



København den 7. september 2022

AFGØRELSE FRA ANKENÆVNET FOR FERIEHUSUDLEJNING

Klagesag nr.

Klager

Indklagede

Klageemne

Indklagedes annullering af lejeaftale pga. salg af ejendommen

Nævnets sammensætning

Jette-Marie Sonne, formand

Regitze Buchwaldt, Forbrugerrådet Tænk
Flemming Kjærulf, Forbrugerrådet Tænk
Thorkild Carøe, feriehusudlejer
Pia Loft, direktør, Feriehusudlejernes Brancheforening



København den 7. september 2022

Aftalen vedrører	Leje af feriehus beliggende: 3100 Hornbæk
Aftaledato	Den 10. marts 2021
Lejeperiode	Den 24. juli 2021 til den 31. juli 2021
Klage indgivet til nævnet	Den 5. august 2021
Reklameret til indklagede	Den 16. juli 2021
Pris	21.999 kr.

Kort sagsfremstilling

Klager bookede den 10. marts 2021 feriehuset for perioden 24. juli 2021 til 31. juli 2021.

Den 16. juli 2021 blev bookingen annulleret af indklagede, fordi ejendommen var blevet solgt. Da det var højsæson, havde indklagede ikke mulighed for ombooking til et andet feriehus.

Den 19. juli 2021 svarede indklagede, at det fulde lejebeløb ville blive tilbagebetalt, men at indklagede ikke ydede yderligere kompensation for annulleringen.

Parternes krav og begrundelser

Klager har påstået, at indklagede skal betale erstatning med 21.999 kr. ud over den allerede tilbagebetalte leje på et tilsvarende beløb.

Klager har henvist til, at lejebeløbet i den omvendte situation - altså ved klagers annullering 8 dage før lejeperiodens begyndelse - ville være tabt for klager. Derfor mener klager, at indklagede tilsvarende bør have et tab på et beløb, svarende til lejen for den annullerede booking.

Indklagede har afvist klagers krav.

Indklagede har anført, at klager ikke har lidt et økonomisk tab ved annulleringen, idet det fulde lejebeløb er blevet tilbagebetalt. Indklagede har henvist til punkt 12 i lejebetingelserne, hvorefter udlejer kan annullere en booking, hvis hændelser udenfor parternes kontrol nødvendiggør dette.

Indklagede har efter klagesagens indbringelse pr. kulance tilbudt klager en 20 % rabat på næste leje af et feriehus gennem indklagede. Dette har klager afvist.

Sagsmateriale

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



København den 7. september 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 indklagedes annullering af lejeaftalen skyldtes et ejerskifte af feriehuset.

Det fremgår af punkt 12 i lejebetingelserne, at hvis et lejemål ikke lader sig gennemføre af årsager, der ligger uden for indklagedes indflydelse, **f.eks.** tvangsauktion, misligholdelse fra feriehussejers side eller lignende, er indklagede berettiget til at annullere lejemålet mod øjeblikkelig tilbagebetaling af den indbetalte leje. Indklagede er alternativt berettiget til efter eget valg om muligt at tilbyde et andet tilsvarende feriehus i samme område og til samme pris.

Efter det oplyste har indklagede tilbagebetalt lejebeløbet. Klager har ikke godtgjort, at der er lidt et økonomisk tab.

Henset hertil, og idet det er en betingelse for at opnå erstatning, at det er godtgjort, at der er lidt et økonomisk tab, herunder ved leje af et erstatningshus eller lignende, får klager ikke medhold.

Vedrørende klagers bemærkninger om indklagedes adfærd bemærker ankenævnet, at det ligger uden for ankenævnets kompetence at tage stilling til disciplinære forhold. Ankenævnet kan således ikke fastsætte bindende normer for god kundepleje, god kommunikationsskik eller lignede adfærdsmæssige normer for feriehusudlejerne.

Idet ankenævnet ikke giver klager medhold, tilbagebetales klagegebyret ikke.

Ankenævnet træffer herefter følgende

AFGØRELSE

Ankenævnet for Feriehusudlejning giver ikke klager medhold.

Ankenævnet for Feriehusudlejning den 7. september 2022

Jette-Marie Sonne
Formand

Dennis Bo Panum
Sekretariatschef