



København den 7. september 2022

AFGØRELSE FRA ANKENÆVNET FOR FERIEHUSUDLEJNING

Klagesag nr.

Klager

Indklagede

Klageemne

Ydelsen modsvarer ikke det bestilte/ensidig ændring af den aftalte ydelse.

Nævnets sammensætning

Jette-Marie Sonne, formand

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



København den 7. september 2022

Aftalen vedrører	Leje af feriehus beliggende: 5600 Fåborg
Aftaledato	Den 19. januar 2021
Lejeperiode	Den 27. juli 2021 til den 1. august 2021
Klage indgivet til nævnet	Den 6. august 2021 (1. gang indgivet) /19. april 2022 (antaget til behandling)
Reklameret til indklagede	Den 27. juli 2021
Pris	6.375 kr.

Kort sagsfremstilling

Den 19. januar 2021 bestilte klager en 5-stjernet hytte med spa og tagterrasse til en samlet pris på 8.445 kr. Klager modtog en bekræftelse på denne bestilling og betalte 1. rate som anmodet. Klager læste bekræftelsen nøje og konstaterede, at der var overensstemmelse mellem det bestilte og bekræftelsen. Af husbeskrivelsen fremgår, at der er "fantastisk udsigt over vandet".

Den 31. maj 2021 betalte klager 2. rate og modtog herefter en ny bekræftelse på betalingen. Klager gennemgik ikke denne bekræftelse på samme måde som den første og opdagede derfor ikke, at den 2. bekræftelse havde et andet indhold end 1. bekræftelse. 2. bekræftelse specificerede det lejede som "5-stjernet luksus hytte med spa", dvs. uden tagterrasse.

Ved ankomst til det lejede den 27. juli 2021 konstaterede klager, at den reservede hytte var uden tagterrasse og havudsigt, som ellers var forudsætningen for at leje den pågældende hytte. Da der ikke var ledige hytter med tagterrasse, kunne klager ikke omplaceres.

Parternes krav

Klager har påstået, at indklagede skal tilbagebetale 6.375 kr., svarende til den betalte leje for en xxx-hytte, samt reservationstillægget på 50 kr., i alt 6.425 kr.

Indklagede har inden klagesagens indbringelse tilbudt klager et erstatningsophold på dage/uger, hvor der var ledig kapacitet. Indklagede har i øvrigt afvist klagers krav.

Parternes begrundelser

Klager har navnlig anført:

- Klager har ikke fået den vare, hun har bestilt, dvs. en hytte med tagterrasse og havudsigt,
- Klager har beboet hytten i forbindelse med bestræbelserne på at finde en løsning.
- Det er ikke en løsning at blive tilbudt et weekendophold uden for ferieperioderne.

Indklagede har navnlig anført:

- Klager burde have gjort indsigelse, da hun modtog 2. bekræftelse, hvis denne ikke var i overensstemmelse med hendes bestilling.
- Klager valgte at bebo huset. Var klager rejst hjem, kunne hytten være blevet genudlejet, og dermed kunne klager have fået sine penge retur.



København den 7. september 2022

Sagsmateriale

- Sagsfremstilling
- Klageformular
- Korrespondance
- Lejebevis
- Annonceringsmateriale
- Lejebetingelser
- Fotos
- 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.

Bekræftelserne den 19. januar 2021 og den 31. maj 2021 er ikke enslydende. Bekræftelsen den 19. januar 2021 specificerer en 5-stjernet hytte med spa og tagterrasse, medens bekræftelsen den 31. maj 2021 specificerer en 5-stjernet hytte med spa, men ikke med tagterrasse. Desuden fremgår af beskrivelsen af en xxx-hytte, at der er en "fantastisk havudsigt over vandet".

Ved fastlæggelsen af aftalens indhold skal der tages udgangspunkt i den først modtagne bekræftelse af 19. januar 2021, der fungerer som en accept af klagers bestilling. Aftalen må derfor anses for at omfatte leje af en feriehytte med spa, tagterrasse og havudsigt.

Indklagede gav ikke klager tilstrækkelig besked om en ændring i reservationen. I bekræftelsen af 31. maj 2021 var der alene foretaget en mindre ændring i ordlyden, som det ikke kan forlanges, at klager opdagede, hvilket understøttes af, at der ikke samtidig skete nogen ændring i prisen.

Efter almindelige obligationsretlige og forbrugerretlige principper bærer den professionelle part, dvs. indklagede, ansvaret for denne fejl. Klager kan derfor ikke bebrejdes at have undladt at gøre indsigelse ved modtagelsen af den 2. bekræftelse af 31. maj 2021.

Ankenævnet bemærker desuden, at det af markedsføringslovens § 6, fremgår, at en erhvervsdrivende ikke må udelade eller skjule væsentlige oplysninger eller præsentere væsentlige oplysninger på en uklar, uforståelig, dobbelttydig eller uhensigtsmæssig måde.

Ankenævnet finder herefter, at det lejede lider af en væsentlig mangel, som ikke – da ferieboligen blev benyttet af klager og dermed har haft en vis nytteværdi for familien – berettiger til en kompensation på hele lejen, men alene på et forholdsmæssigt afslag. Efter karakteren af manglerne og omstændighederne i øvrigt kan dette forholdsmæssige afslag passende fastsættes til 1.600 kr., svarende til ca. 25 % af lejen.

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

Indklagede skal betale 8.000 kr. til Ankenævnet for Feriehusudlejning for nævnets udgifter til sagens behandling, jf. § 8 i bekendtgørelse nr. 413 af 4. april 2022 om gebyrer ved godkendte, private klage- eller ankenævn og § 31 i vedtægterne for Ankenævnet for Feriehusudlejning.

Ankenævnet træffer herefter følgende

AFGØRELSE

Indklagede skal – hvis dette ikke allerede er sket - inden 30 dage fra forkyndelsesdatoen tilbagebetale klager 1.600 kr.

Ankenævnet for Feriehusudlejning skal tilbagebetale klagegebyret på 300 kr.

Indklagede skal inden 30 dage fra forkyndelsesdatoen betale 8.000 kr. til Ankenævnet for Feriehusudlejning.



København den 7. september 2022

Ankenævnet for Feriehusudlejning den 7. september 2022

Jette-Marie Sonne
Formand

Dennis Bo Panum
Sekretariatschef