



Sagsnr.
2021-2265

Doknr.
397952

Dato
08-03-2021

Notat om lejeres mulighed for frit valg af tv-udbyder

Indledning

I en del udlejningsejendomme - både almene og private – er der etableret en eller anden form for fælles programforsyning, som leveres via et fællesantenneanlæg. Fordelen herved er, at det alt efter antallet af tilsluttede husstande typisk er muligt at forhandle sig til mærkbart lavere priser hos programudbydere set i forhold til priserne ved individuel forsyning.

I almene boligorganisationer er det som led i beboerdemokratiet lejerne selv, som beslutter, om der skal være en fælles tv-forsyning og i givet fald hvilken, der skal fordeles i ejendommen. I private udlejningsejendomme er det op til udlejer at beslutte, om der skal leveres fælles tv-forsyning i ejendommen.

I både almenlejeloven og lejeloven er der regler, som sikrer, at udlejer kan forlange de udgifter, udlejer afholder til fællesantennen, refunderet hos lejerne. Der er endvidere regler om lejerens fravalg af programforsyning, jf. mere herom nedenfor.

Lejere kan under iagttagelse af særlige regler om lejerens installationsret i lejelovens § 29 og almenlejelovens § 36 selv etablere en fællesantenne i ejendommen. Udlejer kan i så fald forlange, at de pågældende lejere stifter en antenneforening, som skal stå for etablering og drift af fællesantenneanlægget. Etableres en sådan antenneforening vil den være reguleret af de vedtægter, som foreningen vedtager. Der er således tale om en privatretlig forening, som udlejer ikke er involveret i, og som ikke er reguleret i lejelovgivningen.

Derudover findes der antenneforeninger, som er opstået ved, at lokale borgere er gået sammen om i fællesskab at få leveret tv-signaler. Nogle af disse foreninger er meget store og har tusindvis af medlemmer. Antenneforeningen ejer selv det anlæg, som tv-signalet distribueres med.

Sådanne antenneforeninger er kun omfattet af lejelovens regler om tilslutning til og betaling for fællesantenne, hvis udlejer har indgået aftale om en kollektiv tilslutning af lejerne med antenneforeningen. Det er i så fald udlejer, som afholder udgifterne til antenneforeningen, og udgifterne kan forlanges refunderet af lejerne efter lejelovens regler, jf. nedenfor.

Reglerne i lejelovene om lejerens betaling til fællesantennen m.v. og om fravalg af programforsyning

Efter lejelovens § 46 c og almenlejelovens § 62 kan udlejer via et særligt antennebudget forlange de nødvendige og rimelige udgifter til etablering, forbedring



og drift af eget fællesantenneanlæg eller programforsyning udefra refunderet hos lejerne. Udgifterne fordeles som udgangspunkt ligeligt på lejemålene i ejendommen.

I 2016 blev lejelovens regler om fællesantenne ændret med det formål at sikre, at den enkelte lejer i ejendomme med fælles tv-forsyning har mulighed for at fravælge programforsyningen i ejendommen. Reglerne trådte i kraft den 1. juli 2016.

Efter disse regler kan den enkelte husstand efter anmodning til udlejer fritages for tilslutning til og betaling for en fælles programforsyning i ejendommen.

Er der tale om en ejendom forsynet med eget fællesantenneanlæg, gælder den enkelte husstands ret til fritagelse alene i forhold til programforsyning, men indebærer ikke en fritagelse for at deltage i betalingen af de faste udgifter forbundet med fællesantennen, herunder etableringsudgifter.

Er der tale om programforsyning udefra, fx via udlejerens kollektive tilslutning til en lokal antenneforening, indebærer en fritagelse, at lejereren hverken kan pålægges at betale til programforsyning eller faste udgifter.

Alle lejere skal dog, uanset om der er tale om ejendommens eget fællesantenneanlæg eller programforsyning udefra og uanset fravalg af programmer, fortsat bidrage til dækning af de udgifter, der er forbundet med udlejerens administration af den fælles tv-forsyning. I lejelovene er ikke fastsat et specifikt beløb, som udlejer kan beregne sig for administration af fællesantenneanlægget. I lovbemærkningerne fra 2016 blev forudsat, at et beløb i størrelsesordenen 100 kr. pr. år pr. lejemål vil være rimeligt.

Det bemærkes, at der som følge af overgangsregler som led i lovændringerne i 2016 fortsat kan være ejendomme, hvor den enkelte lejer ikke kan fravælge programforsyning. Dette skyldes, at var der før den 1. juli 2016 indgået en lovlig kontrakt med en tv-udbyder, løber denne kontrakt indtil aftalens udløb, eller indtil opsigelse af aftalen kan ske.

Eventuelle tvister mellem lejer og udlejer kan indbringes for beboerklagenævnet, når lejeforholdet er omfattet af almenlejeloven, og for huslejenævnet når lejeforholdet er omfattet af lejeloven.