



København den 20. september 2017

## AFGØRELSE FRA ANKENÆVNET FOR FERIEHUSUDLEJNING

**Klagesag nr.**

**Klager**

**Indklagede**

**Klageemne**

Husejer, fotograf og ejendomsmægler dukker op i feriehuset uden forudgående advisering.

**Nævnets sammensætning**

P.G. Jensen, formand

Regitze Buchwaldt, Forbrugerrådet Tænk  
Claus Steffen Hansen, Forbrugerrådet Tænk  
Thorkild Carøe, feriehusudlejer  
Carlos Villaro Lassen, direktør, Feriehusudlejernes  
Brancheforening



København den 20. september 2017

## Sagsfremstilling

<b>Aftalen vedrører</b>	Leje af feriehus beliggende: Spodsbjerg Strand, 5900 Rudkøbing, Danmark
<b>Aftaledato</b>	5. marts 2017
<b>Lejeperiode</b>	8. april 2017 til den 15. april 2017
<b>Klage indgivet til nævnet</b>	18. maj 2017
<b>Reklameret til indklagede</b>	10. april 2017
<b>Pris</b>	3.190,00 kr.

## Kort sagsfremstilling

Den 10. april 2017 ved 13-tiden bankede det på feriehusets dør. Udenfor stod en fotograf, som angiveligt skulle tage billeder af feriehuset, da det skulle sælges. Klagerne forklarede fotografen, at der måtte foreligge en misforståelse, da klagerne havde lejet feriehuset, hvorefter fotografen forlod feriehuset. Kort tid efter kom fotografen tilbage til feriehuset sammen med feriehusets ejer. Husejeren og fotografen trådte ind i huset, hvorefter husejeren placerede to potteplanter på bordet, og fotografen begyndte at tage billeder. Ejeren forlod huset, mens fotografen fortsatte fotograferingen og forlod feriehuset efter ca. 45 minutter. I mellem tiden ankom en ejendomsmægler, som spurgte klagerne, om de ejede feriehuset. Klagerne forklarede, at de blot lejede feriehuset, hvorefter ejendomsmægleren forlod feriehuset. Klagerne kontaktede herefter indklagede telefonisk, hvor hændelsesforløbet blev drøftet. Den 10. april omkring kl. 15.10 meddelte klagerne indklagede, at klagerne ville fraflytte feriehuset samme dag.

## Parternes krav og begrundelser

**Klagerne** påstår indklagede forpligtet til at tilbagebetale klagerne det fulde lejebeløb på 3.190,00 kr. Klagerne anfører, at de fraflyttede feriehuset den 10. april 2017, da de var utrygge ved at blive boende i feriehuset på grund af hændelsesforløbet. Klagerne anfører, at husejeren godt vidste, at feriehuset var lejet ud, og at husejeren formentlig havde lukket sig selv ind i feriehuset, såfremt de ferierende ikke havde været til stede. Klagerne anfører, at de føler sig krænkede og ikke havde tillid til, at husejeren ikke ville dukke op igen og låse sig selv ind. Klagerne oplyser endvidere, at de ikke havde givet husejeren tilladelse til at komme ind i huset, men at fotografen og husejeren selv åbnede døren og gik ind i feriehuset, mens klageren befandt sig i stuen.

**Indklagede** har inden klagesagens indbringelse tilbudt at tilbagebetale 1.595,00 kr. til klagerne, svarende til 50% af lejebeløbet, hvoraf de 319,00 kr. allerede er blevet modregnet i indklagedes opkrævning af forbrugsudgifter. Indklagede har efter klagerens afrejse forsøgt at genudleje feriehuset i lejeperioden uden held. Indklagede anfører, at indklagede forinden klagerens afrejse havde forsikret klagerne om, at der ikke ville ske flere forstyrrelser under ferieopholdet. Indklagede tilføjer, at husejeren efter hændelsen fik besked på ikke at forstyrre klagerne igen. Indklagede oplyser, at husets ejer har oplyst, at han spurgte om lov, inden han trådte ind i feriehuset sammen med fotografen. Indklagede tilføjer i forlængelse heraf, at indklagede ikke ved om dette er korrekt eller ej med henvisning til, at klagerne er af en anden opfattelse, og det derved er påstand mod påstand.



København den 20. september 2017

## **Vedlagt sagsmateriale**

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



København den 20. september 2017

## Ankenævnets bemærkninger

Indledningsvist bemærkes det, at foranstående sagsfremstilling er et resumé af parternes oplysninger til ankenævnet. Samtlige breve og bilag, som parterne har indsendt i sagen, er indgået i nævnets afgørelse.

På det foreliggende grundlag finder ankenævnet det godtgjort, at feriehusets ejer og en fotograf uden forudgående advisering dukkede op ved feriehuset for derefter at opholde sig i feriehuset i op til cirka 45 min.

Ankenævnet finder det dog ikke godtgjort, at der var tale om et forhold, som kan begrunde en ophævelse af lejemålet eller tilbagebetaling af det fulde lejebeløb. Det bemærkes i den forbindelse, at hændelsen alene var forbigående, og at indklagede efter hændelsen tog kontakt til husejeren, som fik besked på ikke at forstyrre klagerne igen.

Henset til de væsentlige gener, som klagerne oplevede i forbindelse med deres ferieophold, finder ankenævnet klagerne berettiget til et forholdsmæssigt afslag i lejeprisen. Afslaget findes efter en samlet vurdering skønsmæssigt at kunne fastsættes til de inden klagesagen tilbudte 1.595,00 kr., svarende til 50% af lejebeløbet, hvoraf indklagede inden sagens indbringelse har modregnet 319,00 kr. i klagernes forbrugsafregning således, at der refterer udbetaling af 1.276,00 kr.

Ankenævnet kan ikke derudover give klagerne medhold i klagen.

Da klagerne ikke ved klagesagen har fået medhold ud over, hvad indklagede allerede inden klagesagen har tilbudt klagerne, tilbagebetales gebyret ikke.

Nævnet træffer herefter følgende

## AFGØRELSE

Indklagede skal, hvis det ikke allerede er sket, inden 30 dage fra forkyndelsesdatoen tilbagebetale klagerne 1.276,00 kr.

Ankenævnet for Feriehusudlejning den 20. september 2017

P.G. Jensen  
Formand

Cecilie Holm  
Sekretariatschef