



København den 30. maj 2022

AFGØRELSE FRA ANKENÆVNET FOR FERIEHUSUDLEJNING

Klagesag nr.

Klager

Indklagede

Klageemne

Slutafregning af el og vand

Nævnets sammensætning

Jette-Marie Sonne, formand

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



København den 30. maj 2022

Aftalen vedrører	Leje af feriehus beliggende: 4873 Væggerløse
Aftaledato	Den 25. september 2020
Lejeperiode	Den 20. marts 2021 – 27. marts 2021
Klage indgivet til nævnet	Den 18. april 2021
Reklameret til indklagede	Den 26. marts 2021
Pris	7.319 kr.

Kort sagsfremstilling

Klager henvendte sig til indklagede dagen før lejeperiodens start med henblik på at få feriehusets pool opvarmet til 28-29 grader. Indklagede oplyste i den forbindelse, at der ville blive tillagt ekstra elforbrug. Klager accepterede dette. Indklagede sørgede for, at der kom en tekniker til feriehuset, som indstillede poolen på den ønskede temperatur.

På ankomstdagen den 20. marts 2021 modtog klager et forbrugsafregningsskema med forud udfyldte startværdier og besked om, at de var aflæst i forbindelse med teknikerens besøg dagen forinden. Dette var klager indforstået med og kontrollerede ikke de aflæste værdier. Den 25. marts 2021 – hvilket var to dage før endt ophold – modtog klager en slutafregning i forbindelse med klagers ophold. Klager stod uforstående over for at modtage en afregning før endt ophold. Indklagede har efterfølgende oplyst, at denne slutafregning blev sendt ved en fejl.

På den baggrund valgte klager samme dag at kontrollere forbrugstallene for el og vand. Ifølge klager stemte startværdierne ikke overens med de ved ankomsten udleverede tal. Klager er af den opfattelse, at aflæsnings-tallene viser et forbrug, som er 4-5 gange højere, end det klager erfaringsvist har oplevet for en uges ophold i andre poolhuse.

Indklagede har ved fotodokumentation godtgjort, at elmåleren stod på 376.901 kWh og vandmåleren på 5.718,469 m³ på ankomstdagen. Klager har på afrejsedagen anført elmåleren til 378.676 kWh samt 5.740 m³.

Parternes krav og begrundelser

Klager har påstået, at indklagede skal erkende, at klager kun skal betale 808,50 kr., som er klagers beregning af forbrug af el og vand med 2.908,50 kr. fratrukket depositum på 2.100 kr.

Klager har desuden gjort gældende, at der imellem den 19. og den 20. marts 2021 på trods af, at der ikke blev anvendt forbrug, var et forbrug på 487 kWh strøm samt 3,5 m³ vand. På trods af yderligere opvarmning af poolen før ferieopholdets start ville forbruget kun kunne opgøres til 107,5 kWh og ikke de af indklagede anførte 487 kWh.

Klager har henvist til sine erfaringer med leje af andre feriehus, som også har været opvarmet med elvarme og med klinkegulv, således at det omtalte feriehus ikke afviger på dette punkt.

Desuden har klager anført, at på trods af at feriehuset er på 294 m², betyder det ikke nødvendigvis, at alle kvadratmeter har været anvendt. De har udelukkende i gennemsnit været 4,6 personer i huset og har ikke anvendt hele huset.



København den 30. maj 2022

Indklagede har inden klagesagens indbringelse tilbudt en nedskrivning af vandforbruget på 4,461 m³, hvilket svarer til en reduktion i forbruget på i alt 289,97 kr. (4,461 m³ x 65 kr. pr. m³). Efter klagesagens indbringelse har indklagede pr. kulance tilbudt at imødekomme klager og afregne elforbruget ud fra det gennemsnitlige forbrug på 1.428 kWh + 500 kr. ekstra for opvarmning af pool til 29 grader.

Indklagede har gjort gældende, at feriehusets areal udgør 294 m², og at huset er bygget i sten. Gulvet er et klinkegulv, og huset er opvarmet delvist af el-radiatorer og ved varmepumpe. Gennemsnitlige huse med pool, som indklagede udlejer, er noget mindre.

Indklagede har desuden oplyst, at swimmingpoolen er på 37 m³, som ligeledes er noget større end swimmingpools i andre feriehus.

For så vidt angår vandforbruget har indklagede anført, at der var anført i alt 12 personer i huset, og at én person i gennemsnit anvender mellem 0,7 og 1,0 m³ vand pr. uge i huse med swimmingpool.

I forhold til elforbruget har indklagede gjort gældende, at det gennemsnitlige elforbrug i vinterperioden ligger på 204 kWh pr. dag. På baggrund af udlejningsperioden i feriehuset fra 2018 til klagesagens indbringelse er gennemsnitsforbruget i en uge i vinterperioden således 204 kWh x syv dage = I alt 1.428 kWh.

Samlet set har indklagede tilbudt klager en reduktion i el- og vandforbrug på 761,57 kr.

Vedlagt sagsmateriale

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



København den 30. maj 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 vurderer ikke, at klagers samlede forbrug af el og vand er usandsynligt. Forbruget varierer efter blandt andet vejret og en lejers adfærd. Hertil kommer, at vandet i swimmingpoolen på klagers anmodning var forhøjet til 28-29 grader, inden klager ankom til feriehuset.

Efter en samlet vurdering er det således ikke sandsynliggjort, at indklagedes forbrugsafregning er forkert, eller at der har været fejl ved målerne mv., som har påvirket forbruget.

Ankenævnet bemærker, at indklagede imidlertid efter klagesagens indbringelse har tilbudt at imødekomme klager yderligere, således at indklagede samlet set har tilbudt klager en reduktion i el- og vandforbrug på 761,57 kr., hvilket medfører en efterbetaling fra klager på 3.144,40 kr.

Idet klager opnår delvist medhold, bliver klagegebyret tilbagebetalt.

Indklagede skal betale 1.250 kr. til Ankenævnet for Feriehusudlejning for nævnets udgifter til sagens behandling. Ankenævnet henviser til § 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 anerkende en reduktion i el- og vandforbruget på 761,57 kr.

Ankenævnet for Feriehusudlejning skal tilbagebetale klagegebyret på 300 kr.

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

Ankenævnet for Feriehusudlejning den 30. maj 2022

Jette-Marie Sonne
Formand

Dennis Bo Panum
Sekretariatschef