



København den 22. juni 2023

AFGØRELSE FRA ANKENÆVNET FOR FERIEHUSUDLEJNING

Klagesag nr.

Klager

Indklagede

Klageemne

Ungdomsgrupper, ophævelse, mundtlig aftale.

Nævnets sammensætning

Jette-Marie Sonne, formand

Regitze Buchwaldt, Forbrugerrådet Tænk
Flemming Kjærulf, Forbrugerrådet Tænk
Rosalia Fenger, feriehusudlejer
Pia Loft, direktør, Feriehusudlejernes Branche-
forening



København den 22. juni 2023

Aftalen vedrører	Leje af feriehus beliggende: 9990 Skagen
Aftaledato	Den 12. januar 2022
Lejeperiode	Den 17. juli 2022 til den 24. juli 2022
Klage indgivet til nævnet	Den 23. juli 2022
Reklameret til indklagede	Den 18. juli 2022
Pris	18.700 kr.

Kort sagsfremstilling

Klager indgik i januar 2022 en lejeaftale og modtog samme dag en ordrebekræftelse og faktura.

Den 17. juli 2022 ankom klager, som var 21 år, og hans rejses ledsagere til indklagedes kontor og fik udleveret nøglen til feriehuset.

Klager afholdt samme aften en sammenkomst. Dette blev observeret af naboer m.fl., der informerede husejer. Husejeren kontaktede herefter indklagede, der sendte to medarbejdere ud til huset om formiddagen den 18. juli 2022. Medarbejderne kunne konstatere, at ingen af beboerne var 25 år eller ældre. Da feriehuset ikke lejes ud til ungdomsgrupper, blev klager og hans rejseselskab bedt om at forlade feriehuset.

Samme eftermiddag kom klagers far til stede sammen med klager på indklagedes kontor. Der blev ved dette møde indgået en mundtlig aftale om, at klagers far ville flytte ind sammen med klager og hans rejseselskab, så der ikke længere formelt var tale om en ungdomsgruppe. Imidlertid oplyste indklagede efterfølgende, at husejeren ikke ønskede at medvirke til denne løsning, og indklagede kunne derfor ikke gennemføre den mundtlige aftale. Klager blev herefter igen bedt om at fraflytte feriehuset.

Klager fraflyttede feriehuset den 18. juli 2022 og fandt efterfølgende alternativt logi i Skagen.

Parternes krav

Klager har påstået, at indklagede skal tilbagebetale det fulde lejebeløb og i tillæg hertil betale erstatning for klagers udgifter til at finde et alternativt logi. Klager beregner dette som 20.814 kr. i leje og som 17.000 kr. i øvrige udgifter, i alt 37.814 kr.

Indklagede har inden klagesagens indbringelse tilbageført 5.755 kr. til klager, idet huset efter fraflytning blev genudlejet i perioden 19. juli 2022 til den 23. juli 2022. Indklagede har ikke i øvrigt fremsat tilbud til klager, hverken før eller under klagesagen.



København den 22. juni 2023

Parternes begrundelser

Klager har navnlig anført:

- At det ikke fremgik af annoncen, som klager afgav bestilling efter, at ungdomsgrupper ikke var tilladt.
- At der ikke blev kontrolleret alder ved udleveringen af nøglen til huset.
- At der ikke blev holdt en fest, der ville kunne klages over. Naboerne havde i øvrigt fået et kontaktnummer, hvis de var utilfredse med støjniveau eller andet.
- At ingen af punkterne i lejebetingelsernes pkt. 6 er opfyldt, og at aftalen derfor ikke kan ophæves.
- At indklagede ikke oplyste klager om, at huset var genudlejet i perioden, før klager selv spurgte ind til forholdet.
- At indklagede udnytter et ulige magtforhold til at behandle klager uretfærdigt.

Indklagede har navnlig anført:

- At det af de fremsendte dokumenter til lejer fremgår, at der ikke lejes ud til ungdomsgrupper.
- At naboerne har følt sig generet af den afholdte sammenkomst den 17. juli 2022.
- At der blev indgået en mundtlig aftale, men ikke en skriftlig aftale, sådan at klagers far indvilgede i at flytte ind i lejemålet, så det ikke længere var en ungdomsgruppe.
- At det ikke var muligt at finde et alternativt sted til lejer inden for indklagedes portefølje, idet alt var booket i den pågældende uge (uge 29 i Skagen).
- At huset blev genudlejet, og at klager derfor fik pengene tilbage for denne periode.



København den 22. juni 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 kan lægges til grund, at såvel faktura, reservationsbekræftelse og lejevilkår oplyser, at feriehuset ikke må udlejes til ungdomsgrupper. Det er oplyst, at klager ikke læste lejevilkårene eller de øvrige dokumenter efter modtagelsen den 12. januar 2022. Klager har derfor heller ikke reageret på denne lejevilkårgang. Ansvar for dette forhold påhviler alene klager, og ophævelsen af lejemålet den 18. juli 2022 om formiddagen var derfor berettiget. I henhold til punkt 6 i lejevilkårene var reservationen således ugyldig, idet der ubestridt var tale om en ungdomsgruppe (unge under 25 år).

Parterne er imidlertid enige om, at der senere samme dag – den 18. juli 2022 – mellem klager og indklagede blev indgået en mundtlig aftale om, at lejemålet kunne fortsætte på visse betingelser. Indklagede tog efter det oplyste ikke forbehold for husejerens godkendelse. Imidlertid modsatte husejeren sig aftalen umiddelbart efter aftalens indgåelse. Af princippet i aftalelovens §§ 10 og 11, fremgår, at selvom indklagede måtte have handlet i strid med indklagedes aftale med husejeren, er der ikke grundlag for at antage, at klager var i ond tro herom. Den mundtlige aftale mellem klager og indklagede er derfor bindende. Idet indklagede herefter uretmæssigt bad klager om at forlade feriehuset, har indklagede handlet ansvarspådragende, og klager har derfor krav på erstatning for sit økonomiske tab. Da klager ifølge lejeaftalen fik stillet feriehuset til rådighed søndag den 17. juli 2022, kl. 16.00, og måtte forlade huset allerede mandag den 18. juli 2022, har klager i det væsentlige ikke har modtaget ydelsen ifølge aftalen. Klager har alene fået tilbagebetalt 5.755 kr. som følge af indklagedes genudlejning af feriehuset i perioden 19/7 – 23/7 2022. Indklagede skal derfor tilbagebetale 16.028 kr. til klager, fratrukket det allerede betalte 5.755 kr., i alt 10.273 kr.

Allerede fordi det ville give klager en uberettiget berigelse, giver ankenævnet ikke klager medhold i erstatning herudover.

Klager får dermed delvist medhold.

Idet klager får delvist 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 10.273 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.



København den 22. juni 2023

Ankenævnet for Feriehusudlejning den 22. juni 2023.

Jette-Marie Sonne
Formand

Dennis Bo Panum
Sekretariatschef