



København den 8. december 2021

AFGØRELSE FRA ANKENÆVNET FOR FERIEHUSUDLEJNING

Klagesag nr.

Klager

Indklagede

Klageemne

Rotter på loftet

Nævnets sammensætning

Jette-Marie Sonne, formand

Regitze Buchwaldt, Forbrugerrådet Tænk
Flemming Kjærulf, Forbrugerrådet Tænk
Marianne Washeim, feriehusudlejer
Poul Fejer Christiansen, vicedirektør, Feriehusudle-
jernes Brancheforening



København den 8. december 2021

Sagsfremstilling

| | |
|----------------------------------|---|
| Aftalen vedrører | Leje af feriehus beliggende: 3740 Svaneke |
| Aftaledato | Den 30. maj 2020 |
| Lejeperiode | Den 1. august 2020 - 8. august 2020 |
| Klage indgivet til nævnet | Den 22. oktober 2020 |
| Reklameret til indklagede | Den 4. august 2020 |
| Pris | 5.457 kr. |

Kort sagsfremstilling

Klageren ankom til feriehuset den 2. august 2020, og natten til den 3. august oplevede klageren tilstedeværelsen af rotter i feriehuset for første gang. Klageren oplevede støjgener og voldsomme lugtgener i løbet af natten. Husets eneste soveplads var placeret på hemsens tæt ved skunken.

Natten mellem den 3. og 4. august 2020 oplevede klageren en forværring af støjen.

Klageren reklamerede over for indklagede den 4. august 2020, kl. 10.00, da klageren oplevede generne så store, at det havde været umuligt for klageren at sove ordentligt i to forudgående nætter.

Indklagede tog samme dag kontakt til ejeren af feriehuset, som tog kontakt til en skadedyrsbekæmper. Skadedyrsbekæmperen kom samme dag og konstaterede tydelige spor af rotter og opsatte fælder.

Klageren anmodede den 4. august 2020 indklagede om alternativ overnatningsmulighed. Indklagede oplyste, at der ikke var noget ledigt feriehus, hvorfor klageren ikke kunne tilbydes en alternativ feriebolig. Klageren foreslog selv, at klageren kortvarigt kunne sove på en midlertidig soveanretning i stuen, som blev stillet til rådighed af ejeren af feriehuset.

I perioden fra den 4. august 2020 til den 7. august 2020 oplevede klageren fortsat aktivitet af rotterne i skunken og på loftet, og lugtgenerne var angiveligt meget kraftige.

Den 7. august 2020 – dagen før lejeperiodens udløb – forlod klageren feriehuset.

Indklagede har den 22. september 2020 anført, at skadedyrsbekæmperen kort tid efter klagerens afrejse fangede rotten, som angiveligt var en strejfer, og at der ikke siden havde været problemer med rotter.

Parternes krav og begrundelser

Klageren har påstået, at indklagede skal tilbagebetale 2.841 kr. svarende til 50 % af lejebeløbet.

Klageren gør gældende, at feriehuset ikke modsvarer den vare, som klageren har betalt for, og klageren har været generet af rotteforekomsten både dag og nat i hele ferieperioden.



København den 8. december 2021

Klageren gør tillige gældende, at feriehuset ikke er beliggende tæt ved mark og skov, men i en by med naboer på tre sider, således at forbeholdet, som indklagede gør gældende i forhold til skadedyr, ikke kan anvendes i den konkrete situation.

Indklagede har inden klagesagens indbringelse pr. kulance tilbudt klageren en kompensation på 1.121 kr., alternativt et tilgodebevis på 1.400 kr. Indklagede har under klagesagen tilbudt klageren 1.400 kr. i kompensation, svarende til ca. 25 % af lejebeløbet.

Indklagede har gjort gældende, at feriehuset beliggende tæt ved mark og skov desværre kan være besøgt af ubudne gæster, hvilket er helt naturligt grundet ferieboligernes beliggenhed i den frie natur. Indklagede har henvist til tillæg til lejevilkårene, Feriebolig-ABC, hvoraf fremgår under punktet "skadedyr: *"De fleste ferieboliger ligger i den frie natur, hvorfor der kan være insekter og lign. (mus, hvepse, myrer, ørentvister etc.) i og omkring ferieboligen."* Indklagede har således i lejevilkårene taget forbehold for forekomsten af gnavere i ferieboligerne.

Vedlagt sagsmateriale

- Sagsfremstilling
- Klageformular
- Korrespondance
- Lejebevis
- Annonceringsmateriale
- Lejevilkårene
- Bilag
- Svarkrift
- Replik
- Duplik



København den 8. december 2021

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 godtgjort, at feriehuset var behæftet med mangler, for så vidt angår rottegener i ferieboligen. Rottegenerne må efter klagerens fremstilling antages at have været til stede på ankomsttidspunktet. En lejer af et feriehus må med rette kunne forvente, at der ikke er rotter i huset. Klageren er forpligtet til at indrømme indklagede en rimelig frist til at udbedre eventuelle mangler. Selvom indklagede straks reagerede og foranledigede opsat rottefælder, blev manglen ikke afhjulpet i lejeperioden, idet der først på den kontraktretlige afrejsedag gik en rotte i fælden. Ankenævnet finder ikke, at indklagede uden videre efter ordlyden af tillægget til lejevilkårene – Feriebolig-ABC – ”skadedyr” kan afvise klager over rotter i feriehuset.

Efter en samlet vurdering finder ankenævnet, at klageren er berettiget til et forholdsmæssigt afslag i lejeprisen. Afslaget fastsættes efter en samlet vurdering skønsmæssigt til 50 % af det samlede lejeløb, svarende til 2.728,50 kr.

Idet klageren får medhold i klagen, skal ankenævnet tilbagebetale klagegebyret på 300 kr.

Indklagede skal betale 2.500 kr. til Ankenævnet for Feriehusudlejning for nævnets udgifter til sagens behandling, jf. bekendtgørelse nr. 1885 af 8. december 2020 om gebyrer ved godkendte, private klage- eller ankenævn § 8, og vedtægter for Ankenævnet for Feriehusudlejning § 31.

Ankenævnet træffer herefter følgende

AFGØRELSE

Indklagede skal – hvis det ikke allerede er sket – inden 30 dage fra forkyndelsesdatoen tilbagebetale klageren 2.728,50 kr.

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

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

Ankenævnet for Feriehusudlejning den 8. december 2021.

Jette-Marie Sonne
Formand

Marianne Christensen
Sekretariatschef