



København den 30. maj 2023

AFGØRELSE FRA ANKENÆVNET FOR FERIEHUSUDLEJNING

Klagesag nr.

Klager

Indklagede

Klageemne

Utæt hus, defekt brændeovn og afregning for forbrug af elektricitet

Nævnets sammensætning

Jette-Marie Sonne, formand

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



København den 30. maj 2023

| | |
|----------------------------------|---|
| Aftalen vedrører | Leje af feriehus beliggende: 6857 Blåvand |
| Aftaledato | Den 29. oktober 2021 |
| Lejeperiode | Den 12. februar 2022 til den 19. februar 2022 |
| Klage indgivet til nævnet | Den 10. april 2022 |
| Reklameret til indklagede | Den 13. februar 2022 |
| Pris | 7.904 kr. |

Kort sagsfremstilling

På ankomstdagen den 12. februar 2022 bemærkede klager nogle forhold ved feriehuset, der efter klagers opfattelse ikke var, som de skulle være, herunder:

- Huset var utæt. Det trak ind ad hoveddøren og vinduer på førstesalen. Visse steder var gabet så stort, at det kunne konstateres med det blotte øje.
- Brændeovnen var defekt. Blandt andet var top-pladen brændt igennem. Brændeovnen opvarmede derfor ikke særlig meget.
- En del el-radiatorer havde løse forbindelser, så de selv slog fra, uden at den ønskede temperatur var opnået.
- Der var desuden nogle mindre inventarmangler.

Klager mødte fysisk op på indklagedes lokalkontor den 13. februar 2022 og anmeldte manglerne. Lokalkontoret sendte samme dag en medarbejder ud til feriehuset. Medarbejderen konstaterede, at manglerne var til stede.

Den 16. februar 2022 mødte klager igen op på lokalkontoret og klagede specifikt over den utætte hoveddør. Klager fik ved denne lejlighed udleveret et håndklæde, der kunne lægges foran/puttes i sprækken, så det ikke blæste så meget ind.

Fredag den 18. februar 2022 mødte klager igen op på lokalkontoret for at modtage nyt vedrørende de fundne mangler, idet husejeren boede udenlands og først skulle kontaktes. Dette var dog forgæves, da den medarbejder, der var på arbejde, intet vidste om sagen.

Efter klagers afrejse kunne der ikke opnås enighed mellem klager og indklagedes hovedkontor. Klager har anført, at udgiften til forbrug af elektricitet ikke skal afholdes fuldt ud af klager, idet klager under opholdet lånte varmeapparater, der var drevet af elektricitet, til at forsøge at holde varmen i huset. Klager har anført, at klager blev lovet, at klager ikke skulle afholde det fulde forbrug af elektricitet.

Parternes krav

Klager har påstået, at indklagede skal give klager en erstatningsuge i feriehus eller refundere 75 % af lejen. Derudover har klager påstået, at regningen for elektricitet skal nedsættes med 700 kr., svarende til klagers forbrug af brænde under opholdet.



København den 30. maj 2023

Indklagede har inden klagesagens indbringelse tilbudt klager et nedslag i lejen/forbrugsafregningen på 900 kr., svarende til ca. 12 % af lejen. Indklagede har ikke tilbudt klager nogen reduktion i el-afregningen på 1.313,40 kr.

Parternes begrundelser

Klager har navnlig anført

- at feriehuset var slidt og utæt,
- at klager lånte to el-radiatorer og en varmeblæser af indklagede og i den forbindelse fik et løfte om at få godskrevet forbruget på disse apparater efter opholdet,
- at hele førstesalen var ubrugelig, idet den var umulig at varme op, og
- at et gennemsnitsforbrug nødvendigvis vil omfatte brug af hele huset, men at klager kun gjorde brug af en del af stueplan.

Indklagede har navnlig anført

- at det på lejetidspunktet var 17 år siden, at feriehuset blev renoveret,
- at det er husejeren og ikke indklagede, der er ansvarlig for vedligeholdelsen af huset,
- at klagers fotos viser slitage og aldersrelaterede fejl, hvilket indklagede ikke kan eller vil kompensere lejeren for, og
- at indklagedes lokalkontor har oplyst, at forbruget af elektricitet var på 398 "enheder", og at et gennemsnitligt forbrug for dette hus er på 408 enheder.

Vedlagt sagsmateriale

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



København den 30. maj 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 som ubestridt, at brændeovnen var defekt, og at feriehuset flere steder var utæt, hvilket medførte problemer med at opvarme feriehuset. Indklagede har heller ikke bestridt de mangler af mindre karakter, som klager har beskrevet. Det kan efter sagens forløb lægges til grund, at de varmeblæsere/radiatorer, som indklagede lånte klager, ikke var tilstrækkelige til at afhjælpe forholdet. De øvrige mangler blev efter det oplyste ikke afhjulpet.

Klager er derfor berettiget til et forholdsmæssigt afslag.

Særligt henset til indholdet af annonceringsmaterialet, hvori feriehuset er beskrevet som et feriehus i "virkelig god stand", og at der er tale om manglende mulighed for tilstrækkelig opvarmning i vinterperioden, fastsættes det forholdsmæssige afslag skønsmæssigt til 1.800 kr., svarende til ca. 25 % af lejen.

For så vidt angår spørgsmålet om betaling i henhold til forbrugsafregningen lægger ankenævnet til grund, at den defekte brændeovn og det forgæves forsøg på afhjælpning ved udlån af varmeblæsere/radiatorer har medført en vis merudgift for klager til indkøb af brænde, ligesom klager efter det oplyste måtte lukke af til førstesalen og derfor alene opvarmede en del af feriehuset. Indklagedes forbrugsafregning på 1.313,40 kr. nedsættes derfor skønsmæssigt med 700 kr., svarende til klagers udgift til brænde.

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 1.800 kr. til klager.

Indklagede skal desuden nedskrive forbrugsafregningen for elektricitet med 700 kr.

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.

Ankenævnet for Feriehusudlejning den 30. maj 2023.



København den 30. maj 2023

Jette-Marie Sonne
Formand

Dennis Bo Panum
Sekretariatschef