

udefra, kan udlejeren forlange de nødvendige og rimelige udgifter til etablering og forbedring, jf. stk. 2, og drift heraf refunderet, herunder udgifter til administration. Udgifterne fordeles lige- ligt på de lejemål i ejendommen, som ifølge af- tale med lejeren er forpligtet til at bidrage til fæl- lesantenneanlægget. I ejendomme, hvor lejeren har individuelt valg af programudbud, skal den enkelte lejer dog kun betale for de programmer, lejeren har adgang til. Udgifterne kan ikke inde- holdes i lejen.

Stk. 2. Har udlejeren efter aftale med lejeren etableret eller forbedret ejendommens program- forsyning, kan udlejeren forlange, at lejeren godtgør udlejeren de etablerings- og forbed- ringsudgifter, der med rimelighed er afholdt. Udlejer kan forlange en passende forrentning og afskrivning af udgifterne. Udgifter til vedlige- holdelse af fællesantenneanlæg kan ikke fradrag- es på ejendommens konti for udvendig vedlige- holdelse, jf. § 30. Der kan ikke beregnes lejefor- højelse efter § 104 for etablering og forbedring af fællesantenner.

Stk. 3. Lejerens bidrag til udgifter efter stk. 1 er pligtig pengeydelse i lejeforholdet, jf. § 175, stk. 1, litra a.

§ 79. Leverer udlejeren fælles programsigna- ler i ejendommen, kan udlejeren uanset modstå- ende aftale med 6 måneders varsel meddele leje- ren, at udlejeren bringer leveringen af fælles pro- gramsignaler i ejendommen til ophør.

Stk. 2. Har udlejeren gjort sig skyldig i grov tilsidesættelse af sine forpligtelser vedrørende administration af fællesantenneanlægget m.v., kan lejeren med virkning for fremtiden frigøre sig fra forpligtelsen til at modtage de program- signaler, som udlejeren foranstalter fordelt i ejendommen.

§ 80. Huslejenævnet afgør uenighed imellem lejeren og udlejeren vedrørende §§ 78 og 79.

Stk. 2. Efter lejerens anmodning skal husleje- nævnet afgøre, om udlejeren har opkrævet større beløb end tilladt efter § 78, stk. 1. Har udlejeren efter nævnets afgørelse opkrævet større beløb end tilladt, kan lejeren forlange det for meget be- talte tilbage. § 11, stk. 3, 2. og 3. pkt., finder til- svarende anvendelse.

§ 81. Bestemmelserne i § 78 kan ikke fraviges til skade for lejeren. Bestemmelserne i §§ 79 og 80 kan ikke fraviges.

Kapitel 12

Lejefastsættelse og ændring af lejevilkår

§ 82. Lejen må ikke hverken ved lejemålets indgåelse eller i lejeperioden fastsættes til et be- løb, som overstiger det beløb, der kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter, jf. § 83, og afkastningen af ejendommens værdi, jf. § 84. For lejemål, som efter 1973 er forbedret, kan der til lejen efter 1. pkt. lægges en beregnet forbedringsforhøjelse i overensstemmelse med § 104.

Stk. 2. Lejen må ikke fastsættes til et beløb, der væsentligt overstiger det lejedes værdi, jf. stk. 3.

Stk. 3. Det lejedes værdi fastsættes ud fra en sammenligning med den leje, som er almindeligt gældende i kvarteret eller området for tilsvaren- de hus og husrum med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdel- sestilstand. Der skal fortrinsvis ske sammenlig- ning med lejemål beliggende i ejendomme med omkostningsbestemt lejefastsættelse. Ved sam- menligningen ses bort fra lejemål i ejendomme, der er forbedret efter den tidligere gældende lov om privat byfornyelse samt kapitel 5 i lov om byfornyelse. Der ses ligeledes bort fra lejemål i ejendomme, der er omfattet af en beslutning ef- ter lov om byfornyelse og boligforbedring, hvor- til der efter samme lovs § 67, stk. 2, er meddelt bindende tilsagn efter udgangen af 1994, med- mindre lejemålet er beliggende i en ejendom, der er omfattet af en beslutning, hvor by- og bolig- ministeren har tilladt, at bestemmelserne om le- jefastsættelse i kapitel VII i lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovebekendtgørelse nr. 658 af 11. august 1993, fortsat finder anvendelse efter udgangen af 1994.

Stk. 4. Leje eller lejevilkår må ikke efter en samlet bedømmelse være mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen.

§ 83. De nødvendige driftsudgifter omfatter udgifter til skatter, afgifter, renholdelse, admini- stration og forsikring, i det omfang det er rime- ligt under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter. De nødvendige driftsudgifter omfatter endvidere de beløb, der afsættes til vedligehold- else m.v. efter §§ 27, 30 og 31.

Stk. 2. I fredede ejendomme, hvorpå der er tinglyst en særlig bevaringsdeklaration i henhold til lovgivningen om bygningsfredning, kan et beløb svarende til den ejendomsskat, der til en-