

ANKENÆVNETS AFGØRELSE

4/1920-0301-0108

/SEN

Klager:


9352 Dybvad

Nyropsgade 30
1780 København V
Tlf. 72 26 82 00
Fax 33 18 14 29
CVR-nr. 28 45 81 85
post@energianke.dk
www.energianke.dk

Indklaget energiselskab:

Dybvad Varmeværk a.m.b.a.
Jernbanegade 8 a
9352 Dybvad

CVR 4092 0013
(registreret som DYBVAD VARME-
VÆRK AMBA JENS PETER STOUBY)

Klageemne:

Kompetence - Aftaleforhold ▪ Udlejnings-
ejendom med 9 lejemål - Samtlige varme-
målere placeret i én lejlighed - Varme-
værkets adgang til installationer i lejligheden med målerne.

Ankenævnets sammensætning:

Formand
Poul Gorm Nielsen
Udpeget af Forbrugerrådet
Niels-Ole Bjerregaard
Martin Salamon
Udpeget af Dansk Fjernvarme
Mogens Christensen
Eigil Jensen

SAGSFREMSTILLING

Perioden, der klages over: Ikke angivet præcist.

Påklaget beløb: ÷

Klagen indbragt for det indklagede energiselskab den: 28. juni 2007.

Energiselskabet truffet afgørelse i sagen den: Ikke angivet præcist.

Klageformular modtaget i ankenævnet: 11. oktober 2007.

Klagegebyr modtaget i ankenævnet: 11. oktober 2007.

Sagen behandlet på ankenævnets møde den: 5. december 2008.

KLAGENS INDHOLD OG FORLØB

Klagen vedrører adressen [REDACTED] der er en ejendom med 9 lejemål. Hver lejer er direkte kunde hos indklagede, og samtlige 9 varmemålere er placeret i lejligheden 17 a, st. tv.

Af BBR fremgår bl.a.:

Antal enheder, lejligheder mm.	
Enheder	9
Beboelseslejligheder	9
Enkeltværelser	0
Pladser i sikringsrum	0
Etager	2

Arealer (m2)	
Samlet bygningsareal	399
Samlet boligareal	477
Samlet erhvervsareal	0
Bebygget areal	240
Tagetagens samlede areal	78
Udnyttet tagetage	78
Samlet kælderareal	7

Der har mellem klager og indklagede verseret en retssag om klagers forpligtelse til at betale for såkaldt ”mellemforbrug”, når en lejer afmelder sig som kunde og indtil ny lejer bliver tilmeldt.

Retten afsagde den 8. april 2008 dom i sagen, hvor det bl.a. er anført:

» ...

Rettens begrundelse og afgørelse

Retten lægger til grund, at ejeren af ejendommene, [REDACTED] og [REDACTED] og [REDACTED] i [REDACTED] for mere end 20 år siden lod sig optage som medlem af Dybvad Varmeværk med pligt til iht. Varmeværkets vedtægter at aftage ejendommenes forbrug af varme og med pligt til at betale driftsafgift, målerleje og afgift for forbrugt fjernvarme efter måler.

Det fremgår af ministerens forelæggelse for folketetinget af det lovforslag, der blev til indførelsen af varmemforsyningslovens § 20 stk. 6, lov nr. 436 af 10. juni 1997, at lovens hovedformål var at motivere den, der brugte varme mv., til at spare, men at det også var et af lovens formål at bringe en udbredt praksis til ophør på specielt varmemforsyningsområdet om, at udlejere, ejere og boligselskaber skulle hæfte for lejerens varmeregning.

I dette tilfælde er kundeforholdene i overensstemmelse med lovens intentioner efterfølgende blevet ændret, således at Varmeværket for at opfylde kravet i varmemforsyningslovens § 20, stk. 6, har forsynet lejlighederne med selvstændige varmemålere med mulighed for umiddelbart at afbryde varmemforsyningen til de enkelte lejligheder. Varmeværket har således etableret et direkte kundeforhold til lejerne. Dermed er den oprindelige tilslutningsaftale mellem Varmeværket og ejeren af ejendommene ændret, således at der skal etableres et nyt retligt grundlag, hvis [REDACTED] påny skal hæfte over for Varmeværket.

Der er ikke påvist et retligt grundlag for at pålægge [REDACTED] at betale for lejlighedernes varmemforsyning i perioder, hvor lejerne har bragt deres direkte kundeforhold til afslutning, og hvor der endnu ikke er blevet tilmeldt en ny lejer som forbruger.

[REDACTED] frifindes derfor.

... «

Sagen omhandler indklagedes adgang til egne varmemålere mv. på klagers installationsadresse.

For ejendommen er der forsyningspligt, mens der er efter vedtægterne kun er aftagepligt de første 20 år. Det er ikke oplyst, hvor længe [REDACTED] har været tilsluttet, men det er mere end 20 år.

Oprindelig skete der direkte afregning med ejeren, men det blev ændret af hensyn til parternes omkostninger, så klager og indklagede omkring 1. juni 2005 indgik en mundtlig aftale om, at alle varmemålerne skulle være placeret på den samme installationsadresse med separat måler for hver lejlighed. Afregning sker således nu med den enkelte lejer.

Indklagede har ikke adgang til lej lighederne, men måleren kan aflæses fra udvendig side. Indklagede fik efterfølgende i 2005 udleveret en nøgle til lejligheden med målerne, så indklagede havde uhindret adgang til målere og haner. Klager hentede dog i januar/februar 2006 nøglen hos indklagede med den begrundelse, at indklagede ikke uden klagers eller lejers samtykke - eller eventuelt ved fogedens medvirken - havde adgang til målere og haner.

Klager har i ét tilfælde omkring maj 2006 givet indklagede adgang til målere og haner..

Herefter har klager rettet henvendelse til Ankenævnet for Energiområdet.

PARTERNES KRAV OG BEGRUNDELSER

Klagerens krav: Klager har ønsket fastslået, at indklagede er uberettiget til at skaffe sig adgang til installationsadressen uden samtykke fra den, der har brugsretten til ejendommen eller gennem en fogedforretning.

Klagerens begrundelse: Adgang til en anden mands ejendom må kræve særskilt hjemmel, evt. i form af et samtykke. Samtykket må afgives af ejeren af ejendommen. I tilfælde, hvor ejendommen er udlejet, vil ejerens samtykke dog ikke være tilstrækkeligt, idet det her vil være nødvendigt at indhente samtykke fra den person, der har brugsretten til ejendommen, dvs. lejer.

Indklagedes standpunkt til klagerens krav: Afvisning.

Indklagedes begrundelse: Indklagede har naturligvis ikke adgang til beboelseslokaler uden brugernes accept.

Den aktuelle situation har dog været speciel, idet klager har ønsket et arrangement med samlede målere i én lejlighed.

At indklagede ikke uden klagers eller lejers - eller eventuelt fogedens medvirken - har haft adgang til målere og haner har umuliggjort indklagedes normale restanceprocedure, hvilket i yderste konsekvens kunne lede til lukning af varmforsyningen. Herudover er det tvivlsomt, om fogeden vil skaffe værket adgang til haner i lejligheden, da det ikke alene vedrører denne lejlighed. Efter det oplyste fra fogedretten er der en sagsbehandlings tid på ca.2 måneder, ligesom der er omkostninger til fogedretten.

Både indklagedes tidligere og nuværende vedtægter anfører, at indklagede skal have uhindret adgang til varmemålere og hovedhaner, der ejes af indklagede.

Indklagede har opfattet den begrænsede adgang til varmemålerne og hovedhaner som et forsøg fra klagers side på at sikre varmforsyning til lejligheder på indklagedes - og dermed alle øvrige forbrugeres - regning, når en lejer fraflyttede uden at meddele fraflytning til indklagede, eller for en periode fra fraflytning og indtil en ny lejer blev tilsluttet indklagede som forbruger.

Da værket har begrænset adgang til målere og haner for at afbryde forbrug, er det ikke muligt at lave budget på forbrug. Endvidere er [REDACTED] en landsby med mange ledige lejligheder.

Indklagede er af den opfattelse, at klager har en forpligtelse til at sikre, at indklagede til enhver tid har adgang til målerne, da den mundtlige aftale er etableret på klagers foranledning og for at spare klager for omkostninger.

Vedrørende udvendige målerskabe placeret udenfor beboelsesrum er det indklagedes opfattelse, at indklagede har og skal have adgang hertil.

De seneste mange år har der ikke været praksis for indgåelse af en kontrakt mellem forbrugere og værket. Værkets arkiver indeholder ikke aftale eller kontrakt med klagers ejendom.

Værket har henholdt sig derfor til gældende vedtægter for værket.

AFTALEGRUNDLAG

Vedtægter fra 11. september 1978 med efterfølgende ændringer frem til 30. juni 2008:

§ 3

Som medlem kan optages enhver, der er ejer af en ejendom, der er således beliggende, at selskabet med rimelighed kan imødekomme ejerens anmodning om forsyning af den pågældende ejendom med fjernvarme.

... Bestyrelsen kan under særlige omstændigheder træffe aftale om levering af varme til ejendommen, hvis ejere ikke er medlem af selskabet. Bestyrelsen kan i almindelighed træffe aftale om levering af varme til ejendommen, hvor forbrugeren ikke er ejer af ejendommen eller medlem af selskabet. Levering af varme sker i så fald på samme betingelser, som ved levering til medlemmer.

...

§ 7

Medlemmet er ansvarlig for selskabets anlæg på ejendommen. Der skal stilles fornøden plads til rådighed til anbringelse af måler og ventiler. Måler og stopventiler skal anbringes på et for selskabets personale let tilgængeligt sted. Såfremt der sker ændringer i en ejendoms opvarmende rumindhold er ejeren forpligtet at meddele selskabet dette og inden ibrugtagning indbetale evt. yderlige tilslutningsafgift i henhold til § 4.

I vedtægter fra generalforsamlingen 30. juni 2008 og ekstraordinær generalforsamling 22. juli 2008 (anmeldt til Energitilsynet den 4. september 2008):

§ 3 Andelshavere/varmeaftagere

- 3.1 Som andelshaver kan optages en fysisk eller juridisk person, såfremt denne er:
 1. Ejer af en særskilt matrikuleret ejendom.
 2. Ejer af en ejerlejlighed, når denne har selvstændig hovedmåler tilhørende selskabet.
 3. Andelsbolighaver, når andelsboligen har selvstændig hovedmåler tilhørende selskabet.
 4. Ejer af bygning på lejet grund.
 5. En ejerlejlighedsforening/andelsboligforening eller boligselskab, der som fælles facilitet har den selvstændige direkte tilslutning til selskabets ledningsnet med hovedmåler tilhørende selskabet.
- 3.2 Enhver, der opfylder de i 3.1 anførte betingelser, og hvis ejendom ligger indenfor forsyningsområdet, er berettiget til at blive optaget som andelshaver, såfremt den pågældende ejendom kan forsynes med fjernvarme.
- 3.3 Levering kan endvidere ske til varmeaftagere, hvorved forstås enhver der via en andelshaver forsynes med varme. Dette kan f.eks. være det enkelte medlem af en andelsboligforening eller ejerlejlighedsforening, lejere i fjernvarmeforsynede ejendomme, forpagtere etc.
- 3.4 Levering til ikke andelshavere og eventuelle varmeaftagere sker på leveringsvilkår, der svarer til de for andelshavere gældende.
- 3.5 Andelshavere, varmeaftagere og ikke andelshavere skal respektere selskabets gældende vedtægter samt de øvrige udleverede vilkår for levering af fjernvarme, der måtte være gældende for selskabet, herunder f.eks. tariffblade og de af selskabets bestyrelse udarbejdede almindelige leveringsbestemmelser samt eventuelle tekniske leveringsbestemmelser.
- 3.6 Når særlige forhold gør sig gældende, f.eks. med hensyn til bygningskarakter og varmebehov, kan bestyrelsen indgå særftaler vedrørende tilslutning og varmelevering.

Indklagede har den 1. september 2008 vedtaget ”Almindelige bestemmelser for fjernvarmelevering”, som den 4. september 2008 er anmeldt til Energitilsynet:

- 2.3 Ejeren stiller den fornødne plads til rådighed til brug for etablering af hovedhaner og hovedmålerarrangement m.v. Der må sikres VÆRKET let adgang til måleraflæsning og vedligeholdelse, jf. 5.1.
- ...
- 5.1 VÆRKET leverer det for afregning mellem FORBRUGER og værk nødvendige måleudstyr og bestemmer målernes antal, størrelse, type og placering.
- 5.2 Hovedmålere ejes og vedligeholdes af VÆRKET.
VÆRKET er i øvrigt berettiget til at udskifte hovedmålere, når det findes påkrævet.
- 5.3 ...
- 5.4 ...

5.5 Med henblik på afregningen af fjernvarmeforbruget foretages periodiske aflæsninger af hovedmålere. VÆRKETs personale skal have uhindret adgang til hovedmålere, jf. 3.9.

...

3.9 VÆRKETs personale skal, så længe ejendommen er tilsluttet fjernvarmeforsyningen, mod behørig legitimation, til enhver tid have adgang til alle dele af ejendommens varmeanlæg for eftersyn, trykprøvning, aflæsning samt afbrydelse.

...

ANKENÆVNETS KOMPETENCE I RELATION TIL ERHVERVSDRIVENDE FORBRUGERE

Ankenævnets vedtægter indeholder i § 1 følgende om nævnets kompetence:

§ 1. Ankenævnet behandler civilretlige tvister mellem private forbrugere og energiselskaber.

Stk. 2. Ankenævnet behandler klager fra private forbrugere vedrørende forbrugeraftaler om køb og levering af el, gas og varme samt andre varer og tjenesteydelser i forbindelser hermed. Den private klager skal stå i direkte kundeforhold med det energiselskab, der klages over.

...

Stk. 5. Ankenævnet kan behandle klager fra erhvervsdrivende, såfremt klagen ikke adskiller sig væsentligt fra en klage vedrørende et privat kundeforhold.

Klager har i relation til ankenævnets kompetence anført, at han udlejer ejendomme i [REDACTED], men at der ikke er oprettet nogen egentlig virksomhed med henblik på udlejning af beboelseslejemålene. Klager er ansvarlig for udlejningsvirksomheden. Udlejningsvirksomheden har ikke et CVR-nr.

På klagers adresse er følgende registreret i CVR:

Stamdata	
Cvr-nr:	82412018
Startdato:	02.05.1977
Ophørsdato:	
Adresse:	
	Vis alle virksomheder på denne adresse
Telefon:	98864547
Fax:	
Email:	
Branche:	433200 Tømrer- og bygningsnedkervirksomhed
Virksomhedsform:	10 Enkeltmandsvirksomhed
Kreditoplysninger:	
Antal ansatte:	0
Reklamebeskyttelse:	Nej

Øvrige informationer	
P-numre for denne virksomhed:	1002645723
Statstidende meddelelser:	Se oversigt

Klager har gjort gældende, at sagen drejer sig om spørgsmål, som ikke væsentligt adskiller sig fra, hvad en klage vedrørende et privat kundeforhold kunne dreje sig om. Der er tale om spørgsmål, som også vil kunne opstå for en privat forbruger.

En privat forbruger vil have samme interesse i at få fastslået, hvorvidt Dybvad Varmeværk har adgang til dennes ejendom uden samtykke.

Indklagede har ikke fremsat bemærkninger i relation til ankenævnets kompetence eller nedlagt påstand om sagens afvisning.

NÆVNETS BEMÆRKNINGER

Ankenævnet bemærker indledningsvis, at foranstående sagsfremstilling er et resume af parternes oplysninger til ankenævnet. Ved nævnets vurdering af sagen har nævnsmedlemmerne været bekendt med samtlige breve og bilag, som parterne har indsendt i sagen.

Klager ejer udlejningsejendomme i men klagers udlejning af beboelseslejemål er ikke omfattet af et CVR-nr.

Ankenævnets kompetence

Efter § 1, stk. 5, i ankenævnets vedtægter kan nævnet behandle klager fra erhvervsdrivende, hvis klagen ikke adskiller sig væsentlig fra en klage vedrørende et privat kundeforhold.

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at aftaleforholdet mellem klager og indklagede i denne sag ikke har en så udpræget erhvervsmæssig karakter, at sagen adskiller sig væsentligt fra en klage vedrørende et privat kundeforhold.

Forudsætningen om at klagen ikke væsentlig skal adskille sig fra en klage fra en ren privat forbruger er i denne sag således opfyldt. Nævnet anser sig derfor for kompetent til at behandle sagen.

Leverings- og kontraktretlige forhold

Efter § 1, stk. 2, andet afsnit, skal er ankenævnet kun kompetent til at behandle en klage, hvis klager står i et direkte kundeforhold med det energiselskab, som klagen angår. Efter det oplyste er det de enkelte lejere i ejendommen, der hver for sig står i et direkte kundeforhold med indklagede for så vidt angår levering af og betaling for fjernvarmeopvarmningen.

Nævnet lægger imidlertid til grund, at der for ejendommen påhviler en gyldig tilslutningspligt efter varmemforsyningsloven. Klager er således som ejer forpligtet til at have ejendommen tilsluttet det af indklagede drevne fjernvarmeforsyningsnet, og dette forhold statuerer efter nævnets opfattelse et indirekte kundeforhold.

Klager er som udlejer forpligtet til at sørge for, at lejerne mod betaling har adgang til varmemforsyningsnettet, så der kan leveres opvarmet vand.

I relation til fjernvarmeværket må klager derfor som en afledet forpligtelse af tilslutningspligten acceptere at lade ejendommen modtage det opvarmede vand på fjernvarmeværkets sædvanlige vilkår, dvs. efter gældende vedtægter og leveringsvilkår.

Nævnet lægger til grund, at de gældende vedtægter er vedtaget på en generalforsamling den 30. juni 2008 og ekstraordinær generalforsamling den 22. juli 2008 samt anmeldt til Energitilsynet den 4. september 2008.

Endvidere lægger nævnet til grund, at der den 1. september 2008 er vedtaget "Almindelige bestemmelser for fjernvarmelevering", som den 4. september 2008 er anmeldt til Energitilsynet.

Efter denne anmeldelse er klager forpligtet til efter leveringsbetingelsernes punkt 3.9 at give indklagedes personale adgang til alle dele af ejendommens varme anlæg for eftersyn, trykprøvning, aflæsning samt afbrydelse.

Da samtlige varmemålere efter det oplyste blev placeret i én lejlighed efter klagers ønske og i dennes interesse, er klager forpligtet til at give indklagede adgang til egne installationer i den pågældende lejlighed på klagers ejendom. Indklagede skal dog udøve denne ret under fornøden hensyntagen til lejerens i den pågældende lejlighed og mindst mulig gene for denne.

Nævnet træffer herefter følgende afgørelse

AFGØRELSE

Ankenævnet kan ikke give klager, [REDACTED], medhold i det fremsatte krav overfor indklagede, Dybvad Varmeværk a.m.b.a., om, at indklagede er uberettiget til at skaffe sig adgang til egne installationer i ejendommens lejemål.

Indklagede skal ikke betale sagsomkostninger i denne sag, ligesom klagegebyret ikke returneres til klager, jf. § 23, stk. 2 i ankenævnets vedtægter.

ANKENÆVNET PÅ ENERGIOMRÅDET, DEN 24. FEBRUAR 2009


Poul Gorm Nielsen
formand

/ 
for Sami El-Nasser
Georg Ferdinandsen
specialkonsulent