



København den 7. december 2022

AFGØRELSE FRA ANKENÆVNET FOR FERIEHUSUDLEJNING

Klagesag nr.

Klager

Indklagede

Klageemne

Husbeskrivelsen stemte ikke overens med husets faktiske tilstand, meget stejl trappe til soveværelserne, mangelfuld montering af røgalarmer, forkert installation af elektriske kabler, ingen opbevaringsmuligheder til tøj, forkert angivet sengestørrelse.

Nævnets sammensætning

Jette-Marie Sonne, formand

Regitze Buchwaldt, Forbrugerrådet Tænk
Flemming Kjærulf, Forbrugerrådet Tænk
Rosalia Fenger, feriehusudlejer
Pia Loft, direktør, Feriehusudlejernes Brancheforening



København den 7. december 2022

Aftalen vedrører	Leje af feriehus beliggende: 5400 Bogense
Aftaledato	Den 7. marts 2021
Lejeperiode	Den 14.-28. august 2021
Klage indgivet til nævnet	Den 18. oktober 2021
Reklameret til indklagede	Den 15. august 2021
Pris	1.487 euro

Kort sagsfremstilling

Klager fandt efter sin ankomst til feriehuset, at afløbet i badeværelset ikke fungerede, at der manglede batterier til nogle røgalarmer, som ikke var placeret korrekt, at trappen til førstesalen var meget stejl, og at der ikke var nogen skabsplads. Dette meddelte klager telefonisk til indklagede den 15. august 2021 (indklagede skriver den 16. august 2021). Afløbet blev ordnet, og der kom nye batterier i røgalarmerne.

Ved mail af 17. august 2021 til indklagede gentog klager sine klagepunkter om, at trappen til førstesalen, hvor soveværelserne er beliggende, er meget stejl med smalle trin, hvilket gjorde det besværligt og farligt for klager og hendes ægtefælle at komme op og ned ad trappen. Derudover var der ingen skabsplads til rådighed for klager, da alle skuffer og skabe var fyldt med husejerens egne ting. Klager måtte derfor nødtvungent have sit tøj liggende på borde, stole og gulvet.

Da klager ikke modtog svar fra indklagede, sendte hun igen den 18. august og den 25. august 2021 mails til indklagede for at rykke for svar.

Indklagede svarede den 26. august 2021.

Parternes krav og begrundelser

Klager har påstået, at indklagede skal kompensere klager med 20% for den stejle trappe og 20% for manglende skabsplads og manglerne på badeværelset, i alt 594,80 euro.

Indklagede har ikke hverken før eller under klagesagen tilbudt klager compensation for de af klager påståede fejl og mangler.

Parternes begrundelse

Klager har navnlig anført

- At klager stiller spørgsmål til lovligheden af indklagedes lejevilkårs § 7, da det indskrænker hendes rettigheder som kunde ved kun at kunne klage telefonisk eller personligt.
- At det er korrekt, at der blev leveret batterier til røgalarmerne, men røgalarmerne blev ikke monteret korrekt med sensoren nedad, men lå bare frit med sensoren opad.
- At trinene på trappen er 21 cm dybe og 19 cm høje. Iflg. internettet burde et trin være 23 cm dybt og 37 cm højt. En fransk matematiker, ingeniør og arkitekt har i 1600-tallet udregnet en formel for



København den 7. december 2022

størrelsen på trappetrin, og klager kan ikke forestille sig, at man ikke også i Danmark benytter sig af denne norm for en sikker, gangbar trappe.

- At afstanden mellem balustrene er så stor, at et barn ville kunne falde igennem.
- At badeværelset med mange mangler ikke opfylder kravene til et 3-stjernet feriehus.
- At klager før opholdet ringede til indklagede for at spørge, om man kunne regne med størrelsen på sengene, så klager kunne tage den korrekte størrelse formsyede lagener med på ferie. Indklagede svarede, at de angivne sengebredder var korrekte.
- At der overhovedet ikke var nogen skabsplads i feriehuset, kun fem små skuffer i sengebordene.
- At klager tvivler på, at indklagede har set feriehuset, idet indklagedes lokalkontor befinder sig 100 km fra feriehuset. Klager kan ikke forestille sig, at indklagede vil tilbyde et feriehus uden skabsplads og med betydelige sikkerhedsmangler.

Indklagede har navnlig anført

- At indklagede den 17. august 2021 udbedrede problemerne med røgalarmerne og afløbet.
- At det følger af lejebetingelserne punkt 7, at reklamationer under opholdet skal meddeles personligt eller telefonisk – ikke pr. mail.
- At der i Danmark ikke er krav til udformning af trapper i private huse.
- At badeværelset og dets indretning lever op til de kriterier, som indklagede stiller til badeværelser i 3-stjernede feriehus.
- At indklagede ikke har modtaget klager fra andre gæster over sengestørrelsen.
- At feriehuset ikke længere er i indklagedes program, da husejeren selv ønsker at benytte feriehuset.
- At indklagedes feriehus regelmæssigt bliver besøgt af indklagedes ejerrådgiver.
- At sengebredden blev opmålt i 2019.
- At indklagedes vicevært kunne være kommet forbi for at afhjælpe problemer med skabsplads, hvis dette var blevet meddelt indklagede under klagers ophold.

Vedlagt sagsmateriale

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



København den 7. december 2022

Ankenævnets begrundelse og afgørelse

Foranstående sagsfremstilling er et resumé af parternes oplysninger til ankenævnet. Samtlige breve, mails og bilag, som parterne har indsendt i sagen, er indgået i ankenævnets afgørelse.

På det foreliggende grundlag finder ankenævnet det dokumenteret, at manglerne med **røgalarmerne** og **det stoppede afløb** blev afhjulpnet den 17. august 2021. Afhjulpne mangler kan ikke kræves erstattet yderligere.

For så vidt angår klagers punkt vedrørende **trappen** har klager ikke godtgjort, at danske regler skulle være overtrådt ved udformningen af husets trappe. Ankenævnet finder derfor ikke, at udformningen af trappen udgør en mangel.

Ankenævnet finder ikke, at **klagers rettigheder** er tilsidesat ved punkt 7 i indklagedes lejevilkår, hvoraf fremgår, at meddelelser om mangler skal indgives pr. telefon eller personligt, hvilket er gængse og nemt tilgængelige meddelelsesformer.

Vedrørende den **manglende opbevaringsplads** noterer ankenævnet, at indklagede på sin hjemmeside (under "praktisk information") har taget forbehold for mængden af skabsplads i det lejede hus. Hertil kommer, at der ikke i aftalegrundlaget er tilsikret en bestemt opbevaringskapacitet. Den manglende skabsplads i det lejede feriehus kan derfor ikke anses for at udgøre en mangel.

På det foreliggende grundlag er det ikke dokumenteret, at klager har reklameret over forhold på **badeværelset** under opholdet. Derudover finder ankenævnet, at de øvrige nævnte mangler hverken enkeltvis eller samlet bedømt ville kunne anses som så væsentlige eller retligt relevante, at de berettiger klager til en kompensation.

Klager får således ikke medhold.

Ankenævnet træffer herefter følgende

AFGØRELSE

Ankenævnet for Feriehusudlejning giver ikke klager medhold.

Ankenævnet for Feriehusudlejning den 7. december 2022

Jette-Marie Sonne
Formand

Dennis Bo Panum
Sekretariatschef