

Efter forslaget § 37 gælder ligesom i den gældende lejelovs § 28, at lejeren som udgangspunkt ikke må foretage ændringer i det lejede uden udlejerens samtykke.

Lejeren har imidlertid ifølge den gældende lejelovs § 29, stk. 1, ret til at foretage sædvanlige installationer i det lejede, medmindre udlejerens samtykke er nødvendigt, at ejendommens el- og afløbskapacitet ikke er tilstrækkelig til installationen. Denne bestemmelse foreslås videreført for erhvervslejemål med § 38. Bestemmelsen giver lejeren adgang til for egen regning at opsætte f.eks. termostatventiler eller hårde hvidevarer.

Til § 39

Den gældende § 29, stk. 2, i lejeloven om lejerens ret til at anbringe radio- og fjernsynsantenne på ejendommen, har i stigende omfang givet anledning til tvister. Der har således været rejst spørgsmål vedrørende rækkevidden af den gældende bestemmelse, idet det ikke fremgår klart af denne, i hvilket omfang en antenne anbragt ved udlejerens foranstaltning udelukker den enkelte lejers adgang til at opsætte antenne, uanset hvilke programmer, der rent faktisk foredeles i fællesantenneanlægget.

Det må imidlertid lægges til grund, at der i befolkningen i dag er en stor efterspørgsel efter tv-forsyning, som er tilpasset den enkeltes ønsker og behov.

Det foreslås derfor i stk. 1, at lejeren - også selv om udlejerens leverer fælles radio- og tv-signaler i ejendommen - får en udvidet adgang til at opsætte egen antenne på ejendommen efter udlejerens anvisning til modtagelse af radio- og tv-programmer. Udtrykket »antenne« forudsættes også at omfatte parabolantenne.

Udlejer skal ikke fremover kunne kræve, at en eller flere lejere kun må sætte en antenne op, såfremt opsætning sker i form af fællesantenneanlæg, jf. den gældende bestemmelse i lejelovens § 29, stk. 2, hvor efter udlejerens kan forlange, at opsætning af radio- og fjernsynsantenne skal ske i form af fællesantenneanlæg, såfremt en lejer ønsker at anbringe en radio- eller fjernsynsantenne på ejendommen. Baggrunden for forslaget er dels, at begrebet »fællesantenne« ikke længere er noget entydigt begreb, dels at det kan forekomme urimeligt, at udlejer i princippet kan forlange etableret et fællesantenneanlæg, som alt andet lige er dyrere end en individuel antenne, selv om der ikke på tidspunktet for etableringen er andre lejere, som har udtrykt ønske om at blive tilsluttet lejerens fællesantenneanlæg.

For at sikre, at det er overladt til lejerens frie valg, om lejerens individuelle program-forsyning skal etableres i form af opsætning af en antenne eller ved

fremføring af kabler, er det fundet nødvendigt, at det præciseres i loven, at udlejerens skal give lejeren adgang til de rum eller installationer i ejendommen, som er nødvendige for etablering af kabel-tv i ejendommen. Det bemærkes, at der ikke i gældende lovgivning er regler, som sikrer lejeren denne adgang, og at der er forekommet eksempler på, at udlejer har nægtet enkelte lejere adgang til de for installation af kabel-tv nødvendige faciliteter.

Det foreslås endvidere, at flere lejere skal kunne beslutte at etablere egen program-forsyning i form af et fællesantenneanlæg.

For så vidt angår spørgsmålet vedrørende den nærmere placering af antennen, kan det være hensigtsmæssigt, at udlejer opstiller forskrifter herfor enten i lejekontrakten eller i en husorden.

Det er ikke hensigten, at nogle lejeres etablering af et fællesantenneanlæg i ejendommen skal medføre forpligtelser for udlejer, hverken i form af en eventuel oplysningspligt over for nye lejere eller i form af administration.

Lejerens adgang til at opsætte antenne eller etablere fællesantenneanlæg ændrer ikke på den forpligtelse til at betale til udlejerens fællesantenneanlæg, som lejerens aftalemæssigt måtte have påtaget sig.

Efter forslaget § 2 gælder retten til at opsætte antenne imidlertid ikke, hvis udlejerens godtgør, at anbringelsen af antennen vil være til ulempe for ejendommen eller dens beboere. Som eksempler på saglige grunde kan nævnes ejendommens konstruktive forhold eller fredningsmæssige hensyn. Udlejer vil kunne modsætte sig opsætningen af antennen, såfremt denne indebærer en overtrædelse af anden lovgivning, f.eks. planlovgivningen. Udlejer vil derimod normalt ikke kunne nægte opsætning af en antenne ud fra æstetiske hensyn alene, det vil sige, at udlejer ikke blot kan henvise til, at antennen vil skamme ejendommen.

For at begrænse antallet af antenner på ejendommene er det i stk. 2 endvidere foreslået, at det er en forudsætning for opsætningen, at det pågældende program ikke kan modtages gennem udlejerens fælles program-forsyning i ejendommen eller gennem et af lejerne etableret fællesantenneanlæg.

Det foreslås i stk. 3, at udlejer kan sikre sig dækning for eventuelle udgifter som følge af nedtagning af antennen gennem lejerens indbetaling af et rimeligt depositum. Hvad der skal forstås ved rimeligt, er ikke muligt at fastlægge nærmere. Størrelsen af beløbet vil afhænge blandt andet af antennens eller fællesantenneanlæggets karakter, og det findes derfor mest hensigtsmæssigt, at udlejer - eventuelt efter at have rettet henvendelse til leverandøren - ansætter beløbet skønsmæssigt.