



København den 31. august 2016

AFGØRELSE FRA
ANKENÆVNET FOR FERIEHUSUDLEJNING

Klagesag nr.

Klager

Indklagede

Klageemne

Afregning af forbrug

Nævnets sammensætning

P.G. Jensen, formand

Regitze Buchwaldt, Forbrugerrådet, Tænk
Claus Steffen Hansen, Forbrugerrådet, Tænk
Thorkild Carøe, feriehusudlejer
Carlos Villaro Lassen, direktør, Feriehusudlejernes
Brancheforening



København den 31. august 2016

Sagsfremstilling

Aftalen vedrører	Leje af feriehus beliggende: Gamborg Fjord, 5580 Nørre Aaby, Danmark
Aftaledato	Den 12. januar 2016
Lejeperiode	Den 13. februar 2016 til 20. februar 2016
Klage indgivet til nævnet	Den 18. marts 2016
Reklameret til indklagede	Den 21. februar 2016
Pris	6.495,00 kr.

Kort sagsfremstilling

Klageren modtog efter afrejse en forbrugsopgørelse for feriehuset delt op i hovedhuset med el og vand og derudover opvarmning af poolhuset. Der var i lejeperioden brugt 5.007 kWh i feriehuset, svarende til 12.517,50 kr., hvilket undrede klageren. Klageren kontaktede indklagede per mail den 21. februar 2016 og reklamerede herover.

Parternes krav og begrundelser

Klageren påstår indklagede forpligtet til at anerkende, at klagerens depositum på 10.000,00 kr. dækker energiudgiften. Klageren anser forbruget i huset for højt, men normalt. Klageren anser derimod forbruget i poolhuset for helt forrykt. På trods af, at der i husbeskrivelsen står, at man må forvente en betydelig udgift til opvarmning af poolen, mener klageren, at opvarmningsudgifterne er helt ude af kontrol. Klageren tilføjer, at klageren ikke havde nogen indflydelse på opvarmningsudgifterne, da hverken rum- eller vandtemperaturen i poolhuset kunne reguleres af klageren. Såfremt der fandtes en sådan mulighed, blev den ifølge klageren ikke oplyst.

Klageren kan se følgende årsager til det ifølge klageren overdrevne forbrug:

- Feriehuset havde stået tomt i lang tid, før klageren ankom, hvorfor klageren fik regningen for opvarmningen.
- Defekter i det udstyr der regulerede poolen, hvorved det har kørt uhensigtsmæssigt.
- Feriehuset var dårligt isoleret, da det ifølge klageren har brugt mere strøm end klagerens el-opvarmede parcelhus gør på et halvt år.
- At klageren ved en fejl skulle have fået forbrugsregningen for det andet ferielejemål, der ifølge klageren ligger på nabogrunden, oveni klagerens egen forbrugsregning.

Såfremt intet har været galt med feriehuset, finder klageren det uacceptabelt, at indklagede ikke oplyste, hvor store udgifter der kunne forventes til opvarmning. Klageren anfører, at hun som almindelig forbruger ikke kan regne ud, at poolhuset på 7 dage vil bruge 5.493 kWh, samt at en almindelig husstand på 4 i et gennemsnitligt parcelhus bruger 5.181 kWh om året. Forbrugsudgifterne burde derudover ifølge klageren kunne indeholdes i et depositum på 10.000,00 kr.

Klageren har spurgt et firma, der laver og opsætter pools, hvad firmaet ville finde for værende et normalt energiforbrug for poolen. Firmaet har, uden at kende alle fakta omkring poolens størrelse, tilkendegivet, at der med sikkerhed må være tale om en fejl i forbrugsudgifterne.



København den 31. august 2016

Indklagede oplyser, at indklagede har undladt et opkræve et beløb på 1.250,00 kr., da indklagede ved en fejl brugte klagerens aflæsning fra klagerens afrejsedag. Indklagede anfører, at lufttemperaturen i et poolhus skal være 1-2 grader højere end vandtemperaturen, samt at dette er en forudsætning for, at rummet er vel-fungerende. Indklagede anerkender, at klageren ingen indflydelse har på denne forskel i temperaturen mellem vand og luft, men indklagede tilføjer, at klageren havde mulighed for at påvirke forbrugets størrelse ved at regulere til en lavere eller højere vandtemperatur. Dette korrigerer indklagede senere til, at rumtemperatu-ren kan justeres af klageren, samt at vandtemperaturen kan ændres af indklagede efter ønske fra klageren. Indklagede tilføjer, at disse informationer fremgik af informationsmaterialet i huset. Poolhuset, der skal op-varmes, er 209 m².

Indklagede anfægter de mulige årsager til forbrugsudgifterne, som klageren har fremført, da indklagede ga-ranterer, at huset er foropvarmet til mindst 15 grader ved ankomst i perioden fra 1. november til 31. marts, samt at en indendørs swimmingpool er mindst 24 grader ved ankomst. Klageren betaler som følge heraf ifølge indklagede udelukkende forbruget fra ankomsten efter egen aflæsning. Feriehusets installationer er ifølge indklagede i 2015 kontrolleret og optimeret af autoriseret installatør, hvorfor installationerne ifølge ind-klagede er fejlfrie og kører hensigtsmæssigt. Indklagede afviser, at klageren skulle have fået forbrugsafreg-ning fra det andet ferielejemål på nabogrunden. Indklagede tilføjer at det ikke er muligt at oplyse et estimeret forbrug, da forbruget er individuelt fra lejer til lejer. Derudover mener indklagede, at det af klageren indhen-tede estimat ikke kan lægges til grund, da det ikke er baseret på faktiske omstændigheder.

Indklagede har kontrolleret klagerens aflæsningstal på forbruget og sammenlignet disse med indklagedes kontrolaflæsninger før ankomsten og efter afrejsen, hvorved der ifølge indklagede er sammenhæng mellem aflæsningerne. Slutteligt anfører indklagede, at anvendelsen af formuleringen "betydelige omkostninger" er velovervejet, undersøgt og dækkende for de faktiske forhold.

Vedlagt sagsmateriale

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



København den 31. august 2016

Ankenævnets bemærkninger

Indledningsvist bemærkes det, at foranstående sagsfremstilling er et resumé af parternes oplysninger til ankenævnet. Samtlige breve og bilag, som parterne har indsendt i sagen, er indgået i nævnets afgørelse.

Det fremgår af indklagedes markedsføring på internettet, at der er tale om et feriehus på 572 m² med et badelandskab på 209 m² og heri en swimmingpool på 70 m². Det fremgår ligeledes, at der må påregnes betydelige omkostninger til opvarmning grundet den store swimmingpool. I forbindelse med udlejningen opkræver indklagede endvidere et å contobeløb på 10.000 kr. for energiforbrug, hvilket efter ankenævnets opfattelse i sig selv burde give en interesseret lejer en klar indikation om forbrugsudgifternes størrelse.

Det fremgår af sagen, at klageren i lejeperioden har haft et samlet forbrug af el og varme svarende til 14.247,50 kr., hvilket i lyset af det anførte, og henset til, at energiforbruget i et feriehus må antages at svinge alt efter vejrlig og den enkelte lejers brug, ikke i sig selv findes usandsynligt.

Herefter finder ankenævnet ikke grundlag for at anse indklagedes markedsføring for at have været vildledende.

Da ankenævnet endvidere ikke på det foreliggende grundlag finder det godtgjort, at der har foreligget fejl eller andre forhold som anført af klageren, der har kunnet påvirke forbruget, og da det er klagerens egne aflæsningstal, der er lagt til grund for afregningen, kan ankenævnet herefter ikke give klageren medhold i klagen.

Henset til, at ankenævnet ikke kan give klageren medhold i klagen, tilbagebetales klagegebyret ikke.

Nævnet træffer herefter følgende

AFGØRELSE

Ankenævnet for Feriehusudlejning kan ikke give klageren medhold i klagen.

Ankenævnet for Feriehusudlejning den 31. august 2016

P.G. Jensen
Formand

Rasmus Møller Axelsen
Sekretariatschef