



København den 20. juni 2018

## AFGØRELSE FRA ANKENÆVNET FOR FERIEHUSUDLEJNING

**Klagesag nr.**

**Klager**

**Indklagede**

**Klageemne**

Indklagede annullerede lejekontrakten på feriehuset dagen før lejeperiodens begyndelse.

**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. juni 2018

## Sagsfremstilling

<b>Aftalen vedrører</b>	Leje af feriehus beliggende: Hejlsminde, Danmark
<b>Aftaledato</b>	14. januar 2017
<b>Lejeperiode</b>	15. juli 2017-29. juli 2017
<b>Klage indgivet til nævnet</b>	16. marts 2018
<b>Reklameret til indklagede</b>	30. juli 2017
<b>Pris</b>	1.652 Euro inkl. gebyrer (oplyst af klageren)

## Kort sagsfremstilling

Den 14. juli 2017 – dagen før lejemålets begyndelse – modtog klageren først telefonisk derefter via mail besked fra indklagede om, at det lejede feriehus ikke længere stod til rådighed.

Indklagede tilbød klageren en andet hus (hus-nr. A) til en pris af 1.398 Euro. Klageren ønskede ikke dette hus, da der ikke var sengepladser nok til hele familien, der var ingen opvaskemaskine, ingen indhegnet have og ingen legeredskaber i haven til klagerens tre børn.

Senere samme dag modtog klageren fra indklagede mail med tilbud om et andet hus (B). Dette hus blev tilbudt med en rabat på 20%, hvilket betød, at huset ville koste 1.152 Euro. I samme mail blev klageren tilbudt 20% rabat på det først tilbudte erstatningshus. Klageren ønskede heller ikke det andet tilbudte erstatningshus, da dette lå i en anden landsdel (Lolland), og da det efter klagerens opfattelse var et lille gammelt, lavt og mørkt hus, der ikke havde moderne indretning. Desuden lå det 5 km fra nærmeste strand.

Klageren endte med selv at booke et hus hos en anden udbyder til en samlet pris (inkl. gebyrer og tillæg for en barnestol) 2.687 Euro.

## Parternes krav og begrundelser

**Klageren** påstår indklagede forpligtet til at betale differencen mellem prisen på det oprindeligt lejede feriehus og det feriehus, som klageren efter annulleringen selv fandt hos en anden udbyder, i alt 1.035 Euro (inkl. alle gebyrer og tillæg). Klageren oplevede stress for hele familien pga. aflysningen, og mistede desuden en feriedag.

Klageren mener, at en legeplads 50 meter fra feriehuset ville betyde større besvær for familien i forhold til, når børnene kan lege i feriehusets have. Desuden betyder en opvaskemaskine i en ferie meget for en familie på fem personer.

**Indklagede** har inden klagesagens indbringelse tilbudt klageren et afslag på 20% på to alternative feriehus og henviser til, at det først tilbudte erstatningshus var i en bedre kategori, men erkender, at der ikke i dette hus var en opvaskemaskine, ligesom der ikke var gyngestativ og sandkasse på grunden. I stedet var der gratis adgang til et badeland i Kolding. Indklagede har endvidere henvist til sine lejevilkår, hvorefter indklagede er berettiget til at annullere lejemålet mod øjeblikkelig tilbagebetaling af den allerede indbetalte



København den 20. juni 2018

leje, eller alternativt og efter eget valg berettiget til om muligt at tilbyde lejer et andet tilsvarende feriehus i samme område og til samme pris, hvis lejemålet mod forventning ikke lader sig gennemføre af årsager, der ligger udenfor indklagedes indflydelse, f.eks. som følge af tvangsauktion, misligholdelse fra feriehusudlejers side eller lignende.

## **Vedlagt sagsmateriale**

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



København den 20. juni 2018

### Ankenævnets bemærkninger

Indledningsvis 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.

Det fremgår af indklagedes egne oplysninger, at ejeren af feriehuset havde valgt at opsiges kontrakten med indklagede for 2017. Imidlertid meddelte indklagede først dagen før lejemålets overtagelse klageren, som kom fra Dortmund i Tyskland, at lejemålet alligevel ikke var til rådighed.

Indklagede stillede herefter alternative huse til rådighed for klageren, som imidlertid ikke kunne acceptere disse under henvisning til, at de ikke svarede til det oprindelige feriehus og ikke opfyldte de forudsætninger, som forelå for lejen af dette.

Klageren er herefter berettiget til at hæve lejeaftalen.

Ankenævnet finder endvidere, at klageren efter almindeligt gældende obligationsretlige principper er berettiget til erstatning for merudgifterne til leje af et andet feriehus, som opfyldte klagerens forudsætninger, jf. herved princippet som fastslået i Købelovens § 25.

Uanset forbeholdet i indklagedes lejevilkår finder ankenævnet henset til det ovenfor anførte om tidspunktet for meddelelsen til klageren om den manglende mulighed for at opfylde den indgåede lejekontrakt, at klageren kan gøre erstatningsansvaret gældende direkte overfor indklagede.

Henset til, at det var midt i højsæsonen og den meget korte frist, klageren havde til at finde et andet feriehus, der svarede til det hus, som klageren oprindeligt havde lejet, er klageren herefter berettiget til godtgørelse af den merudgift, som indgåelse af lejekontrakt vedrørende et erstatningshus har medført, svarende til 1.035 EUR.

Klageren får medhold i klagen, hvorfor ankenævnet tilbagebetaler klagegebyret på 300 kr./40,00 EUR, jf. vedtægter for Ankenævnet for Feriehusudlejning § 30.

Indklagede skal betale 2.500,00 kr. til Ankenævnet for Feriehusudlejning for nævnets udgifter til sagens behandling, jf. bekendtgørelse nr. 127 af 15. februar 2016 om gebyrer ved godkendte, private klage- eller ankenævn § 8, og vedtægter for Ankenævnet for Feriehusudlejning § 31.

Nævnet træffer herefter følgende

### AFGØRELSE

Indklagede skal inden 30 dage fra forkyndelsesdatoen tilbagebetale klageren, 1.035 EUR.

Ankenævnet for Feriehusudlejning skal tilbagebetale klagegebyret på 40,00 EUR. til klageren.

Indklagede skal inden 30 dage fra forkyndelsesdatoen betale 2.500,00 kr. til Ankenævnet for Feriehusudlejning.



København den 20. juni 2018

Ankenævnet for Feriehusudlejning den 20. juni 2018

P.G. Jensen  
Formand

Helene Knudsen  
Sekretariatschef