



## Energiprisudvalgene - tinglysning

Dato: 26.05.2003•Journalnr.: 3/1307-0300-xxxx

### RESUMÉ

1. I notatet søges belyst i hvilket omfang de tidligere energiprisudvalg - i forbindelse med vurderingen af, om priser og betingelser er urimelige - har forholdt sig til spørgsmål vedrørende tinglysning.

2. I henhold til energiforsyningslovene har prisudvalgene været tillagt kompetence til at bedømme om priser og leveringsbetingelser er urimelige, dvs. bedømme et "inter partes" forhold mellem en forsyningsvirksomhed og virksomhedens kunder

3. Tinglysningen har som udgangspunkt ikke betydning inter partes men alene overfor tredjemand dvs. - set i relation til de ejendomme, der forsynes med energi - overfor godtroende aftaleerhververe og retsforfølgning, jf. tinglysninglovens § 1. (Som undtagelsesbestemmelse - hvor tinglysning er af betydning "inter partes" - kan nævnes § 37 i retsvirkningsloven (lbk. nr. 37 af 5. maj 1995), hvorefter ægtepagt må tinglyses i personbogen for at blive gyldig - men denne bestemmelse er på grund af sit materielle indhold naturligvis uden betydning for Tilsynets vurderinger).

4. En eventuel tinglysning (servitut- eller pantstiftende) af en forsyningsvirksomheds rettigheder er uden betydning for aftageforholdets gyldighed og bindende karakter. Mellem parterne er en aftale gyldig uden tinglysning.

5. I det omfang en kommunalbestyrelse eventuelt har truffet en gyldig vedtagelse om tilslutningspligt/ forblivelsespligt, skal denne beslutning naturligvis respekteres af Energitilsynet, men tinglysningen som sådan er uden betydning for forpligtelsen til at respektere beslutningen.

6. Spørgsmål om tinglysning har i en række tilfælde været inddraget i prisudvalgenes bedømmelse af urimeligheder, men udgangspunktet har været og er fortsat, at en forsyningsvirksomheds retmæssige krav mod ejeren af en tilsluttet ejendom er uafhængig af kravets eventuelle tinglysning på ejendommen.

7. En forsyningsvirksomhed kan have en interesse i at lade rettigheder tinglyse over ejendomme, der forsynes med energi fra virksomheden, men udgangspunktet er, at tinglysning kun kan ske med tilladelse fra den berørte ejendoms ejer.

SEKRETARIATET FOR  
ENERGITILSYNET

Carl Jacobsens Vej 35  
2500 Valby

Tlf. 4171 5400  
post@energitilsynet.dk  
www.energitilsynet.dk

8. Det har været udvalgenes holdning, at det må være op til den forsyningsvirksomhed, der ønsker en tinglysning gennemført, at argumentere for det rimelige og hensigtsmæssige i, at den tjenende ejendom uden aktuel eller tidsmæssig begrænsning belastes med den pågældende servitut eller eventuelt pant.

9. Konkrete sager, der har mundet ud i afgørelse, hvorefter prisudvalgene har accepteret at tinglysning af servitut skete, har ikke været forelagt prisudvalgene.

10. Det er fundet urimeligt om en energileverandør, udnytter sin særstilling som monopolvirksomhed ved - gennem tinglysning af rettigheder - at søge at opnå fordele på bekostning af forbrugers andre kreditorer.

11. At en deklaration om eksempelvis a) aftageforpligtelse b) forpligtelse for ny ejer til at betale for tidligere ejers gæld, c) forbud mod anvendelse af alternative varmekilder, eller d) andre forhold, er tinglyst på ejendommen, vil således være uden betydning for bedømmelsen i henhold til energiforsyningslovene. En parts positive kendskab til den tinglyste bestemmelse ændrer heller ikke vurderingen.

12. I denne forbindelse kan Højesterets dom af 2. april 1987 vedrørende Dagnæs-Bækkelund Varmeværk A.m.b.a. nævnes:

13. På ejendomme inden for værkets forsyningsområde var servitutstiftende tinglyst overenskomst, hvorefter skødehaveren forpligtede sig og efterfølgende ejere af ejendommen til i mindst 20 år af aftage ejendommens forbrug af varme til opvarmning og varmt vand fra værket. Uagtet dette tilsidesatte Højesteret ikke udvalgets og ankenævnets vurdering, hvorefter varmeværkets bestemmelser om, at andelshaverne var forpligtet til at aftage det samlede varmeforbrug i 20 år var urimelig.

14. Den faktiske tinglysning blev ikke tillagt betydning.

## **AFGØRELSE**

15. **Energitilsynet vedtog** at tilkendegive

16. **at** Energitilsynet forsat vil vurdere konkrete henvendelser fra forbrugere eller forsyningsvirksomheder vedrørende eventuel tinglysnings betydning for vurderingen i henhold til energiforsyningslovene, men at Tilsynet ikke finder grundlag for at anfægte Energiprisudvalgenes opfattelse af, at tinglysning er uden betydning for gyldigheden af aftageforholdet mellem en forsyningsvirksomhed og dennes aftagere.

## SAGSFREMSTILLING

### DANSKE FJERNVARMEVÆRKERS FORENINGS VEJLEDNINGER

17. Danske Fjernvarmeværkers Forenings vejledninger vedrørende vedtægter og almindelige bestemmelser udstedt hhv. juni 1994, og januar 1998, og hvis indhold er taget til efterretning af Gas-og varmeprisudvalget, indeholder i afsnittet om udtrædelsesvilkår bl.a. følgende generelle bemærkninger:

18. "Hvis der er *tinglyst* tilslutningspligt på en ejendom (et grundstykke), skal denne respekteres. Tilslutningspligten kan være *tinglyst* med hjemmel i varmforsyningsloven, kommuneplanloven eller en privatretlig aftale/kontrakt. Kun hvis bebyggelsen nedrives, eller andre særlige omstændigheder gør sig gældende, vil tilslutningspligten kunne ophæves."

19. -----

20. Efter en række tidligere behandlinger i Gas- og varmeprisudvalget behandlede udvalget den 13. september 1993 ændring af DFF's vejledninger om vedtægter og almindelige bestemmelser.

21. Af det notat, der dannede grundlag for udvalgets drøftelser fremgår, at *vedtægtsvejledningens* bestemmelser om forpligtelse for en andelshaver til på bestyrelsens forlangende at lade *tinglyse* deklaration om fjernvarmeforsyning og om ledninger, der føres gennem ejendommen til forsyning af andre ejendomme, var *gledet ud* af vejledningen.

22. Tilsvarende var bestemmelsen i vejledningen vedrørende *almindelige* bestemmelser om, at værket skulle være berettiget til at fordrø *tinglyst* deklaration til sikring af værkets ret, *gledet ud*.

23. Der er således under de stedfundne forhandlinger mellem DFF og udvalgets sekretariat om vejledningernes indhold herfra tilkendegivet, at det vurderes at være urimeligt, at et værks leveringsbestemmelser indeholder bestemmelser om ret til tinglysning til sikring af værkets interesser

24. Ellers berører vejledningerne ikke spørgsmålet om tinglysning af rettigheder. Danske Elværkers Forenings vejledning vedrørende Elleverandørens leveringsbetingelser.

25. Danske Elværkers Forenings vejledning, "Elleverandørens leveringsbetingelser" udsendt April 1998, blev første gang behandlet af Elprisudvalget i marts 1988.

26. Det af DEF i 1988 fremlagte forslag indeholdt blandt andet i § 2.9 følgende vedrørende "Tinglysning af servitut":

27. "Elleverandøren er berettiget til på forbrugerens ejendom at få tinglyst en servitut med den bedst mulige prioritetsstilling til sikring af de i §§ !!! nævnte anlægs forbliven". (Det drejer sig om anlæg på forbrugerens ejendom til forsyning af den samt andre ejendomme, samt flytning af anlæg).

28. Følgende kommentar var knyttet til bestemmelsen i § 2.9 i vejledningen.

29. "For at sikre, at de af elforsyningen anbragte forsyningsanlæg, herunder transformerstationer, kabler og master, skal kunne blive stående i tilfælde af ejerskifte eller anden overdragelse, bør elleverandøren sikre sig sine rettigheder ved tinglysning af servitut på den pågældende ejendom.

30. Bemærkningen om den bedst mulige prioritetsstilling skal forstås som en anbefaling til elleverandøren om, så vidt det er praktisk muligt, at undgå bortfald af servitutter ved eventuelt salg af ejendom på tvangsauktion."

31. Under forhandlingerne mellem DEF og udvalgets sekretariat blev det tilkendegivet overfor foreningen, at der efter vilkåret var ubegrænset adgang til at få tinglyst servitutter, hvilket ikke kunne anses for rimeligt, og bestemmelsen *gled ud* af vejledningen.

32. Der blev under forhandlingerne ikke grebet ind overfor kommentarerne til bestemmelsen i § 1.1, der kort fastslog at leveringsbestemmelserne var "gyldige i leveringsforholdet mellem elleverandøren og forbrugeren.

33. Kommentarerne indeholdt blandt andet følgende;

34. "Indgås en aftale, der indeholder væsentlige indskrænkninger af rettighederne eller udvidede forpligtelse for en forbruger, anbefales det at sørge for, at en sådan aftalen tinglyses på den pågældende ejendom, i det omfang det skønnes nødvendigt at sikre elforsyningens rettigheder overfor senere ejere."

35. Det har været udvalgenes holdning, at det må være op til forsyningsvirksomheden at argumentere for det rimelige og hensigtsmæssige i, at den tjenende ejendom uden aktuel eller tidsmæssig begrænsning belastes med den pågældende servitut.

#### **BEKENDTGØRELSE AF LOV OM PLANLÆGNING**

36. Lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002 af lov om planlægning indeholder en række bestemmelser om tinglysning og om servitut-udfærdigelse.

37. De relevante §§ gengives her:

38. [*Bemærkningerne er hentet fra Karnovs lovsamling*]

39. -----

40. **§ 13, Stk. 2.** En lokalplan skal tilvejebringes, før der gennemføres større udstyknings eller større bygge- eller anlægsarbejder, herunder nedrivninger af bebyggelse, og i øvrigt når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse.

41. -----

42. § 14. Kommunalbestyrelsen kan nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbudet kan højst nedlægges for et år. Kommunalbestyrelsen **tinglyser** forbudet på den pågældende ejendom. **Tinglysningen** er uden betydning for forbudets gyldighed. [*Tinglysningen har alene oplysende funktion*].

43. § 15. En lokalplan skal indeholde oplysninger om planens formål og retsvirkninger.

44. **Stk. 2.** [*Stk. 2 er udtømmende med hensyn til de emner, en lokalplan kan behandle. En lokalplan kan ikke tidsbegrænses. En lokalplan kan efter omstændighederne omfatte alen en enkelt ejendom eller en del heraf, hvis det kan begrundes planlægningsmæssigt*]. I en lokalplan kan der optages bestemmelser om:

45. -----

46. **5)** beliggenhed af spor- og ledningsanlæg, herunder til elforsyning, [*Det kan -- --f eks. i en lokalplan bestemmes, om elforsyningen skal ske ved luftledninger eller jordkabler. Reservation af offentlige ledningsanlæg med hjemmel i nr. 5 kan medføre overtagelseskrav efter § 48*]

47. -----

48. **11)** tilvejebringelse af eller tilslutning til fællesanlæg [*Afgiver mulighed for i forbindelse med områdets udbygning at etablere ----- fælles varmecentral ----- Se vejl. s 101 og særligt om kollektive varmforsyningsanlæg og forholdet til varmforsyningsloven, Vejl. s 102 f. Ved lokalplan kan der fastsættes tilslutningspligt, men ikke aftagepligt*] i eller uden for det af planen omfattede område [*Altså også krav om, at ny bebyggelse tilsluttes et eksisterende fjervarmeanlæg*] som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse,

49. -----

50. **16)** ophør af gyldigheden af udtrykkeligt angivne tilstandsservitutter, hvis **servituttens** opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål, og hvis **servituttens** ikke vil bortfalde som følge af § 18,

51. -----

52. § 18. Når der er foretaget offentlig bekendtgørelse af en lokalplan efter § 30, må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre dispensation meddeles efter reglerne i §§ 19 eller 40.

53. -----

54.

55. -----.

56. **§ 26, Stk. 2.** Hvis forslaget indeholder bestemmelser om **servitut**bortfald efter § 15, stk. 2, nr. 16, skal kommunalbestyrelsen så vidt muligt give underretning herom til de påtaleberettigede efter **servituddokumentet**.

57. -----

58. **§ 30.** Regionplanmyndigheden henholdsvis kommunalbestyrelsen foretager offentlig bekendtgørelse om den endelige vedtagelse af planen og sender denne til de myndigheder, som er nævnt i § 25. Planen skal være offentligt tilgængelig.

59. -----

60. **§ 31.** Samtidig med offentliggørelsen efter § 30 af en lokalplan sender kommunalbestyrelsen et eksemplar af den offentliggjorte bekendtgørelse til

61. 1) ejere af ejendomme, der er omfattet af planen,

62. 2) enhver, der rettidigt har fremsat indsigelser m.v. mod planforslaget, og

63. 3) de myndigheder, der er nævnt i § 25, og de foreninger, der er nævnt i § 26, stk. 1, nr. 3.

64. *Stk. 2.* Kommunalbestyrelsen lader lokalplanen **tinglyse** på de ejendomme, der er omfattet af planen.

65. -----

66. Kapitel 9

67. Servitutter

68. **§ 42.** En ejer af fast ejendom kan kun med forudgående samtykke fra kommunalbestyrelsen gyldigt pålægge ejendommen **servitut**bestemmelser om forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan. Samtykke efter 1. pkt. kan ikke meddeles i tilfælde, hvor der som følge af § 13, stk. 2, skal tilvejebringes en lokalplan.

69. *Stk. 2.* Kommunalbestyrelsens beslutning efter stk. 1 skal påføres **servituddokumentet**. Hvis samtykke meddeles, eller hvis ejendommen ejes af kommunen, skal påtegningen udtrykkeligt angive, at tilvejebringelse af en lokalplan ikke er påkrævet.

70. **§ 43.** Kommunalbestyrelsen kan ved påbud eller forbud sikre overholdelsen af **servitut**bestemmelser om forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan.

71. **§ 44.** Bestemmelserne i §§ 42 og 43 finder ikke anvendelse på **servitutter**, der er pålagt af offentlige myndigheder med hjemmel i lovgivningen.

72. Kapitel 10

73. Tilbageførsel

74. § 45.

75. -----

76. *Stk. 4.* Kommunalbestyrelsen giver særskilt underretning om beslutninger efter stk. 1 og 2 til vedkommende ejere og til miljøministeren og regionplanmyndigheden. Endvidere underrettes panthavere og andre indehavere af **tinglyste** rettigheder over ejendommene.

77. -----

78. § 55. Betingelser, der er knyttet til en tilladelse eller en dispensation efter denne lov og bestemmelser efter § 37, stk. 2, er bindende for ejere og indehavere af andre rettigheder over ejendommen uden hensyn til, hvornår retten er stiftet. Amdtsrådet, i hovedstadsområdet Hovedstadens Udviklingsråd, henholdsvis kommunalbestyrelsen lader betingelser af varig interesse **tinglyse** på ejendommen på ejerens bekostning. Der er udpantningsret for det udlagte beløb.

79. -----

80. Lovliggørelse og straf

81. § 63.

82. -----

83. *Stk. 2.* De i § 51 nævnte myndigheder kan på ejerens bekostning lade et påbud om at berigtige et ulovligt forhold **tinglyse** på ejendommen. Når forholdet er berigtiget, skal vedkommende myndighed lade påbudet aflyse fra **tingbogen**.

84. -----

#### **MILJØ- OG ENERGIMINISTERIETS VEJLEDNING NR. 187 AF 14. NOVEMBER 1996 OM PLANLOVEN**

85. Miljø- og Energiministeriets (Miljøministeriet) vejledning nr. 187 af 14. november 1996 om planloven indeholder blandt andet følgende:

86. "Såvel planloven som varmforsyningsloven giver kommunalbestyrelserne hjemmel til at beslutte, at ny bebyggelse ved ibrugtagningen skal tilsluttes et kollektivt varmforsyningsanlæg.

87. Efter planlovens § 15, stk. 2, nr. 11, kan der i en lokalplan optages bestemmelse om »tilvejebringelse af eller tilslutning til fællesanlæg i eller uden for det af planen omfattede område som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse«.

88. Planlovens regler tilgodeser det planlægningsmæssige aspekt og kan således finde anvendelse på et tidspunkt, der ligger forud for de meget konkrete vurderinger, der er en forudsætning for anvendelse af varmforsyningslovens regler.

89. Efter varmforsyningsloven kan der først pålægges tilslutningspligt i forbindelse med - og på grundlag af kommunalbestyrelsens godkendelse af et projekt for et kollektivt varmforsyningsanlæg.

90. Tilslutningspligt kan kun pålægges, hvis den pågældende bebyggelse, der skal tilsluttes det kollektive varmforsyningsanlæg, kan opnå forsyning fra anlægget ved byggeriets ibrugtagning, idet den pågældende bygning må forventes at blive opført uden eget fyringsanlæg.

91. Såfremt det af et projekt for et kollektivt varmforsyningsanlæg fremgår, at varmforsyning fra anlægget først vil blive etableret efter det tidspunkt, hvor byggeriet kan tages i brug, kan der ikke pålægges tilslutningspligt efter varmforsyningsloven, medmindre der uden udgift for ejeren etableres en midlertidig varmforsyning.

92. De to regelsæt må betragtes som supplerende hinanden. Planlovens bestemmelse kan anvendes umiddelbart af kommunerne på et meget tidligt stadium i den kommunale planlægning.

93. Er kommunerne så langt i deres varmeplanlægning, at varmforsyningslovens bestemmelser kan anvendes, anbefales det, at kommunerne benytter denne lovs hjemmel.

94. I det omfang planloven anvendes, bør pligten pålægges således, at den angår pligt til at tilslutte sig et kollektivt varmforsyningsanlæg uden specifikation af, om opvarmningsformen er naturgas eller fjernvarme. Dette fastlægges efterfølgende i varmeplanlægningen.

95. Det bemærkes, at opvarmning med naturgas er omfattet af reglerne om kollektiv varmforsyning, hvorimod elopvarmning ikke er det.

96. Uanset efter hvilken lov kommunalbestyrelserne træffer beslutning om tilslutningspligt, må retsvirkningerne være de samme.

97. Varmeforsyningslovens regler om grundejernes rettigheder og pligter må være afgørende. Det skyldes, at de yder grundejerne større beskyttelse end planloven, hvis reguleringer som udgangspunkt må betragtes som almindelige erstatningsfrie reguleringer.

98. Hvad indebærer tilslutningspligten'

99. Efter varmforsyningsloven indebærer pålæg af tilslutningspligt ikke en forpligtelse til at skulle aftage varme fra anlægget.

100. Derimod indebærer tilslutningspligten pligt til at betale et eventuelt tilslutningsbidrag samt at betale årlige faste afgifter i overensstemmelse med det pågældende selskabs anmeldte priser og betingelser.



101. Desuden kan forsyningsselskaber etablere de tekniske anlæg, stikledninger m.v., som skal etableres af selskabet som forudsætning for ejendommens tilslutning.

102. En tilslutningspligt efter planloven, såvel dennes § 15, stk. 2, nr. 11, som § 43 er af samme indhold.

103. Hvad er konsekvensen af, at det kollektive varmforsyningsanlæg ikke eksisterer ved byggeriets ibrugtagelse'

104. I henhold til varmforsyningsloven skal kommunen og forsyningsselskabet, hver med halvdelen, uden ekstra udgift for brugerne sikre bebyggelsen en midlertidig varmforsyning, såfremt etableringen af det kollektive varmforsyningsanlæg forsinkes i forhold til den i projektet fastsatte tidsfrist.

105. Grundejere, hvis ejendomme i henhold til planlovens § 15, stk. 2, nr. 11, eller § 43 er omfattet af et krav om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg, som endnu ikke eksisterer, har krav på en lignende retsstilling som den, der er tillagt grundejerne i varmforsyningsloven.

106. Ejeren af ejendommen kan derfor kræve, at forsyningsselskabet installerer et midlertidigt varmforsyningsanlæg til bebyggelsen uden ekstra udgift for ejeren.

107. Udgifterne til det midlertidige anlægs etablering dækkes, hver med halvdelen, af kommunen og forsyningsselskabet.

108. Hvis kommunen ikke vil imødekomme ejerens krav, må den meddele dispensation fra lokalplanen.

109. En dispensation indebærer, at der herefter ikke er tilslutningspligt på ejendommen.

110. Klageregler

111. Klage over tilslutningspligt pålagt i medfør af varmforsyningsloven behandles efter varmforsyningslovens regler.

112. Klage over bestemmelser om tilslutningspligt i en lokalplan skal derimod behandles af Naturklagenævnet efter reglerne i planlovens § 58, stk. 1.

#### **GRUNDMATERIALET**

113. Grundmaterialet er hentet fra referaterne fra Gas- og varmeprisudvalgets og Elprisudvalgets møder fra tidernes morgen og frem til Energitilsynets overtagelse af kompetencen pr. 1. januar 2000.

**GAS- OG VARMEPRISUDVALGET**

114. **Den 2. november 1981** behandlede udvalget en sag vedrørende **Nordborg kommune** - pantehæftelse til sikkerhed for varmebetaling

115. Byrådet har besluttet, at der ved fremtidigt salg af parceller i udstykningsområder til sikkerhed for betaling af varmemeforbruget skal **tinglyses** et beløb på 20.000 kr. med pant i den solgte parcel.

116. Udvalget er i den anledning af kommunen blevet forespurgt, hvorvidt pantehæftelsen kan godkendes efter varmforsyningslovens regler om priser og andre betingelser.

117. **Udvalget besluttede**, at det er urimeligt, jfr. varmforsyningslovens § 28, stk. 4, at der ved fremtidigt salg af parceller i udstykningsområder **tinglyses** et beløb på 20.000 kr., med pant i den solgte parcel til sikkerhed for betaling af varme.

118. Ved beslutningen lagde udvalget til grund, at et sådant krav om sikkerhedsstillelse medfører ulige vilkår for aftagere inden for det samme forsyningsområde. Endvidere kan kravet ikke siges at være begrundet i den enkelte købers betalingsforhold, men vil indebære, at alle de pågældende købere betragtes som dårlige betalere. Panteretten vil hermed virke urimelig over for dem, der betaler rettidigt.

119. **Den 7. juni 1982** behandlede udvalget en klage over, at **Borup Varmeværk** havde krævet, at Kreditforeningen Danmark skulle betale en restance for leverance af varme på en ejendom, som var blevet overtaget på en tvangsauktion. Restancen var på i alt 21.376 kr., hvoraf mindst 12.000 kr. eksklusive moms vedrørte tiden før tvangsauktionen.

120. Værket havde bl.a. henholdt sig til, at der i vedtægterne er optaget en bestemmelse om, at

121. "De til enhver tid værende skødehavere af ejendomme, på hvilke der er **tinglyst** deklaration om aftagepligt, såvel betingede som endelige skødehavere, hæfter personligt for det tilgodehavende, Borup Varmeværk A.m.b.a. måtte have for leverancer m.v. til ejendomme, på hvilke deklaration er tinglyst."

122. Værket henholdt sig endvidere til, at aftagepligt var lyst på ejendommen som byrde, samt at advokatfirmaet på et tidspunkt omtrent 1/2 år før tvangsauktionen havde rettet henvendelse til værket med anmodning om en opgørelse over, hvor store restancer, der var på ejendommen. Efter værkets opfattelse var køberen af ejendommen således allerede inden købet bekendt med, at der var en restance til varmeværket.

123. **Udvalget vedtog**, at det er urimeligt, jfr. varmforsyningslovens § 28, stk. 4, at gøre køberen af en ejendom ansvarlig for den tidligere ejers restance. Direktoratet bemyndigedes til at optage forhandling med værket med henblik på at bringe denne fremgangsmåde til ophør.

124. Udvalget lagde vægt på, at det må være den aftager, der har forbrugt varmen, der er forpligtet til at betale, og at krav om betaling af eventuelle restancer må rettes til denne. Dette må også gælde i tilfælde, hvor den pågældende ejendom overdrages på tvangsauktion. Dette skal ikke hindre, at køber og sælger i det enkelte tilfælde aftaler, at sælgers restance afregnes af køber.

125. **Den 4. oktober 1982** blev under direktørens beretning omtalt en klage fra en forbruger i Gråsten kommune, der med henvisning til en *tinglyst* overenskomst mellem klageren og **Gråsten kommunale Varmeforsyning** havde meddelt afslag på en ansøgning om installation af en varmepumpe på forbrugerens ejendom.

126. Den *tinglyste* overenskomst indeholder bl.a. en bestemmelse om, at det samlede forbrug af varme til opvarmning af klagerens ejendom skal aftages fra varmforsyningen.

127. Efter modtagelsen af klagen anmodede direktoratet kommunen om en redegørelse. I den forbindelse blev der henvist til at udvalget ved afgørelser af tilsvarende sager har fundet det urimeligt, at varmforsyningsvirksomheder gør levering af varme betinget af, at forbrugerne aftager hele deres forbrug, bestemte andele af deres forbrug eller visse mindstemængder fra forsyningsvirksomheden eller tilsvarende opkræver betaling for forbrug i forhold til disse fastsatte forbrug.

128. Kommunen meddeler, at sagen har været til fornyet behandling i teknisk udvalg, hvor det blev her besluttet at meddele dispensation fra fjernvarmeoverenskomsten til opsætning af varmepumpen. Kommunen gør dog opmærksom på, at det fortsat er kommunens opfattelse, at fjernvarmeoverenskomsten, der er en privatretlig aftale, ikke kan tilsidesættes af anden nugældende lovgivning.

129. **Den 14. marts 1983** tog udvalget stilling til, om det er rimeligt, at **Vissenbjerg Fjernvarme** over for en tvangsauktionskøber af en fast ejendom stiller krav om betaling af den tidligere ejers restance.

130. **Udvalget vedtog** efter afstemning, at det er urimeligt, jfr. varmforsyningslovens § 28, stk. 4, at et varmeværk gennem leveringsbetingelserne over for køberen af en ejendom stiller krav om betaling af den tidligere ejers restance. Det gælder, uanset om bestemmelsen er tinglyst som deklARATION på ejendommen.

131. Direktoratet bemyndigedes til gennem forhandling at bringe denne fremgangsmåde til ophør og til om fornødent at meddele pålæg herom.

132. Udvalget lagde vægt på, at værket over for forbrugeren har en monopolstilling i leveringsforholdet, og fandt det urimeligt, at værket udnyttede denne særstilling til at opnå fordele på bekostning af forbrugerens andre kreditorer. Udvalget henviste til en tilsvarende afgørelse over for Borup Varmeværk.

133. Mindretallet fandt at køber var i ond tro gennem den *tinglyste* deklARATION og at varmeværkets fortrinsret var berettiget.

134. Et medlem ønskede at få ført til protokollat:

135. Det fremgik klart af notatet, at værkerne som hovedregel er tvunget til at yde kredit, hvilket i sig selv frembyder mulighed for tab på restancer. Udvalget bør bl.a. lægge til grund for sin afgørelse artiklen fra bladet "Ejendomsmægleren", der helt klart fastslår, at de øvrige panthavere ikke er "sagesløse" over for værkets krav, og at auktionskøber jo netop kan indregne sin budsum ud fra kendskabet om restancens størrelse. Medlemmet fastholdt, at det ikke er urimeligt, at varmekærker har sådanne bestemmelser *tinglyst* på ejendomme. En sag, der stort set er identisk med den foreliggende (Borup Varmekærk) er indbragt for Monopol-ankenævnet, og medlemmet agtede om nødvendigt at indbringe spørgsmålet for domstolene.

**136. Den 2. maj 1983** behandlede udvalget betingelserne for udmeldelse af **Løvel Fjernvarmekærk**.

137. Værket havde fremsat forslag til et udmeldelsesgebyr fastlagt på grundlag af budgettet for 1982/83.

138. **Udvalget vedtog**, at udvalget på det foreliggende grundlag ikke kan anse de af værket opgjorte beløb til afskrivninger, henlæggelser og tab m.v. for indregningsberettigede i udmeldelsesbeløbet. Bortset herfra har udvalget ikke umiddelbart indvindinger mod værkets forslag, og direktoratet bemyndigedes til at forhandle med værket.

139. Endvidere **vedtog udvalget**, at det for efterkommelse af udvalgets afgørelse om udmeldelsesbetingelser og aftagepligt ikke har betydning om leveringsbestemmelser herom er *tinglyst* på ejendomme servitutstiftende eller pantestiftende.

140. Ved afgørelsen lagde udvalget til grund, at der kun resterede to år af bindingsperioden. Der forelå uafklarede spørgsmål om opgørelsen af afskrivninger m.v. Men bortset herfra var der ikke umiddelbart spørgsmål for udvalget i det fremlagte materiale.

**141. Den 6. juni 1983** behandlede udvalget en klage over afslag fra **Hinnerup kommune** ansøgning om installation af varmepumpe udviklet til sammenkobling med krydsvarmeveksler.

142. Kommunen har givet tilladelse til installation af krydsvarmeveksleren, men på betingelse af, at der ikke suppleres med varmepumpe eller anden tilførsel af varme til indblæsningsluften.

143. **Udvalget vedtog** efter afstemning, at det er urimeligt, jfr. varmforsyningslovens § 28, stk. 4 og 5, at forbyde aftagere at installere alternative varmesystemer. Direktoratet bemyndigedes til at forhandle med kommunen og til om fornødent at meddele pålæg efter nærmere i referatet anførte retningslinier.

144. Udvalget lagde vægt på, at den foreliggende sag ligger i forlængelse af afgørelser tidligere truffet vedrørende aftagepligt og alternativ opvarmning, og hvoraf enkelte er stadfæstet af ankenævnet. Der var ikke i de argumenter, kommunen har fremført, noget der begrundede en afvigelse herfra.

145. Et medlem ønskede ført til protokollat:

146. Et pålæg til kommunen om at fjerne den *tinglyste* bestemmelse, vedtaget af kommunalbestyrelsen i 1978, om pligt til at aftage fjernvarme fra den kommunale fjernvarme, er i direkte modstrid med kommunes intentioner og forudsætninger for en fortsat fornuftig og rimelig fjernvarmeforsyning af det pågældende forsyningsområde.

147. Flertallet har ikke i tilstrækkelig omfang vurderet den afgørende betydning, som et pålæg får for de enkelte forbrugere i det meget lille forsyningsområde samt kommunalbestyrelsens reelle muligheder for fortsat at kunne sikre en selskabsøkonomisk og samfundsøkonomisk energiforsyning.

148. Udvalget påtager sig et stort ansvar ved at gribe ind i en kommunes dispositioner, som bygger på beslutninger truffet af kommunalbestyrelsen før varmeforsyningsloven trådte i kraft. Afgørelsen kan medføre en stor mistillid til de bestemmelser (*tinglyste*), som kommunalbestyrelsen har udformet og skal administrere.

149. Medlemmet henledte udvalgets opmærksomhed på bemærkningerne i bilag til betænkning over forslag til anlægslov for naturgasforsyning m.m., spalte 1894, og anmodede på denne baggrund om at få sagen udsat, idet spørgsmålet om byrådets kompetence i henhold til den kommunale styrelseslovgivning ønskedes indbragt for indenrigsministeriet.

150. **Den 6. juni** 1983 behandlede udvalget endvidere en henvendelse fra en forbruger under **Tvis Varmeværk**, vedrørende vilkår for udmeldelse samt finansiering af kulanlæg.

151. Endvidere havde udvalget modtaget yderligere to klager fra forbrugere under varmekærket over, at værket - skønt de efter udløbet af en 20-årige bindingsperiode pr. 1. maj 1984 udtræder af varmekærket - har opkrævet fuldt engangsbidrag til et nyt kulfyringsanlæg.

152. **Udvalget vedtog** efter afstemning, at det er urimeligt jfr. varmeforsyningslovens § 28, stk. 4, at værket udelukker forbrugere fra at udmelde sig inden bindingsperiodens udløb. Dette udelukker ikke, at værket kan opkræve en særlig godtgørelse i forbindelse med førtidig udtræden. Direktoratet bemyndiges til at forhandle med værket om ændring af leveringsbetingelserne i overensstemmelse med de retningslinier udvalget har tilkendegivet og til om fornødent at meddele værket pålæg om ophævelse af de omhandlede leveringsbetingelser.

153. Udvalget lagde vægt på, at der ikke i forbindelse med værkets håndhævelse af den 20-årige tilslutningspligt med henvisning til vedtægterne og de på hver enkelt parcel *tinglyste* deklARATIONER var oplysninger af en sådan karakter, at udvalget kan fravige sin fastlagte praksis. Dette udelukker ikke, at værket ved førtidig udtræden fastsætter en udtrædelsesgodtgørelse, der vil kunne forlægges udvalget til bedømmelse.

154. To medlemmer var ikke enige heri.

155. Endvidere **vedtog udvalget**, at udvalget må lægge til grund, at det éngangsbidrag som værket har opkrævet pr. 1. oktober 1982 er et lån fra forbrugerne til værket. Lånet forudsætter udvalget amortiseret efter en fast plan, og det må kræves, at værket fremlægger beregninger til dokumentation herfor. Ved udtræden af selskabet må forbrugerne have krav på tilbagebetaling af restgælden.

156. Endelig **vedtog udvalget**, at indregning i priserne af udgifter til anlæg skal ske efter de særlige regler i bekendtgørelse nr. 589 om driftsmæssige afskrivninger m.v. Efter bekendtgørelsen er det ikke muligt at inddække sådanne udgifter over en kortere periode end 15 år.

157. Udvalget lagde vægt på kalkulationsbestemmelserne i varmemforsyningsloven og de bestemmelser, som er gældende i medfør af energiministeriets bekendtgørelse om driftsmæssige afskrivninger m.v. Udgifterne til det nye kulanlæg må forudsettes indregnet i priserne via de særlige afskrivningsregler.

158. De éngangsbidrag, som værket har opkrævet må betragtes som frivillige lån, og tilbagebetalingen af lånene må forudsættes at ske ved, at forbrugerne undgår ekstra fast afgift til forrentning og afskrivning af det pågældende anlæg. Denne afgift betales derefter kun af de forbrugere, der ikke har betalt engangsbidraget.

159. De forbrugere, som har ydet sådanne lån, og som udtræder af værket inden afskrivningsperiodens udløb, må herefter have tilbagebetalt en del af lånet. Størrelsen heraf afhænger af, hvor stor en del af lånet, der er "afdraget" over lavere faste afgifter i perioden.

160. **Den 29. august 1983** blev under direktørens beretning omtalt at direktoratet havde modtaget 7 klager fra forbrugere under **Løvel Fjernvarmeværk** i anledning af, at disse er afkrævet udmeldelsesgebyrer ved udtrædelse af værket pr. 1. juli 1983.

161. Klagerne vedrører størrelsen af udtrædelsesgebyret, idet dette blandt andet omfatter faste afgifter i de efterfølgende 2 år beregnet ud fra den resterende del af den oprindelige bindingsperiode. Klagerne er af den opfattelse, at de ikke er forpligtigede til at betale andet end de konkrete afkoblingsomkostninger ved udmeldelse, da de ikke har indgået kontrakter, er pålagt **servitutter**, deklARATIONER m.v. vedrørende aftagepligt.

162. Forbrugerne finder det også urimeligt at udtrædelsesgebyret omfatter et administrationsgebyr på 450 kr., da sådanne omkostninger allerede indgår i værkets løbende udgifter og der for klagerne ikke er konkrete udgifter til attester og aflysninger m.v.

163. Direktoratet har meddelt klagerne, at spørgsmålet om de er omfattet af værkets vedtægter m.v., herunder længden af den resterende del af den oprindelige bindingsperiode, er et aftaleretligt spørgsmål, som vil kunne forelægges for domstolene eller forbrugerklagenævnet.

164. Endvidere er de principper, der er benyttet ved fastlæggelsen af udmeldelsesgebyret, har været forlagt for udvalget, som ikke fandt anledning til at rette indvending herimod.
165. Endvidere agter direktoratet at rette henvendelse til værket med henblik på at få belyst, om der ved afkobling af dele af ledningsnettet foreligger en besparelse, som kan begrunde en nedsættelse af udtrædelsesgebyret.
166. **Den 13. februar 1984** behandlede udvalget forslag til vedtægtsændringer fra **fjernvarmeværkerne i Borup, Ejby og Solrød** for så vidt angår spørgsmålet om hæftelse for tidligere ejers restance
167. Udvalget behandlede den 7. juni og 6. december 1982 en klage over **Borup Varmeværks** krav om betaling af tidligere ejers restancer til varmeværket.
168. Udvalget fandt det urimeligt, at værket gennem leveringsbetingelserne gør købere af en ejendom ansvarlig for den tidligere ejers restance.
169. Afgørelsen indbragte værket for Monopol-ankenævnet.
170. Med udgangspunkt i udvalgets afgørelse afgjorde direktoratet yderligere to sager med samme problemstilling. Sagerne vedrørte **Ejby Fjernvarme og Solrød Fjernvarmeværk**, og begge afgørelser blev ligeledes indbragt for Monopol-ankenævnet.
171. I kendelse af 20. december 1983 har Monopol-ankenævnet delvis omstødt udvalgets afgørelse vedrørende Borup Varmeværk. På denne baggrund har de tre varmeværker fremsendt forslag til vedtægtsændringer til imødegåelse!! af ankenævnets kendelse.
172. **Udvalget vedtog** at tage Borup Varmeværks forslag til vedtægtsændringer til efterretning.
173. Udvalget lagde til grund, at forslaget er i overensstemmelse med Monopol-ankenævnets kendelse af 20. december 1983 i sagen vedrørende Borup Varmeværk A.m.b.a.
174. Udvalget bemyndigede endvidere direktoratet til i henhold til varmeforsyningslovens § 28, stk. 4 at optage forhandling med **Ejby Fjernvarme** med henblik på at få tilføjet en passus i det fremsendte forslag til vedtægtsændring om, at værket er pligtig til at oplyse om restancer og disses størrelser samt til i givet fald at meddele pålæg herom.
175. Udvalget lagde vægt på, at de af Ejby Fjernvarme fremsendte ændringer til leveringsbetingelserne ikke fuldt ud er i overensstemmelse med Monopol-ankenævnets kendelse vedrørende Borup Varmeværk.

176. Endelig **vedtog udvalget** at meddele Solrød Fjernvarmeværk, at restancer, der ligger mere end et år forud for ejerskifte, ikke kan opkræves hos den ny ejer. Direktoratet blev bemyndiget til i henhold til varmforsyningslovens § 28, stk. 4 at optage forhandlinger med værket med henblik på at indrette værkets forslag til vedtægtsændringen i overensstemmelse hermed samt til i givet fald at meddele pålæg herom.

177. Udvalget lagde vægt på, at ændringsforslagets periodeafgrænsning indebærer, at restancer, der ligger mere end et år forud for ejerskifte, ikke kan opkræves hos den ny ejer.

178. Et medlem ønskede at få ført til protokollatet:

179. "Ved Monopol-ankenævnets afsagte kendelse i sagen vedrørende Borup Varmeværk den 20. december 1983 tilkendegives ikke, at afgørelsen alene omhandler mindre varmeværker, for hvem den omhandlede vedtægtsbestemmelse ikke må anses at være urimelig.

180. Monopol-ankenævnet udtaler blot, at vedtægtsbestemmelsen i hvert fald ikke kan anses at være urimelig for så vidt angår et varmeværk med et mindre antal deltagere. De øvrige af Monopol-ankenævnet anførte begrundelser kan bruges til støtte for ethvert varmeværk uanset antal forbrugere, og det foreløbig fastholdes, at bestemmelsen vil kunne opretholdes uanset varmeværkets størrelse.

181. Til bemærkninger i notatet om, at det er særdeles tvivlsomt, hvorvidt fjernvarmeværkerne får gavn af kendelsen vedrørende Borup Varmeværk, skal det anføres, at den refererede dom afsagt ved Østre Landsret omhandler andel af samtlige fællesudgifter or en ejerlejlighed. Disse fællesudgifter kan ikke umiddelbart sammenlignes med varmerestancer, idet sidstnævnte i betydelig højere grad opfylder kravet til bestemthed, jfr. *tinglysningslovens* § 10, stk.3.

182. Hertil kommer, at Østre Landsret gennem en årrække har anerkendt bestemmelser om fjernvarmerestancers betaling af en ny ejer, uden at bestemmelserne har været anset som stridende mod *tinglysningslovens* § 10, stk. 3, og at Vestre Landsret i en dom, der er afsagt den 22. juni 1983 har givet et varmeværk medhold i kravet om betaling af restancer hos en auktionskøber."

183. Et andet medlem ønskede følgende ført til protokollat:

184. "Efter *tinglysningslovens* § 10, stk. 3, skal et med pant i fast ejendom sikret krav være fikseret eller maksimeret til et bestemt beløb. Vedrørende bestemmelser i fjernvarmevedtægter, hvorefter en erhverver af ejendommen hæfter for den tidligere ejers æld, antages det i Karnovs Lovsamling, 10. udg. 1982, s. 2273, note 70, at de ikke kan gøres gældende over for en erhverver på tvangsauktion. Dette stemmer overens med Østre Landsrets afgørelser fr. 1983 s. 1136 og 1982 s. 947.



185. **Tinglysningen** af vedtægtsbestemmelse udformet i overensstemmelse med Monopol-ankenævnets kendelse af 20. december 1983 synes således kun at kunne yde beskyttelse mod, at en betydelig restance enkelte år fra storforbrugere i et mindre værk fører til en væsentlig forøget byrde for de øvrige aftagere, såfremt vedtægterne **tinglyses** pantstiftende med angivelse af et maksimum for den pante sikrede gæld. Der er ikke i Monopol-ankenævnets kendelse taget stilling til, hvilket maksimum det ved pantstiftende **tinglysning** af vedtægterne vil være rimeligt at stille krav om. Såfremt der af det enkelte værk fastsættes bestemmelser herom, skal disse anmeldes til udvalget."

186. **Den 27. august 1984** behandlede udvalget en klage fra en forbruger under **Frederikssund kommunale Værker (FKV)**, der i forbindelse med en tarifomlægning havde pålagt ham fast afgift for en elopvarmet tilbygning til hans hus.

187. Direktoratet havde indhentet en redegørelse fra FKV, hvoraf blandt andet fremgik, at Frederikssund byråd havde besluttet pr. 1. april 1984 at ændre tariffen for fjernvarme således, at forbruget registreredes i MWh i stedet for m<sup>3</sup>, mens grundlaget for den faste afgift ændredes fra hedeplade til bruttoareal, dog således at kælderarealer skulle være afgiftsfrie. Samtidig besluttedes, at der ikke skulle ske reduktion i det afgiftspligtige areal, selv om der var installeret anden opvarmning end fjernvarme.

188. Om den konkrete klage anførte FKV, at den omhandlede tilbygning var i plan med det oprindelige hus, og at tilbygningen indgik i det almindelige boligareal kun adskilt med almindelige indvendige døre, "hvorfor fjernvarmeforsyningen ville kunne klare opvarmningsbehovet for den totale ejendom i langt den største del af året ved almindelig ventilation mellem rummene".

189. Det fremgik endvidere af notatet, at FKV over for klageren havde bekræftet, at hans tilbygning i 1976 var blevet tilmeldt det kommunale elværk (under FKV) som elvarmeforsynet.

190. **Udvalget vedtog** at meddele klageren og FKV, at udvalget ikke på det foreliggende grundlag havde indvendinger mod den af FKV anmeldte tarifomlægning. Videre, at udvalget ikke havde indvendinger imod, at der principielt til det afgiftspligtige areal medregnedes alle udnyttede arealer, der ville kunne forsynes med fjernvarme. Endelig, at meddele klageren og FKV, at det konkret var urimeligt, at FKV for klagerens vedkommende ved opgørelsen af det afgiftspligtige areal medtog arealet af klagerens tilbygning, allerede fordi FKV tidligere havde afstået fra at forlange dette areal tilsluttet fjernvarmeforsyningen.

191. Udvalget lagde ved sin afgørelse af spørgsmålet om betaling af fast afgift for klagerens tilbygning bl.a. til grund, at FKV fra tidspunktet for tilbygningens opførelse havde været vidende om at tilbygningen skulle opvarmes med el. Udvalget kunne således konstatere, at FKV, uanset at man havde fået meddelelse om installation af elvarme, havde undladt at reagere for at håndhæve den aftagepligt (tilslutningspligt) til fjernvarme, der var **tinglyst** på klagerens ejendom.

192. Udvalget fandt det af denne grund ikke rimeligt, at FKV adskillige år senere i forbindelse med tarifomlægningen stiller krav om fast afgift for nogle lokaler, som man tidligere i praksis har afstået fra at gøre krav på.

193. Næstformanden bemærkede, i tilknytning til denne afgørelse at det i almindelighed må anses for urimeligt, hvis et fjernvarmeværk betinger levering af, at enhver senere tilbygning til den eksisterende ejendom skal forsynes med fjernvarme. Når der derfor sker tilbygning og i tilbygningen etableres et andet opvarmningssystem, må det tilsvarende anses for urimeligt at lade denne bygning indgå ved beregningen af den faste afgift, med mindre tilbygningen indebærer en faktisk belastning af fjernvarmesystemet.

194. **Den 5. november 1984** behandlede udvalget **Frederikshavn kommunale Værkers** rabat på tilslutningsafgift.

195. De kommunale værker (FKV) anmeldte i 1984 nye tilslutningsafgifter fra 1984/85, hvorved der indføres en rabat på tilslutningsafgiften til FKV.

196. Rabatten gives inden for FKV's nuværende forsyningsområde og ydes i 1984/85 med 100 % på den normale tilslutningsafgift. I følgende år aftrappes rabatten, så den i 1988/89 er 25 %. Rabatten falder bort året efter.

197. I rabatperioden betales stikledningsbidrag efter FKV's almindelige regler.

198. Sagen havde tidligere været forelagt den 12. december 1983.

199. Ifølge anmeldelsen vedrører rabatten "den indre by", hvis udstrækning var nærmere defineret. Reduceret tilslutningsafgift "kan opnås for ethvert eksisterende hus, ethvert hus, der bygges på en tom byggegrund, og ethvert hus, der erstatter et gammelt nedrevet hus, såfremt der i gaden langs det pågældende hus allerede befinder sig et hovedledningsnet for fjernvarme med en sådan kapacitet, at tilslutning uden videre kan finde sted".

200. FKV forventede en stigning i tilslutningsgraden fra 60 til 75 som følge af rabattilbudet. Dette ville samlet forøge grundlaget for de faste afgifter og således medføre reduktion i de faste afgifter svarende til 750 kr. om året for et gennemsnitshus med et afgiftsgrund svarende til 15.000 kcal/h.

201. I rabatområdet havde der i de seneste år næsten ingen tilgang været (3-5 forbrugere pr. år).

202. Det var yderligere præciseret, at tilbudet kun skulle være gældende i de tilfælde, hvor FKV's eneste omkostning ved tilslutningen er stikledningsomkostninger, der delvis betales af forbrugeren.

203. Endvidere var oplyst, at der i alle udstykningsområder bliver *tinglyst* tilslutningspligt til fjernvarmen.

204. Tilslutningsafgiften overvælttes på grundprisen. I forbindelse med sådanne udstykninger anså FKV ikke, at der var behov for rabatter.

205. **Udvalget vedtog**, at udvalget for nærværende ikke har anledning til at rette indvendinger mod de anmeldte regler for rabat på tilslutningsafgifter.

206. Udvalget lagde bl.a. til grund, at behovet for en hurtig yderligere tilgang til fjernvarmenettet måtte være en rimelig begrundelse for at differentiere rabatten over tiden.

207. Det var en forudsætning, at mertilslutningen trods rabatten over en overskuelig årrække medfører en gevinst for fællesskabet.

208. **Den 11. februar 1985** behandlede udvalget en sag vedrørende udmeldelse af **Dagnæs-Bækkelund Varmeværk A.m.b.a.**

209. Klagerne havde i 1983 erhvervet en grund, hvorpå der var *tinglyst* 20-årig tilslutningspligt. Da klagerne ikke havde ønsket deres hus tilsluttet, havde værket i december 1984 stillet krav om et udmeldelsesbeløb på godt 60.000 kr. beregnet på grundlag af en 20-årig bindingsperiode og en årlig fast afgift på 3.240 kr.

210. Under udvalgets drøftelse blev der stillet forslag om at udsætte behandlingen til et senere møde og lade direktoratet undersøge, om der forelå lokalplan for området, der pålagde forbrugere fortsat tilslutningspligt, hvilket efter afstemning blev forkastet.

211. **Udvalget vedtog** efter afstemning, at værket vil kunne forlange et beløb for at give afkald på at forlange forbrugeren tilsluttet fjernvarmeforsyningen.

212. Endvidere **vedtog udvalget** efter afstemning, at det var urimeligt i medfør af varmeforsyningslovens § 28, stk. 4, at fastsætte en tegningsperiode på 20 år i vedtægternes § 4.4., medmindre perioden var afstemt med afskrivningsperiodens længde.

213. Ved afgørelsen lagde udvalget vægt på, at ankenævnet ved en kendelse i juni 1984 havde stadfæstet udvalgets afgørelse og efterfølgende pålæg vedrørende urimeligheden af aftagepligt, forbud mod anvendelse af varmepumpe i forbindelse med krydsvarmeveksler samt af en bindingsperiode på 20 år.

214. Værket havde efterfølgende anmeldt nye leveringsbetingelser, efter hvilke andelshavere inden for den 20 års tegningsperiode kunne udtræde. Ved udtræden inden tegningsperiodens udløb betales en forholdsmæssig andel af afbrydelsesomkostningerne samt faste afgifter fra afbrydelsestidspunktet til udløbet af tegningsperioden.

215. **Den 22. april 1985** blev under direktørens beretning omtalt udvalgets behandling i august 1984 af en klage fra en forbruger under **Frederikssund kommunale Værker (FKV)**, der i forbindelse med omlægning af de faste afgifter (fra m<sup>2</sup> hedeblade til brutto-areal) ville opkræve fast afgift for en elopvarmet udbygning til klagerens ejendom.

216. Udvalget fandt, at det i det konkrete tilfælde var urimeligt, at der opkrævedes fast afgift for tilbygningen.

217. Udvalget lagde til grund, at FKV fra tidspunktet for tilbygningens opførelse havde fået oplyst, at tilbygningen skulle forsynes med elvarme.

218. FKV havde ikke reageret på denne oplysning eller håndhævet den *tinglyste* aftagepligt.

219. Udvalget fandt det derfor urimeligt, at FKV adskillige år senere i forbindelse med en tarifomlægning stillede krav om fast afgift for lokaler, som man tidligere i praksis havde afstået fra at gøre krav på.

220. Afgørelsen blev af kommunen indbragt for Monopol-ankenævnet, der ikke ved kendelse af 19. februar 1985 fandt at kunne kritisere, at FKV havde besluttet at vurdere ansøgninger om afgiftsfritagelse ud fra en konkret undersøgelse af de faktiske forhold i hvert enkelt tilfælde, og nævnet fandt herefter ikke, at den trufne afgørelse i den konkrete sag var urimelig.

221. Udvalget havde siden denne klagesag modtaget en række klager over FKV's beregninger af et afgiftspligtigt areal.

222. Direktoratet agter efter ankenævnets kendelse at forelægge disse sager for udvalget i juni måned.

223. **Den 25. november 1985** blev under direktørens beretning omtalt en henvendelse fra **Energiministeriet**, der havde anmodet udvalget om en udtalelse vedrørende en klage, som ministeriet havde modtaget fra **Hvide Sande Syd Fjernvarmeværk**.

224. Den 19. februar 1985 meddelte direktoratet værket, at det var urimeligt, at værket praktiserede bestemmelse som forbød eller begrænsede aftageres mulighed for at anvende supplerende opvarmingskilder. Da det ikke ved forhandling var muligt at bringe forholdet til ophør, blev der den 1. oktober 1985 givet værket et pålæg.

225. Overfor Energiministeriet havde værket klaget over, at det ville være dyrt for værket at efterleve udvalgets pålæg. Dette skyldes navnlig, at værket så sig nødsaget til at ændre *tinglysningen* af ca. 300 forbrugerkontrakter.

226. Værket havde tillige klaget over, at udvalget ikke godkendte anmeldte priser og betingelser.

227. Direktoratet havde udtalt, at udvalget i sin administration af varmforsyningsloven lægger vægt på, at der ikke påføres varmforsyningsvirksomheder unødige omkostninger. I den foreliggende sag ville tinglysningsomkostningernes størrelse således indgå i udvalgets bedømmelse af, hvorledes værket kunne efterkomme udvalgets afgørelse.

228. Det var senere oplyst, at en ændring af *tinglysningen* vil koste ca. 400 kr. i alt.

229. Med hensyn til spørgsmålet om godkendelse af anmeldte priser og betingelser anførte direktoratet, at der i varmforsyningsloven næppe var hjemmel til at forhåndsgodkende anmeldelser. En sådan godkendelse ville i øvrigt kræve en betydelig forøgelse af de administrative ressourcer i udvalgets sekretariat.

230. Der havde været afholdt et møde mellem Energiministeren og Hvide Sande Syd Fjernvarmeværk. Efter det oplyste agter ministeren ikke at foretage videre i sagen. Kopi af korrespondancen var udsendt til udvalgets medlemmer.

231. **Den 21. april 1986** behandlede udvalget en sag vedrørende udmeldelse og fastlæggelse af udmeldelsesgebyr for **Grenaa Varmeværk**.

232. Værket havde rettet henvendelse til udvalget i anledning af en verserende retssag vedrørende tilslutning af en ejendom til værket.

233. Ejendommen var i 1982 udstykket fra en hovedparcel, hvorpå der i 1963 var *tinglyst* deklaration om aftagepligt fra værket for en periode af 25 år. Deklarationen påhvilede også den frastykkede parcel.

234. Ejendommen på den frastykkede parcel var fra starten forsynet med elvarme, og værket var indforstået med, at den fysiske tilslutning aldrig skulle finde sted. Imidlertid ønskede værket med henvisning til deklarationen, at der skulle betales et udtrædelsesgebyr, og striden stod om dette beløbs størrelse.

235. **Udvalget vedtog**, at det efter udvalgets opfattelse var urimeligt, jfr. varmforsyningslovens § 28, stk. 4, at pålægge ejerne af ejendommen, at betale et "udtrædelsesgebyr" som betingelse for at undgå tilslutning til værkets forsyningsnet. Endvidere **vedtog udvalget** at bemyndige direktoratet til at forhandle med værket om ændring af § 3, stk. 3, i selskabets vedtægter, omhandlende den 25-årige aftagepligt.

236. Ved afgørelsen af spørgsmålet om betaling af et gebyr lagde udvalget vægt på, at værket var oprettet i begyndelsen af 60'erne, og at det i denne forbindelse etablerede forsyningsnet, der omfattede bl.a. den stamparcel, hvorfra ovennævnte ejendom var udstykket, måtte anses for afskrevet, og de i forbindelse med etableringen af værket og ledningsnettet optagne lån endeligt indfrie.

237. Ved indgåelsen af aftalen om stamparcellens tilslutning til ledningsnettet kunne værket under hensyn til stamparcellens beliggenhed centralt i Grenå bymidte og størrelse på ca. 840 m<sup>2</sup> ikke have haft en begrundet forventning om, at udstykning ville finde sted med den følge, at yderligere afgift til finansiering af anlægget ville blive aktuel. Der havde således ikke kunnet budgetteres med denne yderligere indtægt.

238. Der var forløbet over 20 år, siden aftagepligten var blevet *tinglyst* på stamparcellen, og værket kunne ikke med rimelighed have haft en forventning om et dækningsbidrag fra den i 1982 udstykkede parcel.

239. Danske Fjernvarmeværkers Forenings repræsentant i udvalget kunne ikke tiltræde flertallets afgørelse og ønskede at få ført følgende synspunkter til referat.

240. "Det må indledningvis fastslås, at ejendommens ejer i henhold til *tinglyst* overenskomst er pligtig at aftage sit varmeforbrug i et tidsrum på 25 år fra ejendommens tilslutning.

241. Da parterne har lagt til grund, at nævnte 25-års periode skal regnes fra stam-ejendommens tilslutning, vil der påhvile ejendommen binding til udløb i 1988.

242. Da det er almindeligt antaget, at et varmeværk som betingelse for at fritage en forbruger fra sine kontraktlige forpligtelser, kan forlange betalt et udtrædelsesgebyr, og da hverken en 25-års bindingspligt under de foreliggende omstændigheder kan anses for urimelig, og da ej heller det afkrævede udtrædelsesgebyr kan anses for urimeligt, indstiller Foreningens repræsentant, at udvalget meddeler, at værkets fremgangsmåde ikke er urimelig eller i strid med bestemmelserne i § 27 varmeforsyningsloven, jfr. 28, stk. 4."

243. **Den 16. november 1987** blev under direktørens beretning omtalt en klage fra en forbruger under **Dagnæs-Bækkelund Varmeværk A.m.b.a.**, over beregningen af udtrædelsesgodtgørelse.

244. Den 11. februar 1985 behandlede en klage fra en forbruger under Dagnæs-Bækkelund Varmeværk.

245. Klageren opførte i 1983 en beboelsesejendom på en nyerhvervet grund og tilkendegav samtidig over for varmeværket, at ejendommen ikke ønskedes tilsluttet forsyningsnettet.

246. Værket, der har tinglyst aftageligt på ejendommen, stillede som betingelse for klagerens udmeldelse krav om en udtrædelsesgodtgørelse på ca. 71.000 kr. hvortil kom forrentning.

247. Beløbet var beregnet som 20 års fast afgift tilbagediskonteret til nutidsværdi med tillæg af en egentlig grundafgift.

248. Direktoratet havde forhandlet med værket, der herefter fastsatte udmeldelsesgodtgørelsen til ca. 23.000 kr., beregnet som klagerens andel af selskabets samlede anlægsudgifter pr. 31. august 1983 med fradrag af de afskrivninger der havde været indregnet i priserne.

249. Direktoratet havde taget dette til efterretning, idet spørgsmålet om forrentning af beløbet var henvist til afgørelse ved civilt søgsmål.

250. **Den 29. august 1988** blev under direktørens beretning omtalt en klage over takststrukturen for **Bækskov kommunale Fjernvarmecentral**, som var fastsat af **Langeskov Kommune**.

251. Direktoratet fandt, at den af kommunen fastsatte tarifstruktur var i overensstemmelse med varmforsyningslovens bestemmelser, idet fastsættelsen af henholdsvis den faste og variable afgift afspejler de til disse afgifter forbundne omkostninger.
252. For så vidt angik en *tinglyst* deklaration på de 58 tilsluttede ejendomme til Bækskov kommunale Fjernvarmecentral var det anført, at afgrænsningen af deklarationens rækkevidde måtte henvises til afgørelse ved domstolene.
253. Klageren har efterfølgende anket direktoratets afgørelse.
254. **Den 10. oktober 1988** behandlede udvalget udmeldelsesbetingelser/aftagepligt, varmepriser og midlertidig installationer for Karlslunde Fjernvarmeværk.
255. Fra forbrugere under det af Greve Kommune tidligere drevne Karlslunde Fjernvarmeværk havde sekretariatet modtaget en række henvendelser vedrørende 3 principielle forhold angående varmeværket.
256. For det første vedrørende udmeldelsesbetingelser og aftagepligt, for det andet vedrørende priser og regningsopgørelser og for det tredje vedrørende midlertidig installationer i forbindelse med værkets lukning og det forhold, at de pågældende forbrugere herefter ikke har kunnet opnå varmeleverancer fra et kollektivt system.
257. Kommunen har overfor forbrugerne tilkendegivet, at kommunen mener fortsat at være forpligtet til at levere varme til de forbrugere, der fortsat ønsker tilknytning til den kollektive varmforsyning.
258. Værket har pr. 2. maj 1988 standset driften.
259. I perioden, inden forsyningen med overskudsvarmen kan finde sted, må den kollektive varmforsyning baseres på midlertidige forsyningssystemer.
260. Den 22. oktober 1987 havde udvalgets register modtaget de af værket fastlagte udmeldelsesbetingelser, der vil være gældende for de forbrugere, der har ønsket at udmelde sig af værket. Betingelserne er anført i dels en aftaleformular, dels dokument for henholdsvis endelig og midlertidig afbrydelse fra varmeværket.
261. Af aftale om endelig afbrydelse fremgår, at alle udgifter til nedtagning af måler og/eller afbrydelse af ejendommens tilslutning til nettet, delvis fjernelse af stikledning samt nødvendig retablering skal afholdes af den pågældende ejer.
262. Af aftale om midlertidig afbrydelse fremgår på tilsvarende måde, at nedtagning af måler og samtidig montering af isoleret automatisk styret omløb afholdes af ejendommens ejer. Ligeledes må ejeren betale reparationsomkostningerne ved brud på stikledningerne mv. eller acceptere en endelig afbrydelse.
263. Til sikkerhed for udgifterne kan af kommunen kræves en garanti på 25.000 kr.

264. Af referatet til udvalget fremgik, at gennemsnitsprisen (kr./GJ) i Karlslunde Fjernvarmeværk fra 1. januar 1986 til 1. januar 1988 steg fra 132,51 til 706,67 kr.

265. Baggrunden herfor er først og fremmest et stærkt vigende antal aftagere fra værket. Således faldt afsætningen fra 36 TJ i 1986 til 3 TJ i 1987.

266. Værket har anført, at da driftsbudgettet for 1988 i oktober/november 1987 blev udarbejdet, var der alene 30 ejendomme til at aftage fjernvarme i 1988, og dette havde medført en forhøjelse af varmeprisen på ca. 300 %.

267. Om aftagepligt er det oplyst, at værket flere gange er blevet erindret om, at aftagepligt fandtes urimelig, men uagtet dette har værket vist stor tilbageholdenhed med at efterkomme forbrugernes ønske om at udtræde af værket.

268. Værket har henholdt sig til vedtægterne samt de på de respektive ejendomme *tinglyste* deklarationer, der har været udfærdiget med vidt forskelligt indhold.

269. Næstformanden anførte følgende:

270. "1) De af Greve Kommune i skrivelse af 25. september 1987 til samtlige aftagere under Karlslunde Fjernvarmeværk fastsatte udmeldelsesbetingelser, hvorefter udmeldelse og afbrydelse kan ske straks, afbrydelse enten definitivt eller med teknisk enkel reetableringsmulighed, og således, at kunden betaler de med den valgte afbrydelsesform forbundne individuelle udgifter efter regning, kan ikke efter varmforsyningsloven anses for urimelige, mens det generelle vilkår om garantistillelse på 25.000 kr. findes urimeligt efter varmforsyningsloven.

271. Direktoratet bemyndiges til ved forhandling at få slettet vilkåret om garantistillelse. Spørgsmål om følgerne af, at værket ikke i forhold til enkelte kunder måtte have administreret i overensstemmelse med ovennævnte vilkår, herunder, at udmeldelse ikke er accepteret straks, men først med udgangen af 1987, henhører ikke under udvalget, men under domstolene (Forbrugerklagenævnet).

272. 2) De anmeldte betingelser for midlertidig varmforsyning ved elvarmeinstallation hos de enkelte kunder må anses for urimelige efter varmforsyningsloven. Direktoratet bemyndiges til ved forhandling at opnå en prisfastsættelse, hvorefter de midlertidige udgifter anses som en investering i den planlagte kollektive varmforsyning eller indgår i kommunens samlede kollektive varmforsyning eller en kombination af begge, dog således, at prisen ikke kan overstige kraftvarmeprisen på længere sigt.

273. 3) De for den kollektive varmforsyning anmeldte priser for 1988 må efter varmforsyningsloven anses for urimelige. Direktoratet bemyndiges til ved forhandling at opnå en prisfastsættelse som angivet under 2."

274. **Udvalget vedtog**, at der kunne gives meddelelse til varmeværket og klagerne samt indledes forhandlinger med varmeværket i overensstemmelse med det af næstformanden anførte.



275. Udvalget lagde vægt på, at hvad angår de forbrugere, der havde ønsket at udmelde sig af værket, var der tale om, at de pågældende ifølge det senest anmeldte alene skulle betale de faktiske omkostninger, der havde været forbundet med at afkoble de respektive ejendomme fra ledningsnettet.

276. Endvidere blev der lagt vægt på, at kommunen ikke havde fremlagt økonomiske beregninger vedrørende den krævede garantistillelse og et sådant krav fandtes urimeligt, medmindre der på baggrund af forløbet af det hidtidige leveringsforhold var en begrundet formodning om, at den pågældende forbruger, der ønskede at udmelde sig af værket, ikke kunne eller ville betale de med afbrydelsen forbundne faktiske omkostninger.

277. Vedrørende spørgsmålet om betaling af udgifterne til midlertidig installation af individuel elkedel bemærkedes, at kommunen selv havde anført, at den er forpligtet til at sørge for varme til de forbrugere, der fortsat ønsker kollektiv varmesforsyning. Udvalget lagde vægt på, at de pågældende forbrugere ikke må påføres urimelige økonomiske byrder som følge af, at værket havde standset driften.

278. Det må formodes, at de pågældende forbrugere havde betalt sædvanlig tilslutningsafgift i forbindelse med, at ejendommene i sin tid var blevet tilkoblet forsyningsnettet. De midlertidige installationer er fortsat værkets ejendom, og omkostningerne ved etableringen og vedligeholdelsen af installationerne må således påhvile værket.

279. Vedrørende kravet om betaling af afgifter for skete varmeliverancer for 1988 bemærkedes, at værket på anmeldelsestidspunktet må formodes at have været vidende om, at værkets lukning var nært forestående, hvortil kom, at de anmeldte afgifter og de hermed forbundne tarifførhøjelser, der blev gennemført pr. 1. januar 1988, isoleret set - på grund af deres størrelse - måtte betragtes som urimelige.

280. **Den 11. maj 1992** behandlede udvalget spørgsmålet om eventuel indbringelse af en ankenævnskendelse for Landsretten.

281. Et udvalgsmedlem havde på **vegne Boligselskabernes Landsforening** fremsendt en henvendelse i anledning af en kendelse, som Konkurrenceankenævnet den 18. februar d.å. har afsagt vedrørende en boligudlejers hæftelse for en lejers betaling af varme.

282. Ankenævnskendelsen vedrørte **Rødekro Fjernvarme A.m.b.a.**, og det var landsforeningens principale forslag, at kendelsen blev indbragt for Landsretten med påstand om opretholdelse af udvalgets tidligere trufne afgørelse og subsidiært, at udvalget traf en principiel beslutning på baggrund af kendelsen, som muliggjorde, at der kunne etableres selvstændige aftageforhold og dermed selvstændig hæftelse for lejere.

283. Kendelsen med de dertil knyttede bemærkninger lød således:

284. "Ankenævnets bemærkninger:

285. Uanset om det er lejereren eller ejeren, der foretager indbetalingerne til varmekværket for varmforsyningen til en udlejet ejendom, findes det - når der ikke mellem varmekværket og lejereren er indgået en selvstændig aftale om, at lejereren skal hæfte for varmforsyningen til det udlejede - ikke urimeligt, at det i forholdt til varmekværket alene er ejeren, der hæfter for varmforsyningen. Da det for afgørelsen om ejerens hæftelse er uden betydning, om ejendommen - som i det foreliggende tilfælde - er udlejet i sin helhed til én lejer, eller om der er tale om flere lejemål i samme ejendom, finder ankenævnet efter det anførte ikke grundlag for at tilsidesætte den omtvistede vedtægtsbestemmelse som urimelig. Efter det anførte ophæver ankenævnet derfor udvalgets afgørelse. Herefter bestemmes: Gas- og Varmeprisudvalgets afgørelse af 19. december 1990 ophæves."

286. I december 1990 modtog sekretariatet en kopi af en deklARATION, som Rødekro Fjernvarme A.m.b.a. agtede, at lade *tinglyse* på udlejede ejendomme.

287. Fjernvarmeselskabets advokat ønskede udvalgets kommentarer til deklARATIONEN. Der forelå ikke til bedømmelse konkrete aftaler imellem udlejer og lejer eller mellem disse og varmekværket, men alene den nævnte deklARATION. Ifølge deklARATIONEN skulle den til enhver tid værende ejer af ejendommen hæfte for skyldig varme til lejere af ejendommen, også uanset om varmekværket afregnede betalingen for den leverede varme direkte med lejere.

288. Det var herfra blevet meddelt, at den pågældende bestemmelse fandtes urimelig, og at det måtte være den, der havde forbrugt varmen, der skulle betale. Det forudsattes, at varmforsyningen blev registreret over den måler, der var installeret i ejendommen. Ifølge deklARATIONEN ville værket udover kravet mod lejereren få medhæften fra ejeren samt realsikkerhed i ejendommen.

289. Afgørelsen var anket i januar 1991.

290. Ankenævnet havde i 1986 (Ranum) behandlet spørgsmålet om hæften for tilgodehavende hos lejere. Udvalget havde fundet hæftelse urimelig. I Ranum-sagen indholdt ejendommen flere lejemål, og hele ejendommen var ikke udlejet til samme lejer. Ankenævnet fandt dengang ikke, at det i de foreliggende oplysninger var godtgjort, at bestemmelsen i vedtægterne var urimelig.

291. I sagen vedrørende Rødekro Varmekværk var der henvist til, at betalingen for varme var pligtig pengeydelse i lejerforhold. Det var herfra anført, at den foreliggende situation ikke var den situation, lejeloven sigter på at regulere. Varmekværket ønskede alene sikkerhed for betalingen hos udlejereren. Dette ønske var båret af et rent kreditorsynspunkt og udtrykt for, at en lejer havde en dårligere betalingsevne end en udlejer.

292. Ifølge Karnov side 2105, note 125, angår lejelovens kapitel VII ikke de tilfælde, hvor lejereren står i umiddelbart kontraktforhold til det pågældende varmekværk ved udlejning af parcelhuse. Spørgsmålet om lejers hæften havde været drøftet i forbindelse med behandlingen af Danske Fjernvarmekværkers Forenings forslag til ændret vejledning om vedtægter.

293. Ankenævnet har i en række tilfælde behandlet sager af lignende karakter. Ankekendelsen vedrørende Rødekro Fjernvarme var dateret 18. februar 1992 og for at overholde 8 ugers-fristen, jf. konkurrencelovens § 18, stk. 4, var ankekendelsen den 15. april 1992 blevet indbragt for Landsretten.
294. Kammeradvokaten havde udarbejdet sit første indlæg. Ved de tidligere afgørelser var der foretaget en konkret vurdering af de faktiske forhold. Det var lagt til grund, at det er den, der har forbrugt varmen, der hæfter.
295. Konsekvensen af ankekendelserne syntes dog at måtte være, at udvalgets synspunkt må modificeres i de tilfælde, hvor en bolig er udlejet.
296. Udvalgsmedlemmet fandt det vanskeligt at acceptere ankenævnets afgørelse, men fandt dog i nævnets formulering muligheden for en praktisk brugbar løsning.
297. Næstformanden mente ikke, at der var tilstrækkeligt grundlag for at indbringe ankeafgørelsen for Landsretten, idet sagen efter hans opfattelse ikke var tilstrækkelig konkret og tilstrækkelig belyst.
298. Medlemmet fandt, at det ville være urimeligt, hvis et varmeværk ikke ville indgå en selvstændig aftale med en lejer.
299. Et andet medlem fandt, at udvalget kunne træffe beslutning om at hæve landsretssagen og i øvrigt udtale, at det ville være urimeligt, hvis et varmeværk ikke ville indgå en særskilt aftale med en lejer.
300. Den tekniske sagkyndige gav udtryk for undren over ankenævnets fortolkning af lejelovens bestemmelser.
301. Næstformanden mente, at senere konkrete sager burde forelægges udvalget således, at retningslinierne blev klarere afstukket.
302. Et tredje medlem mente, at den løsning det første medlem pegede på var brugbar i det praktiske arbejde.
303. Et fjerde medlem fandt, at der måtte gives udtryk for, at udvalget vedstod de synspunkter, der tidligere var givet udtryk for i forbindelse med gennemgangen af Danske Fjernvarmeværkers Forening's vejledninger.
304. I den foreliggende sag fandtes det vigtigt at notere sig ankenævnets bemærkninger: "- når der ikke mellem varmeværket og lejeren er indgået en selvstændig aftale om, at lejeren skal hæfte for varmeforsyningen til det udlejede -".
305. Med udgangspunkt i de synspunkter, der har været fremme i forbindelse med udvalgets behandling i september måned 1991 af forslag til ændring af Danske Fjernvarmeværkers Forening's vejledende vedtægter samt en yderligere drøftelse, **vedtog udvalget** at hæve den rejste landsretssag samt at tilkendegive, at ankekendelsen efter udvalgets opfattelse kunne tolkes således, at et varmeværk ikke kan nægte at indgå en aftale om levering af varme til en lejer af en ejendom, der har selvstændig måler, således at alene lejeren hæfter for ejendommens varmeaftag.

306. Dette var i overensstemmelse med landsforeningens subsidære påstand. Den praktiske model, foreningen havde foreslået, hvor aftalen indgås i tilknytning til underskrift på huslejekontrakten, måtte ligeledes anses for rimelig.

307. Den indkomne skrivelse fra Boligselskabernes Landsforening og det vedhæftede materiale var fremlagt til brug ved drøftelse af, hvorvidt den rejste landsretssag skulle opretholdes eller hæves.

308. **Den 16. november 1992** behandlede udvalget endvidere anvendelsen af DFF's vejledning om vedtægter og om almindelige bestemmelser

309. Den 18. november 1991 behandlede udvalget ændring af DFF's vejledninger om vedtægter og om almindelige leveringsbestemmelser.

310. Udvalget vedtog at tage vejledningerne med tilhørende kommentarer i den da foreliggende form til efterretning, med den bemærkning at udvalget til enhver tid - efter en konkret vurdering - ville kunne fastslå, at en forsyningsvirksomheds vedtægter mv. fandtes urimelige, uanset at de måtte være udfærdiget i overensstemmelse med de nu reviderede vejledninger.

311. Baggrunden for vedtagelsen var bl.a., at udkast til vejledende vedtægter og kommentarer havde været behandlet flere gange, at yderligere forhandlinger ikke blev bedømt at ville føre videre, og at det forekom at være betænkeligt at udskyde vejledningsændringerne.

312. De nyreviderede vejledninger var udsendt af foreningen i december 1991 og var i den fremlagte form blevet anvendt (i vid udstrækning ord til anden) af et par varmeværker. Sekretariatet havde anmodet om ændringer i overensstemmelse med udvalgets holdninger, uagtet vejledninger/almindelige bestemmelser var udfærdiget i overensstemmelse med de nyreviderede vejledninger.

313. Der fandt en drøftelse sted om udvalgets principielle holdning til disse spørgsmål. Ændringerne vedrørte varmeværkernes krav om at stille areal og rum til rådighed for forsyning af andre ejendomme og om *tinglysning* af deklARATION.

314. Et medlem gav udtryk for undren over, at sekretariatet havde tilskrevet varmeværkerne som anført i det skriftlige oplæg. Efter hans opfattelse var spørgsmålet om udformningen af DFF's vejledninger vedrørende vedtægter og almindelige bestemmelser endelig afsluttet i november 1991.

315. Han fandt det urimeligt, at sekretariatet havde tilskrevet varmeværkerne som sket var, når værkernes leveringsbetingelser var udfærdiget i overensstemmelse med de nyreviderede vejledninger.

316. Han fandt det ikke rimeligt at placering af ledninger eller forsyningsanlæg på en ejendom til forsyning af andre ejendomme kun kunne ske efter særlig aftale med ejeren, idet fjernvarmeledninger ikke kunne "bøjes" på tilsvarende måde som elkabler.

317. I øvrigt havde der - ham bekendt - i praksis ikke forekommet tilfælde, hvor problemet om fjernvarmerørenes placering ikke var løst i mindelighed.

318. Et andet medlem gav udtryk for undren over, at sagens behandling var standset i november 1991 når vejledningerne fortsat ikke var i overensstemmelse med udvalgets synspunkter.

319. Sekretariatet oplyste, at der var mødt nogen modstand fra DFF's side mod yderligere ændringer, herunder mod udvalgets ønske om at lade vejledningernes kommentarer i et vist omfang indarbejde i vejledningsteksten.

320. Den tekniske sagkyndige erindrede om, at DFF's tidligere bestyrelsesformand på mødet i november måned havde givet udtryk for, at vejledningerne ville blive ændret, hvilket altså ikke var sket.

321. Den tekniske sagkyndige gav fortsat udtryk for ønske om, at kommentarerne indarbejdes i teksten, idet kommentarerne almindeligvis ikke udleveres til forbrugerne.

322. Næstformanden pointerede, at det var en prestige- sag for DFF's administration at bibeholde vejledningerne i den senest fremlagte form og var enig med den tekniske sagkyndige i, at DFF's tidligere bestyrelsesformand under mødet i november 1991 havde givet udtryk for at ændringerne ville ske.

323. Et tredje medlem ønskede udvalgets beslutning i overensstemmelse med sekretariatets indstilling.

324. Det første medlem mente, at en enkelt forbruger kunne rette pression mod varmeværket i forbindelse med rørenes nedlæggelse, og at ekspropriationsreglernes anvendelse ville være meget tidskrævende.

325. Formanden støttede sekretariatet og mente, at grundlaget for rørenes placering måtte være i orden.

326. Det tredje medlem spurgte om det første medlem mente, at fjernvarmesystemet brød sammen, hvis ikke forbrugerne blev holdt i uvidenhed om deres retsstilling.

327. Et fjerde medlem mente, at såfremt der blevet givet reel og saglig oplysning til forbrugerne om deres retsstilling, ville der ikke opstå problemer.

328. Det andet medlem gav udtryk for, at der på den givne baggrund burde føres fornyede drøftelser mellem foreningen og sekretariatet med henblik på eventuelle ændringer i vejledningen, da enkeltafgørelser, der omgør dele af vejledningen, fører til en uacceptabel status for denne.

329. Sagen blev herefter udsat.

330. **Den 10. maj 1993** blev under direktørens beretning omtalt sagen: **Rødekro Fjernvarme** - Hæftelsesforholdene i en andelsboligforening.

331. I januar 1993 havde Rødekro Fjernvarme rettet henvendelse til sekretariatet vedrørende en aftale, der påtænkes indgået mellem selskabet og nye andelsboligforeninger, der forventedes etableret i Rødekro.

332. Ifølge aftalen var det andelsboligforeningen som sådan og ikke de enkelte andelshavere i foreningen, der var medlem af fjernvarmeselskabet.

333. Efter ønske fra en konkret andelsboligforening etableredes der direkte tilslutning for hver enkelt bolig, der forsynes med egen varmemåler.

334. Aftalen indebar en forpligtelse for andelsboligforeningen til at hæfte for de ydelser, der leveredes til den enkelte andelshaver i foreningen.

335. Sekretariatet havde meddelt værket, at det fandtes urimeligt efter lovens § 21 stk. 5, hvis værket - som betingelse for at levere varme til de pågældende andelsboliger - stillede krav om, at andelsboligforeningen som sådan påtog sig hæftelse for forbruget hos de enkelte medlemmer samt krav om, at aftalen krævedes *tinglyst* på de pågældende ejendomme.

336. Værket havde indbragt sekretariatsafgørelsen for Konkurrenceankenævnet, der den 16. november 1993 ophævede sekretariatets afgørelse, med bemærkning, at aftalen om varmforsyning var indgået med andelsboligforeningen, som ejer af ejendommen, og at der i overensstemmelse hermed ikke var indgået aftale med de enkelte andelshavere, og at den enkelte andelshaver derfor ikke havde nogen kontraktlig forpligtelse overfor værket.

337. **Den 10. maj 1993** behandlede udvalget spørgsmålet om hæftelse i ejer/lejerforhold

338. Den 15. februar 1993 blev under direktørens beretning nævnt, at sekretariatet havde haft en henvendelse fra **Odense Magistrat** i anledning af en landsretsafgørelse, der nægtede en udlejer ret til at ophæve et indgået lejemål til trods for lejers manglende betaling af varme regningen.

339. Sagen vedrørte - i overensstemmelse med påstanden - spørgsmålet om udsættelse af lejemål og ikke spørgsmålet om det var udlejer eller lejer, der hæftede for den modtagne varme.

340. Afgørelsen måtte ses som en forlængelse af lejelovens holdning, nemlig beskyttelse af lejeren.

341. En række andre udvalgsafgørelser, ankekendelser og landsretsdomme har bedømt hæftelsesforholdene for ejer/lejer.

342. I sagerne **Rødekro Fjernvarme A.m.b.a.** og **Holte Fjernvarme A.m.b.a.** havde Konkurrenceankenævnet afsagt to fuldstændigt enslydende kendelser af følgende indhold:

343. "Uanset om det er lejereren eller ejeren, der foretager indbetalingerne til varmekædet for varmforsyningen til en udlejet ejendom, findes det - når der ikke mellem varmekædet og lejereren er indgået en selvstændig aftale om, at lejereren skal hæfte for varmforsyningen til det udlejede - ikke urimeligt, at det i forhold til varmekædet alene er ejeren, der hæfter for varmforsyningen. Da det for afgørelsen om ejerens hæftelse er uden betydning, om ejendommen - som i det foreliggende tilfælde - er udlejet i sin helhed til én lejer, eller om der er tale om flere lejemål i samme ejendom, finder ankenævnet efter det anførte, ikke grundlag for at tilsidesætte den omtvistede vedtægtsbestemmelse som urimelig".

344. Ankenævnskendelserne vedrørende Rødekro Fjernvarme og Holte Fjernvarme blev behandlet af udvalget den 11. maj 1992 med henblik på eventuel indbringelse af kendelserne for Landsretten.

345. Udvalget vedtog at hæve den (af "fristmæssige" år sager) allerede rejste landsretssag samt at tilkendegive, at ankekendelsen efter udvalgets opfattelse kunne tolkes således, at et varmekæde ikke kan nægte at indgå en aftale om levering af varme til en lejer af en ejendom, der har selvstændig måler, således at alene lejereren hæfter for ejendommens varmeafteg.

346. I januar 1993 havde Rødekro Fjernvarme på ny rettet henvendelse til sekretariatet vedrørende en aftale, der påtænkte indgået mellem fjernvarmeselskabet og andelsboligforeninger, der forventedes etableret i Rødekro.

347. Sekretariatet havde meddelt værket, at det fandtes urimeligt såfremt værket som betingelse for at levere varme til de pågældende andelsboliger stillede krav om, at andelsboligforeningen som sådan påtog sig hæftelse for forbruget hos de enkelte medlemmer af andelsboligen samt krav om, at aftale blev *tinglyst* på de pågældende ejendomme.

348. Sekretariatsafgørelsen var indbragt for Konkurrenceankenævnet.

349. En dom vedrørende **Århus Kommunale værker** havde følgende indhold:

350. "Ved sagens afgørelse lægges det til grund, at sagsøgte som ejer af de 102 rækkehus i Brabrand Boligforening, afdeling VII, Hasselhøj, har underskrevet begæringerne om fjernvarme stik, hvorefter man anmoder om etablering af stikledning til de enkelte rækkehuse, samt fjernvarmforsyning i henhold til "Bestemmelser for Fjernvarmelevering fra Århus Kommunale Værker" og standardbetingelser for indføring af fjernvarmestik ledning.

351. Det lægges endvidere til grund, at ingen af sagsøgtes lejere efterfølgende har indgået et lignende retsforhold med sagsøgeren."

352. Et medlem ønskede bekræftet, at den nye afgørelse vedrørende Rødekro Fjernvarme, der nu var indbragt for ankenævnet, ikke var i strid med udvalgets tidligere markerede holdning.

353. Næstformanden understregede, at der fortsat ville blive administreret i overensstemmelse med udvalgets vedtagelse af 11. maj 1992, og at den seneste afgørelse vedrørende Rødekro (nu indbragt for ankenævnet) var i overensstemmelse hermed.

354. **Udvalget vedtog** at tilkendegive, at afgørelser vedrørende spørgsmålet om ejers eller lejers hæftelse for aftaget varme fremdeles skal afgøres i overensstemmelse med det synspunkt, at et varmekværk ikke kan nægte at indgå en aftale om levering af varme til en lejer af en ejendom, der har selvstændig måler, således at det af aftalen fremgår, at alene lejeren hæfter for ejendommens varmeaftag.

355. Baggrund for denne afgørelse var, at en række sekretariats- og udvalgsafgørelser har bygget på den opfattelse, at det er den, der har forbrugt varmen, der er forpligtiget til at betale for denne.

356. Ankenævns- og domstolsafgørelser havde siden stillet spørgsmålstejn ved, om dette synspunkt var bærekraftigt i enhver situation, hvor en bolig var udlejet forstået således, at alene lejeren hæftede for varmeaftaget.

357. Udgangspunktet for fremtidige vurderinger af lignende sager måtte imidlertid fortsat være udvalgets vurdering af ankenævnskendelserne i sagerne vedrørende Rødekro - og Holte Fjernvarme.

358. **Den 13. september 1993** behandlede udvalget på ny ændring af DFF's vejledninger om vedtægter og almindelige bestemmelser. (Forrige behandling fandt sted den 16. november 1992, hvor sagen blev udsat).

359. På baggrund af et forslag fremsendt af DFF behandlede udvalget foreningens vejledninger om vedtægter og almindelige bestemmelser.

360. Det eneste spørgsmål, der fortsat ikke var forhandlet på plads, var problematikken om lejerens retsstilling i forhold til varmekværket, det vil sige lejerens adgang til at udøve stemmeret og øvrig indflydelse i private varmekværker samt lejernes andelshaverstatus.

361. (Af det notat, der danner grundlag for udvalgets behandling fremgår, at vedtægtsvejledningens bestemmelser om forpligtelse for en andelshaver til på bestyrelsens forlangende at lade *tinglyse* deklaration om fjernvarmeforsyning og om ledninger, der føres gennem ejendommen til forsyning af andre ejendomme, er gledet ud af vejledningen.

362. Tilsvarende er bestemmelsen i vejledningen vedrørende almindelige bestemmelser om at værket skulle være berettiget til at forlange *tinglyst* deklaration til sikring af værket ret gledet ud)

363. -----



364. Et varmeværks leveringsbetingelser må ikke indeholde bestemmelser, som medfører resultater, som værket ikke kan få medhold i ved en domstol. Leveringsbestemmelserne må således ikke udsende signaler, som kan give forbrugeren den opfattelse, at han har en dårligere retsstilling i forhold til værket, end han rent faktisk har.

365. -----

366. Næstformanden gav udtryk for tilfredshed med, at de nu foreliggende forslag til ændring af vejledningerne afspejlede udvalgets synspunkter.

367. -----

368. Udvalget vedtog generelt at tage de af DFF foreslåede ændringer vedrørende vejledningerne om vedtægter og almindelige leveringsbestemmelser til efterretning.

369. -----

#### **ELPRISUDVALGET**

370. **Den 11. april 1983** behandlede udvalget en klage over **Viby Elværks** afregning efter særtarif.

371. Værket har i ca. 4 år afregnet og afregner fortsat klagerens elforbrug efter særtarif. Særtariffen udgør ca. det dobbelte af fællestariffen, og elværket er uberettiget til at opkræve særtarif ifølge klageren.

372. **Udvalget vedtog**, at det er urimeligt, jf. elforsyningslovens § 10, stk. 4, i dette tilfælde at gøre anvendelse af værkets fællestarif betinget af ny underskrift og af **tinglysning** af deklaration eller af krav om betaling af ny tilslutningsafgift.

373. Udvalget lagde vægt på, at tvistigheder om hvad der tidligere er aftalt mellem værket og klageren må henvises til domstolene. Hvis klageren opfylder de almindelige krav til en installation må han have krav på leverancer på almindelige vilkår. Er de almindelige krav til installation ikke opfyldt kan elværket kræve, at klageren bringer dem i orden, men det skal tages i betragtning, at der nu i længere tid er blevet leveret strøm til de pågældende aftagere uden af værket har skredet ind. Den midlertidige tarif kan ikke anvendes som sanktionsmiddel.

374. **Den 28. juni 1983** blev under direktørens beretning omtalt udvalgets behandlede på forrige møde en klage fra en forbruger under Viby Elværk, der i ca. 4 år havde afregnet og fortsat afregnede klagerens elforbrug efter særtarif.

375. Sagen var udsprunget af en for år tilbage opstået tvist mellem klageren og værket i forbindelse med etableringen af en transformerstation på klagerens grund.

376. Udvalget fandt det i dette tilfælde urimeligt, jf. elforsyningslovens § 10, stk. 4, at værket gjorde anvendelse af normaltariffen overfor klageren betinget af ny underskrift på - og *tinglysning* af deklaration om transformerstationens forbliven på grunden eller af krav om betaling af ny tilslutningsafgift. Udvalget lagde ved afgørelsen bl.a. vægt på, at klageren måtte have krav på at få leveret strøm på almindelige vilkår, hvis klageren opfyldte de almindelige krav til installationen.

377. Værket havde den 13. maj 1983 meddelt, at udvalgets afgørelse var taget til efterretning og at klagerens forbrug med virkning fra den 1. april 1983 ville blive afregnet efter den normale tarif.

#### MONOPOLANKENÆVNETS OG KONKURRENCEANKENÆVNETS KENDELSER

	Varmeforsyningsloven
20. dec. 1983	Borup Varmeværk A.m.b.a. Urimeligt at værket gennem sine leveringsbetingelser gjorde køberen af en ejendom ansvarlig for den tidligere ejers restance. Ankenævnet bestemte, at udvalgets afgørelse skulle ændres således, at det alene blev pålagt værket at indføje en regel i vedtægterne om, at krav mod ny ejer kun skulle gælde restancer vedrørende det sidste år før ejerskiftet, samt at værket forpligtede sig til i salgssituationer at give oplysning om restancer og disses størrelse.
25. juni 1984	Dagnæs-Bækkelund Varmeværk A.m.b.a. Urimeligt at forbyde forbrugerne at installere og anvende alternative varmekilder. Forbrugeren var nægtet adgang til at installere en varmepumpe i kombination med en kryds-varmeveksler til ventilationsbrug. Stadfæstelse med udsættelse med ikrafttræden i 4 måneder.
19. feb. 1985	Frederikssund kommunal værker. Ikke urimeligt, at der ved opgørelsen af det afgiftspligtige areal medtoges arealer af en elopvarmet tilbygning. Ankenævnet ændrede udvalgets afgørelse, idet det ikke kunne kritiseres, at værket havde besluttet at tage stilling til ansøgninger om fritagelse af enkelte bebyggede arealer ud fra en undersøgelse af de faktiske forhold i de enkelte tilfælde.
17. feb. 1986	Ranum Fjernvarmecentral. Leveringsbestemmelser om, at andelshavere hæftede for selskabets tilgodehavender hos lejere, fundet urimelige. Ophævelse. Ankenævnet fandt ikke i de foreliggende oplysninger godtgjort, at bestemmelserne var urimelige.
24. aug.	Karlsunde Fjernvarme/Greve Kommune.

	Varmeforsyningsloven
1987	Kommunen skulle ændre vedtægterne for de kommunale værker og den <i>tinglyste</i> deklaration på ejendommen, så bl.a. bestemmelsen om aftagepligt udgik. Endvidere skulle kommunen meddele udvalget de konkrete udmeldelsesbetingelser for ejendommen. Stadfæstelse.
1. sep. 1989	Bækskov kommunale fjernvarmecentral. Takststrukturerne for varmecentralen var i overensstemmelse med lovens bestemmelser. Der var <i>tinglyst</i> deklaration på de 58 tilsluttede ejendomme. Stadfæstelse.
18. feb. 1992	Holte Fjernvarme A.m.b.a. Urimeligt at der i varmeværkets vedtægter var hjemmel til, at ejeren hæftede for varmforsyningen, når dennes ejendom udlejes. Ophævelse med bemærkning, at uanset om det var lejeren eller ejeren, der foretog indbetalingerne til varmeværket for varmforsyningen til en udlejet ejendom, fandtes det - når der ikke mellem varmeværket og lejeren var indgået en selvstændig aftale om, at lejeren skulle hæfte for varmforsyningen til det udlejede - ikke urimeligt, at det i forhold til varmeværket alene var ejeren, der hæftede for varmforsyningen.
18. feb. 1992	Rødekro Fjernvarme A.m.b.a. Urimeligt at selskabets vedtægter indeholdt en bestemmelse om, at en andelshaver hæftede for de ydelser, som var leveret til en ejendoms lejere. I medfør af denne bestemmelse havde værket for udvalget forelagt en deklaration, som værket agtede at lade <i>tinglyse</i> på en andelshavers ejendom. Ophævelse med bemærkning som til den samtidigt afsagte kendelse vedrørende Holte Varmeværk A.m.b.a.
	Elforsyningsloven
	Ingen kendelser

**ENERGITILSYNETS AFGØRELSER**

378. Den 19. juni 2000 behandlede Tilsynet en klage over grundlaget for beregning af fast afgift hos I/S Skive Fjernvarme.

379. Klageren anmodede i februar 2000 om en vurdering af maksimaltilslutningsberegningen for klagerens ejendom tilsluttet hos værket

380. Værket foretog den 14. oktober 1999 en rumfangsopmåling af ejendommen, der viste en maksimaltilslutning på 14,89 kW mod tidligere 29,66 kW beregnet på grundlag af radiatorernes hedeblader i 1960'erne.

381. For i alt 238 ejendomme tilsluttet værket blev der stadig betalt fast afgift på grundlag af radiatorernes hedeblader.

382. Ved ikrafttrædelsen af værkets "Almindelige betingelser for fjernvarmelevering" den 19. september 1995 var radiatorernes hedeblader bortfaldet som grundlag for beregning af maksimaltilslutningsafgift.

383. Betingelserne trådte i kraft samme dato, som ændringen af vedtægterne for værket blev vedtaget på en ekstraordinær generalforsamling.

384. Det var klagerens opfattelse, at beregning af fast afgift på grundlag af radiatorernes hedeblader efter den 19. september 1995 ikke var lovlig.

385. Værket havde oplyst, at klageren ville få den totale varmeregning nedsat med ca. 23 pct., såfremt maksimaltilslutningen blev beregnet efter m<sup>2</sup> i stedet for radiatorernes hedeblader, og orienteret klageren om, at den nye beregning ville være gældende fra 1. juni 1999.

386. Det var værkets opfattelse, at den med klageren indgåede kontrakt var lovlig og gyldig, og at fjernvarmebrugeren var forpligtet til at give meddelelse til selskabet, hvis der skete ændringer. Efter værkets mening var klageren ved overtagelsen af ejendommen blevet gjort opmærksom på, at der var *tinglyst* en fjernvarmekontrakt på ejendommen, og at klageren derfor kunne have undersøgt efter hvilke regler den faste afgift var beregnet.

387. Et medlem fandt, at urimelighedskriteriet i varmforsyningslovens § 21, stk. 5, ikke hjemlede mulighed for at afgøre spørgsmålet om værkets tilbagebetaling af faste afgifter. Medlemmet fandt, at værkets opkrævning af faste afgifter på grundlag af radiatorernes hedeblader efter vedtægtsændringen i 1995 måtte betegnes som ulovlig.

388. Næstformanden fandt ikke, at der i varmforsyningsloven var hjemmel til at give pålæg om tilbagebetaling.

389. Et andet medlem fremførte, at tilsynet burde gå så langt som muligt med hensyn til hvilken periode værket skulle tilbagebetale for.

390. **Energitilsynet besluttede,**

391. **at** det i henhold til varmforsyningslovens § 21, stk. 5, måtte anses for urimeligt, at I/S Skive Fjernvarme for nogle forbrugere efter ændringen af værkets vedtægter den 19. september 1995 havde opkrævet faste afgifter på grundlag af radiatorernes hedeblader og ikke havde foretaget en ny opmåling af maksimaltilslutningen, samt

392. **at** Tilsynet ikke fandt, at varmforsyningsloven var til hindring for, at I/S Skive Fjernvarme tilbagebetalte for meget betalt i fast afgift til varmførbrugere, der siden ændringen af vedtægterne den 19. september 1995 havde betalt fast afgift på grundlag af radiatorernes hedeblader.

393. Det første medlem kunne ikke stemme for denne afgørelse.  
Sekretariatsafgørelser (efter 1. januar 2000)

394. **Den 18. september 2000** blev under meddelelser fra sekretariatet omtalt en udtalelse om vedtægter for **Hundige Fjernvarmeværk A.m.b.a.**

395. Værket anmodede den 14. marts 2000 sekretariatet om en udtalelse til et fremsendt vedtægtsudkast. Ordlyden og indholdet afveg på flere punkter fra DFF's standardvedtægt, som er taget til efterretning af det tidligere Gas- og Varmeprisudvalg.

396. Sekretariatet fremsendte bemærkninger til vedtægterne, og på et møde med værket blev opnået enighed om en rettelse af vedtægterne, som sekretariatet fandt acceptabel, dog undtaget en række punkter, hvor sekretariatet havde meddelt værket, at man ikke for nærværende vil foretage sig yderligere, men samtidig understreget at værket ikke kan forvente at få medhold i en eventuel sag vedrørende de punkter, som sekretariatet forlangte ændret.

397. Sekretariatet fandt det urimeligt

398. 1) at varmeaftagere, som ikke er andelshavere, hæfter for værkets forpligtelser overfor tredjemand. Det bør alene være andelshaverne, der hæfter for selskabets gæld.

399. 2) at værket ikke ville påtage sig noget ansvar for driftsforstyrrelser, uanset årsagen til sådanne forstyrrelser. Værket bør være ansvarlig ved udvist forsæt og grov uagtsomhed. Endvidere burde erstatningspligt for tab ved vandskade afgøres efter dansk rets almindelige regler.

400. 3) at værket kan føre rør igennem en varmeaftagers kælderrum, gårdsplads, have eller lignende til forsyning af andre ejendomme uden først at have indgået særlig aftale med ejeren af ejendommen herom. Tilsvarende bør gælde for så vidt angår retten til at lade sådanne rør blive liggende med fortsat adgang til reparation og eftersyn efter varmforsyningen er ophørt samt for så vidt angår **tinglysning** af deklaration om disse rettigheder.

401. 4) at der ikke kan stemmes ved fuldmagt i repræsentantskabet.

402. 5) at bestyrelsen kan træffe beslutning om ophævelse af andelsselskabet samt foretage vedtægtsændringer, uden at dette tillige er vedtaget af repræsentantskabet.

403. 6) at varmforsyningen kan afbrydes efter én varslingskrivelse i tilfælde af misligholdelse med betalingen. En varmeaftager bør have mindst to varsler/rykkerskrivelser, forinden varmforsyningen afbrydes. Sekretariatet henviste i øvrigt værket til "Vejledende retningslinier for forsyningsvirksomheders restanceinddrivelse" udarbejdet af Danske Elværkers Forening og Kommunernes Landsforening og drøftet med Danske Fjernvarmeværkers Forening og Komgas og tiltrådt af energiprisudvalgene.

404. 7) at den normerede afkølingstemperatur først kendes med udgangen af året, hvilket svarer til at lave en tarif med tilbagevirkende kraft.

405. 8) at tvister alene kunne afgøres ved voldgift og ikke ved de almindelige domstole.

406. **Den 18. december 2000** blev endvidere omtalt en sag afgjort af formandskabet vedrørende **F.L.Smith & Co. A/S'** klage over pristillæg for videresalg af elleverance fra **Dania Industri K/S**.

407. FLS klagede over et pristillæg på 5 øre/kWh, som Dania Industri K/S (Dania) beregner sig for videresalg af el fra ELRO til FLS.

408. Elleverancen sker i henhold til en *tinglyst deklaration*, hvoraf fremgår, at FLS har ret til at aftage elektricitet via Danias transformerstationer. Elektriciteten skal i henhold til deklarationen afregnes til Danias kostpris.

409. FLS finder, at pristillægget er urimeligt og har forgæves anmodet Dania om at fremsende omkostningsmæssig dokumentation for pristillægget.

410. Dania har overfor Tilsynet oplyst, at pristillægget skal dække Danias udgifter til administration, afskrivning og finansiering, vedligeholdelse samt henlæggelse til nyinvestering, og redegjort for, hvilke arbejdsopgaver, der henhører under administration og vedligeholdelse, men har ikke fremlagt omkostningsmæssig dokumentation herfor.

411. Med hensyn til afskrivning og finansiering har Dania oplyst, at man ikke har etableret nye transformerstationer i Danias ejertid, men Dania har afholdt betydelige vedligeholdelsesomkostninger. Dania har imidlertid ikke fremlagt dokumentation for, at de i forbindelse med overtagelsen af området i 1986 tillige overtog afskrivningsberettigede aktiver eller for, at de af Dania foretagne vedligeholdelsesarbejder har været levetidsforlængende, således at de kan kategoriseres som afskrivningsberettigede nyinvesteringer.

412. Om henlæggelser har Dania gjort gældende, at da flere af installationerne er af ældre dato, har de måtte henlægge til nyinvesteringer.

413. Ifølge bemærkningerne til elforsyningslovens § 69 er den hidtidige mulighed for at indregne et beløb på forhånd som henlæggelse til nyinvestering imidlertid bortfaldet. Denne post kan således ikke indregnes i pristillægget.

414. Slutteligt har Dania oplyst, at selskabet har et underskud på strømforsyning i området på mellem 100.000 -150.000 kr. p.a. Dania har i den forbindelse fremsendt en opgørelse, der viser, at Dania har en bruttoavance på 65.836,- kr. på salg af elektricitet i hele Danias område og på denne baggrund konkluderer Dania, at det er en underskudsforretning af sælge elektricitet til FLS. Det fremgår ikke af opgørelsen, hvilken periode denne vedrører og opgørelsen er ikke underskrevet eller attesteret af revisor.

415. Under sagens behandling har Tilsynet skriftligt anmodet Dania om at fremsende dokumentation for de udgifter, som indgår i pristillægget.

416. Tilsynet er samtidig blevet opmærksomt på, at Dania aldrig har foretaget anmeldelse af priser, tariffer, betingelser etc., som de er forpligtet til i henhold til elforsyningslovens kapitel 10 (nærmere bestemt § 76, stk. 1, nr. 1 og 6) og har derfor tillige anmodet Dania om at foretage anmeldelse i overensstemmelse med elforsyningslovens bestemmelser herom.

417. Da Dania før den nye elforsyningslovs ikrafttræden var et distributionselskab, må Dania betragtes som både en netvirksomhed og en forsyningspligtig virksomhed.

418. For netvirksomheder gælder, at priserne fastsættes i overensstemmelse med de af Tilsynet fastsatte indtægtsrammer, jf. elforsyningslovens § 70, stk. 1 og 2, og § 69.

419. For forsyningspligtige virksomheder gælder i henhold til elforsyningslovens § 72, stk. 1, at de i deres priser, som nævnt i § 69, stk. 1, kan indkalkulere et rimeligt overskud. Tilsynet godkender prisfastsættelsen efter anmeldelse, jf. § 72, stk. 2.

420. For begge typer virksomheder gælder i øvrigt, at prisfastsættelsen af virksomhedernes ydelser skal ske efter rimelige, objektive og ikke-diskriminerende kriterier i forhold til, hvilke omkostninger de enkelte køberkategorier giver anledning til, jf. elforsyningslovens § 73.

421. Da Dania ikke har foretaget anmeldelse til Tilsynet, hverken af priser, tariffer, betingelser, regnskaber eller budgetter, har Dania heller ikke fået udmeldt nogen indtægtsramme, ligesom Tilsynet ikke kender de i elforsyningslovens § 69 nævnte omkostninger. Det vil derfor ikke være muligt at vurdere pristillægget, hverken i relation til elforsyningslovens bestemmelser eller i relation til den *tinglyste deklaration*.

422. Da det endvidere, ved en sammenligning med tilsvarende virksomheders omkostningsdækning, ikke kan udelukkes, at Danias omkostningsdækning er mindre end 5 øre/kWh, er Dania blevet pålagt at afgive de nødvendige oplysninger til brug for en konkret vurdering af pristillægget inden 31. december 2000, jf. elforsyningslovens § 84, stk. 1. Undlader Dania at opfylde sin oplysningspligt vil Dania kunne ifalde bødestraf i medfør af elforsyningslovens § 87, stk. 1, nr. 5.

423. **Den 18. juni 2001** blev under meddelelser fra sekretariatet omtalt en klage fra Odense kommune over et krav fra **Energi Fyn Net** om betaling af 705.940 kr. excl. moms for nedtagelse af 10 kV- luftledninger i forbindelse med byggemodning i Tietgen Byen.

424. Kommunen skulle ikke betale for etableringen af nye anlæg, som er nødvendige for udstykningen. Denne udgift blev finansieret over tilslutningsbidragene.

425. Kommunen fandt, at udgiften til kabellægningen af eksisterende ledninger i Tietgen Byen ikke skulle betales af kommunen, men henføres til tilslutningsbidragene. Endvidere påpegede kommunen, at der ved omlægningen skete en renovering af nettet, som kom samtlige forbrugere til gode.

426. Energi Fyn fremførte, at der på de omtalte grunde var *tinglyst deklaration* om, at forsyningen havde ret til at opsætte installationer og stationer på området, samt, at ved flytning af eksisterende anlæg, skal ejeren betale for fjernelsen af disse samt for genetableringen heraf.

427. Deklarationen giver ejeren en erstatning for den indskrænkede brug af ejendommen, og denne har derfor én gang fået en kompensation for disse anlægs tilstedeværelse. Energi Fyn har ret til at have det nuværende anlæg på ejendommen uanset ejerforhold.

428. Efter at kommunen havde fremsat indsigelser, fremsendte Energi Fyn en ny mindre regning, som dækkede genetablering af 2 reserveforbindelser, samt demontering af luftledninger og genetablering af en transformerstation.

429. Energi Fyn oplyste, at selskabet selv betaler for fjernelse og flytning, når der er tale om anlæg der ikke længere er i brug. Alle nye anlæg, dvs. anlæg som er nødvendige for udstykningen ville Energi Fyn få finansieret over tilslutningsbidragene.

430. Energi Fyn fandt imidlertid, at kommunen skulle betale for fjernelsen af luftledningsanlægget, som kommunen ønskede fjernet som led i byggemodningen.

431. Af DEFs vejledning om "Elleverandørens leveringsbestemmelser" fremgår af §2, stk. 9:

432. "Elleverandøren er, når tekniske forhold gør det påkrævet, berettiget til at flytte det sted, forbrugers stikledning tilsluttes elleverandørens net, samt efter nærmere aftale med ejeren af en ejendom berettiget til at flytte egne anlæg samt forbindelserne herfra på den pågældende ejendom.



433. Giver forhold hos forbrugeren anledning til en flytning som ovennævnte, er forbrugeren forpligtet til at godtgøre elleverandøren de med flytningen forbundne udgifter."

434. Vejledningen er taget til efterretning af Elprisudvalget.

435. Sekretariatet fandt, at kommunen skulle betale for fjernelsen af eksisterende luftledninger, samt genetableringen af samme. Desuden skulle betales for reserveforbindelser til Langeskov og Fraugde, samt genetablering af en transformerstation, da det eksisterende net havde haft den funktion af at være reserveforbindelse til Langeskov og Fraugde.

436. Kommunen skulle ikke betale for kabellægningen, men kun for udgifterne til trækning af nye luftledninger. Forskellen på udgifter til henholdsvis kabellægning og nye luftledninger skulle betales af Energi Fyn Net og henføres til nettariffen hos alle forbrugere.

437. Energi Fyn kunne endvidere opkræve tilslutningsbidrag hos ny byggerier i Tietgen Byen, såfremt disse byggerier krævede en udvidelse af det eksisterende leveringsomfang.

## **BEGRUNDELSE**

438. I medfør af tidligere varmforsyningslovs § 21, stk. 5, og elforsyningslovs § 10, stk. 4, har energiprisudvalgenes kompetence omfattet bedømmelsen af priser og leveringsbetingelser, dvs. inter partes forholdet mellem en forsyningsvirksomhed og dennes kunder.

439. Ved denne bedømmelse har spørgsmålet om tinglysning været uden betydning, idet tinglysning ikke har været en betingelse for gyldigheden af aftalen mellem parterne.

440. I medfør af Tinglysningslovens § 1 skal rettigheder over fast ejendom tinglyses for at få gyldighed mod aftaler om ejendommen og mod retsforfølgning.

441. Tinglysning er således som udgangspunkt tænkt som en kilde til information af omverdenen, men er ikke en gyldighedsbetingelse, forstået således at en aftale mellem en forsyningsvirksomhed og en forbruger er bindende mellem aftalparterne, uanset om aftalen eller dele af denne måtte være tinglyst eller ej.

442. En forsyningsvirksomhed kan som en hver anden kreditor have en interesse i at lade rettigheder tinglyse over de ejendomme, der forsynes med energi fra virksomheden, men udgangspunktet er, at dette kun kan ske med tilladelse fra den berørte ejendoms ejer.

443. En del forsyningsvirksomheder har måske haft den opfattelse, at berettigelsen af virksomhedens krav mod forbrugeren har været betinget af tinglysning af aftalen.

444. Det er fundet urimeligt, at et værk - for at sikre betalingen for leveret energi - lader tinglyse pant i den tilsluttede ejendom for et eller andet (mindre) beløb

445. Det har været udvalgenes holdning, at det må være op til forsyningsvirksomheden at argumentere for det rimelige og hensigtsmæssige i, at den tjenende ejendom uden aktuel eller tidsmæssig begrænsning belastes med den pågældende servitut.

446. Det har ligeledes været udvalgenes holdning, at hvis en forsyningsvirksomhed ønsker at placere ledninger eller forsyningsanlæg på en ejendom *til forsyning af andre ejendomme*, kan dette kun ske efter særlig aftale med den berørte ejendoms ejer, med mindre bestemmelser om ekspropriation tages i anvendelse.

447. Det er fundet urimeligt, at et værk - for at sikre betalingen for levret energi - lader tinglyse *pant* i den tilsluttede ejendom for et eller andet (mindre) beløb. Pantesikkerheden er typisk søgt etableret i forbindelse med udstykning af nye parceller. Et krav om sådan sikkerhedsstillelse vil medføre ulige vilkår for aftagerne inden for samme forsyningsområde. Et krav om tinglysning af pant vil ikke være begrundet i den enkelte ejers betalingsforhold, men vil indebære, at de pågældende parcelkøbere betragtes som dårlige betalere, og panteretten vil være urimelig overfor de aftagere, der betaler rettidigt.

448. Det findes urimeligt om en energileverandør, udnytter sin særstilling som monopolvirksomhed ved - gennem tinglysning af rettigheder - at søger at opnå fordele på bekostning af forbrugerens andre kreditorer.

449. Tinglysning af rettigheder (servitutstiftende eller pantstiftende) over en tilkøbt ejendom er uden betydning for bedømmelsen af om priser eller betingelser er urimelige eller ej. At en deklaration om eksempelvis a) aftageforpligtelse b) forpligtelse for ny ejer til at betale for tidligere ejers gæld, eller c) forbud mod anvendelse af alternative varmekilder, er tinglyst på ejendommen, vil således være uden betydning for bedømmelsen i henhold til energiforsyningslovene. En parts positive kendskab til den tinglyste bestemmelse ændrer heller ikke vurderingen af priser og leveringsbetingelsers urimelighed.

450. I denne forbindelse kan Højesterets dom af 2. april 1987 vedrørende Dagnæs-Bækkelund Varmeværk A.m.b.a. nævnes:

451. På ejendomme inden for værkets forsyningsområde var servitutstiftende tinglyst overenskomst, hvorefter skødehaveren forpligtede sig og efterfølgende ejere af ejendommen til i mindst 20 år af aftage ejendommens forbrug af varme til opvarmning og varmt vand fra værket. Uagtet dette tilsidesatte Højesteret ikke udvalgets og ankenævnets vurdering, hvorefter varmeværkets bestemmelser om, at andelshaverne var forpligtet til at aftage det samlede varmeforbrug i 20 år var urimelig.

452. Det spørgsmål kan afslutningsvis rejses: hvilke typer af servitutter kunne tænkes at ville blive bedømt som værende "acceptable", dvs. ikke urimelige i energiforsyningslovenes forstand'

453. Tinglysning af pantehæftelser til sikring af forsyningsvirksomhedens betalingskrav vil blive betragtet som urimelige, idet der deri vil ligge en desavouering og miskreditering af den forbruger, hvis ejendom bliver belastet med hæftelsen.
454. I en lang række tilfælde er tinglysning af servitutter blevet vurderet som værende urimelig, og som anført ovenfor er forsyningsvirksomheders krav på tinglysning gledet ud af organisationernes vejledninger.
455. Samtidig er der dog åbnet op for, at en forsyningsvirksomhed konkret kan argumentere for, at en servitut af et givet indhold tinglyses på ejendommene.
456. En sådan servitut kunne være krav om tilslutningspligt/ forblivelsespligt.
457. Hvis *kommunalbestyrelsen* stiller krav om tinglysning, kan dette ikke gøres til genstand for Energitilsynets vurdering om urimelighed i medfør af energiforsyningslovene, idet Tilsynets kompetence alene omfatter forholdet mellem forsyningsvirksomheden og kunderne.
458. Det vil (formentlig) ikke være en betingelse for, at kommunalbestyrelsens påbud om tilslutningspligt/ forblivelsespligt er gyldigt og bindende for de berørte ejendomme, at påbudet tinglyses.
459. Hvis en *forsyningsvirksomhed* - på baggrund af kommunalbestyrelsens vedtagelse herom og som led i kommunens eventuelle afgivelse af garanti for lån optaget til anlægsinvesteringer - på egne vegne stiller krav om tinglysning af servitut om tilslutningspligt/ forblivelsespligt vil dette (formentlig) ikke blive vurderet som urimeligt, idet der ikke i en servitut af dette indhold ligger en desavouering eller miskreditering af den pågældende ejendoms ejer. Endvidere vurderes omkostningerne til gennemførelsen af tinglysningen, at være en nødvendig og indregningsberettiget udgift.
460. Tværtimod synes der, at kunne argumenteres *for*, at forsyningsvirksomheden lader tinglyse en servitut af dette indhold.
461. I denne forbindelse kan rejses spørgsmålet om forsyningsvirksomhedens eventuelle undladelse (forglemmelse) af at tinglyse servituten på enkelte ejendomme, kan begrunde at ejerne af disse ejendomme kan melde sig ud på grund af den manglende tinglysning.
462. Svaret må være NEJ.
463. Den manglende tinglysning af tilslutningspligt/ forblivelsespligt - som alle andre ejendomme i forsyningsområdet er blevet belastet med - kan ikke begrunde en ændret og bedre retsstilling for de (måske få) ejendomme, hvor servituten (tilfældigvis) ikke er blevet tinglyst.
464. En forbruger har ikke fået en bedre retsstilling, blot fordi sikringsakten ikke er foretaget.

465. I sagsfremstillingen er blandt andet redegjort for de bestemmelser i "Bekendtgørelsen af lov om planlægning" (administreres af miljøministeriet), der vedrører tinglysning og servitutter, samt for det dertil knyttede afsnit i "Miljø- og Energiministeriets vejledning nr. 187 af 14. november om planloven", der vedrører varmeplanlægning.

466. Planlovens formålsparagraf (§ 1) fastslår, at loven skal sikre, at den sammenfattende planlægning forener de samfundsmæssige interesser i arealanvendelsen og medvirker til at værne landets natur etc. etc. etc.

467. Varmeforsyningsforhold berøres i § 11, hvori blandt andet fastslås at rammerne for indholdet af lokalplaner fastsættes for de enkelte dele af kommunen med hensyn til blandt andet varmforsyningsforhold, samt i § 15, hvori blandt andet fastslås, at der i en lokalplan kan optages bestemmelser om tilvejebringelse og tilslutning til fællesanlæg ---- som betingelse for ibrugtagning.

468. Elforsyningsforhold berøres i § 15, hvori blandt andet fastslås, at der i en lokalplan kan optages bestemmelser om beliggenheden af elforsyningsanlæg.

469. Derudover beskæftiger planloven sig ikke med nævnte energiforsyningsforhold, og loven regulerer kommunalbestyrelsernes ageren og berører ikke forholdet mellem en forsyningsvirksomhed og dennes kunder.

470. Ifølge planloven lader kommunalbestyrelsen, jf. § 31, stk. 2, lokalplanen tinglyse på de ejendomme, der er omfattet af planen.

471. I en lokalplan kan der, som anført, jf. § 15, stk. 2, (der er udtømmende med hensyn til de emner, en lokalplan kan behandle) optages bestemmelse om beliggenheden af elforsyningsanlæg samt tilvejebringelse og tilslutning til kollektive varmforsyningsanlæg, som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse

472. En ejer af en fast ejendom kan, jf. § 42, stk. 1 kun med forudgående samtykke fra kommunalbestyrelsen gyldigt pålægge ejendommen servitutbestemmelser om forhold, hvorom der kan optages bestemmelse i en lokalplan. Samtykket kan dog ikke meddeles i tilfælde, hvor der som følge af § 13, stk. 2 skal tilvejebringes en lokalplan.

473. Kommunalbestyrelsens beslutning efter § 42, stk. 1, skal påføres servituddokumentet. og hvis der gives samtykke skal påtegningen udtrykkelig angive, at lokalplan ikke er nødvendig.

474. Hvis kommunalbestyrelsen vedtager tilslutningspligt/ forblivelsespligt skal denne "politiske" beslutning naturligvis respekteres af energitilsynet, men det er ikke tinglysningen (som sådan) af beslutningen, der gør beslutningen bindende for Tilsynet.

475. Indholdet af planlovens bestemmelser skal - som al anden lovgivning - naturligvis respekteres af Energitilsynet, men i det omfang bestemmelserne omhandler tinglysning, sætter dette ikke grænser for Tilsynets vurdering af, om priser og betingelser er urimelige eller ej.