



København den 7. september 2022

## AFGØRELSE FRA ANKENÆVNET FOR FERIEHUSUDLEJNING

**Klagesag nr.**

**Klager**

**Indklagede**

**Klageemne**

Udenomsarealer stemte ikke overens med husbeskrivelsen + diverse mangler

**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. september 2022

<b>Aftalen vedrører</b>	Leje af feriehus beliggende: 8420 Knebel
<b>Aftaledato</b>	Den 18. februar 2021
<b>Lejeperiode</b>	Den 17. juli 2021 til den 24. juli 2021
<b>Klage indgivet til nævnet</b>	Den 26. august 2021
<b>Reklameret til indklagede</b>	Den 17. juli 2021
<b>Pris</b>	7.367 kr.

### Kort sagsfremstilling

Klager ankom til feriehuset den 17. juli 2021 og kunne her konstatere, at der var en del forhold ved huset, der ikke var, som de skulle være.

Klager kunne blandt andet konstatere følgende mangler:

- Haven var ikke i overensstemmelse med annonceringsmaterialet. Huset var annonceret med en have, der imidlertid inden opholdet var gravet op i forbindelse med et større kloakeringsarbejde. Desuden manglende haven det annoncerede gyngestativ.
- Fryserlågen var defekt. Dette blev forsøgt afhjulpet af indklagede. Lågen fungerede herefter, dog med en mislyd.
- Hårde hvidevarer samt ovn var ikke rengjort. Denne rengøring foretog klager selv.
- Manglende elkedel. Dette blev afhjulpet under opholdet.
- Overfyldt skraldespand/container. Dette blev til dels afhjulpet under opholdet.
- Rengøringsmangler i bl.a. skuffer og på overflader samt ovenlysvinduer.
- Brændemærker i udluftning på ovn. Klager mistænkte tidligere brand i ovnen og dermed sikkerhedsrisiko ved brug.

Klager konstaterede tillige, at det maksimalt tilladte antal personer i huset siden lejekontraktens indgåelse var nedsat fra 8 personer til 6 personer. Klagers gruppe bestod af 7 personer, heraf 5 børn.

Klager kontaktede på ankomstdagen indklagede og angav en række mangler. Klager bad om afhjælpning af de konstaterede mangler.

Den 18. juli 2021 svarede indklagedes lokalkontor på klagers henvendelser fra den foregående dag. Ved denne mail blev klager tilbudt et afslag i lejeprisen på 20% samt en slutrengøring uden beregning. Indklagede havde desuden haft en medarbejder i huset (medens klager var ude), der havde afhjulpet visse mangler.

Klager svarede samme dag og afviste det tilbudte kompensationsbeløb som utilstrækkeligt. Klager afviste ikke den tilbudte slutrengøring i sit svar.

Klager forsøgte at få svar på de reklamationer, der ikke allerede var udbedret. Han anså ikke de modtagne svar for fyldestgørende og rejste derfor hjem den 23. juli 2021, dvs. en dag før lejeperiodens udløb.

### Parternes krav

**Klager** har påstået at have ret til at hæve lejeaftalen, og at den fulde leje samt administrationsgebyr skal tilbagebetales, svarende til 7.367 kr.



København den 7. september 2022

**Indklagede** har inden klagesagens indbringelse tilbudt et afslag i lejeprisen på 20% samt en slutrengøring uden beregning. Indklagede har under klagesagens behandling ikke fremsat tilbud til klager. Indklagede har den 19. juli 2021 afvist at annullere lejeaftalen.

## Parternes begrundelser

**Klager** har til støtte for sin påstand navnlig anført, at

- Der er en flerhed af klagepunkter, der samlet set er at betragte som så alvorlige, at aftalen kan hæves.
- Haven udgør en væsentlig del af det lejede, og idet hele haven er blevet terrænreguleret, er en stor del af brugsværdien af det lejede gået tabt. Indklagede har ikke informeret klager om forholdene inden lejeperiodens begyndelse og har heller ikke i den forbindelse tilbudt klager at hæve aftalen.

**Indklagede** har til støtte for sin påstand navnlig anført, at

- Den tilbudte kompensation på 20% af lejeprisen plus en slutrengøring uden beregning er tilstrækkeligt for de mangler, der ville kunne forlanges afhjulpet.
- Ikke alle de anmeldte forhold er at betragte som mangler, der ville kunne forlanges afhjulpet. Nogle af de anmeldte rengøringsmangler hører under begrebet "hovedrengøring", der kun udføres et par gange om året.

## Sagsmateriale

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



København den 7. september 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.

Af annonceringsmaterialet fremgår blandt andet, at der til huset er en "stor have, som indbyder til boldspil og leg, der er også en gyngel". Der er ligeledes billedmateriale, der viser tilsvarende.

Det er derfor godtgjort, at **havens udseende** under klagers ophold afveg væsentligt fra det annoncerede, og at haven ikke kunne anvendes til de forudsatte aktiviteter. Det lejede må dermed siges at lide af en mangel. Henset til karakteren og omfanget af denne mangel er klager berettiget til et forholdsmæssigt afslag.

De **øvrige mangler**, der blev konstateret af klager, blev for de flestes vedkommende afhjulpet af klager selv eller af indklagede. De afhjulpne mangler er ikke taget med i vurderingen, mens de ikke afhjulpne mangler er indgået i ankenævnets vurdering af sagen.

Efter en samlet skønsmæssig vurdering er klager berettiget til et forholdsmæssigt afslag, som kan fastsættes til ca. 65 % af lejen, svarende til 5.000 kr. Ankenævnet har ved denne vurdering taget hensyn til, at manglen var indklagede bekendt forud for klagers ophold, uden at det gav anledning til, at indklagede oplyste dette over for klager, men at klager dog forblev i feriehuset, som således har haft en vis nytteværdi for klager i perioden 17. juli – 23. juli 2021.

Ankenævnet bemærker, at det er indklagede som kontraktspart, der hæfter over for klager, uanset hvilken aftale indklagede som formidler har indgået med husejeren.

Idet klager får delvist medhold i klagen, tilbagebetaler ankenævnet klagegebyret på 300 kr.

Indklagede skal betale 2.500 kr. til Ankenævnet for Feriehusudlejning for nævnets udgifter til sagens behandling, jf. § 8 i bekendtgørelse nr. 413 af 4. april 2022 om gebyrer ved godkendte, private klage- eller ankenævn og § 31 i vedtægterne for Ankenævnet for Feriehusudlejning.

Ankenævnet træffer herefter følgende

## **AFGØRELSE**

Indklagede skal inden 30 dage fra forkyndelsesdatoen – hvis dette ikke allerede er sket – tilbagebetale 5.000 kr. til klager.

Ankenævnet for Feriehusudlejning tilbagebetaler klagegebyret på 300 kr. til klager.

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

Ankenævnet for Feriehusudlejning den 7. september 2022

Jette-Marie Sonne  
Formand

Dennis Bo Panum  
Sekretariatschef