

J.nr. 2025-0133 UL

København, den 19. januar 2026

KENDELSE

Klager

mod

EDC Lüt Petersen ApS
Lindegade 56 C
6070 Christiansfeld

Nævnet har modtaget klagen den 12. august 2025.

Klagen angår spørgsmålet om, hvorvidt indklagede skal erstatte klagers udgift til lukning og fjernelse af en gasinstallation, når klager ikke havde modtaget oplysning om, at der i den købte ejendom var en sådan installation.

Sagens nærmere omstændigheder er følgende:

Indklagede havde en ejendom til salg, som klager var interesseret i at købe.

Ved købsaftale underskrevet af sælgerne og klager den 17. oktober 2023 købte klager ejendommen for 1,975 mio. kr. til overtagelse den 15. december 2023.

Af købsaftalen fremgik, at denne var indgået på grundlag af udleveret salgsoptilling af 12. oktober 2023, og at klager herudover havde fået udleveret BBR-Meddelelse, tilstandsrapport og energimærke.

Af den udleverede salgsoptilling fremgik, at ejendommens varmeinstallation var "luft-vand varmepumpe". Det fremgik videre bl.a.:

J.nr. 2025-0133 UL

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 17.100

Forbrug: 12.222 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede varmeforbrug jf. ejendommens energimærke
Sælger har i 2022 brugt 5005 Kwh i varme.

Af det udleverede energimærke fremgik, at ejendommen blev opvarmet med el/varmepumpe og primært ved gulvvarme.

I den udleverede tilstandsrapport havde sælger oplyst at have renoveret ejendommen i 2020.

Handlen blev gennemført, og klager overtog ejendommen.

Ved brev af 15. oktober 2024 skrev gasforsyningsselskabet til klager bl.a.:

[Selskabet] distribuerer gas til din bolig. Vi er et statsejet selskab, der driver det gasnet, som transporterer gassen sikkert frem til dit og andre danske hjem og virksomheder.

Vi skriver til dig, fordi vi kan se, at der ikke har været forbrug af gas på din adresse i mere end 1 år. Derfor vil vi i løbet af de næste tre måneder fjerne dit gasskab og frakoble din gasledning.

Det koster et gebyr på 10.125 kr. inkl. moms til at dække vores omkostninger ved arbejdet.

Gebyret fremgår af vores hjemmeside [\[...\]/afkoblingsgebyr](#).

Da der ikke har været gasforbrug på adressen i mere end 1 år, kan afkoblingen ikke dækkes af statens afkoblingsordning, som giver mulighed for gebyrfri afkobling.

Sådan foregår arbejdet:

- [Selskabet] fjerner det synlige opføringsrør ved dit hus lige under jordoverfladen.
- [Selskabet] reetablerer ikke murværk eller haveareal, som f.eks manglende fliser/asfalt under gasskabet.
- Stikledningen på din grund fjernes ikke.
- [Selskabet] planlægger tidspunktet ift. andre afkoblinger i området.
- Du bedes gå ind på [...] og indtaste en måleraflæsning.

Gasforsyningsanlægget er [selskabets] ejendom, som vi har ret til at fjerne i henhold til vores distributionsbetingelser, når der ikke har været gasforbrug i et år eller mere.

J.nr. 2025-0133 UL

Den 29. oktober 2024 skrev klager til indklagede bl.a.:

Jeg har lige fået et brev fra [gasforsyningsselskabet] som vil have 10.125,- for at fjerne deres gasskab fordi der ikke har været et forbrug i mere end 1 år. Hvorfor er gassen ikke blevet afmeldt i forbindelse med salg? Jeg har jo købt et hus med varmepumpe og ingen gasinstallationer.

Samme dag svarede indklagede, at hun ville kontakte sælgerne, idet de skulle have afmeldt gassen, da der blev skiftet varmekilde.

Senere samme dag skrev sælgerne til indklagede bl.a.:

Gassklabet har ikke været skjult og har kunne ses under hele handlen. Hvordan står vi her ? Selskabet har modtaget gasmåleren og vi har aldrig haft gasforbrug imens vi har haft huset. Gassen blev slukket samme dag vi fik nøglen. Vi har ikke fået det fjernet da vi ikke så at det var nødvendigt. Det har ikke været snak om at dette skulle gøres inden en handel eller at det skulle fjernes på sigt. Så jeg er lidt uforstående ?

Jeg ser frem til din vurdering.

Ved faktura af 3. juni 2025 til klager krævede gasforsyningsselskabet betaling af 10.125 kr. for afkobling fra gasnettet.

Klager har bl.a. anført:

Indklagede skal erstatte klagers udgifter på 10.125 kr. til lukning og fjernelse af en gasinstallation på klagers ejendom.

Indklagede har tilsidesat god ejendomsmæglerskik ved ikke i forbindelse med handlen at oplyse klager om, at ejendommens gamle gasinstallation ikke blev afmeldt og fjernet. Klager blev dermed heller ikke oplyst om, at dette forhold ville medføre en udgift for klager.

Klager overtog ejendommen den 15. december 2023. I oktober 2024 modtog klager et brev fra gasforsyningsselskabet, der oplyste, at ejendommens gasinstallation ville blive nedtaget, da der ikke havde været et forbrug i mere end 1 år. Den 3. juni 2024 modtog klager en faktura på 10.125 kr. for nedtagningen. Dette var ikke en udgift, som klager havde regnet med.

Hvis klager havde været bekendt med denne udgift, ville klager havde krævet, at sælger skule betale for fjernelsen, eller at prisen på ejendommen blev nedsat.

At sælger ikke har oplyst indklagede om forholdet, medfører ikke, at indklagede ikke har et ansvar. Indklagede burde havde kontrolleret og suppleret de oplysninger, som indklagede havde modtaget om ejendommen, således at klager kunne få alle

J.nr. 2025-0133 UL

væsentlige og relevante oplysninger om ejendommen.

Det forhold, at indklagede har modtaget dokumentation for sælgers varmekonsum, fritager heller ikke indklagede for hendes undersøgelsespligt. Dokumentation for konsum fra varmepumpen viser, at gasinstallationen ikke har været i brug, men beviser ikke, at den formelt er afmeldt.

Indklagede, der var bekendt med skiftet til varmepumpe, burde have undersøgt, om den gamle gasinstallation var blevet afmeldt.

Indklagede har bl.a. anført:

Indklagede har ikke tilsidesat sin undersøgelsespligt og bestrider derfor at skulle betale erstatning til klager.

Det fremgik af både BBR-Meddelelsen, energimærket og dokumentationen for sælgernes varmekonsum tilbage fra og med 2022, at ejendommen blev opvarmet via luft-vand varmepumpe, som var placeret i ejendommens kælder.

Sælgerne har på intet tidspunkt oplyst indklagede om, at naturgasen ikke var afmeldt korrekt. Indklagede havde derfor ingen mulighed for at vide, at der kunne ligge en ubetalt/kommende udgift til afmelding af naturgasforsyning.

Sælgerne havde købt ejendommen i 2020 og herefter renoveret og ombygget ejendommen, herunder udskiftet varmekilden. Indklagede måtte formode, at sælgerne havde foretaget alt fornødent i forbindelse med ændring af varmekilden, idet sælgerne ikke havde oplyst indklagede om et udestående med gasforsyningsselskabet.

Nævnet udtaler:

Det følger af § 24 i lov om formidling af fast ejendom m.v., at en ejendomsmægler skal udføre sit opdrag omsorgsfuldt og iagttage god ejendomsmæglerskik, herunder virke for, at der bliver handlet, og at handlen bliver gennemført inden for en periode, til en pris og på vilkår, som er nærmere aftalt med sælgeren. Ejendomsmægleren skal rådgive sælgeren og varetage sælgerens behov og interesser.

Af samme lovs § 25 følger, at ejendomsmægleren skal give både sælger og køber de oplysninger, som er af betydning for handlen og dens gennemførelse.

Af § 46, stk. 1, i samme lov følger:

"Ejendomsmægleren skal i fornødent omfang foretage undersøgelser og indhente og kontrollere oplysninger, med henblik på at udkast til købsaftale indeholder en betryggende regulering af forholdet mellem parterne, således at handelens efterfølgende berigtigelse er af ekspeditions-mæssig karakter."

Det fremgår af sagen, at indklagede har indhentet BBR-Meddelelse. Heraf fremgik, at ejendommen blev opvarmet med en el-varmepumpe.

Det fremgik også af ejendommens energimærke, at ejendommen blev opvarmet med en varmepumpe.

Indklagede har gengivet denne oplysning om ejendommens varmeinstallation i salgsopstillingen.

Nævnet finder det ikke godtgjort, at indklagede på trods af disse oplysninger vidste eller burde vide, at der på ejendommen var en gasinstallation, som skulle fjernes, og at dette ville medføre en udgift for klager.

Nævnet finder det ligeledes ikke godtgjort, at der var forhold på ejendommen eller oplysninger fra sælgerne, der burde have givet indklagede anledning til at undersøge varmeinstallationen nærmere.

Nævnet finder herefter ikke, at indklagede har tilsidesat sin undersøgelses- og oplysningspligt over for klager, og nævnet kan derfor ikke pålægge indklagede at betale erstatning til klager.

Konklusion:

Klagen tages ikke til følge.

Kendelsen offentliggøres, og forbrugerens navn anonymiseres ved offentliggørelsen, jf. nævnets vedtægter § 32, nr. 13.

P.N.V.

Benedikte Holberg
formand