes på indklagedes hjemmeside til en cirka 15% lavere lejepris.

Derudover erfarede klageren, at

- Der var utallige mus i stueetagen og museekskremitter i køkkenskabene.
- Huset ved klagerens ankomst var koldt, og det varede to dage, før stueetagen og dele af førstesalen var nogenlunde varme, hvilket kun skete, fordi klageren også benyttede brændeovnen.
- Det store rum på førstesalen ikke kunne blive ordentligt varmt.
- Nogle madrasmatrækk var beskidte.
- Tæpperne var i en tilstand, så de udløste allergi.
- Der lå dusinvis døde fluer i vindueskarmene.
- Der ikke var nok bestik og service til seks personer og slet ingen suppetallerkener.
- Varmeapparatet i badeværelset på første sal ikke virkede.

Klageren havde desuden problemer med det trådløse internet, hvilket han dog selv ordnede.

Klageren henvendte sig den 27. december 2019 til indklagede og gjorde opmærksom på problemerne, hvoraf kun problemet med den manglende varme på badeværelset på første sal blev udbedret.

Efter sin hjemkomst skrev klageren den 5. januar 2020 en mail til indklagede, hvori han krævede 40% af lejeprisen refunderet. Indklagede svarede den 28. januar 2020 og tilbød klageren en kompensation på 200,00 euro.

Den 30. januar 2020 modtog klageren forbrugsafregning på 269,88 euro, hvoraf 24,00 euro omhandlede vand. I afregningen var der trukket 200 euro fra i kompensation. Klageren gjorde samme dag indsigelse



København den 24. februar 2021

over det høje strømforbrug og tilbød samtidig indklagede at indgå et kompromis på 250,00 euro for at afslutte sagen.

Den 6. februar 2020 modtog klageren svar fra indklagede med besked om, at man ikke kunne tilbyde et højere beløb end den allerede tilbudte kompensation.

Parternes krav og begrundelser

Klageren påstår indklagede forpligtet til at betale klageren 40% af lejen, svarende til 628,40 euro for manglerne ved feriehuset samt uoverensstemmelse mellem beskrivelsen af feriehuset og feriehusets faktiske tilstand. Derudover påstår klageren indklagede forpligtet til at tilbagebetale 50%, svarende til 122,94 euro, af strømforbruget.

Klageren har i forbindelse med klagesagens indledende behandling foreslået, at sagen afsluttes med indklagedes betaling af yderligere 200 euro.

For så vidt angår klassifikationen og beskrivelsen af huset påstår klageren, at indklagede efter klagerens ophold har indset fejlen og sat lejen for feriehuset ned med cirka 15%.

Klageren mener, at man som lejer kan forvente, at huset er opvarmet til mindst 19 grader, især når det tager over to dage at varme huset nogenlunde op. Den eneste udbedring, som indklagede foretog vedrørende den manglende varme under klagerens ophold, var at sørge for, at radiatoren i badeværelset på første sal kom til at virke.

Hvad angår mus i huset gør klageren opmærksom på, at der ikke er tale om et afsides beliggende træhus, men et solidt bygget hus, der ligger i en lille by, hvor man ikke forvente at finde mus.

Indklagede har inden klagesagens indbringelse tilbudt klageren 200,00 euro i kompensation for fejl og mangler under opholdet. Beløbet er blevet fratrukket i klagerens forbrugsafregning. Efter klagerens indsendelse af klagen til ankenævnet, har indklagede efter klagerens fornyede henvendelse til indklagede tilbudt at modregne 69,88 euro i forbrugsafregningen således, at klageren i alt har modtaget en kompensation på 269,88 euro.

Hvad angår den nuværende pris på feriehuset, gør indklagede opmærksom på, at priserne er dynamiske og afspejler udbud og efterspørgsel.

For så vidt angår opvarmningen lover indklagede kun opvarmning til 15 grader i vintermånederne.

Indklagede giver ikke 100% garanti mod mus og insekter og har ikke hørt om problemer med mus fra andre lejere i sæsonen.



København den 24. februar 2021

Vedlagt sagsmateriale

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



København den 24. februar 2021

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 baggrund af de foreliggende oplysninger finder ankenævnet det godtgjort, at feriehuset ved klagerens ankomst ikke var tilstrækkeligt opvarmet, at der var mus og museekskremitter i huset samt at der manglede service.

Klageren er forpligtet til at indrømme indklagede en rimelig frist til at udbedre eventuelle mangler, hvilket ligeledes fremgår af indklagedes lejebetingsbetingelser. Det må i den forbindelse lægges til grund, at indklagede inden for rimelig tid fik afhjulpnet problemet med manglende varme på et badeværelse, og at indklagede tilbød klageren en afhjælpningsmulighed for så vidt angår servicet.

På det foreliggende grundlag finder ankenævnet det ikke godtgjort, at der under opholdet blev klaget over beskidte madrassetræk, døde fluer i vindueskarmene og allergifremkaldende tæpper. Disse mangler er derfor ikke indgået i ankenævnets vurdering af sagen.

Ankenævnet finder det efter de foreliggende oplysninger ikke godtgjort, at klagerens strømforbrug, henset til husets alder, størrelse og opvarmningsform i sig selv kan anses for at være en mangel, men ankenævnet finder, at problemerne med at få huset tilstrækkeligt opvarmet efter klagerens overtagelse af lejemålet tillige med tilstedeværelsen af mus og museekskremitter må anses for mangler, der er så væsentlige, at klageren er berettiget til et forholdsmæssigt afslag i lejeprisen. Afslaget findes efter en samlet vurdering skønsmæssigt at kunne fastsættes til de inden og under klagesagen tilbudte 269,88 euro, svarende til cirka 17% af lejebeløbet.

Klageren får delvist medhold i klagen, hvorfor Ankenævnet tilbagebetaler klagegebyret på 40 euro, jf. vedtægter for Ankenævnet for Feriehusudlejning § 30.

Indklagede skal betale 1.250,00 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 ankenævn § 8, og vedtægter for Ankenævnet for Feriehusudlejning § 31.

Nævnet træffer herefter følgende

AFGØRELSE

Indklagede skal, såfremt det ikke allerede er sket, inden 30 dage fra forkyndelsesdatoen tilbagebetale klageren 269,88 Euro.

Ankenævnet for Feriehusudlejning skal tilbagebetale klagegebyret på 40,00 EUR. til klageren.

Indklagede skal inden 30 dage fra forkyndelsesdatoen betale 1.250,00 kr. til Ankenævnet for Feriehusudlejning.



København den 24. februar 2021

Ankenævnet for Feriehusudlejning den 24. februar 2021

P.G. Jensen
Formand

Jan C.F. Jørgensen
Sekretariatschef