



København den 30. maj 2023

AFGØRELSE FRA ANKENÆVNET FOR FERIEHUSUDLEJNING

Klagesag nr.

Klager

Indklagede

Klageemne

Leveringsumulighed, teknisk fejl, erstatningskøb.

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

Aftalen vedrører	Leje af ferielejlighed beliggende: 3770 Allinge
Aftaledato	Den 18. juni 2022
Lejeperiode	Den 11. juni 2023 til den 18. juni 2023
Klage indgivet til nævnet	Den 28. juli 2022
Reklameret til indklagede	Den 25. juni 2022
Pris	5.625 kr.

Kort sagsfremstilling

Den 18. juni 2022 afgav klager bestilling på et sommerhus udlejet gennem indklagede. Klager modtog samme dag en på bestillingen. Bekræftelsen indeholdt også en tilkendegivelse af, at første rate var blevet betalt samtidig med bookingen.

Den 24. juni 2022 skrev indklagede, at der var sket en teknisk fejl, og at lejligheden ikke burde være blevet udbudt til leje på det pågældende tidspunkt, idet lejligheden på lejetidspunktet ville være under reovering. Indklagede inkluderede to links til andre boliger, der måske kunne være interessante for klager i stedet for samt forventningen om en tredje mulighed. Indklagede skrev også, at man var klar over betydningen af tidspunktet (Folkemødet på Bornholm) for klager. Endelig skrev indklagede, at det også var muligt helt at annullere aftalen og få tilbagebetalt hele det indbetalte beløb.

Den 25. juni 2022 skrev klager til indklagede, at han ønskede at fastholde kontrakten, og at nogle af de foreslåede lejligheder så interessante ud. Han skrev desuden, at han gik ud fra, at det var til samme pris.

Den 30. juni 2022 skrev klager retur på de modtagne forslag på erstatningsboliger, at et enkelt emne var interessant, bortset fra prisen, som var noget højere end det, den allerede indgåede kontrakt var indgået til. Indklagede svarede tilbage, at de desværre ikke kunne gøre noget ved prisen, idet den var sat af husejer.

Den 1. juli 2022 protesterede klager over prisen, idet han mente at have givet køb på både placering og kvalitet af boligen, hvorimod indklagede så ikke ville nedsætte prisen. Senere samme dag svarede indklagede, at de desværre ikke kunne tildele klager en fuldstændig tilsvarende bolig, både med hensyn til beliggenhed, boligkvalitet og pris. Samtidig blev klagers allerede indbetalte beløb refunderet. Indklagede svarede på en opfølgende mail med kontaktoplysninger til Ankenævnet.

Den 27. juli 2022 bookede klager et erstatningslejemål ved et andet bureau til 9.377 kr.

Parternes krav

Klager har påstået, at indklagede skal refundere klagers merudgift til et erstatningslejemål med i alt 3.752 kr.

Indklagede har ikke afgivet tilbud til klager.



København den 30. maj 2023

Parternes begrundelser

Klager har navnlig anført:

- At en teknisk fejl, hvorved klager kunne booke et hus, der ikke ville være ledigt på det valgte tidspunkt, ikke falder ind under beskrivelsen af force majeure i lejebettingelserne.
- At indklagede ikke har tilbudt et relevant erstatningslejemål til en tilsvarende pris.

Indklagede har navnlig anført:

- At der var tale om en teknisk fejl, da klager var i stand til at booke et hus, der ikke ville være ledigt på det valgte tidspunkt. Lejligheden var planlagt til at skulle renoveres. Indklagede mener, at denne fejl falder ind under begrebet "usædvanlige omstændigheder/force majeure" i lejebettingelserne.
- At indklagede har gjort sig store anstrengelser for at finde en erstatningsbolig til klager. Dette var dog ikke let, da lejetidspunktet lå omkring 10-11 måneder ude i fremtiden, og idet kontrakter med hus-ejerne ikke i de fleste tilfælde går så langt frem, men først ville blive fornyet i sensommeren/efteråret 2022.

Vedlagt sagsmateriale

- Sagsfremstilling
- Klageformular
- Korrespondance
- Lejebevis
- Annonceringsmateriale
- Lejebettingelser
- 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.

Det fremgår af lejevilkårene, at lejekontrakten er bindende, når første rate af lejeprisen er betalt. Første rate blev betalt den 18. juni 2022. Lejekontrakten er derfor bindende **for begge parter**.

Den tekniske fejl, der gjorde det muligt for klager at booke lejligheden på et tidspunkt, hvor den ikke ville være tilgængelig, kan alene tilskrives indklagede. Disse omstændigheder udgør ikke en sådan usædvanlig omstændighed / force majeure, at indklagede er berettiget til at annullere en retligt bindende aftale.

Ved leveringsumulighed har indklagede ret og pligt til at ombytte det lejede, så kontrakten kan gennemføres uden omkostninger for lejer/klager.

Da indklagede oplyste klager om, at man trods store anstrengelser ikke havde fundet en tilsvarende ombytningsbolig til ham under folkemødeugen, og at de fundne emner ikke ville kunne lejes til en tilsvarende pris, vurderer ankenævnet, at indklagede ikke inden for rimelig tid fremsatte et relevant tilbud om erstatningslejemål. Klagers erstatningskøb har derfor været rimeligt og berettiget, hvorfor indklagede skal betale 3.752 kr. til klager, svarende til differencen mellem ferieboligen hos indklagede og klagers erstatningskøb.

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 betale 3.752 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.

Jette-Marie Sonne
Formand

Dennis Bo Panum
Sekretariatschef