

geskrivelse, herunder en varslingskrivelse til den ny lejer.

Udlejer modtager fra de pågældende forsyningsvirksomheder opkrævninger for de udgifter, som denne ifølge forslaget særskilt skal oplyse om.

Samtlige udgifter vil typisk fremgå af ejendommens skattebillet, hvor det ud for de enkelte kategorier af udgifter vil være angivet, hvad der skal betales for de forskellige ydelser. Det skulle således ikke volde de store vanskeligheder for udlejer at opdele huslejen som ovenfor angivet. Det bemærkes, at de udgifter, som særskilt skal angives, omfatter summen af faktiske årlige a conto-indbetalinger og positive/negative reguleringer for det foregående regnskabsår for forsyningsvirksomheden.

Såfremt ejendommen forsynes med vand fra et privat vandværk modtager udlejer dog opkrævning på betaling af vandforbruget direkte herfra, og han skal således i disse tilfælde – udover de udgiftsposter, som fremgår af skattebilletten – tillige specificere regningen fra vandværket.

Ved private vandværker kan det ikke udelukkes, at der i de løbende opkrævninger af driftsbidrag indgår et vist anlægsbidrag. Udlejer vil imidlertid på trods heraf i alle tilfælde skulle lægge regningen fra vandværket til grund ved den særskilte angivelse i huslejeopkrævningen. Det kræves således heller ikke i dette tilfælde af udlejer, at denne går nærmere ind i, hvilke komponenter regningen måtte bestå af.

For så vidt angår renovation kan udgifterne hertil omfatte forskellige kategorier af affald som f.eks. »almindeligt køkkenaffald«, haveaffald, storskrald (herunder udgifter ved leje af container) samt afgifter, som pålignes i forbindelse med genanvendelse.

For så vidt angår fællesantenneanlæg omfatter forslaget såvel udgifter til egne fællesantenneanlæg som udgifter ved programforsyning af anlægget udefra via kabel. Programforsyning udefra via kabel kan f.eks. ske fra et større fællesantenneanlæg i samme kommune, fra et såkaldt byanlæg eller fra det offentlige telenet (hybridnettet). Udgifterne omfatter således også de afgifter, som betales til forsyningsvirksomheden (f.eks. telefonselskaberne) for at være tilsluttet det eksterne anlæg (signalafgift eller hybridnetsafgift). Etableringsudgifterne ved programforsyning udefra, der opkræves over lejen, er dermed også omfattet af udlejerens oplysningspligt.

Ved »fællesantenneanlæg i ejendommen« forstår et programfordelingsanlæg i den enkelte ejendom, eventuelt suppleret med egne antenner og/eller tilslutning til et større anlæg, f.eks. hybridnettet.

Udgifterne til etablering og drift af eget fællesantenneanlæg i ejendommen, herunder gebyrer til Telenespektionen for fornyelse af brugstilladelse m.v.,

foreslås – i overensstemmelse med udgifterne til programforsyning udefra – ligeledes angivet særskilt i huslejeopkrævningen.

For så vidt angår anlægsudgifterne kan der være tale om en anlægsudgift ved etablering af fællesantenneanlæg, der finansieres som en forbedringsforhøjelse. Denne forhøjelse skal allerede med de gældende regler fremgå af huslejevarslingen, og det vil således ikke volde udlejer vanskeligheder at overholde specificationspligten.

Der vil også kunne være tale om ejendomme, som er født med de pågældende fællesantenneanlæg. I dette tilfælde vil der ikke være tale om en varslet moderniseringsforhøjelse, men udgifterne til forrentning og afdrag på fællesantennen vil indgå som en del af de almindelige kapitaludgifter på ejendommen. I dette tilfælde må det én gang for alle skønnes, hvor stor en andel af de samlede anskaffelsesomkostninger, der relaterer sig til fællesantenneanlæg. Hvis fællesantennen således har udgjort f.eks. 0,5 pct. af de samlede anskaffelsesomkostninger, skal der ligeledes foretages udspecificering af 0,5 pct. af ejendommens kapitaludgifter. Det hermed beregnede beløb skal ikke ændres fremover.

Driftsudgifterne for et fællesantenneanlæg udgør løbende vedligeholdelsesudgifter på anlægget, henlæggelser til fornyelse af anlægget samt et eventuelt serviceabonnement. Driftsudgifterne kan endelig også udgøre leje af interne anlæg.

Når der er tale om lejeudgifter, vil der direkte forelægge regninger og hermed vil det være nemt at overholde specificationspligten. Endvidere vil reparation ofte ske i forbindelse med en serviceordning, hvor der løbende modtages regninger. Det vil således antageligt kun være i relativt sjældne tilfælde og for relativt marginale beløb, at der ikke direkte vil forekomme regninger, der relaterer til fællesantenneanlægget. I sådanne situationer må ejerne foretage en skønsmæssig vurdering af de pågældende udgifter ud fra de foregående års udgifter hertil.

Udgiften til henlæggelser til fornyelse af anlægget fremgår af ejendommens driftsbudget. Størrelsen af de beløb, der henlægges, afhænger af installationens levetid og anskaffelsesprisen på tidspunktet for genanskaffelsen. Boligstyrelsen har i et cirkulære til boligreguleringsloven vejledende fastsat levetiden for et fællesantenneanlæg til 10 år. Henlæggelsesbeløbet for et fællesantenneanlæg udgør således 10 pct. af dagsprisen på budgetteringstidspunktet for et nyt fællesantenneanlæg af tilsvarende art og karakter, som det installerede.

For ejendomme, som ikke er omfattet af reglerne om omkostningsbestemt leje, og for hvilke der derfor ikke udfærdiges driftsbudget, vil driftsudgifterne li-