

ANKENÆVNET PÅ ENERGIMRÅDET

Afgørelse

Sag: SPA-25/09732

Sagsbehandler:

/HABA

Forbruger:



Sekretariat:

**KONKURRENCE- OG
FORBRUGERSTYRELSEN**

Carl Jacobsens Vej 35
2500 Valby

Selskab:

Løsning Fjernvarme A m b a
CVR-nr.: 41524111
Fasanvej 2
8723 Løsning

Tlf. 4171 5000
CVR 2845 8185
EAN 5798000018020

post@energianke.dk

Klageemne:

Aftalefortolkning – Bristende forudsætninger – Hæftelse

**Nævnets
sammensætning:**

Formand
Poul Gorm Nielsen

Udpeget af Forbrugerrådet Tænk
Christian Sand
Nikola Kiørboe

Udpeget af Dansk Fjernvarme
Carl Hellmers
Morten Skov

Afgørelse

Nævnet kan ikke give forbrugeren, [REDACTED], medhold i kravet over for selskabet, Løsning Fjernvarme A.m.b.a, om at hæve aftalen om tilmelding til fjernvarmelevering vedrørende adressen, [REDACTED], og i den forbindelse at blive fritaget for sine betalingsforpligtelser til selskabet, herunder 60.000 kr. i tilslutningsbidrag.

Selskabet skal ikke betale sagsomkostninger i denne sag, jf. § 27, stk. 1, i nævnets vedtægter.

Klagegebyret på 160 kr. inkl. moms skal ikke tilbagebetales til forbrugeren, jf. § 26, stk. 2, i nævnets vedtægter.

Sagsresumé

Sagen drejer sig om, hvorvidt forbrugeren har ret til at hæve sin aftale med selskabet om tilmelding til fjernvarmelevering vedrørende adressen [REDACTED] [REDACTED] (herefter forbrugsadressen), og om forbrugeren af den grund har ret til at blive fritaget for sine betalingsforpligtelser til selskabet, herunder 60.000 kr. i tilslutningsbidrag.

Den 15. november 2022 indgik forbrugeren en aftale med selskabet vedrørende tilslutning af fjernvarme på forbrugsadressen.

Ved e-mail af 21. februar 2025 til selskabet oplyste forbrugeren, at han kunne se, at selskabet lavede en opmåling udenfor forbrugsadressen, men at han i november/december oplyste selskabet om, at han ikke ønskede at få fjernvarme. Han kunne derfor ikke forstå, hvorfor selskabet lavede en opmåling.

Ved e-mail af 21. februar 2025 til forbrugeren oplyste selskabet, at det videresendte forbrugerens e-mail til selskabets entreprenør, så der ikke blev gravet ind til forbrugsadressen.

Ved e-mail af 19. september 2025 til forbrugeren oplyste selskabet, at det henviste til den vedhæftede afgørelse fra Ankenævnet på Energiområdet. Det fremgik af afgørelsen, at nævnet gav selskabet medhold i, at en forbruger ikke kunne trække sin tilmelding - og tilsagn om at betale 60.000 kr. i tilmeldingsgebyr - tilbage på grund af bristede forudsætninger som følge af tilmeldingstallet til fjernvarme, når tilmeldingstallet ikke medførte en prisændring for forbrugeren. Selskabet gav herefter forbrugeren en frist på 10 dage til at betale tilmeldingsbidraget på 60.000 kr. til selskabet, idet selskabet ellers ville indbringe sagen for retten.

Ved e-mail af 24. september 2025 til selskabet oplyste forbrugeren, at den af selskabet fremsendte afgørelse fra Ankenævnet på Energiområdet vedrørte en anden forbruger i [REDACTED] og derfor ikke kunne tillægges direkte betydning for forbrugeren. Forbrugeren og hans ægtefælle ejede 50 procent hver af ejendommen og forbrugerens ægtefælle havde hverken tilmeldt sig

projektet eller givet ham en fuldmagt til at handle på vegne af hende. Ifølge tinglysningsloven og almindelige aftaleretlige principper krævede en sådan disposition samtykke fra alle ejere af ejendommen. Forbrugeren mente derfor, at der ikke var indgået en gyldig og bindende aftale om fjernvarmetilslutning for forbrugsadressen.

Ved e-mail af 29. september 2025 til forbrugeren oplyste selskabet, at selvom afgørelsen vedrørte en anden ejendom var omstændighederne ved afgørelsen og forbrugers sag overlappende i så vidt omfang, at det måtte forventes, at en klagesag ved Ankenævnet på Energiområdet eller domstolene kunne falde ud på samme måde. Forbrugeren havde med sin tilmelding til fjernvarmeprojektet over for selskabet erklæret, at han agtede at tilmelde forbrugsadressen. Det forhold at forbrugeren ikke havde en fornøden fuldmagt ændrede ikke på, at forbrugeren ved sin tilmelding havde forpligtet til at betale tilmeldingsomkostningerne efter aftalelovens § 25. Endelig oplyste selskabet, at forbrugeren ved tilmeldingsflowet havde mulighed for at anføre, om der var flere ejere på forbrugsadressen, hvilket forbrugeren ikke gjorde. Foretog forbrugeren ikke betaling af beløbet senest den indeværende uge, ville selskabet indlevere stævning på kravet.

Ved e-mail af 1. oktober 2025 til selskabet oplyste forbrugeren, at han var uenig i selskabets vurdering af, at forbrugers tilmelding skulle være bindende, når han alene ejede 50 procent af ejendommen. Det fremgik af tingbogen, at ejendommen var ligeligt ejet af forbrugeren og hans hustru, som ikke havde givet samtykke eller fuldmagt til fjernvarmetilmeldingen. En sådan disposition kunne derfor ikke være bindende for hele ejendommen uden begge ejeres underskrift. Det forhold, at selskabets tilmeldingsflow gav mulighed for at anføre flere ejere, kunne ikke ændre på den grundlæggende retsstilling i dansk tinglysnings- og aftaleret, hvor samtykke fra alle ejere var en forudsætning for, at en aftale var gyldig og bindende. Forbrugeren anmodede selskabet om at tage forholdet til efterretning og frafalde kravet.

Ved e-mail af 10. oktober 2025 til selskabet oplyste forbrugeren, at selskabets henvisning til aftalelovens § 25 ikke var relevant i forbrugers situation, da bestemmelsen vedrørte tilfælde, hvor en tredjemand i god tro havde disponeret i tillid til, at en person havde den fornødne fuldmagt. Bestemmelsen fandt ifølge forbrugeren ikke anvendelse, når der objektivt skulle kræves samtykke fra alle ejere af en fast ejendom for at indgå en bindende aftale. Selskabet kunne som professionel aktør ikke anses for at være i berettiget god tro om, at forbrugeren havde fuldmagt til at handle på vegne af samtlige ejere, hvilket var selskabets ansvar at sikre.

Ved e-mail af 10. oktober 2025 til forbrugeren oplyste selskabet, at sagen allerede var indbragt for domstolene som varslet til forbrugeren, idet han ikke betalte tilmeldingsgebyret.

Forbrugeren klagede til nævnet den 14. oktober 2025 og indbetalte klagegebyret på 160 kr. den 31. oktober 2025.

Selskabet har under sagens behandling i nævnet oplyst, at det har indleveret stævning på kravet den 7. oktober 2025 ved Retten i Horsens. I den forbindelse har selskabet oplyst, at det fastholder sagsfremstillingen og de anbringenderne, som selskabet har fremlagt ved Retten i Horsens i denne sag ved Ankenævnet på Energiområdet.

Sekretariatet har under sagens behandling i nævnet henvendt sig telefonisk til Retten i Horsens for at få afklaret, hvorvidt sagen verserer hos retten. Retten har i den forbindelse oplyst, at det har afsluttet sagens behandling i november 2025. Sekretariatet har herefter fortsat sagens behandling i nævnet.

Selskabet har under sagen fremlagt en informationsskrivelse, som opsummering af et borgermøde af 31. oktober 2022, samt bestillingsflowet for tilmeldingen til fjernvarme. Det fremgår af bestillingsflowet, at tilslutningsprisen er 60.000 kr. inkl. moms.

Selskabet har ligeledes fremlagt en formular vedrørende de tekniske installationer på forbrugsadressen, der er underskrevet af forbrugeren den 12. november 2024.

Forbrugeren har under sagen oplyst, at der pr. 1. december 2022 skulle være 299 tilmeldinger til projektet, hvilket ikke skete.

Selskabet har under sagen oplyst, at der (pr. 7. oktober 2025) var 291 tilmeldinger, herunder tilmeldinger fra en række erhvervsejendomme.

Nævnets vurdering

Ved nævnets vurdering af sagen har nævnsmedlemmerne været bekendt med alle dokumenter i sagen.

Aftalefortolkning

Det fremgår af sagen, at forbrugeren den 15. november 2022 har foretaget en bindende tilmelding til at få etableret fjernvarme fra selskabet, men forbrugeren ønsker at hæve sin aftale, og at blive fritaget for sine betalingsforpligtelser til selskabet, herunder 60.000 kr. i tilslutningsbidrag.

Forbrugeren gør gældende, at aftalen er ugyldig, da hans ægtefælle, der er medejer af ejendommen, ikke har underskrevet aftalen.

Selskabet gør gældende, at forbrugeren er forpligtet til at betale tilslutningsomkostninger, da selskabet ved udrulning af fjernvarme i [REDACTED] har disponeret i overensstemmelse med, at forbrugeren har tilsluttet sig og siden bekræftet sin tilslutning.

Det fremgår af aftalelovens § 1, stk. 1, at tilbud og svar på tilbud er bindende for afgiveren.

Det fremgår af den juridiske litteratur vedrørende sameje, at hvis der er indgået en aftale, uden det nødvendige flertal, hæfter kun den samejer, som har tiltrådt aftalen.¹

Det fremgår af § 3 i lovebekendtgørelse om ægtefællers økonomiske forhold, at hver ægtefælle under ægteskabet hæfter med sin formue for sine forpligtelser, uanset om forpligtelserne er opstået før eller under ægteskabet.²

Nævnet konstaterer, at forbrugeren ejer forbrugsadressen i sameje med sin hustru, idet hver ægtefælle ejer halvdelen af forbrugsadressen.

Nævnet finder, at der er indgået en gyldig og bindende aftale mellem forbrugeren og selskabet om fjernvarmeforsyning til forbrugsadressen i overensstemmelse med aftalelovens § 1.

Nævnet finder i den forbindelse ikke, at aftalen er ugyldig blot fordi, at forbrugeren har indgået aftalen på egen hånd uden tiltrædelse fra den anden samejede part (forbrugeren ægtefælle). Dette betyder blot, at det som udgangspunkt kun er forbrugeren, der hæfter for aftalen.

Nævnet kan derfor ikke give forbrugeren medhold i kravet om at blive fritaget for sine betalingsforpligtelser til selskabet, herunder 60.000 kr. i tilslutningsbidrag.

Nævnet bemærker, at det ikke gør en forskel, at forbrugeren er gift med den anden ejer af ejendommen, da hver ægtefælle hæfter med sin formue for sine forpligtelser, uanset om forpligtelserne er opstået før eller under ægteskabet, jf. § 3 i lovebekendtgørelse om ægtefællers økonomiske forhold.

Bristende forudsætninger

Selskabet gør gældende, at tilslutningen på færre end 299 tilmeldinger ikke kan udgøre bristende forudsætninger, idet der med erhvervstilmeldingerne har været det fornødne varmegrundlag for at igangsætte projektet uden, at projektet blev dyrere for borgerne i [REDACTED].

Hvis forbrugeren ønsker at ophæve en ellers bindende aftale med henvisning til, at hans forudsætninger for indgåelse af aftalen er bristede, skal de pågældende forudsætninger være væsentlige og dermed *bestemmende* for

¹ Bang-Pedersen, Ulrik Rammeskov, Sameje om fast ejendom – ideelle anparter, 2. udgave, side 147.

² Lovebekendtgørelse nr. 744 af 8. august 2019 om ægtefællers økonomiske forhold.

forbrugerens tilmelding. Forbrugerens forudsætninger og deres afgørende betydning skal endvidere være *kendelige* for selskabet.

Nævnet finder at priserne i forbindelse med tilmeldingen må anses som en væsentlig forudsætning for forbrugeren, og at disse må antages at have været bestemmende for forbrugerens tilmelding.

Nævnet finder endvidere, at denne forudsætning må have været kendelig for selskabet.

Nævnet finder imidlertid ikke, at det kan være kendeligt for selskabet, hvis det var en væsentlig og bestemmende forudsætning for forbrugeren, at der isoleret set kom 299 boligtilmeldinger. Dette forhold alene kan således ikke udgøre bristende forudsætninger, som giver forbrugeren ret til at hæve aftalen med selskabet.

Nævnet finder derfor, at hvis antallet af tilmeldinger har betydning for økonomien i selskabet og dermed medfører en prisstigning for forbrugeren, kan forbrugerens forudsætninger for indgåelse af aftalen med selskabet efter omstændighederne være bristede.

Nævnet har sammenholdt priserne oplyst i en informationsskrivelse af 31. oktober 2022 med det gældende takstblad for 2026. Nævnet bemærker i den forbindelse, at der ikke er ændret i prisen for tilslutningsbidrag (60.000 kr.).

Nævnet bemærker endvidere, at prisen på målerabonnement samt fast bidrag er steget fra henholdsvis 375 kr. og 46,25 kr. i 2023 til 565,50 kr. og 56,25 kr. i 2026. Omvendt er prisen pr. MWh faldet fra 879,35 kr. i 2023 til 812,50 kr. i 2026.

Nævnet finder ikke på den baggrund, at forbrugerens forudsætninger for at indgå aftalen med selskabet er bristede.

Nævnet kan derfor ikke give forbrugeren medhold i kravet overfor selskabet om at hæve aftalen om tilmelding til fjernvarmelevering vedrørende forbrugsadressen og i den forbindelse at blive fritaget for sine betalingsforpligtelser til selskabet, herunder 60.000 kr. i tilslutningsbidrag.

Nævnet bemærker, at selskabet med fordel kunne have kommunikeret tydeligere til forbrugeren, at 299 boligtilmeldinger ikke nødvendigvis var et vilkår for at møde de økonomiske forudsætninger, da erhvervstilslutninger kunne kompensere for eventuelt manglende boligtilmeldinger. Dette forhold kan imidlertid ikke føre til, at forbrugerens forudsætninger for at indgå aftalen er bristede.

Klagegebyr

Forbrugeren har betalt et klagegebyr på 160 kr. for nævnets behandling af klagen, jf. § 26, stk. 1, i nævnets vedtægter. Klagegebyret skal tilbagebetales til forbrugeren, hvis forbrugeren får medhold i klagen, jf. § 26, stk. 2, nr. 1, i nævnets vedtægter.

Da forbrugeren ikke har fået medhold i klagen, skal klagegebyret på 160 kr. ikke tilbagebetales til forbrugeren, jf. § 26, stk. 2, i nævnets vedtægter.

Ankenævnet på Energiområdet, den 15. september 2026.



Poul Gorm Nielsen
Formand for nævnet

/



Hajira Basharyar
Sagsbehandler