



Kulturministeriet
Nybrogade 2
DK-1203 København K

Pr. mail til
kum@kum.dk og lgp@kum.dk

23. december 2015

Jour. nr.:

Ref: phu

Juridisk konsulent
Pernille Husen
Telefon +45 33 12 03 30
phu@ejendomsforeningen.dk

Høring over udkast til lovforslag om frit valg af tv-distributør og distribution af digital radio mv.

Kulturministeriet har sendt forslag til lov om ændring af radio- og fjernsynsloven, lov om leje og lov om leje af almene boliger i høring. Ejendomsforeningen Danmark skal i den anledning bemærke følgende i relation til lovforslagets § 1, nr. 3, 4, 13 og 15, § 2, § 3 og § 4. De øvrige ændringer ligger uden for Ejendomsforeningen Danmarks kompetenceområde og vil derfor ikke blive berørt.

Ejendomsforeningen Danmark er positiv over for, at man i den foreslåede regulering af frit valg af distributør af programforsyning tager højde for, at ejendomsejere og foreninger, som i større eller mindre omfang har investeret i fælles løsninger til gavn for samtlige beboere i hele ejendommen, sikres en dækning af investeringen, også selvom den enkelte husstand ønsker at benytte muligheden for at vælge en anden distributør, end den der er indgået aftale med i forhold til hele ejendommen.

Der er dog på nedenstående punkter behov for præciseringer, idet hensigten ikke fremgår klart af lovteksten eller af bemærkningerne.

Anvendelsesområdet for den nye § 6 a, stk. 2 i Radio- og fjernsynsloven

Ejendomsforeningen Danmark forstår den nye § 6 a, stk. 2 og hensigten med bestemmelsen sådan, at den skal gælde både i relation til eksisterende lejere/andelshavere/ejere og i relation til nye lejere/andelshavere/ejere, der måtte indgå lejekontrakt/købe lejlighed i ejendommen efter lovens ikrafttræden, så længe de faste betalinger er nødvendige under hensyn til afskrivningsperiode og/eller gyldigt truffne beslutninger på generalforsamlinger. Det fremgår dog ikke helt klart, særligt under hensyn til formuleringen i § 6 a, stk. 4, hvorefter der ikke kan fastsættes vilkår, der hindrer husstande i at udøve retten i henhold til stk. 1. Det ville være ønskeligt, om dette blev præciseret i bemærkningerne eller i stk. 4 med tilføjelse af en henvisning til stk. 2.

Dækning af omkostninger

I den nye § 6 a, stk. 2, sidste led er det oplyst, at hvis et fællesanlæg ikke ejes af ejendommens ejer eller af foreningen, kan ejer eller forening kræve sine udgifter til administration af anlægget dækket, hvis en husstand ønsker at frigøre sig fra den fælles programforsyning. Dette er gentaget i de særlige bemærkninger til lovforslagets § 1, nr. 3, afsnit 8 og frem. I de generelle bemærkninger afsnit 3.1.2.3 i afsnit 9 er det til gengæld beskrevet, at ejer/forening i den nævnte situation kan have "faste omkostninger", som vil kunne kræves dækket. Ejendomsforeningen Danmark skal bemærke, at det således er uklart, præcis hvilke omkostninger der kan kræves dækket, når der det ene sted anvendes betegnelsen "administration" og det andet sted anvendes "faste omkostninger". Hvis ejer/forening i henhold til en indgået aftale med ejeren af fællesanlægget er forpligtet til at betale et fast beløb pr. lejlighed eks. for etablering af anlægget, vil det være meget relevant for ejer/forening at vide, om det er det fulde beløb, der kan kræves dækket. Hvis denne slags aftaler vil være omfattet af ikrafttrædelsesbestemmelsen § 4, stk. 2, vil det også være ønskeligt, om dette var beskrevet mere klart i bemærkningerne.

I relation til størrelsen af administrationsomkostningerne er det i bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 3 afsnit 12 angivet, at der i loven ikke fastlægges et konkret beløb, men i de følgende afsnit er det alligevel oplyst, at beløbet kan være på ca. 100 kr. under henvisning til den tidligere gældende sats i bl.a. lejeloven for administration. Dette beløb svarer stort set til, hvad det oprindelige beløb i lejeloven lød på, hvis det reguleres i henhold til nettoprisindekset. Det er samtidig oplyst, at man forventer, at administrationsomkostningerne vil stige som følge af pligten til at give hver husstand mulighed for at opsige programforsyningen. Ejendomsforeningen Danmark skal bemærke, at der således må tages højde for denne øgede administration, hvis man ønsker at fastlægge retningslinjer for administrationsomkostningerne og ikke blot henviser til det angivne beløb på 100 kr., som må forventes at være for lavt under hensyn til den forventede øgede administration.

Straffebestemmelser

Særligt i relation til lovforslagets § 1, nr. 13 og 15 skal det bemærkes, at det vil være en skærpelse af ejendommejernes pligter, at overholdelse af de foreslåede regler kan medføre bødestraf. Ejere af udlejningsejendomme er i forvejen underlagt en stærkt kompliceret lovgivning og eventuel bødestraf bør alene kunne pålægges under samme vilkår og vurdering, som f.eks. jf. boligreguleringslovens § 16. Andelsboligforeninger og ejerforeninger anses i mange situationer som forbrugere og eventuel bødestraf bør derfor tage højde for, at der ikke er tale om professionelle aktører.

Lejelovens § 46 c

Særligt bør det i relation til lovforslagets § 2, nr. 1 præciseres, at det nuværende 5. pkt. herefter bliver 6. pkt. og at den foreslåede lovtekst dermed er en erstatning af 4. pkt. og en tilføjelse af et nyt 5. pkt. Det ses umiddelbart at være i strid med hensigten, hvis det nuværende 5. pkt., som lyder sådan: "Udgifterne kan ikke indeholdes i lejen", skulle udgå af bestemmelsen.

Med venlig hilsen



Torben Christensen

Adm. direktør