



København den 23. februar 2022

AFGØRELSE FRA ANKENÆVNET FOR FERIEHUSUDLEJNING

Klagesag nr.

Klager

Indklagede

Klageemne

Indklagedes opsigelse af lejemålet

Nævnets sammensætning

Jette-Marie Sonne, formand

Regitze Buchwaldt, Forbrugerrådet Tænk
Flemming Kjærulf, Forbrugerrådet Tænk
Thorkild Carøe, feriehusudlejer
Pia Loft, direktør, Feriehusudlejernes Branche-
forening



København den 23. februar 2022

Aftalen vedrører	Leje af feriehus beliggende: 3720 Åkirkeby
Aftaledato	Den 23. december 2020
Lejeperiode	Den 27. marts 2021 – 3. april 2021
Klage indgivet til nævnet	Den 19. april 2021
Reklameret til indklagede	Den 29. marts 2021
Pris	13.074 kr.

Kort sagsfremstilling

Klageren ankom til ferieboligen sent lørdag aften den 27. marts 2021. Klageren reklamerede til udlejer samme aften over en elkedel, der var i stykker. Næste morgen den 28. marts 2021 kom ejeren af feriehuset uanmeldt forbi med en ny elkedel. Ifølge klageren kiggede ejeren ind ad husets vinduer.

Mandag den 29. marts 2021 kom en repræsentant for indklagede forbi huset og spurgte klageren, hvor mange personer der beboede lejermålet. Til dette spørgsmål svarede klager, at de udelukkende var det tilladte antal i ferieboligen. Klageren havde på bookningen anført 4 voksne – klageren, klagerens mand, klagerens forældre - og et barn.

Klageren bestilte ferieboligen til sin familie, og ifølge klageren var planen, at klagerens forældre skulle besøge familien og køre rundt og besøge øen i deres egen camper, der indeholdt bad, toilet, køleskab mv., og at forældrene ville overnatte i camperen og ikke i ferieboligen.

Indklagede ophævede lejeaftalen den 30. marts 2021. Klageren flyttede til et nyt feriehus de næste tre overnatninger, og ferien blev derved forkortet med to dage. Indklagedes ophævelse blev begrundet i lejevilkårene, der beskriver, at der udelukkende må opholde sig det oplyste antal personer – maksimalt 6 personer - i ferieboligen.

I forbindelse med fraflytningen af ferieboligen har klageren over for indklagede anført mangler ved ferieboligen, blandt andet at sauna, udekøkken og udebruser ikke var funktionsdygtige.

Parternes krav og begrundelser

Klageren har påstået, at indklagede skal refundere udgifter til turen på 20.000 kr.

Klageren har gjort gældende, at indklagedes ophævelse af lejeaftalen ikke var korrekt.

Klageren har desuden gjort gældende, at de ikke var flere end det tilladte antal personer i ferieboligen, eftersom de to ekstra personer var gæster, og at disse udelukkende benyttede den medbragte camper, som i øvrigt indeholdt både bad, toilet og køleskab mv. Planen var, at gæsterne udelukkende skulle overnatte i camperen en dag eller to. Klageren er af den opfattelse, at indklagedes lejevilkårene angående antal personer i ferieboligen ikke omfatter campere på grunden, og at lejevilkårene ikke regulerer, om klageren må have gæster i ferieboligen.



København den 23. februar 2022

Klageren har yderligere gjort gældende, at klagerens ferie blev forkortet med to dage, og at én af feriedagene blev brugt på at flytte til en ny anvist bolig.

Desuden har klageren anført, at hun kun skrev fem personer på bookningen, da deres yngste var fem måneder gammel. De blev smidt ud af lejemålet på grund af rod, da de er en familie med fire børn i ferieboligen. Da ejer af ferieboligen var forbi huset, havde familien ikke endnu nået at pakke ud.

Indklagede har inden klagesagens indbringelse kulancemæssigt tilbudt klager gratis ophold og rengøring i den omplacerede feriebolig. Disse ydelser repræsenterer en værdi af 3.690 kr.

Indklagede har gjort gældende, at klageren blev opsagt i ferieboligen på grund af overskridelse af det maksimale antal personer, som er tilladt i boligen, og henviser til indklagedes generelle bestemmelser, som blev sendt til klager i forbindelse med bookningen. Af punkt 12 fremgår, at *"Bebos lejemålet af flere end det tilladte antal personer, betragtes dette som et kontraktbrud, og lejemålet opsiges omgående uden yderligere erstatning for lejer"*. Klageren havde anmeldt fem personer på bookningen, herunder 4 voksne og 1 barn.

Klageren har bekræftet både over for indklagede og over for ejeren af ferieboligen, at der befandt sig otte personer i ferieboligen.

For så vidt angår punktet vedrørende afhjælpning af mangler ved elkedlen, har indklagede anført, at klageren selv havde kontaktet indklagede for at få en ny elkedel. Ejeren bankede på døren, og klageren åbnede og tog imod elkedlen.

Endvidere har indklagede gjort gældende, at ejers mistanke om, at der var flere personer i boligen end det tilladte, har hold i, at der holdt to biler i indkørslen, og at naboerne har bekræftet antallet af beboere i feriehuset. Klageren har ifølge indklagede tillige mundtligt over for indklagedes servicechef bekræftet, at der boede otte personer i ferieboligen.

Indklagede har endelig gjort gældende, at klageren flere gange i forløbet skiftede forklaring om de ekstra to gæster. På den oprindelige bookning er klagerens forældre anført på lejebeviset, mens kun et af børnene er anført. Det er desuden indklagede opfattelse, at klageren ved omplacering til andet hus bad om et hus til 8 personer.

For så vidt angår de anførte mangler ved boligen, har klageren ikke reklameret under opholdet.

Vedlagt sagsmateriale

- Sagsfremstilling
- Klageformular
- Korrespondance
- Lejebevis
- Annonceringsmateriale
- Lejebetingelser
- Svarskrift
- Replik
- Duplik
- Triplik
- Quadroplik



København den 23. februar 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.

Ankenævnet lægger til grund, at klageren har erkendt, at der har været otte personer i og omkring ferieboligen. Dette understøttes af, at klagerens forældre står anført på lejebeviset, og at klageren ifølge indklagede i forbindelse med omplaceringen bad om en feriebolig til otte personer. Klageren har derfor tilsidesat punkt 12 i indklagedes lejevilkår vedrørende maksimum antal beboere i ferieboligen. Indklagedes opsigelse har derfor været berettiget.

Klageren har desuden påberåbt sig mangler efter fraflytning af ferieboligen. Disse forhold har indklagede været afskåret fra at afhjælpe, hvorfor klageren ikke kan påberåbe sig et mangelsansvar for indklagede. Dette følger af lejevilkårenes punkt 10 og almindelige retsprincipper.

Ankenævnet giver på denne baggrund ikke klageren medhold.

Idet ankenævnet ikke giver klageren medhold, tilbagebetales klagegebyret ikke.

Ankenævnet træffer herefter følgende

AFGØRELSE

Ankenævnet for Feriehusudlejning giver ikke klageren medhold.

Ankenævnet for Feriehusudlejning den 23. februar 2022

Jette-Marie Sonne
Formand

Marianne Christensen
Sekretariatschef