



København den 31. oktober 2018

AFGØRELSE FRA ANKENÆVNET FOR FERIEHUSUDLEJNING

Klagesag nr.

Klager

Indklagede

Klageemne

Ændring af lejekontrakt og klagerens efterfølgende ophævelse af lejekontrakten.

Nævnets sammensætning

P.G. Jensen, formand

Regitze Buchwaldt, Forbrugerrådet Tænk
Claus Steffen Hansen, Forbrugerrådet Tænk
Ingrid Vallin Jensen, feriehusudlejer
Carlos Villaro Lassen, direktør, Feriehusudlejernes
Brancheforening



København den 31. oktober 2018

Sagsfremstilling

Aftalen vedrører	Leje af feriehus beliggende: 7870 Roslev, Danmark
Aftaledato	Den 26. maj 2016 / 1. februar 2017
Lejeperiode	Den 28. april 2017 til den 30. april 2017. Ændret til den 16. marts 2018 til den 18. marts 2018.
Klage indgivet til nævnet	Den 20. marts 2018
Reklameret til indklagede	Den 6. februar 2018
Pris	6.200,00 kr.

Kort sagsfremstilling

Klageren bookede den 26. maj 2016 et feriehus for lejeperioden fra den 28. april 2017 til den 30. april 2017. Den 6. juli 2016 indbetalte klageren et depositum på 2.000,00 kr. Det fremgår af klageformularen, at lejekontrakten blev underskrevet af klageren og indklagede. I januar 2017 kontaktede klageren indklagede, da klageren ønskede at ændre lejeperioden til den 16. marts 2018 til den 18. marts 2018. Klageren og indklagede aftalte ved samme lejlighed, at det allerede indbetalte depositum skulle overføres til den nye lejeperiode. Indklagede fremsendte den 1. februar 2017 en ny lejekontrakt inklusive prisændringer for lejeperioden. Klageren kontaktede indklagede den 16. januar 2018, da klageren ønskede at ophæve lejekontrakten.

Indklagede har efterfølgende opkrævet klageren betaling af det resterende lejebeløb på 4.200,00 kr.

Seneste skriftveksel mellem klageren og indklagedes advokat ses at være fra den 12. marts 2018, hvor der over for klageren blev sat en frist for betaling af det krævede beløb til den 22. marts 2018.

Parternes krav og begrundelser

Klageren påstår, at hun ikke skal betale lejebeløbet på 4.200,00 kr.

Klageren anfører, at den oprindelige lejekontrakt vedrørende lejeperioden fra den 28. april 2017 til den 30. april 2017 ikke blev annulleret ved klagerens ændring af lejeperioden. I den forbindelse tilføjer klageren, at såfremt lejekontrakten var blevet annulleret, skulle hendes indbetalte depositum ligeledes tilbagebetales.

Ifølge klageren følger det af den underskrevne lejekontrakt og de dertilhørende lejevilkår af den 26. maj 2016, at restbeløbet skulle betales senest 6 uger inden lejeperiodens begyndelse, såfremt lejekontrakten skulle bestå. Klageren anfører, at ifølge disse vilkår er tidsfristen overholdt, da klageren annullerede lejekontrakten skriftligt den 16. januar 2018. Klageren tilføjer, at restbeløbet senest skulle være indbetalt den 15. januar 2018.

Klageren anfører, at indklagedes efterfølgende opkrævning af lejebeløbet er begrundet i punkt 5 i indklagedes nye lejevilkår. Ifølge klageren blev disse lejevilkår ikke fremsendt ved den første lejekontrakts indgåelse den 26. maj 2016, da indklagede efterfølgende fik et nyt bookingsystem og dertilhørende opdaterede lejevilkår.

Ifølge klageren blev den ny lejekontrakt fremsendt den 1. februar 2017, hvorfor klageren opfattede denne som et tillæg til den allerede underskrevne lejekontrakt fra den 26. maj 2016.



København den 31. oktober 2018

Klageren fastholder, at hun forholder sig til den oprindelige lejekontrakt og de oprindelige lejevilkår, og at det indbetalte depositum i øvrigt vedrører den oprindelige lejekontrakt og de oprindelige lejevilkår. Ifølge klageren har hun ikke tilkendegivet at have læst eller forstået de opdaterede lejevilkår, da hun alene har betalt et depositum og ikke for det samlede lejeløb.

Klageren fastholder, at den oprindelige lejekontrakt gælder, hvorfor tidsfristen for annullering af lejekontrakten er overholdt. I modsat fald anfører klageren, at hun burde være blevet orienteret om indklagedes nye lejevilkår, hvorefter lejekontrakten skulle have været annulleret.

Indklagede kræver betaling af det fulde lejeløb, svarende til 4.200,00 kr.

Indklagede anfører, at den oprindelige lejekontrakt for perioden fra den 28. april 2017 til den 30. april 2017 ikke var tildelt et bookingnummer. Ifølge indklagede gælder bookingnummeret 43289 alene lejekontrakten for lejeperioden fra den 16. marts 2018 til den 18. marts 2018.

Indklagede tilføjer, at den oprindelige lejekontrakt blev en nullitet ved klagerens ændring af lejeperioden, hvorfor denne lejekontrakt er uden retlig betydning. Ifølge indklagede blev den nye lejekontrakt fremsendt inklusive indklagedes generelle lejevilkår, og klageren tilkendegav ved betaling at have læst og forstået disse. For så vidt angår klagerens påstand om, at hun ikke har modtaget lejevilkårene, anfører indklagede, at det er klageren selv, som skal løfte bevisbyrden for, at lejevilkårene ikke blev fremsendt med den nye lejekontrakt. Indklagede tilføjer, at klageren har mistet sin ret ved passivitet.

Ifølge indklagede annullerede klageren lejekontrakten den 16. januar 2018, hvilket er senere end 90 dage før lejeperiodens start, hvorfor klageren skal afholde 100 % af lejeløbet, jf. indklagedes generelle lejevilkår. Indklagede tilføjer, at den seneste dag for rettidig annullering ville have været den 16. december 2017.

Indklagede anfører, at der ikke gælder en fortrydelsesret ved leje, hvorfor klageren ikke har ret til at annullere lejekontrakten 2 måneder før lejeperioden. Indklagede tilføjer i den forbindelse, at det ikke har været muligt at genudleje feriehuset i den aftalte lejeperiode.

Indklagede tilføjer, at klageren ikke kan påberåbe sig den oprindelige lejekontrakt og de oprindelige lejevilkår grundet den manglende retlige betydning af disse.

Vedlagt sagsmateriale

- Sagsfremstilling
- Klageformular
- Korrespondance
- Lejebevis
- Annonceringsmateriale
- Lejevilkår
- Bilag
- Svarskrift
- Replik



København den 31. oktober 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.

Efter de foreliggende oplysninger lægger ankenævnet til grund, at der i forbindelse med den aftalte ændring af lejeperioden blev indgået en ny lejekontrakt mellem parterne, og at det tidligere indbetalte depositum herefter blev overført til den ny lejekontrakt. Den tidligere lejekontrakt må herefter anses for ophævet.

Det fremgår af den ny lejekontrakt, indgået den 1. februar 2017, at lejer ved indbetaling af leje efter kontraktens punkt 2 bekræfter at have læst og forstået de vedhæftede generelle betingelser, som herefter må anses for at være en del af den indgåede aftale.

Klageren har ikke heroverfor godtgjort eller sandsynliggjort, at de generelle betingelser ikke skulle have været medsendt lejekontrakten.

Af de generelle betingelsers punkt 5 fremgår det, at afbestilling senere end 90 dage før lejeperiodens start medfører, at der skal ske betaling af 100 % af lejebeløbet.

Klageren foretog afbestilling ved e-mail af 16. januar 2018. Lejeperioden skulle i henhold til kontrakten have været påbegyndt den 16. marts 2018, og afbestillingen er således sket mindre end 90 dage før lejeperiodens start.

Som følge heraf kan ankenævnet ikke give klageren medhold i klagen.

Henset til at ankenævnet ikke kan give klageren medhold i klagen, tilbagebetales klagegebyret ikke.

Nævnet træffer herefter følgende

AFGØRELSE

Ankenævnet for Feriehusudlejning kan ikke give klageren medhold i klagen.

Ankenævnet for Feriehusudlejning den 31. oktober 2018

P.G. Jensen
Formand

Helene Knudsen
Sekretariatschef