



København den 7. december 2022

## AFGØRELSE FRA ANKENÆVNET FOR FERIEHUSUDLEJNING

**Klagesag nr.**

**Klager**

**Indklagede**

**Klageemne**

Ruminddeling, rengøringsmangler, inventarmangler

**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

<b>Aftalen vedrører</b>	Leje af feriehus beliggende: 4780 Stege
<b>Aftaledato</b>	Den 1. marts 2021
<b>Lejeperiode</b>	Den 24. juli 2021 til den 31. juli 2021
<b>Klage indgivet til nævnet</b>	Den 19. oktober 2021
<b>Reklameret til indklagede</b>	Den 26. juli 2021
<b>Pris</b>	8.404 kr.

## Kort sagsfremstilling

Da klager ankom til det lejede feriehus den 24. juli 2021, kunne hun konstatere, at der var flere ting, der efter klagers opfattelse ikke var, som de burde være:

- Ruminddelingen var utilstrækkelig. Adskillelsen mellem stue og to af værelserne var ikke ført helt op til loft. Der var således et gab øverst oppe. Klager var i særdeleshed utilfreds med dette forhold, da det efter hendes mening betød, at der ikke var det annoncerede antal rum i huset.
- Møbler i opholdsstuen var uhumske.
- Bord på terrassen var ikke rengjort.
- Køleskabet forblev ikke lukket, medmindre der blev stillet noget foran døren.
- Køkkenet var mangelfuldt udstyret. Der manglede opvaske remedier, de til stedet hørende knive var sløve, og bestikket var utilstrækkeligt.
- Bord-/bænkstøtten var i stykker.
- To lamper ved sofa i opholdsstue blev strømforsynet fra værelserne, og derfor kunne dørene til disse værelser ikke lukkes, når lamperne var i brug.

Derudover har klager anført følgende forhold, som efter hendes opfattelse forringer helhedsoplevelsen af det lejede feriehus:

- Der manglede lampeskærme på lyskilderne i værelserne, dvs. lyskilden var en blottet pære.
- Brusekabinen i badeværelset var ren, men slidt.
- Reolen i værelse 1 var faldefærdig og "lænede" sig op ad væggen for ikke at falde sammen.
- Der var ingen fast lysinstallation på terrassen. I stedet var der hængt batteridrevne diodelamper op som lysinstallation.
- Strømforsyning til radio var utilstrækkeligt afskærmet.

Klager forsøgte forgæves at ringe til lokalkontoret den 25. og 26. juli 2021 med henblik på at anmelde ovenstående forhold. Den 26. juli 2021 henvendte klager sig personligt på lokalkontoret og fik her anmeldt den utilstrækkelige ruminddeling og utilfredsheden med husets generelle stand.

Den 3. august 2021 anmeldte klager de ovenfor nævnte mangler skriftligt til indklagedes hovedkontor. Modtagelsen heraf blev bekræftet samme dag.

Indklagedes hovedkontor svarede den 26. august 2021 på klagen. Klager blev herved tilbudt en kompensation per kulance på 403 kr. (eller 600 kr. på et tilgodebevis).

Klager afviste den 9. september 2021 indklagedes tilbud som utilstrækkeligt.



København den 7. december 2022

Indklagede tilbød den 10. september 2021, at tilgodebeviset på 600 kr. kunne udbetales kontant.

## Parternes krav

**Klager** har påstået, at indklagede skal refundere 5.602 kr., svarende til 2/3 af lejen.

**Indklagede** har inden klagesagens indbringelse tilbudt klager 600 kr. kontant pr. kulance.

## Parternes begrundelse

**Klager** har navnlig anført

- At rumopdelingen ikke er, som plantegningen angiver, og plantegningen er en del af aftalegrundlaget. Når adskillelsen af rum ikke går op til loft, er der ikke tale om en adskillelse, og rummene er derfor ikke separate. Yderligere angiver BBR, at ejendommen har to værelser (dvs. stue og værelse).
- At klager blev henvist af lokalkontoret til at klage til indklagedes hovedkontor vedrørende de fundne mangler.

**Indklagede** har navnlig anført

- At der intet grundlag er for et nedslag i lejen, og det fremsatte tilbud er fremsat pr. kulance.
- At indretningen af det lejede, herunder ruminddelingen, er udtryk for et valg foretaget af ejeren af huset, og at huset er fra 1970. Det er en smagssag, om man kan lide det.
- At rengøring som hovedregel kun udføres indenfor. Havemøbler m.v. kan derfor ikke med rette forventes rengjort. Dette fremgår af Ferieboligens ABC.
- At indklagedes lokalkontor har anført, at der ved klagers personlige henvendelse til lokalkontoret kun blev klaget over rumadskillelsen og husets generelle stand.

## 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.

Af punkt 17.1.2 i lejebetingerne fremgår, at hvis det lejede lider af en mangel, skal klager straks meddele dette til indklagede, så indklagede får mulighed for at afhjælpe manglen. Klager har ikke godtgjort, at klagers klagepunkter – bortset fra punkterne om ruminddelingen og husets generelle stand – blev fremført over for lokalkontoret. Dermed har indklagede været afskåret fra at afhjælpe eventuelle mangler. Klager kan derfor ikke påberåbe sig eventuelle mangler.

For så vidt angår **ruminddelingen i huset og gabet fra væg til loft**, viser mindst ét billede i annonceringen dette forhold. Dermed var dette et forhold, som klager var eller burde have været klar over ved indgåelsen af lejeaftalen. Der foreligger allerede derfor ikke en mangel vedrørende dette forhold.

For så vidt angår **husets generelle stand fremgår det af annonceringen**, at huset er opført i 1970 og renoveret i 1992. For så vidt angår punktet om husets generelle stand er det ikke ved klagers fotos eller oplysninger i øvrigt dokumenteret, at huset har været i en ringere stand, end klager har kunnet forvente. Der foreligger derfor ikke nogen mangel.

Klager får herefter 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