



København den 30. maj 2023

## AFGØRELSE FRA ANKENÆVNET FOR FERIEHUSUDLEJNING

**Klagesag nr.**

**Klager**

**Indklagede**

**Klageemne**

Adgang til badeland/annoncering.

**Nævnets sammensætning**

Jette-Marie Sonne, formand

Regitze Buchwaldt, Forbrugerrådet Tænk  
Flemming Kjærulf, Forbrugerrådet Tænk  
Rosalia Fenger, feriehusudlejer  
Thorkild Carøe, feriehusudlejer



København den 30. maj 2023

<b>Aftalen vedrører</b>	Leje af ferielejlighed beliggende: 6959 Ringkøbing,
<b>Aftaledato</b>	Den 16. maj 2022
<b>Lejeperiode</b>	Den 16. juli 2022 til den 23. juli 2022
<b>Klage indgivet til nævnet</b>	Den 28. juli 2022
<b>Reklameret til indklagede</b>	Den 17. juli 2022
<b>Pris</b>	26.092 kr. for tre lejligheder

### **Kort sagsfremstilling**

Da klager afgav sin bestilling den 16. maj 2022, var det med det indtryk, at det bestilte ophold inkluderede gratis ophold i badeland under opholdet i ferielejlighederne. Klager havde for det første holdt ferie på det pågældende sted før, og klager havde tillige fundet en delside på indklagedes hjemmeside, hvor det var anført, at ophold i feriecentret tillige gav adgang til badeland.

Imidlertid havde indklagede skiftet prispolitik den 1. januar 2022, og opholdet inkluderede ikke længere ophold i badeland. Den fremfundne side på indklagedes hjemmeside var en rest af en tidligere politik, der nu ikke længere blev tilbudt.

Ved ankomst den 16. juli 2022 ville klager i badeland, men fandt på dette tidspunkt ud af, at det ikke længere var inkluderet. Klager købte derfor adgang for sig selv og sit rejseselskab på den første dag. Klager har opgjort den samlede udgift til 6.380 kr. for alle deltageres adgang til badeland i 6 dage af ferieperioden.

Den 17. juli 2022 kontaktede klager indklagede med henblik på en refundering af den købte adgang. Her oplyste indklagede klager om den ændrede prispolitik og afviste klagers krav.

### **Parternes krav**

**Klager** har påstået, at indklagede skal refundere klager 6.380 kr., svarende til betaling for gæsternes adgang til badeland i ferieperioden.

**Indklagede** har ikke afgivet tilbud til klager.

### **Parternes begrundelser**

**Klager** har navnlig anført:

- At den fremfundne side fra indklagedes websted beskriver gratis adgang til badeland. Om den pågældende side skal findes på den ene eller anden måde er ligegyldigt.
- At indklagedes argument om, at der ikke længere er noget, der hedder Søndervig Feriecenter, er misvisende, idet navnet anvendes ved markedsføring, og idet navnet (stadig) ved opholdet stod på siden af den fysiske bygning, hvor klager boede.
- At klager tidligere har lejet en ferielejlighed samme sted, og da var adgang til badeland inkluderet.
- At klager ikke er ansvarlig for at søge andre links/oplysninger, der eventuelt måtte modsige den markedsføring, han har lagt til grund ved beslutningen om at indgå lejermålet.



København den 30. maj 2023

**Indklagede** har navnlig anført:

- At lejlighederne ikke i beskrivelserne af ferielejlighederne, jf. lejebetingelserne pkt. 1, bliver præsenteret med adgang til badeland. Fra og med 1. januar 2022 har der ikke være gratis adgang til badeland. Klager bestilte ferielejlighederne den 16. maj 2022.
- At der fra den side, hvorfra klager har fået opfattelsen af, at der var gratis adgang til badeland, ikke kan bookes ferielejligheder. Disse kan kun fremfindes ved en almindelig søgning.
- At der for så vidt angår en af de lejede lejligheder specifikt i teksten står, at badelandet kan besøges mod (yderligere) betaling.
- At det har været klagers eget valg at købe sig adgang til badeland under opholdet. Det kan indklagede ikke holdes økonomisk ansvarlig for.

## Vedlagt sagsmateriale

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



København den 30. maj 2023

## 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.

Indledningsvis bemærker ankenævnet, at det fremgår af forbrugeraftalelovens § 8, stk. 1, at en erhvervsdrivende skal give en forbruger oplysninger på en **klar og forståelig måde**. Dette gentages i aftalelovens § 38b, hvorefter et vilkår skal fortolkes, så det er **mest gunstigt for forbrugeren**, hvis der opstår tvivl om forståelsen af en aftale. Herudover fremgår det, at en skriftlig aftale, der tilbydes forbrugeren, skal være udarbejdet af den erhvervsdrivende på en **klar og forståelig måde**.

Ved fastlæggelse af aftalens indhold skal der tages udgangspunkt i beskrivelsen af ferieboligen, som den fremstod ved klagers afgivelse af bestilling den 16. maj 2022. Heraf fremgår ikke, at opholdet var inklusive fri adgang til badeland. Imidlertid bør der ved vurderingen af aftalens indhold inddrages alle oplysninger og enhver markedsføring, som klager er blevet sat i besiddelse af i forbindelse med købsprocessen.

Klager har efter ankenævnets opfattelse dokumenteret, at der på indklagedes hjemmeside på bestillingstidspunktet fandtes et link, hvoraf fremgik et løfte om, at ophold på det pågældende feriecenter ville inkludere gratis adgang til badeland. Indholdet af dette link må opfattes som en del af aftalegrundlaget, uanset at dette ikke var indklagedes hensigt.

Klager har desuden dokumenteret, at klager ikke kunne opnå adgang til badeland alene på grundlag af lejekontrakten. Den ydelse, indklagede har leveret, har derfor været behæftet med en mangel, som giver klager ret til et forholdsmæssigt afslag. Dette forholdsmæssige afslag kan passende fastsættes til 6.380 kr., svarende til det økonomiske tab, som klager har opgjort som det faktiske og potentielle tab klager ville have haft, hvis man havde købt sig adgang til badeland i de 6 hele dage under klagers ophold i ferieboligerne.

Idet klager får medhold, tilbagebetaler ankenævnet klagegebyret på 300 kr.

Indklagede skal betale 2.500 kr. til Ankenævnet for Feriehusudlejning for nævnets udgifter til sagens behandling, jf. bekendtgørelse nr. 413 af 4. april 2022 om gebyrer ved godkendte, private klage- eller ankenævn § 8, og vedtægter for Ankenævnet for Feriehusudlejning § 31.

Ankenævnet træffer herefter følgende

## **AFGØRELSE**

Indklagede skal – hvis dette ikke allerede er sket – inden 30 dage fra forkyndelsesdatoen tilbagebetale 6.380 kr. til klager.

Ankenævnet for Feriehusudlejning tilbagebetaler klagegebyret på 300 kr. til klager.

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

Ankenævnet for Feriehusudlejning den 30. maj 2023



København den 30. maj 2023

Jette-Marie Sonne  
Formand

Dennis Bo Panum  
Sekretariatschef