

## **ANKENÆVNETS AFGØRELSE**

4/1920-0301-0136

/MLD

**Klager:**

  
9520 Skørping

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:**

Rebild Varmeværk A.m.b.a.  
CVR 1849 6607

Rebild Kirkevej 1  
Rebild  
9520 Skørping

**Klageemne:**

Kontrakt ▪ Særaftale om fritagelse for betaling af fast afgift på overetage - Ensidig ændring af kontraktvilkår - Passende varsel.

**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:** Der klages over aftalebrud.

**Påklaget beløb:** Fremtidig betaling af yderligere fast afgift for 84 m<sup>2</sup> på tagetagen.

**Klagen indbragt for det indklagede energiselskab den:** 16. januar 2008.

**Energiselskabet truffet afgørelse i sagen den:** 28. april 2008.

**Klageformular modtaget i ankenævnet den:** 15. juni 2008.

**Klagegebyr modtaget i ankenævnet den:** 23. juni 2008.

**Sagen behandlet på ankenævnets møde den:** 20. februar 2009.

## KLAGENS INDHOLD OG FORLØB

Den 27. februar 1995 indgik klager og indklagede en leveringsaftale (bilag 1). I kontrakten tilføjede klager følgende;

Tilmeldingen er betinget af ejers accept af de omkostninger, der påløber ejendommen. Disse omkostninger afklares ved senere syn. Elvarme i overetage betinges godkendt af selskabet

27/2-95

Sagen drejer sig om, at særaftalen om friholdelse af overetage i denne leveringsaftale ikke overholdes af indklagede, der ensidigt har opsagt aftalen.

Ved brev af 22. april 1999 bemærkede indklagede under henvisning til den indgåede aftale, at det i aftalen nævnte forbehold for godkendelse af elvarme i ejendommens overetage efter omstændighederne bevirkede, at den faste afgift med virkning fra 1. maj 1998 alene ville blive beregnet efter stueetagens arealmål, dog med minimumssatsen, der på daværende tidspunkt udgjorde kr. 3.420 + moms.

Ved brev af 15. september 2005 bekræftede indklagede atter klagers aftale om m<sup>2</sup>-beregningsgrundlag, således at klager fortsat blev beregnet fast afgift med 148 m<sup>2</sup>.

Ved brev af 30. december 2007 oplyste indklagede imidlertid, at bestyrelsen havde besluttet at suspendere klagers særaftale med 18 måneders varsel fra brevdato, hvorefter beregningsgrundlaget fra 1. juli 2009 ville blive ændret til 232 m<sup>2</sup>. Indklagede bemærkede;

Rebild Varmeværk gennemførte i 1999 en omlægning af tariffen således at en større andel af den samlede varmebetaling siden har været opkrævet som et fast m<sup>2</sup> bidrag. I kraft af din undtagelsesklausul i leveringsaftalen vil du pr. 1. juli 2009 have været fritaget for betaling af m<sup>2</sup>-bidrag i din over-etage på 84 m<sup>2</sup> i cirka 10 år.

Dette mener bestyrelsen er en passende overgangsperiode, der både tager hensyn til dine interesser og værkets objektive interesser om ensartede vilkår for alle andelshavere. Ved tarifændringen i 1999 forsøgte man at nå et retfærdigt kompromis således at ændringen ikke belastede større ejendomme uforholdsmæssigt. Dog er det åbenbart at huse med meget lille variabelt varmeforbrug eller el-opvarmning fik en større varmebetaling.

Som et forbrugerejet andelsselskab er vi i bestyrelsen af den holdning at der bør være ensartede vilkår for alle. Det er både i overensstemmelse med andelstankens ånd og en grundfæstning af solidariteten mellem andelshaverne. Der har ved værkets etablering været andre varmeaftagere med særlige vilkår overgangsvilkår, men disse er for længst udløbet og alle tilsluttede ejendomme har nu ensartede vilkår.

I perioden 16. januar 2008 – 13. marts 2008 foregik en skriftlig korrespondance i anledning af indklagedes brev af 30. december 2007.

Ved brev af 23. april 2008 meddelte indklagede at fastholde beslutningen om at suspendere klagers særaftale.

Klager indbragte herefter ved e-post af 15. juni 2008 sagen for Ankenævnet på Energiområdet.

## **PARTERNES KRAV OG BEGRUNDELSER**

**Klagerens krav:** At den oprindelige aftale og beregningsgrundlag fortsat skal være gældende.

Alternativt, hvis ankenævnet ikke finder, at aftalen fortsat kan stå ved magt, en udfasningsperiode, der tager udgangspunkt i klagers forhandling med indklagede om en mindelig løsning. Klager har over for bestyrelsen foreslået en periode på 8 år.

**Klagerens begrundelse:** Klager har gjort gældende, at den oprindelige leveringsaftale med særbestemmelse er grundlaget for aftalen mellem værket og klager, og at aftalen er bindende for begge parter, jf. værkets vedtægter.

Klager har påpeget, at den til enhver tid siddende bestyrelse er ansvarlig for de aftaler, som selskabets skiftende bestyrelser indgår.

Klager har oplyst, at aftalen er bekræftet gældende fra bestyrelsens side inklusiv beregningsgrundlag. Seneste bekræftelse er underskrevet af den nuværende bestyrelsesformand, som nu annullerer aftalen, uden at klager kan gå til alternativ leverandør på grund af forblivelsespligt.

Klager har oplyst, at der hverken nu eller tidligere har været vandbåren installation på overetagen, hvorfor overetagen ikke kan opvarmes via indklagedes forsyningsnet.

**Indklagedes standpunkt til klagerens krav:** Afvisning med fastholdelse af, at særaftalen gyldigt er opsagt med 18 måneders forudgående varsel.

**Indklagedes begrundelse:** Indklagede har redegjort for bestyrelsens argumenter for at suspendere særaftalen:

1. Med risiko for at blive beskyldt for at desavouere den daværende bestyrelses arbejde i 1995 vil jeg alligevel bemærke at man burde have stået fast på ensartede tilbud til alle potentielle andelshavere ved indgåelse af leveringsaftaler og ikke accepteret enkeltpersoners krav om sær- eller undtagelsesbetingelser.
2. Der har været enkelte overgangsordninger for grupper af andelshavere siden starten, men alle særaftaler er for længst udløbet. Ved den grundlæggende omlægning af tariffen i 1999, hvor en del af betalingen for det variable forbrug blev konverteret til et fast m<sup>2</sup>-afhængigt bidrag blev der ikke indført særordninger for fx elopvarmede huse med lavt varmekonsum.
3. Andelsselskabsformen har været udbredt til varetagelse af fælles opgaver med en demokratisk fordeling af det økonomiske resultat. Karakteristika som åbent medlemskab, lige indflydelse og hæftelse samt leverings- og aftagepligt er vigtige normer, da der ikke eksisterer egentlig lovgivning for andelsselskaber. Det er derfor i åbenbar strid med andelsselskabsformen at enkelte andelshavere har uophørende særaftaler. Det virker heller ikke rimeligt.
4. Hver forbruger bør i forlængelse heraf betale for sit eget forbrug under hensyn til den til enhver tid gældende tarif. I tilfælde af særaftale som her er en del af [REDACTED] forbrug betalt af øvrige andelshavere, hvilket ikke stemmer overens med princippet om ligebehandling.

5. [REDACTED] har haft virkning af sin særaftale (iht. til tilføjelsen på leveringsaftalen) i 10 år når den varslede suspension indtræder pr. 1. juli 2009, hvilket bestyrelsen anser for at være en passende overgangsperiode. Samtidig er suspensionen varslet med en efter praksis overensstemmende periode på 18 mdr.

At vi senest i 2005 i forbindelse med en kontrol og ajourføring af de tilsluttede ejendommers arealer har forespurgt til [REDACTED] beregningsgrundlag og efterfølgende tog henvisningen til særaftalen til efterretning kan efter vor mening ikke begrunde at vi efterfølgende ikke kan rejse tvivl om berettigelsen heraf.

Sammenfattende mener bestyrelsen at særaftalen er både utidssvarende og urimelig. At [REDACTED] har taget forbehold ved indgåelse af den oprindelige leveringsaftale for at varetage sine personlige økonomiske interesser står i kontrast til selskabets almindelige grundprincipper. En fornuftig løsning herpå kompenseres alene ved at finde en passende udfasningsperiode, hvilket vi herefter vil overlade til Ankenævnet at tage stilling til.

Indklagede har endvidere bemærket, at det er uden betydning, at klagers overetage ikke kan opvarmes med fjernvarme, da andre andelshavere med elopvarmning, som udelukkende aftager varmt brugsvand, er pålagt at betale på lige fod med alle andre.

Indklagede har henvist til en tidligere ankenævns afgørelse (3/1920-0301-0025), hvori nævnet blandt andet bemærkede;

Den individuelle overenskomst mellem klageren og indklagede må derfor gå forud for de generelle leveringsbestemmelser, navnlig § 7, stk. 2, hvorfor indklagede ikke uden varsel kan ændre arealangivelsen med henvisning til leveringsbestemmelserne. En ændring af arealangivelsen og fremtidig anvendelse af leveringsbestemmelsernes § 7, stk. 2, må derfor ske ved, at det individuelt aftalte vilkår om arealstørrelsen i overenskomsten opsiges med et passende forudgående varsel.

Da hverken leveringsbestemmelserne eller vedtægterne har specifikke regler om sådanne opsigelsesvarsler, og da vilkåret i leveringsbestemmelsernes § 7, stk. 2, er særligt byrdefuld for forbrugeren i denne sag, må ændringen af overenskomsten ske på samme måde som ved udtræden. Efter vedtægternes § 5, stk. 1, sker udtrædelse af selskabet med 18 måneders skriftligt varsel til et regnskabsårs udløb. Virkningen af at anvende udtrædelsesreglen betyder, at forbrugeren som modtræk til varslingen af overenskomsten i stedet har ret til inden for samme tidsfrist som indklagede at udtræde af andelsselskabet og i stedet vælge anden form for opvarmning.

For så vidt angår klagerens krav om ikke at betale bidrag for førstesalen bemærker nævnet, at indklagede, når ændringen er blevet varslet korrekt og opsigelsesfristen er udløbet, kan kræve bidrag for det fulde areal i henhold til BBR. Det forhold, at noget af arealet står ubeboet hen grundet klagerens fysiske forhold, ændrer ikke herved.

Seneste gældende tarifblad, anmeldt til Energitilsynet:

**TARIFFER**  
**for**  
**REBILD VARMEVÆRK A.m.b.A.**

**Gældende for perioden 1.7.2007 - 30.6.2008**  
**Regnskabsåret går fra den 1. juli til den 30. juni.**

|                                                                  |                                                 |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>Abonnementsbidrag pr. ejendom</b>                             | 1.926 kr. ekskl. moms - 2.407,50 kr. inkl. moms |
| For erhvervsejendomme og institutioner fastsættes særlige vilkår |                                                 |

| <b>Fast bidrag pr. m<sup>2</sup> bolig</b> | <b>Kr.</b>                           |
|--------------------------------------------|--------------------------------------|
| 0 til 100 m <sup>2</sup>                   | 35,80 ekskl. moms - 44,75 inkl. moms |
| 101 til 170 m <sup>2</sup>                 | 29,70 ekskl. moms - 37,13 inkl. moms |
| 171 til 300 m <sup>2</sup>                 | 16,30 ekskl. moms - 20,38 inkl. moms |
| større end 300 m <sup>2</sup>              | 10,10 ekskl. moms - 12,63 inkl. moms |

|                       |         |                  |                 |
|-----------------------|---------|------------------|-----------------|
| <b>Forbrugsbidrag</b> | kr./kWh | 0,52 ekskl. moms | 0,65 inkl. moms |
|-----------------------|---------|------------------|-----------------|

## Uddrag af LEVERINGSAFTALEN AF FEB. 1995

### § 3

- 3.1 Nærværende kontrakt kan opsiges i henhold til selskabets vedtægter, og under hensyntagen til den til enhver tid gældende lovgivnings bestemmelser.

### § 6

- 6.1 Undertegnede ejer erklærer sig samtidig bekendt med selskabets vedtægter, og respekterer enhver fremtidig gyldig vedtaget ændring af disse vedtægter, uanset disse måtte indebære en ændring af de i nærværende kontrakt fastsatte vilkår.

I øvrigt kan kontrakten ændres af værkets generalforsamling efter samme regler som gælder for vedtægtsændringer.

## VEDTÆGTER af 27. september 2006

### § 5

#### Udtrædelsesvilkår

- 5.1 Andelshaverens udtrædelse af selskabet kan finde sted med 18 måneders skriftlig varsel til et regnskabsårs udløb.

Udtrædelse er dog til enhver tid begrænset af lovgivningen og offentlige myndigheders beslutninger.

- 5.2 På udtrædelsestidspunktet forpligter andelshaveren sig til at betale:

- a. Afgifter i henhold til årsopgørelse
- b. Eventuelt skyldige afgifter.
- c. Et beløb til dækning af udgifter ved afbrydelse af stikledningen ved fordelingsledningen, nedtagning af måler og andet tilhørende selskabet.
- d. Selskabets omkostninger ved eventuel fjernelse af de selskabets tilhørende ledninger på den udtrædendes ejendom i det omfang sådanne ledninger alene vedrører den udtrædendes varmeforsyning.

Hvis det ikke er muligt at overdrage den ledigblevne kapacitet til nye andelshavere, kan endvidere opkræves:

- e. Andel af anlæg og renoveringsudgifter, der er godkendt af generalforsamlingen tidligere end 2-årsdagen for udtrædelsestidspunktet, og hvor selskabet foretager afskrivninger. Beløbet beregnes som den udtrædendes andel af selskabets samlede anlægsudgifter på opsigelsestidspunktet med fradrag af de afskrivninger, der har været indregnet i priserne.

Den udtrædendes andel af selskabets ovennævnte anlægsudgifter med fradrag af foretagne afskrivning beregnes på grundlag af den udtrædende andelshavers andel af selskabets samlede registrerede tilslutningsværdi (afgiftspligtige areal) i regnskabsåret inden opsigelsen.

- 5.3 En udtrædende andelshaver har ikke krav på nogen andel af selskabets formue.

- 5.4 Hvis leveringsforholdet ophører, har selskabet efter nærmere aftale ret til at lade ledningsnettet blive liggende og har fortsat adgang til drift, eftersyn og reparation af dette. Såfremt ledningsnettet forbliver medfører væsentlige og omfattende hindringer for rummenes eller grundens udnyttelse, og der derfor ikke kan opnås aftale, kan selskabet anvende ekspropriationsreglerne i varmeforsyningsloven.

## OIS.dk = BBR oplysninger

| Bygning 1 - [REDACTED]                             |                                                           |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Generelle oplysninger                              |                                                           |
| Bygningens beliggenhed                             | [REDACTED]                                                |
| Bygningens anvendelse                              | Fritliggende enfamilieshus (parcelhus)                    |
| Fritliggende bygninger                             | Ikke oplyst                                               |
| Adgangsforhold                                     | Bygningen har direkte adgang til gade og vej.             |
| Opførelsesår                                       | 1972                                                      |
| Til- eller ombygningsår                            | 0                                                         |
| Midlertidig oprettet/fuldført                      | Bygningen er ikke midlertidig oprettet                    |
| Fredning                                           |                                                           |
| Opdateringsdato                                    | 20-03-2007                                                |
| Elevator                                           | Der findes ikke elevator i bygningen.                     |
| Antal enheder, lejligheder mm.                     |                                                           |
| Enheder                                            | 1                                                         |
| Beboelseslejligheder                               | 1                                                         |
| Enkeltværelser                                     | 0                                                         |
| Pladser i sikringsrum                              | 0                                                         |
| Etagér                                             | 1                                                         |
| Arealer (m2)                                       |                                                           |
| Samlet bygningsareal                               | 148                                                       |
| Samlet boligareal                                  | 232                                                       |
| Samlet erhvervsareal                               | 0                                                         |
| Bebygget areal                                     | 148                                                       |
| Tagetagens samlede areal                           | 84                                                        |
| Udnyttet tagetage                                  | 84                                                        |
| Samlet kælderareal                                 | 0                                                         |
| Kælderareal med loft mindre end 1,25 m over terræn | 0                                                         |
| Lovlig beboelse i kælder                           | 0                                                         |
| Andet areal                                        | 0                                                         |
| Indbygget garage                                   | 0                                                         |
| Indbygget carport                                  | 0                                                         |
| Indbygget udhus                                    | 0                                                         |
| Affaldsrum i terræn                                | 0                                                         |
| Udestue eller lignende                             | 0                                                         |
| Areal af overdækning                               | 0                                                         |
| Afvigende etager                                   | Bygningen har ikke afvigende etager                       |
| Kilde til arealoplysninger                         | Oplyst af teknisk forvaltning                             |
| Konstruktion og materialer                         |                                                           |
| Konstruktionsforhold                               | Bygningen har ikke jernbetonskelet                        |
| Ydervæggens materiale                              | Mursten (tegl, kalksandsten, cementsten)                  |
| Tagdækningsmateriale                               | Fibercement, herunder asbest (bølge- eller skifereternit) |
| Kilde til materialeoplysninger                     | Oplyst af ejer (eller dennes repræsentant)                |
| Installationer                                     |                                                           |
| Vandforsyning                                      |                                                           |
| Afløbsforhold                                      |                                                           |
| Varmeinstallation                                  | Fjernvarme/blokvarme (radiatorsystemer eller varmluft)    |
| Opvarmningsmiddel                                  |                                                           |
| Supplerende varme                                  | Ikke oplyst                                               |

Indklagede har oplyst, at vedtægtens bestemmelse om udtrædelsesvilkår, men at denne bestemmelse må anses for suspenderet ved, at kommunen gennem en varmeplan efter varmforsyningsloven har pålagt tilslutnings- og forblivelsespligt på eksisterende og ny bebyggelse.

## BILAG TIL SAGEN

Bilag 1: Leveringsaftale af 27. februar 1995.

|              |
|--------------|
| ANE          |
| BILAG nr.: 1 |
| Side nr.: 9  |

Feb. 1995

REBILD VARMEVÆRK A.m.b.A.

## LEVERINGSAFTALE

MELLEM

REBILD VARMEVÆRK A.m.b.A.

OG

NAVN: [REDACTED]

ADRESSE: [REDACTED] 9520 SKORPING

om fjernvarmeforsyning til ejendommen

beliggende: SAMME

matr.nr.: [REDACTED]

### § 1

- 1.1 Rebild Varmeværk A.m.b.A. (i det følgende kaldet selskabet) forpligter sig til i kontraktperioden at levere varme til opvarmning og tilberedning af varmt brugsvand til ovennævnte ejendom i henhold til selskabets til enhver tid gældende leveringsbestemmelser.
- 1.2 Undertegnede ejere af nævnte ejendom forpligter sig til på egne og efterfølgende ejeres vegne at aftage ejendommens varmeforbrug fra selskabet.
- 1.3 Den herved påtagne forpligtelse hindrer ikke, at den til enhver tid værende ejer af ejendommen kan anvende pejs eller brændeovn som supplerende varmekilde, hvis disse ikke er tilsluttet det vandbårne system. Anden supplerende varmekilde skal godkendes af selskabets bestyrelse.
- 1.4 Som fjernvarmeaftager er ejeren af ejendommen andelshaver i selskabet, og dermed berettiget og forpligtet i overensstemmelse med de i nærværende kontrakt og selskabets vedtægter til enhver tid indeholdte bestemmelser. Andelen er knyttet til den faste ejendom, og den kan kun afhændes sammen med denne og skal følge ejendommen. Der udstedes ikke andelsbevis.

|            |    |
|------------|----|
| ANE        |    |
| BILAG nr.: | 1  |
| Side nr.:  | 10 |

- 1.5 Andelshavere som er tilmeldt i tegningsperioden skal betale 100,- kr. i tilslutningsafgift (opkræves ved 1. acontoindbetaling).

Senere indmeldelse kan ske ved betaling af tilslutningsafgift i henhold til tilslutningstakst udarbejdet af selskabets bestyrelse.

## § 2

- 2.1 Betalingen for den fra selskabet leverede varme fordeles på forbrugerne efter en af bestyrelsen udarbejdet tarif.

## § 3

- 3.1 Nærværende kontrakt kan opsiges i henhold til selskabets vedtægter, og under hensyntagen til den til enhver tid gældende lovgivnings bestemmelser.

## § 4

- 4.1 Ifølge § 6.1.a i selskabets vedtægter er andelshavere forpligtet til på bestyrelsens forlangende at lade tinglyse deklaration på den tilsluttede ejendom om fjernvarmeforsyning.
- 4.2 Tiltrædelse af nærværende leveringsaftale etablerer endelig og bindende aftale om indtræden som andelshaver og heraf følgende pligt til at aftage varme fra kraftværket på de i selskabets vedtægter og til enhver tid gældende regulativer indeholdte vilkår.
- 4.3 Undertegnede ejere af anførte ejendom bekræfter herved min indtræden som andelshaver og tilslutningspligt jf. ovenfor og begærer, at nærværende leveringsaftale er bindende og kan begæres tinglyst som servitut på den forannævnte ejendom.
- 4.4 Med hensyn til servitutter, byrder og pantehæftelser henvises til ejendommens blad i tingbogen.
- 4.5 Påtaleberettiget er Rebild Varmeværk A.m.b.A.'s bestyrelse.

## § 5

- 5.1 Omkostningerne ved kontraktens oprettelse, stempeling og tinglysning afholdes af selskabet.

|            |    |
|------------|----|
| ANE        |    |
| BILAG nr.: | 1  |
| Side nr.:  | 11 |

## § 6

- 6.1 Undertegnede ejer erklærer sig samtidig bekendt med selskabets vedtægter, og respekterer enhver fremtidig gyldig vedtaget ændring af disse vedtægter, uanset disse måtte indebære en ændring af de i nærværende kontrakt fastsatte vilkår.

I øvrigt kan kontrakten ændres af værkets generalforsamling efter samme regler som gælder for vedtægtsændringer.

## § 7

- 7.1 Bestyrelsen kan igangsætte projektet, når målsætningen om, at den beregnede varmeudgift ikke overstiger udgifterne ved at fyre med olie er opfyldt, samt at projektet godkendes til igangsætning på ekstraordinær generalforsamling den 28. februar 1995.

Rebild, den 27/2 1995

Som ejer af ejendommen:

[Redacted signature]

, den 27/2 1995

Rebild Varmeværk A.m.b.A.:

[Signature] Jørgen H. Hennrich

Tilmeldingen er betinget af ejers accept af de omkostninger, der påløber ejendommen. Disse omkostninger afklares ved senere syn. Elvarme i overetage betinges godkendt af selskabet

27/2 -95

[Redacted signature]

## 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.

Kontraktforholdet mellem en forbruger og en varmforsyningsvirksomhed er reguleret af parternes eventuelle individuelle kontrakt, varmekædens leveringsbestemmelser, som er anmeldt til Energitilsynet i medfør af varmforsyningslovens § 21, i den til enhver tid gældende varmforsyningslov, samt andre relevante love, herunder navnlig aftale- og købeloven.

Nævnet lægger indledningsvis til grund, at der mellem klager og indklagede er aftalt særlige kontraktvilkår, og at tinglysning af tilslutnings- og forblivespligt ikke umiddelbart ændrer den indgåede særaftale, så længe ejendommens beboelsesareal er uændret.

Nævnet lægger til grund, at der er aftalt særlige kontraktvilkår i forbindelse med ejendommens tilslutning til fjernvarmenettet, således at de 84 m<sup>2</sup> på første sal ikke skulle indgå i beregningen af det antal m<sup>2</sup>, som ejendommen er registreret med hos indklagede.

Tinglysning af den på ejendommen efterfølgende pålagte tilslutnings- og forblivespligt ændrer eller ophæver ikke umiddelbart den konkret indgåede særaftale om det antal m<sup>2</sup>, der anvendes til beregning af den faste afgift.

Udgangspunktet efter de almindelige aftale- og obligationsretlige grundsætninger er, at der kan varsles ændringer i kontraktforholdet med en frist svarende til det gældende opsigelsesvarsel, idet begge parter herefter har mulighed for at bringe kontraktforholdet til ophør, hvis der ikke kan opnås enighed om betingelserne for en fortsættelse. Det er også denne situation, ankenævnet i en tidligere afgørelse har taget udgangspunkt i, da nævnet fandt, at opsigelsesvarslet på 18 måneder måtte anvendes ved ændringer af aftalen om arealberegningen.

Imidlertid stiller sagen sig noget anderledes ved, at den pålagte og tinglyste forblivespligt må antages at have den virkning, at leveringsaftalens regel om opsigelse af aftalen og udtrædelsesvilkårene i andelsselskabets vedtægter er suspenderet og dermed for tiden uden nogen aftaleretlig betydning i kontraktforholdet mellem klager og indklagede.

Nævnet lægger herudover til grund, at andelsselskabets bestyrelse i 2005 forsøgte at opsig særaftalen, men at bestyrelsen trak opsigelsen tilbage, således at bestyrelsen hermed fortsat har bekræftet klagers særstatus.

Særaftalen, der er særlig begunstigende for klager, står derfor ved magt og er forpligtende for indklagede.

Når den nuværende bestyrelse ønsker at opsige særaftalen, og når forblivelsespligten indebærer, at opsigelsesvarslet på 18 måneder er suspenderet, kan denne frist ved en analog fortolkning ikke finde anvendelse ved fortolkningen af aftalegrundlaget.

Herudover finder nævnet, at det efter aftalelovens § 36 vil være urimeligt og i strid med redelig handlemåde at opsige en begunstigende aftale med 18 måneders varsel, når kontraktens modpart grundet forblivelsespligten er frataget muligheden for i stedet at opsige kundeforholdet og i stedet vælge en alternativ opvarmningsform.

Bestyrelsens opsigelse af særaftalen med et varsel på 18 måneder er derfor ikke bindende over for klager.

Efter nævnets opfattelse bør forholdet hefter snarere ligestilles med den situation, at en ejendom pålægges tilslutningspligt, således at forbrugeren stilles på samme måde, dvs. dispensationsfristen efter bekendtgørelse nr. 31 af 29. januar 2008 om tilslutning m.v. til kollektive varmforsyningsanlæg på 9 år for tilslutningstidspunktet for eksisterende bebyggelse anvendes analogt.

Indklagedes opsigelse den 30. december 2007 af særaftalen skal herefter fortolkes således, at den individuelle aftale er opsagt med et opsigelsesvarsel på 9 år. Indtil den 30. december 2016 er klager fritaget for at betale fast afgift af de 84 m<sup>2</sup> på tagetagen, så længe ejendommens beboelsesareal er uændret.

For så vidt angår betaling af fast bidrag for overetagens m<sup>2</sup> bemærker nævnet, at indklagede, når opsigelsesfristen er udløbet, kan kræve bidrag for det fulde areal i henhold til BBR. Det forhold, at der hverken nu eller tidligere har været vandbåren installation på overetagen, og at overetagen ikke kan opvarmes via indklages forsyningsnet, ændrer ikke herved.

Selv om klager i det væsentligste får medhold, finder nævnet, at der grundet de særlige omstændigheder i sagen, herunder indklagedes redelige forsøg på at varsle klager på ordentlig vis, skal forholdes således med sagsomkostninger, at indklagede undtagelsesvis ikke skal betale sagsomkostninger på 7.000 kr., jf. § 24, stk. 1, nr. 2, i ankenævnets vedtægter.

Klagegebyret tilbagebetales til klager i medfør af ankenævnets vedtægter § 23, stk. 2.

Nævnet træffer herefter følgende afgørelse

## AFGØRELSE

Indklagede, Rebild Varmeværk A.m.b.a., skal anerkende, at indklagede frem til den 30. december 2016 er uberettiget til hos klager [REDACTED], at indregne 84 m<sup>2</sup> beboelsesareal på overetagen ved beregning af klagers andel af faste afgifter til indklagede.

Klagers fritagelse frem til den angivne frist er betinget af, at der ikke foretages arealmæssige ændringer af beboelsesarealet på ejendommen.

ANKENÆVNET PÅ ENERGIOMRÅDET, DEN 10. MARTS 2009

  
Poul Gorm Nielsen  
formand

/   
for Marie Louise Dahl  
Georg Ferdinandsen  
specialkonsulent