



København den 7. december 2022

AFGØRELSE FRA ANKENÆVNET FOR FERIEHUSUDLEJNING

Klagesag nr.

Klager

Indklagede

Klageemne

Rengøringsmangler, lugt, forbrugsafregning, indklagedes afhjælpningsret

Nævnets sammensætning

Jette-Marie Sonne, formand

Regitze Buchwaldt, Forbrugerrådet Tænk
Flemming Kjærulf, Forbrugerrådet Tænk
Thorkild Carøe, feriehusudlejer
Pia Loft, direktør, Feriehusudlejernes Brancheforening



København den 7. december 2022

Aftalen vedrører	Leje af feriehus beliggende: 3220 Tisvildeleje
Aftaledato	Den 3. juli 2021
Lejeperiode	Den 31. juli 2021 til den 7. august 2021
Klage indgivet til nævnet	Den 25. oktober 2021
Reklameret til indklagede	Den 2. august 2021
Pris	12.199 kr. samt slutrengøring med 1.141 kr.

Kort sagsfremstilling

Da klager ankom til det lejede feriehus den 1. august 2021 (dvs. dagen efter lejeperiodens begyndelse) og åbnede døren, kunne hun konstatere, at huset havde en ubehagelig lugt. Lugten var på et niveau, så klager var af den opfattelse, at det var sundhedsskadeligt at opholde sig i huset i længere tid. Efter klagers opfattelse lå niveauet af lugt langt over det niveau, man kunne forvente ved et ældre sommerhus, der ikke har været anvendt et stykke tid.

Ved en efterfølgende gennemgang af huset fandt klager en del rengøringsmangler, herunder:

- Der var mug og/eller snavs i dørkarme og vindueskarme samt gulv og radiatorer.
- Nogle Le Klint-lamper, der ikke længere var hvide, men derimod temmelig snavsede.
- Mug i kaffemaskinen.
- Sorte kanter på alle hylder i et i øvrigt ikke rengjort køleskab.
- Døde fluer.
- Dyreekskremitter i lysthuset.

Da der ikke var hotelværelser at skaffe i byen, sov klager og hendes medrejsende i bilen mellem søndag den 1. august og mandag den 2. august 2021.

Da indklagedes lokalkontor åbnede den 2. august 2021, afleverede klager nøglen og anførte, at hun ønskede at hæve aftalen og begrundelsen herfor. Klager blev samtidig oplyst om, at der ikke var ledige huse i området, så omplacering ikke var mulig.

Samme dag sendte klager en mail til indklagedes hovedkontor med oplysning om klagers ophævelse og begrundelsen herfor, herunder også fotodokumentation for de fundne mangler. Disse henvendelser blev ifølge klager ikke besvaret, indtil hun sendte tilsvarende som et anbefalet brev, der blev sendt den 6. september 2021.

I tiden herefter kunne der ikke opnås enighed om en kompensation.

Den 18. oktober 2021 sendte indklagede en forbrugsafregning vedrørende elektricitet på 315,35 kr. til klager. Idet klager slet ikke havde taget huset i anvendelse, var hun uforstående over for denne regning og fjøede den derfor til sin klage til ankenævnet.



København den 7. december 2022

Parternes krav

Klager har påstået, at indklagede skal tilbagebetale 13.340 kr., dvs. 100% af lejeprisen. Derudover påstår klager, at den fremsendte forbrugsafregning vedrørende elektricitetsforbrug ikke skal betales af klager.

Indklagede har inden klagesagens indbringelse tilbudt klager en kompensation på 3.000 kr., udregnet som prisen på en slutrengøring (1.141 kr.) samt kompensation for dårlig lugt (1.859 kr.), svarende til ca. 15 % af lejen.

Parternes begrundelser

Klager har navnlig anført

- At selvom snavs m.v. måske kunne have været fjernet, så ville den mug, der efter klagers opfattelse var i huset, havde det ikke været muligt at fjerne lugten af mug inden for en overskuelig tidsramme. Dermed giver afhjælpning ikke mening.
- At klager ikke har benyttet huset, hvorfor hun ikke skal betale for el-forbrug på 315, 35 kr.
- At klager mener, at udtrykket "dårlig lugt" er en underdrivelse, og at der er tale om en noget stærkere lugtgene end det.
- At det – henset til fotodokumentationen i sagen – er utroværdigt, når indklagede påstår, at feriehuset har været fuldt booket i 2021, idet klager ikke kan forestille sig, at andre ville kunne bebo et hus med en sådan standard.

Indklagede har navnlig anført:

- At klager er afrejst fra det lejede feriehus før tid uden aftale med indklagede. Klager har dermed ikke krav på erstatning, idet hendes tidlige afrejse har umuliggjort indklagedes ret til afhjælpning.
- At huset i 2021 har været lejet ud fra sidst i april og frem til november, men indklagede har ikke haft andre henvendelser vedrørende lugtgener. Indklagede er derfor ikke af den opfattelse, at huset er ubeboeligt.

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.

Det er ved klagers oplysninger og fotodokumentationen samt indklagedes erkendelse godtgjort, at der i det lejede feriehus var rengøringsmangler ved klagers ankomst den 1. august 2021. Indklagede har i den forbindelse tilbudt klager en kompensation på 1.141 kr., svarende til prisen på en slutrengøring.

Efter klagers egne oplysninger må det lægges til grund, at klager rejste fra feriehuset før tid – morgenen efter ankomst – hævede lejeaftalen og krævede sine penge tilbage. Uanset at den lokale medarbejder oplyste, at omplacering ikke var muligt, har klager ved sin adfærd afskåret indklagede fra muligheden for at afhjælpe eventuelle mangler. Ankenævnet henviser til punkt 11 i lejevilkårene. Som følge heraf bortfalder klagers mulighed for at ophæve lejeaftalen og opnå kompensation. Det er i sagen ikke dokumenteret, at der var en sådan lugt i feriehuset, som ikke kunne have været afhjulpet af indklagede. Klagers ophævelse af lejeaftalen er derfor uberettiget.

For så vidt angår forbrugsafregningen for elektricitet, følger det af punkt 7.1, i lejevilkårene, at lejer "betaler for forbrug i hele lejeperioden, også selvom lejer ikke har gjort brug af feriehuset i hele lejeperioden". Dermed er klager forpligtet til at betale for forbruget af elektricitet som opkrævet af indklagede.

Ankenævnet har noteret sig, at indklagede pr. kulance har tilbudt klager at refundere 3.000 kr.

Klager får dermed 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