



København den 24. februar 2021

AFGØRELSE FRA ANKENÆVNET FOR FERIEHUSUDLEJNING

Klagesag nr.

Klager

Indklagede

Klageemne

Faciliteter ikke tilgængelige på grund af offentligretlig regulering forårsaget af corona

Nævnets sammensætning

P.G. Jensen, formand

Regitze Buchwaldt, Forbrugerrådet Tænk
Flemming Kjærulf, Forbrugerrådet Tænk
Ingrid Vallin Jensen, feriehusudlejer
Carlos Villaro Lassen, direktør, Feriehusudlejernes
Brancheforening



København den 24. februar 2021

Sagsfremstilling

Aftalen vedrører	Leje af feriebolig beliggende: 9990 Skagen
Aftaledato	Den 16. januar 2020
Lejeperiode	Den 4. april 2020 til den 8. april 2020
Klage indgivet til nævnet	Den 25. marts 2020
Reklameret til indklagede	Den 24. marts 2020
Pris	4.290,00 kr.

Kort sagsfremstilling

Klageren bestilte den 16. januar 2020 sit ophold i en af indklagedes udbudte ferieboliger.

Ved sin korrespondance med indklagede erfarede klageren den 24. marts 2020, at alle feriecentrets faciliteter var lukkede, men at feriecentret var åbent, og at det stadig var muligt at bo i feriehusene.

Indklagede tilbød i samme forbindelse at flytte klagerens ophold til et andet tidspunkt i 2020.

Klageren afslog indklagedes tilbud om flytning af ferieboligopholdet og efterspurgte i stedet, hvilken kompensation indklagede ville give som konsekvens af feriecentrets lukkede faciliteter.

Klageren erfarede, at indklagede i den forbindelse ikke ville tilbyde kompensation og ikke ville annullere lejeaftalen omkostningsfrit.

Klageren valgte ikke at gøre brug af ferieboligen.

Parternes krav og begrundelser

Klageren påstår indklagede forpligtet til at refundere det af klageren betalte beløb på i alt 4.845,75 kr., som dækker henholdsvis husleje på 4.290,00 kr., tilkøb af husdyr på 325,00 kr. samt afbestillingsbeskyttelse på 230,75 kr.

Klageren gør gældende, at denne havde bestilt ferieboligopholdet for at fejre en 70-års fødselsdag i påsken med middag i feriecentrets restaurant, samt for at benytte sig af feriecentrets faciliteter, som blandt andet omfatter badeland, legerum, sauna, dampbad og sportshal.

Disse faciliteter var en afgørende forudsætning for klagerens valg af udlejer, da klageren ellers, som denne anfører i sin replik, kunne have lejet et sommerhus uden faciliteter.

Klageren gør i den forbindelse gældende, at feriecentrets indendørs og udendørs faciliteter er beskrevet på indklagedes hjemmeside, hvorfor indklagede ved at holde disse faciliteter lukket ikke lever op til sin forpligtelse til at tilbyde disse faciliteter.

Hvad angår feriecentrets restaurant gør klageren gældende, at denne ligeledes omtales på indklagedes hjemmeside, hvorfor klageren ikke kunne vide, at restauranten drives af en selvstændig forpagter.



København den 24. februar 2021

Klageren havde ikke forud for sit ophold bestilt bord på restauranten, men ville gøre det ved ankomst.

Klageren har ikke benyttet eller opholdt sig i ferieboligen eller benyttet nogen af de tilbud, der var en del af den bestilte pakke, fordi hun ikke på den måde ønskede at stille indklagede bedre i en klagesag.

Indklagede har inden klagesagens indbringelse tilbudt klageren frit at flytte sit ferieboligophold til et andet tidspunkt i 2020.

Indklagede gør gældende, at denne ikke var bekendt med klagers formål med at bestille det pågældende ferieboligophold.

Med hensyn til feriecentrets faciliteter gør indklagede gældende, at det er korrekt, at disse var lukkede, da der forelå et myndighedsnedlagt forbud mod at holde dem åbne på grund af COVID-19.

Indklagede gør endvidere gældende, at restauranten er en sekundær virksomhed, som bestyres af en forpagter. Indklagede oplyser i denne sammenhæng, at klageren ikke havde bestilt middag gennem indklagede.

Ud over sit tilbud til klageren om at denne frit kunne flytte sit ophold til et andet tidspunkt i 2020, har indklagede oplyst klageren om muligheden for, at denne kunne annullere opholdet jævnfør indklagedes lejebetinger.

Vedlagt sagsmateriale

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



København den 24. februar 2021

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.

På det foreliggende grundlag finder ankenævnet det godtgjort, at klageren havde bestilt et ferieboligophold hos indklagede, hvori indgik adgang for klageren til at benytte sig af indklagedes faciliteter.

Henset til, at adgangen til indklagedes faciliteter må anses for at udgøre en biforpligtelse i til parternes aftale, finder ankenævnet, at den manglende adgang til disse faciliteter ikke udgør en så væsentlig misligholdelse af lejeaftalen som helhed, at der er grundlag for en ophævelse af lejeaftalen og en tilbagebetaling af det fulde lejebeløb

Hvad angår det af klageren anførte om, at det var en afgørende forudsætning for hende at kunne benytte sig af feriecentrets faciliteter, finder ankenævnet det ikke godtgjort, at indklagede senest, da klageren afgav bestilling af ferieboligopholdet, var blevet gjort opmærksom på denne forudsætning.

Selv om det herefter må lægges til grund, at klageren havde adgang til at gøre brug af ferieboligen, finder ankenævnet på baggrund af oplysningerne i udbudsmaterialet, at feriecentrets faciliteter udgør en sådan bestanddel af lejeaftalen, at den samlede ydelse må anses for mangelfuld, når disse faciliteter ikke var til rådighed, og at klageren derfor er berettiget til et forholdsmæssigt afslag i lejeprisen, idet risikoen herfor ikke kan pålægges klageren.

Afslaget fastsættes efter en samlet vurdering skønsmæssigt til 25%, svarende til 1.072,50 kr.

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

Indklagede skal betale 8.000,00 kr. til Ankenævnet for Feriehusudlejning for nævnets udgifter til sagens behandling, jf. bekendtgørelse nr. 93 af 16. januar 2019 om gebyrer ved godkendte, private klage- eller ankenævn § 8, og vedtægter for Ankenævnet for Feriehusudlejning § 31, stk.3.

Nævnet træffer herefter følgende

AFGØRELSE

Indklagede skal inden 30 dage fra forkyndelsesdatoen tilbagebetale klageren 1.072,50 kr.

Ankenævnet for Feriehusudlejning skal tilbagebetale klagegebyret på 300,00 kr. til klageren.

Indklagede skal inden 30 dage fra forkyndelsesdatoen betale 8.000,00 kr. til Ankenævnet for Feriehusudlejning.

Ankenævnet for Feriehusudlejning den 24. februar 2021

P.G. Jensen
Formand

Jan C. F. Jørgensen
Sekretariatschef

Side 4