

har individuelt valg af programudbud, skal den enkelte lejer dog kun betale for de programmer, lejereren har adgang til. Udgifterne kan ikke indeholdes i lejen.

*Stk. 2.* Har udlejereren efter aftale med lejereren etableret eller forbedret ejendommens programforsyning, kan udlejereren forlange, at lejereren godtgør udlejereren de etablerings- og forbedringsudgifter, der med rimelighed er afholdt. Udlejer kan forlange en passende forrentning og afskrivning af udgifterne. Udgifter til vedligeholdelse af fællesantenneanlæg kan ikke fradrages på ejendommens konti for udvendig vedligeholdelse, jf. § 30. Der kan ikke beregnes lejeforhøjelse 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 udlejereren fælles programsignaler i ejendommen, kan udlejereren uanset modstående aftale med 6 måneders varsel meddele lejereren, at udlejereren bringer leveringen af fælles programsignaler i ejendommen til ophør.

*Stk. 2.* Har udlejereren gjort sig skyldig i grov tilsidesættelse af sine forpligtelser vedrørende administration af fællesantenneanlægget m.v., kan lejereren med virkning for fremtiden frigøre sig fra forpligtelsen til at modtage de programsignaler, som udlejereren foranstalter fordelt i ejendommen.

**§ 80.** Huslejenævnet afgør uenighed imellem lejereren og udlejereren vedrørende §§ 78 og 79.

*Stk. 2.* Efter lejerens anmodning skal huslejenævnet afgøre, om udlejereren har opkrævet større beløb end tilladt efter § 78, stk. 1. Har udlejereren efter nævnets afgørelse opkrævet større beløb end tilladt, kan lejereren forlange det for meget betalte tilbage. § 11, stk. 3, 2. og 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

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

## Kapitel 12

### *Lejefastsættelse og ændring af lejevilkår*

**§ 82.** Lejen må hverken ved lejemålets indgåelse eller i lejeperioden fastsættes til et beløb, 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 tilsvarende hus og husrum med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand. Der skal fortrinsvis ske sammenligning med lejemål beliggende i ejendomme med omkostningsbestemt lejefastsættelse. Ved sammenligningen 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 efter lov om byfornyelse og boligforbedring, hvortil der efter samme lovs § 67, stk. 2, er meddelt bindende tilsagn efter udgangen af 1994, medmindre lejemålet er beliggende i en ejendom, der er omfattet af en beslutning, hvor socialministeren har tilladt, at bestemmelserne om lejefastsættelse i kapitel VII i lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 658 af 11. august 1993, fortsat finder anvendelse efter udgangen af 1994.

*Stk. 4.* Lejevilkårene må efter en samlet bedømmelse ikke være mere byrdefulde for lejereren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen.

**§ 83.** De nødvendige driftsudgifter omfatter udgifter til skatter, afgifter, renholdelse, administration og forsikring, i det omfang det er rimeligt under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter. De nødvendige driftsudgifter omfatter endvidere de beløb, der afsættes til vedligeholdelse 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 enhver tid kunne have været opkrævet, optages som driftsudgift, uanset om ejendommen er fritaget for ejendomsbeskatning.

**§ 84.** Ejendommens afkast må ikke overstige 7 pct. af den ejendomsværdi, der er fastsat pr. 1. april 1973 ved 15. almindelige vurdering af landets faste ejendomme.