



København den 30. maj 2023

AFGØRELSE FRA ANKENÆVNET FOR FERIEHUSUDLEJNING

Klagesag nr.

Klager

Indklagede

Klageemne

Opfyldelsesumulighed, erstatningsopfyldelse og kompensationskategorier

(Det lejede feriehus stod ikke til rådighed)

Nævnets sammensætning

Jette-Marie Sonne, formand

Regitze Buchwaldt, Forbrugerrådet Tænk
Flemming Kjærulf, Forbrugerrådet Tænk
Rosalia Fenger, feriehusudlejer
Pia Loft, direktør, Feriehusudlejernes Brancheforening



København den 30. maj 2023

Aftalen vedrører	Leje af feriehus beliggende: 5892 Gudbjerg Sydlyn
Aftaledato	Den 18. februar 2022
Lejeperiode	Den 21. maj 2022 til den 28. maj 2022
Klage indgivet til nævnet	Den 27. juni 2022
Reklameret til indklagede	Den 21. maj 2022
Pris	3.859 kr.

Kort sagsfremstilling

Da klager ankom til feriehuset den 21. maj 2022, konstaterede hun, at ejeren var ved at tømme huset for inventar. Ejeren fortalte, at huset ikke længere var til udlejning. Husejeren fortalte desuden, at han havde fået oplyst, at alle ophold, der ellers var blevet bestilt, var blevet aflyst af indklagede, og at alt var i orden.

Klager kontaktede herefter indklagedes hovedkontor, der kunne tilbyde klager et erstatningshus. Da hundehold imidlertid ifølge klager ikke var tilladt i dette alternative feriehus, og idet klager medbragte en hund, valgte klager at takke nej til dette hus. Klager kørte herefter hjem igen.

Parternes krav

Klager har påstået, at indklagede skal kompensere for "ødelagt ferie" med i alt 2.000 kr.

Klager har inden klagesagens oprettelse krævet og modtaget hele lejen og prisen for slutrengøring retur, i alt 5.078 kr. Klager har desuden under klagesagen modtaget kompensation for forgæves kørsel med i alt 2.035 kr. Herefter udestår alene klagers krav på kompensation for ødelagt ferie med 2.000 kr.

Indklagede har under klagesagen ikke tilbudt at imødekomme klagers krav om kompensation for ødelagt ferie.

Parternes begrundelser

Klager har navnlig anført:

- At det i det tilbudte erstatningshus ikke var tilladt at medbringe kæledyr. Da klager medbragte en hund, var det ikke muligt for klager at acceptere det tilbudte erstatningshus.
- At aftalen ikke blev opsagt af indklagede inden opholdets start, selvom indklagede må have kendt til salg af feriehuset i længere tid, og således vidst, at feriehuset som følge heraf ikke ville være til disposition for klager.

Indklagede har navnlig anført:

- At det fremgår af lejebetingelsernes pkt. 10.1. og 10.2., at indklagede kan opsige aftalen, hvis det viser sig, at indklagede ikke kan stille det lejede til rådighed for lejer/klager, og såfremt lejer/klager i den anledning får tilbudt et erstatningshus og takker *nej* til dette tilbud.



København den 30. maj 2023

- At indklagede desuden har henvist til lejevilkårenes pkt. 13.4, hvorefter indklagede ikke kan gøres ansvarlig for, at husejeren ikke ønsker at gøre feriehuset tilgængeligt i den lejede periode, medmindre indklagede har handlet groft uagtsom eller med forsæt.
- At det tilbudte erstatningshus tillod husdyr, men at klager ikke ønskede at bebo erstatningshuset.

Vedlagt sagsmateriale

- Sagsfremstilling
- Klageformular
- Korrespondance
- Lejebevis
- Annonceringsmateriale
- Lejevilkår
- Bilag
- Svarkrift
- 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.

Ankenævnet bemærker indledningsvis, at indklagede før klagesagens indbringelse har tilbagebetalt lejebeløbet inklusive beløbet for slutrengøring, svarende til 5.078 kr. Efter klagesagens indbringelse har indklagede desuden betalt 2.035 kr., svarende til klagers krav på kørselsgodtgørelse.

Herefter udestår alene klagers krav på kompensation for ødelagt ferie.

Indklagede har ifølge sagens oplysninger været ude af stand til at opfylde kontrakten, som den var indgået, og fra indklagedes side er oplysningen om, at dette forhold havde været kendt i længere tid ikke imødegået. Ankenævnet lægger derfor til grund, at indklagede i længere tid var eller burde have været bekendt med, at feriehuset ikke kunne stilles til rådighed for klager, uden at dette gav anledning til, at indklagede orienterede klager herom. Indklagede har herved handlet ansvarspådragende, jf. lejebetingelsernes punkt 13.4, og skal derfor erstatte klagers kørselsudgifter.

Ankenævnet bemærker, at klagers afvisning af det tilbudte erstatningshus skete, idet det angiveligt blev oplyst, at der ikke måtte medbringes hund i erstatningshuset. Klagers afvisning af dette hus må derfor anses for berettiget.

Efter fast praksis – og efter sædvanlige erstatningsretlige regler - ydes der erstatning for et økonomisk tab, men ikke erstatning for ødelagt ferie.

Idet indklagede først under klagesagen indrømmede klager erstatning for kørselsudgifter på 2.035 kr., har klager fået delvist medhold. Ankenævnet tilbagebetaler derfor klagegebyret på 300 kr.

Indklagede skal betale 1.250 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 det ikke allerede er sket – tilbagebetale lejebeløbet inklusive slutrengøring på i alt 5.078 kr. samt betale erstatning for kørselsudgifter med 2.035 kr. til klager.

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

Indklagede skal inden 30 dage fra forkyndelsesdatoen betale 1.250 kr. til Ankenævnet for Feriehusudlejning.



København den 30. maj 2023

Ankenævnet for Feriehusudlejning den 30. maj 2023.

Jette-Marie Sonne
Formand

Dennis Bo Panum
Sekretariatschef