

den 23. august 2017

## **Høring over Forslag til lov om ændring af lov om leje og lov om leje af almene boliger (fremme af digital kommunikation i boliglejerforhold)**

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har den 10. juli 2017 anmodet om bemærkninger til udkast til Forslag til lov om ændring af lov om leje og lov om leje af almene boliger (fremme af digital kommunikation i boliglejerforhold)

Lovforslaget bygger på den politiske aftale af 2. juni 2017 imellem regeringen og flere af folketingets partier om øget digital kommunikation på lejeområdet. Aftalen er baseret på anbefalingerne fra arbejdsgruppen om fremme af digital kommunikation i private lejerforhold.

BL er meget tilfredse med, at loven ændres således, at parterne frit kan vælge kommunikationsforhold i lejerforholdet.

BL vil dog gøre opmærksom på, at der i lov om leje af almene boliger og i de tilhørende bekendtgørelser er flere steder, hvor der er pligter for udlejer, som ikke nødvendigvis er en meddelelsespligt. Som eksempel kan nævnes § 5, stk. 5, hvor udlejer skal "udlevere" dokumenter til lejer. BL er af den opfattelse, at sådanne uklare bestemmelser også bør indgå i ministeriets overvejelser af, hvorvidt der er tale om en egentlig meddelelsespligt, eller en handling som ikke hensigtsmæssigt lader sig gennemføre på anden måde end skriftligt.

Hvis styrelsen måtte ønske at kortlægge de uklare bestemmelser, så vil BL gerne deltage i en arbejdsgruppe herom.

Med venlig hilsen



Bent Madsen

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen  
Edvard Thomsens Vej 14  
2300 København S

Dato: 22. august 2017

Sendes som e-mail

Sendes pr. mail til [boliglov@tbst.dk](mailto:boliglov@tbst.dk), cc. [mpk@tbst.dk](mailto:mpk@tbst.dk) og [lag@tbst.dk](mailto:lag@tbst.dk)

## Høringssvar – digital kommunikation

---

Danske Lejere har modtaget udkast til lov om ændring af lov om leje og lov om leje af almene boliger (fremme af digital kommunikation i boliglejemål) i høring, og vores bemærkninger følger nedenfor.

### En lovændring bør sikre en velfungerende ramme for parternes digitale kommunikation

Det foreslås med lovforslaget, at lejelovens og almenlejelovens bestemmelser om aftalt digital kommunikation ophæves, således at lejeforholdets parter fremover frit kan vælge, hvilken kommunikationsform der skal benyttes mellem parterne, hvor lejelovgivningen stiller krav om en skriftlig meddelelse.

Parterne vil f.eks. kunne aftale, at skriftlige meddelelser alene kan afgives digitalt pr. mail – og ifølge bemærkningerne til lovforslaget vil en part i den situation ikke kunne benytte brevpost.

I langt de fleste tilfælde er det udlejer, der fastsætter lejevilkårene, hvorefter lejer kan vælge at acceptere disse eller ej.

Det vil derfor typisk være udlejer, der beslutter, at der skal kommunikeres digitalt, og ændres loven som foreslået må man antage, at brugen af vilkår om digital kommunikation vil blive øget.

Mange lejere oplever det som naturligt og også ønskværdigt at kommunikere digitalt – men samtidig kommunikeres der ofte i en meget uformel form.

I de almindelige bemærkninger til lovforslaget anføres, at afsenderen bærer risikoen for den digitale posts fremkomst hos modtageren, og at almindelige bevisregler vil finde anvendelse.

Den lejer, der sender en opsigelse af lejeaftalen eller ønsker at gøre indsigelse mod et forbrugsregnskab eller en lejeforhøjelse, vil ofte ikke være opmærksom på, at lejer skal dokumentere, at den skriftlige meddelelse er kommet frem til udlejer.

Når lovgiver med en ændring af lejelovgivningen ønsker at gøre op med en formalitet, der traditionelt har været papirbunden, så bør der skabes den rette, formelle ramme for kommunikationen, der sikrer både parterne og retsplejen.

Twister om, hvorvidt en skriftlig meddelelse sendt pr. mail er fremkommet til udlejer, hvor udlejer nægter det, vil eksempelvis typisk blive afvist af et Huslejenævn med henvisning til, at en afgørelse af tvisten forudsætter en bevisførelse, der ikke kan ske for et Huslejenævn.

Lovændringen bør ikke føre til et øget procesbehov.

Det er Danske Lejeres opfattelse, at en lovændring bør sikre en velfungerende ramme for parternes digitale kommunikation. En sikker ramme kunne være en løsning som E-Boks, der skaber en formalitet, der sikrer bevis og dermed afhjælper nogle af de retskonflikter, der ellers vil opstå.

#### **Det er Danske Lejeres opfattelse, at de nugældende regler om, at synsrapporterne skal udleveres fysisk under synet, skal opretholdes**

Baggrunden for, at der indførtes nye regler om obligatoriske ind- og fraflytningssyn med krav om udlevering af en fysisk kopi af rapporterne til lejer under synet, var at afværge tvister om lejemålets stand ved henholdsvis ind- og fraflytning, og dermed sikre lejer en bedre beskyttelse.

Nu foreslås, at loven ændres, således at det præciseres, at udlejer kan vælge at udlevere ind- eller fraflytningsrapporten digitalt til lejeren under synet.

Det fremgår af de foreslåede bestemmelser, at rapporten skal udleveres til lejer under synet, "herunder i et digitalt dokument".

I de almindelige bemærkninger til lovforslaget anføres, at "udlejer får valgfrihed med hensyn til udleveringsformen, herunder mulighed for at udlevere rapporten digitalt ved synets afslutning, såfremt lejeren på stedet kan modtage rapporten og kvittere for modtagelsen".

Af bemærkningerne til lovforslagets enkelte bestemmelser fremgår, at:

"Forslaget indebærer, at udlejer fx kan opfylde kravet om at udlevere synsrapporten på synet ved på synet at sende en kopi af rapporten til lejeren på e-mail. Lejeren skal kvittere for modtagelse af e-mailen på synet. Det kan fx ske ved, at lejeren kvitterer for modtagelsen via mobiltelefon el. lign.

Hvis lejeren således ikke er til stede ved synet eller hvis lejeren ikke vil kvittere for modtagelsen, herunder ikke har mulighed for at modtage og kvittere fx fordi lejeren ikke har medbragt det fornødne udstyr så som mobiltelefon, kan udlejer sende rapporten til lejeren senest 2 uger efter synet.

Udlejer kan i indkaldelsen til synet, jf. lejelovens § 9, stk. 2, og § 98, stk. 3, gøre lejeren opmærksom på, at udlejer udleverer synsrapporten til lejeren på synet via e-mail, og at lejeren på synet skal have mulighed for at læse og kvittere for modtagelsen af e-mailen (fx ved at medbringe mobiltelefon). Undlader lejeren i den situation at medbringe mobiltelefon eller lignende på synet, har udlejer efter forslaget mulighed for at sende rapporten til lejeren senest 2 uger efter synet."

Det er Danske Lejeres opfattelse, at den nugældende regel om, at synsrapporterne skal udleveres fysisk under synet, skal opretholdes.

Et af de hensyn, der lå bag indførelsen af regler om udlevering af fysiske ind- og fraflytningsrapporter, var netop en bedre beskyttelse af lejer.

Som lovforslaget er fremsat, sammenholdt med bemærkningerne, så fører det til, at en udlejer – uden at varsle lejer forinden – kan vælge at udlevere synsrapporten digitalt. Hvis lejer ikke har medbragt f.eks. en smartphone eller tablet, så lejer kan kvittere digitalt for modtagelsen af rapporten, så kan udlejer i stedet sende rapporten til lejer senest 2 uger efter synet.

Den beskyttelse af lejer, der blev indført i kraft af kravet om udlevering af en fysisk rapport under synet, vil blive svækket, da det må forventes, at en del lejere ikke vil kunne kvittere digitalt.

Når udlejer kan fremsende rapporten efterfølgende, opstår der risiko for, at det lejer får tilsendt ikke er identisk med det, der blev fremlagt under synet.

Vedtages forslaget, så vil det være rimeligt og hensigtsmæssigt, at udlejer i sin indkaldelse til fraflytningssyn skal gøre lejer opmærksom på, at synsrapporten udleveres digitalt, så lejer har mulighed for at indrette sig herpå, dvs. medtage f.eks. smartphone eller tablet. Det i en så tydelig form, at det ikke kun findes som bemærkninger i det lovforberedende arbejde, men i lovteksten.

På vegne af Danske Lejere,

Tine Storvang  
Jurist  
[info@danskelejere.dk](mailto:info@danskelejere.dk)

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen  
Edward Thomsens Vej 14  
2300 København S

[boliglov@tbst.dk](mailto:boliglov@tbst.dk)  
[mpk@tbst.dk](mailto:mpk@tbst.dk)  
[lag@tbst.dk](mailto:lag@tbst.dk)

23. august 2017

**Vedr. høring over udkast til lov om ændring af lov om leje og lov om leje af almene boliger (fremme af digital kommunikation i boliglejemål).**

Danske Udlejere har modtaget ovennævnte forslag til høring. Efter gennemgang deraf skal forslaget kommenteres som følger:

I brevet, hvormed forslaget fremsendes, anføres det, at den politiske aftale er indgået i forlængelse af anbefalingerne i rapporten, som "Arbejdsgruppen om fremme af digital kommunikation i private lejeforhold," har udarbejdet. Der ses ikke at være taget tilstrækkelig hensyn dertil.

I retsforholdet mellem 2 myndige parter eller mellem Staten og borgerne findes der ikke særlige lovregler, der bestemmer, hvorledes der skal kommunikeres mellem parterne.

På lejeområdet blev der pr. 1.1.2004 indført en regel om, at der, som hovedregel, kun kan kommunikeres digitalt, hvis dette er aftalt mellem parterne.

I år 2017 bør det ikke være således, at der er behov for en konkret aftale om brug af digital kommunikation - derimod skal parterne frit kunne kommunikere pr. brev eller pr. mail / SMS (digitalt) - uden krav om indgåelse af en forudgående særlig aftale om kommunikationsformen. Den part der skal afgive en meddelelse har selvfølgelig bevisbyrden for, at meddelelsen er kommet frem til lejer - helt på linie med bevisreglerne i det øvrige samfund.

På samme måde, som en lejekontrakt bliver indgået skriftligt - typisk med fysiske underskrifter - vil de fleste udlejere nok forsøge at sikre sig, at en opsigelse fra lejer, der afgives digitalt er afsendt fra lejeren selv - og ikke fra en anden persons computer. På samme måde må det antages, at en afsender eller modtager vil kommunikere / reagere igen pr. mail, hvis der er usikkerhed omkring fremkomsten og /eller validiteten i det modtagne. Brug af digital post (mail) bevirker tillige, at det er muligt hurtigt at fjerne evt. uklarheder i korrespondancen / vilkårene ved at vende tilbage med "opklarende" spørgsmål.

Der er derfor ikke betænkeligheder ved - i år 2017 - at tillade alle former for kommunikation mellem lejer og udlejer - helt på linie med forholdene i andre retsforhold i samfundet og uden at det konkret skal være aftalt, hvorledes der skal kommunikeres.

**Interesseorganisation for udlejere af fast ejendom**  
Fredensgade 30, 8000 Århus C. Tlf.: 8618 5155 - Fax: 8618 5157  
E-mail: [kontakt@danskeudlejere.dk](mailto:kontakt@danskeudlejere.dk) - [www.danskeudlejere.dk](http://www.danskeudlejere.dk)

En lejer eller en udlejer, skal dog kunne meddele, at vedkommende ikke kan modtage digital post, hvorved dette er udelukket, alene af den grund, at vedkommende ikke har en mail-adresse. Det er selvfølgelig den part, der vil afgive en sådan meddelelse, der har bevisbyrden for, at den anden part har modtaget meddelelsen.

I det omfang det bliver muligt for lejere og udlejere, at anvende E-box, må samme fritagelsesregler, som er gældende for det offentlige i forhold til borgerne kunne anvendes.

Der ses dog ikke at eksistere tilgængelige "registre," hvoraf det fremgår om en person er fritaget for at modtage digital post fra det offentlige - og dette er gældende for såvel lejere som udlejere, hvorfor den automatiske fritagelse for at modtage digital post fra den anden part ikke umiddelbart ses mulig at gennemføre.

Specielt som følge af ovennævnte - men ikke alene derfor - skal følgende bemærkes til forslaget:

**Ad LL § 4 stk. 2:**

Det skal ikke være mulig for en lejer / udlejer at meddele at man ikke vil modtage digital post, når vedkommende er i besiddelse af en mail-adresse eller en mobil, hvortil, der kan sendes SMS. Men - det er overordnet fortsat afsenderen af en meddelelse, der har bevisbyrden for, at meddelelsen er "kommet frem" til modtageren.

Bestemmelsen i § 4 stk. 2, vil give anledning til mange tvister om, hvorvidt der er afgivet meddelelse om brug af digital kommunikation og om denne efterfølgende er kaldt tilbage.

**Ad LL § 4 stk. 3:**

Det anføres deri, at opsigelse efter LL § 87 og fremsendelse af påkravsskrivelser efter LL § 93 stk. 2 ikke kan ske digitalt. Der er ingen reelle grunde til at undtage disse 2 bestemmelser fra at kunne anvende digital post. SKAT, domstolene m.fl. anvender også digital post, når der udsendes afgørelser, der kan have stor betydning for modtageren, eksempelvis i relation til mødepligt og indsigelsesfrister.

Det er intet anført om, hvorvidt lejers evt. indsigelse mod en opsigelse efter § 87 skal kunne meddeles digitalt eller om dette også skal ske med konventionel post. Det bør præciseres, hvorledes der skal forholdes, når lovgiver har valgt disse indviklede regler om, hvorledes der skal kunne kommunikeres mellem 2 parter.

**Ad LL § 9 stk. 3:**

Det fastslås deri, at indflytningsrapporten skal udleveres til lejeren ved synet - hvilket svarer til den gældende paragraf. Det forekommer forvirrende, at der i forslaget tilføjes: "...herunder i et digitalt dokument." Det bør præciseres at udlevering kan ske såvel på papir, som digitalt. I slutningen af dette stk. kan tilføjes, at fremsendelse kan ske digitalt. - uden hensyn til aftale om digital post eller ej - blot lejeren har en mail-adresse, der fortsat modtager post.

Mange udlejere anvender - og vil fortsat anvende - fysiske rapporter, hvorfor dette selvsagt fortsat skal være en mulighed.

**Ad LL § 98 stk. 4:**

Det er fastslået deri, at fraflytningsrapporten skal udleveres til lejeren ved synet - hvilket svarer til den gældende retsstilling. Det forekommer forvirrende, at der i forslaget tilføjes: "...herunder i et digitalt dokument." Det bør præciseres at udlevering kan ske såvel på papir, som digitalt. I slutningen af dette stk. kan tilføjes, at fremsendelse kan ske digitalt - uden hensyn til aftale om digital post eller ej - blot lejeren har en mail-adresse, der fortsat modtager post.

Mange udlejere anvender - og vil fortsat anvende - fysiske rapporter, hvorfor dette selvsagt fortsat skal være en mulighed.

**Ad LL § 103 stk. 4:**

Forslaget om, at oplysningerne i forbindelse med opfyldelse af reglerne om tilbudspligt, kan ske digitalt, kan tiltrædes.

**Ad ikrafttrædelsesreglerne**

Det er ikke ganske ambitiøs - i det omfang at forslaget skal fremme digitaliseringen i samfundet - at reglerne først skal træde i kraft pr. 1.1.2019. Det forekommer tillige som overflødig, at udlejer skal varsle at reglerne træder i kraft, idet dette også vil kunne give anledning til mange tvister.

Der bør igangsættes undersøgelser om, hvorledes udlejere / lejere kan afgive meddelelser til den anden part via E-box - helt på linie med, når det offentlige, som udlejer, tilskriver sine lejere.

Indholdet af Arbejdsgruppens model 2 kan med ovennævnte præciseringer tiltrædes - og at der i forhold til svage lejere, konkret kan tages særlige hensyn, hvilket vil kunne overlades til domstolene at afgøre.

**Konklusionen er derfor:** Ingen udviklede formelle regler om, hvorledes lejer og udlejer skal kommunikere. Hvis der kræves "skriftlighed" i loven, er dette krav opfyldt, hvis der anvendes e-mail eller SMS – og det er afsenderen der har forsendelsesrisikoen.

Danske Udlejere supplerer i øvrigt gerne ovennævnte.

Med venlig hilsen

DANSKE UDLEJERE

Keld Frederiksen

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen  
Edvard Thomsens Vej 14  
2300 København S



Sendt pr. e-mail til:  
[boliglov@tbst.dk](mailto:boliglov@tbst.dk)  
[mpk@tbst.dk](mailto:mpk@tbst.dk) og [lag@tbst.dk](mailto:lag@tbst.dk)

23. august 2017  
Ref: PHU

Juridisk konsulent  
Pernille Lind Husen  
Telefon +45 33 12 03 30  
[phu@ejendomsforeningen.dk](mailto:phu@ejendomsforeningen.dk)

## Høring over udkast til lov om ændring af lov om leje – Digitalisering af lejeloven

Trafik-, Bygge og Boligstyrelsen har sendt forslag til lov om ændring af lov om leje i høring. Ejendomsforeningen Danmark skal i den anledning komme med følgende bemærkninger til lovforslaget om digital kommunikation i lejeforhold.

Ejendomsforeningen Danmark er positiv overfor, at man ønsker at bringe lejelovgivningen ind i det 21'ende århundrede og gøre det nemmere for parterne, at kommunikere digitalt. Det er blot ærgerligt, at det fremsatte forslag alene er et lille skridt i den rigtige retning, og man stadig efterlader en hel branche tilbage i forhold til det omgivende samfund.

Det er positivt, at det i dag gældende krav, om en konkret aftale mellem parterne om, at digital kommunikation kan anvendes, afskaffes, så det som udgangspunkt er muligt umiddelbart at anvende digital kommunikation.

Ejendomsforeningen Danmark er dog grundlæggende skuffede over, at forslaget alligevel trækker tilbage i forhold til den øvrige digitale udvikling, som samfundet generelt er inde i, hvor Danmark bryster sig af at være foregangsland for digitalisering og staten selv har pålagt alle borgere at kommunikere digitalt.

### **Grundlaget for den digitale kommunikation og meddelelser efter den nye § 4, stk. 2**

Ejendomsforeningen Danmarks er af den opfattelse, at parternes mulighed for, uden grund i øvrigt, og med en måneds varsel at opsige muligheden for digital kommunikation, er netop det, der efterlader branchen tilbage i forhold til den øvrige digitale udvikling. Ønsket om at opnå nemmere, hurtigere og tidssvarende kommunikation mellem parterne stækkes kraftigt, når muligheden for digital kommunikation frit kan opsiges. Ejendomsforeningen Danmark frygter, at det vil skabe unødige konflikter mellem parterne.



Det anføres i bemærkningerne, at den digitale kommunikation vil lette den administrative byrde for udlejerne såvel praktisk som økonomisk. Dette er Ejendomsforeningen Danmark ikke ubetinget enige i, hvis der samlet kan kommunikeres digitalt med lejerne, vil det naturligvis lette administrationen, men når lejerne frit kan opsige muligheden for digital kommunikation fjernes denne lettelse. Ofte skal udlejeren kommunikere med alle eller en del lejere på en gang, hvis dette kan klares digitalt samtidig, vil det være nemmere, men skal udlejeren først differentiere mellem, hvem der må modtage forsendelsen digitalt, og hvem der skal have den med fysisk post, forvinder fordelene. Rent økonomisk vil det være billigere at anvende digital post i stedet for fysisk, men det er ikke gratis heller at kommunikere digitalt. Særligt ikke hvis man ønsker den sikkerhed, der ligger i anvendelse af en digital postløsning som f.eks. e-boks.

I forhold til pkt 3.1.3. under de generelle bemærkninger til forslaget er Ejendomsforeningen Danmark positiv overfor beskrivelsen af mulighederne for at indgå særlige aftaler i lejekontrakten om kommunikation mellem parterne, så der kan opnås en situation, hvor der ikke blot er frit valg, men at parterne holder sig til én kommunikationsform.

Denne mulighed for forpligtelse mister dog en væsentlig del af sit indhold, når der opretholdes en mulighed for hver af parterne til at opsige netop denne del af aftalen.

Ejendomsforeningen Danmark forstår ikke, at der er et politisk ønske om, at parterne uden grund i øvrigt, skal kunne bakke en aftale om digital kommunikation, fordi parterne på denne måde rykker tilbage til fortiden. Helt ude af trit med, hvordan der kommunikeres i andre forhold, herunder den måde staten kommunikerer med borgerne på.

Men hvis man fortsat, mod sund fornuft, ønsker, at opretholde denne mulighed skal Ejendomsforeningen Danmark påpege, at det må være lige så vigtigt, at parterne ved, hvordan digital kommunikation kan genoptages. Det fremgår alene af lovforslaget, at den ene part kan fravælge digital kommunikation. Det er ikke nævnt, heller ikke i bemærkningerne, hvordan den digitale kommunikation kan genoptages. Ejendomsforeningen Danmark vil gerne opfordre til, at der i det mindste, bliver tilføjet bemærkninger, der forklarer hvordan parterne kan genoptage en afbrudt digital kommunikation. Det må som udgangspunkt kunne ske ved en simpel meddelelse fra den part, der oprindeligt afbrød den digitale kommunikation. Men skal meddelelsen gives fysisk eller kan den gives digitalt?

I forhold til borgere, der er eller bliver fritaget for digital kommunikation jf. lov om digital post er det også noget usikkert, hvordan den anden part skal forholde sig. I henhold til det nye

§ 4, stk. 2 fremgår det alene, at der ikke kan kommunikeres digitalt, hvis den ene part er fritaget. I bemærkningerne synes det forudsat, at den part der er eller bliver fritaget skal meddele den anden part, at der ikke - længere - kan kommunikeres digitalt. ED vil gerne opfordre til, at det tydeliggøres, helst i lovteksten, at den fritagne part skal meddele den anden part om fritagelsen, så den anden part har en chance for at indrette sig.

Udover ovenstående væsentlige minus, er der under dette punkt særligt to afsnit, som Ejendomsforeningen Danmark vil knytte et par bemærkninger til.

I afsnit 10 under pkt. 3.1.3. bemærkes der særligt om udlejerens pligt til at søge at genoprette digital kommunikation, når det konstateres, at lejerens digitale adresse ikke kan benyttes. Ejendomsforeningen Danmark er uforstående overfor denne forskelsbehandling. For det første må det være modtageren, der forhindrer den digitale post i at komme frem, der bærer risikoen for, at posten ikke kommer frem. For det andet må der være lige regler for begge parter.

I afsnit 13 under pkt. 3.1.3. er det Ejendomsforeningen Danmark's opfattelse, at der er tale om en hensigtserklæring, der ikke hører hjemme i bemærkningerne til et lovforslag. Samtidig bevæger man sig her lige lovlig tæt på et brud på ejerens grundlovssikrede ret til at råde over sin ejendom. Det er og må altid være udlejerens ret selv at bestemme, hvem man ønsker at leje ud til. En udlejer må altid være i sin frie ret til at vælge sine lejere ud fra de kriterier, som er vigtige for den enkelte, det være sig et ønske om at leje ud til studerende, børnefamilier, seniorer, enlige, motorcyklister, vinterbadere eller personer, der kan kommunikere digitalt.

#### **Meddelelser efter lejelovens § 87 og § 93, stk. 2**

Ejendomsforeningen Danmark er særligt helt uforstående overfor, hvorfor man opretholder forbuddet mod at sende meddelelser efter lejelovens § 87 og § 93, stk. 2. Der argumenteret med, at det er for at beskytte lejerne og deres retssikkerhed. Et argument som Ejendomsforeningen Danmark er helt uenige i. Der er ikke nogen større retssikkerhed for lejerne i, at opsigelser og påkrav skal sendes med fysisk post. Særligt efter de seneste forringelser af postserVICEN i Danmark, kan det efterhånden knapt anses som lige så sikkert, at sende fysisk post, som at sende til e-boks.

I forhold til netop forbuddet mod fremsendelse af meddelelser efter lejelovens § 87 og § 93, stk. 2 skal Ejendomsforeningen Danmark påpege, at det oprindeligt indgåede forlig ikke afspejles i lovteksten. Det fremgår af det til aftalen vedlagte notat af 2. maj 2017 punkt fire, at det skal gøres muligt, at parterne kan aftale, at også påkrav og opsigelser skal kunne sendes digitalt via e-boks. Dette punkt er ikke at finde noget sted i lovforslaget, der alene under § 1, nr. 1. i det nye § 4, stk. 3 undtager meddelelserne efter § 87 og § 93, stk. 2 fra digital kommunikation.

Ejendomsforeningen Danmark anerkender, at der ikke er politisk flertal for den, efter foreningens opfattelse, bedste løsning om fuld digitalisering. Men netop derfor må det understreges, at det er vigtigt trods alt at få det fulde udbytte af det forlig, der har kunnet opnås enighed om. Ejendomsforeningen Danmark vil derfor opfordre til, at lovforslaget ændres så det bliver muligt for parterne i lejeforholdet at indgå aftale om digital udveksling af meddelelser efter lejelovens § 87 og § 93, stk. 2. Dette kunne f.eks. gøres ved, at stk. 3 får en formulering, hvoraf det fremgår, at der kan indgås en aftale, eller at § 8 ændres, således at § 4, stk. 3 kan fraviges.

§ 4, stk. 3 kunne f.eks. lyde sådan:

”Meddelelser efter § 87 og § 93, stk. 2, kan ikke afgives som digitale dokumenter. Parterne kan dog aftale, at meddelelser efter § 87 og § 93, stk. 2 kan afgives som digitale dokumenter ved anvendelse af e-boks eller lignende digital postløsning.”.

Ejendomsforeningen Danmark er helt enig i, at det er vigtigt at sikre, at meddelelser efter lejelovens § 93, stk. 2 kommer korrekt frem til lejere, netop fordi det har store konsekvenser. Det skal blot påpeges i denne sammenhæng, at lejere, der af undskyldelige årsager ikke får betalt leje til tiden inden ophævelse kan sendes frem, i henhold til gældende retspraksis sikres af § 94.

### **Digitalisering af synsrapporter**

I forhold til lovforslagets § 1, nr. 2 og 3 er Ejendomsforeningen Danmark positiv overfor at man udrydder den usikkerhed, der opstod efter lovændringerne 1. juli 2015 i forhold til, om synsrapporterne ved de obligatoriske ind- og fraflytningssyn kunne afgives digitalt.

Af bemærkningerne fremgår, at udlejeren på forhånd skal have oplyst lejeren om, at rapporten vil blive givet digitalt. Dette forhold fremgår ikke af lovteksten og må vel principielt være irrelevant, da kommunikationen efter den nye § 4, stk. 2 kan foregå digitalt uden forudgående aftale. Kvitteringen for modtagelse af rapporten kan i praksis gives ved synet, uanset om det er meddelt på forhånd eller ej. Med denne bemærkning ser det efter Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse ud som om, man forsøger alligevel at indføre krav til anvendelsen af digitale kommunikation, hvilket er modsat formålet med lovændringen. Hovedsagen må være, at det nu både af § 4, stk. 2, § 9, stk. 3 og § 98, stk. 4 fremgår, at rapporterne kan afgives digitalt og at kvitteringen for modtagelsen af rapporten kan afgives digitalt.

### **Digitalisering af tilbudspligten**

Ejendomsforeningen Danmark er meget positive overfor lovforslagets § 1, nr. 4.

Den mængde af information, som udlejer skal præsentere lejerne for i forbindelse med tilbudspligten, er omfattende. Det giver derfor god mening, at understrege, at disse informationer kan gives digitalt. Det er særlig godt, at man samtidig vælger at give mulighed for at oplysningerne ikke bare gives digitalt, men særligt kan gives via en digital platform, som det allerede kendes i forbindelse med køb og salg af fast ejendom i øvrigt.

### **Ikrafttræden**

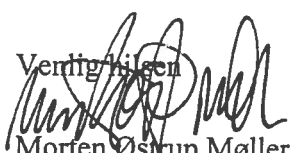
Afslutningsvis skal Ejendomsforeningen Danmark til forslaget 3 bemærke, at det er positivt at ændringen får virkning for allerede indgåede lejeaftaler, dette er helt essentielt i forhold til at få en reel effekt hurtigt ifht. digitaliseringen af branchen.

Ejendomsforeningen Danmark undrer sig dog over, at man vælger at udskyde ikrafttrædelsen for de indgåede aftaler et helt år og ikke blot sætter reglen i kraft samtidig både for nye og gamle kontrakter.

Ejendomsforeningen Danmark er dog helt uforstående overfor, at man samtidig vælger at indføre en meddelelsespligt alene for udlejerne før reglerne kan træde i kraft for eksisterende aftaler. Endnu en gang indføres en ensidig yderligere byrde på udlejerne, som ikke har en reel begrundelse i den praktiske virkelighed. Hvorfor skal udlejerne stilles ringere end lejerne. Ejendomsforeningen Danmark kan godt forstå ønsket om en meddelelsespligt før reglerne kan få virkning for eksisterende aftaler, men det er helt uacceptabelt, at der på denne måde gøres forskel på lejere og udlejere.

Ejendomsforeningen Danmark skal samtidig bemærke, at udskydelsen af ikrafttrædelsen for eksisterende aftaler ikke ses nødvendig, hvis man ønsker at fastholde en meddelelsespligt, som dog må kræves kommer til at gælde lige for begge parter.

Med disse bemærkninger støtter Ejendomsforeningen Danmark således det fremsatte lovforslag, om end med det forbehold, at branchen fortsat vil være hæmmet i sin digitale udvikling i forhold til samfundet i øvrigt.

Vendigt tilgen  
  
Morten Østrup Møller  
Juridisk direktør

## Foreningen af formænd og sekretærer for huslejenævn og beboerklagenævn i Danmark

Århus, den 11. august 2017

### Høringssvar til udkast til forslag til ændring af lov om leje og lov om leje af almene boliger (Fremme af digital kommunikation i boliglejerforhold)

På vegne af foreningen af formænd og sekretærer for huslejenævn og beboerklagenævn i Danmark skal jeg hermed fremkomme med følgende kommentarer til forslaget:

I de foreslåede bestemmelser i § 1, nr. 1, og § 2, nr. 1, henvises til de steder, hvor der i lovgivningen er stillet krav om skriftlighed. Der er dermed ikke taget udtrykkeligt stilling til, om de nye regler også skal gælde krav om skriftlighed, der følger af parternes *aftale*. Sådanne skriftlighedskrav bør vel ligestilles med de, der fremgår af lovgivningen, især når henses til, at typeformular A, 9. udg., indeholder tre eksempler på sådanne aftalte skriftlighedskrav.

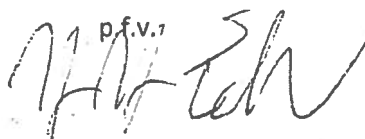
I § 1, nr. 2 og 3 anvendes ordlyden "herunder i et digitalt dokument". Det foreslås at ordlyden begge steder ændres til "eventuelt som et digitalt dokument".

Vi foreslår, at det tydeliggøres i lovteksten, at ikrafttrædelsesbestemmelsen i § 3, stk. 2, betyder, at de ny regler udelukkende kan anvendes for så vidt angår lejekontrakter indgået før 1/1 2018, når udlejeren efter den 31. december 2018 har underrettet lejer om, at han ønsker at overgå til de nye regler.

Af bemærkningerne til § 1 (s. 9) fremgår, at det påhviler den fritagne part at oplyse modparten om, at vedkommende er fritaget fra offentlig digital post. I den forbindelse må der forventes visse praktiske problemer mht. at sikre, at den, der er fritaget for digital post, bliver bevidst om, at der er behov for, at vedkommende skal rette henvendelse til den anden part. Endvidere er retsstillingen normalt, at risikoen for, at meddelelser når frem, påhviler afsenderen. Der kan derfor opstå tvivl mht. om det forhold, at den fritagne part ikke giver meddelelse som foreskrevet, skal tillægges retlig betydning.

I bemærkningerne til § 3 (s. 10) følgende: "Udlejeren har ikke mulighed for at udlevere synsrapporten i et digitalt dokument på synet, hvis parterne har aftalt en anden kommunikationsform, lejeren har fravalgt digital kommunikation, eller lejeren er fritaget for offentlig Digital Post, jf. lovforslagets § 1, nr. 1." Lovforslaget udelukker efter vores vurdering ikke, at der som hidtil ved synet kan indgås en konkret aftale om udlevering af rapporten digitalt, selv om en af parterne har opsagt muligheden for at kommunikere digitalt, så længe aftalen ikke er til skade for lejer. Derfor foreslås, at der på dette sted i bemærkningerne f.eks. tilføjes ordene "medmindre parterne ved synet aftaler andet."

Med venlig hilsen



Hans Henrik Edlund

## Lisbeth Sørensen

---

**Fra:** Britt Rasmussen <bra@danskbyggeri.dk>  
**Sendt:** 1. august 2017 14:42  
**Til:** TBST Boliglov og Byfornyelse  
**Emne:** SV: Høring - Forslag til lov om ændring af lov om leje og lov om leje af almene boliger (fremme af digital kommunikation i boliglejerforhold)

Forslag til lov om ændring af lov om leje og lov om leje af almene boliger (fremme af digital kommunikation i boliglejerforhold)

Dansk Byggeri takker for muligheden for at svare på ovennævnte høring. Vi har imidlertid ingen bemærkninger til høringen.

Venlig hilsen  
Britt Rasmussen  
Sekretær  
Tlf. direkte: 72 16 02 34

Vi samler byggeri, anlæg og industri

Nørre Voldgade 106 · 1358 København K  
www.danskbyggeri.dk · Abonner på nyheder

<[https://url12.mailanyone.net/v1/?m=1dcWV7-0005M6-3P&i=57e1b682&c=Ea4UVNOKxoIX7ZWeCAx0b2OnESuqMzddmb\\_GUdvkEaMb85skmhLMSM25xnOvCPpNH7RDppxs-0HMn2t-WTUvio8mhJwq3Ekxj1V0-1mUmA9mXS5\\_zdQlv\\_oAx6LcTpZN8A7KNc-8kg9Y\\_PzfDoC3kVDN8jwRFn\\_Rd3I8iqakIO3INksUwRHxf3DtqoJZtxaVfRCwEibzbNdFvuD-3PkTxIW3IY-w-DjzZC2\\_vHTUFc6XddHijg5eAK1c\\_Qn8U\\_ORDHAMC00if6jDD8\\_OEO7vSnQPFBGFobjVbGudAgKLaCnRpSxtg2WvFGz-92FnrWI6](https://url12.mailanyone.net/v1/?m=1dcWV7-0005M6-3P&i=57e1b682&c=Ea4UVNOKxoIX7ZWeCAx0b2OnESuqMzddmb_GUdvkEaMb85skmhLMSM25xnOvCPpNH7RDppxs-0HMn2t-WTUvio8mhJwq3Ekxj1V0-1mUmA9mXS5_zdQlv_oAx6LcTpZN8A7KNc-8kg9Y_PzfDoC3kVDN8jwRFn_Rd3I8iqakIO3INksUwRHxf3DtqoJZtxaVfRCwEibzbNdFvuD-3PkTxIW3IY-w-DjzZC2_vHTUFc6XddHijg5eAK1c_Qn8U_ORDHAMC00if6jDD8_OEO7vSnQPFBGFobjVbGudAgKLaCnRpSxtg2WvFGz-92FnrWI6)>

**Fra:** Lisbeth Sørensen [mailto:LISS@tbst.dk]  
**Sendt:** 10. juli 2017 17:23  
**Til:** samfund@advokatsamfundet.dk; abf@abf-rep.dk; bosam@bosam.dk; info@byggesoc.dk; bsf@bsf.dk; info@bygherreforeningen.dk; bl@bl.dk; dl@dklf.dk; infoDB; info@danskelejere.dk; kontakt@danskeudlejere.dk; kobenhavn@domstol.dk; hoeringer@dommerfm.dk; info@ejendomsforeningen.dk; gi@gi.dk; hhe@asb.dk; kl@kl.dk; info@lf.dk; lbf@lbf.dk; info@llo.dk; post@vestrelandsret.dk; post@oestrelandsret.dk; mail@realkreditforeningen.dk; rkr@rkr.dk; info@sapu.dk; sbi@sbi.aau.dk  
**Cc:** Martin Preisler Knudsen; Lars Gerstrøm  
**Emne:** Høring - Forslag til lov om ændring af lov om leje og lov om leje af almene boliger (fremme af digital kommunikation i boliglejerforhold)

Center for Bolig  
Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen  
Danish Transport and Construction Agency Edvard Thomsens vej 14  
DK-2300 København S.

Tlf.: + 45 41717704

## Lisbeth Sørensen

---

**Fra:** Anders Clausen <ac@gi.dk>  
**Sendt:** 20. juli 2017 17:32  
**Til:** TBST Boliglov og Byfornyelse  
**Cc:** Martin Preisler Knudsen  
**Emne:** Høringssvar – GI – digital kommunikation

**Opfølgningsflag:** Opfølgning  
**Flagstatus:** Afmærket

GI har ingen bemærkninger til udkast til lov om ændring af lov om leje og lov om leje af almene boliger (fremme af digital kommunikation i boliglejemål).

Venlig hilsen

Anders Clausen

Advokat, Konto

Direkte <tel:+4582322320> +45 82 32 23 20

Grundejernes Investeringsfond Ny Kongensgade 15 1472 København K Tlf. <tel:+4582322300> +45 82 32 23 00  
gi.dk

Vestre Landsret  
Præsidenten



Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen  
Edvard Thomsens Vej 14  
2300 København S

Sendt pr. mail til [boliglov@tbst.dk](mailto:boliglov@tbst.dk), [mpk@tbst.dk](mailto:mpk@tbst.dk) og [lag@tbst.dk](mailto:lag@tbst.dk)

J.nr. 40A-VL-58-17  
Den 11/07-2017

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har ved brev af 10. juli 2017 (sagsnr. B00200-00037) anmodet om eventuelle bemærkninger til høring over udkast til lov om ændring af lov om leje og lov om leje af almene boliger (fremme af digital kommunikation i boliglejemål).

I den anledning skal jeg meddele, at landsretten ikke ønsker at udtale sig om udkastet.

Med venlig hilsen

  
Helle Bertung



Østre Landsret  
Præsidenten



Den 09 AUG. 2017  
J.nr. 40A-ØL-60-17  
Init: sdy


Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen  
Edvard Thomsens Vej 14  
2300 København S

Sendt pr. mail til: [boliglov@tbst.dk](mailto:boliglov@tbst.dk), [mpk@tbst.dk](mailto:mpk@tbst.dk) og [lag@tbst.dk](mailto:lag@tbst.dk)

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har ved brev af 10. juli 2017 (Sagsnr. BO0200-00037) anmodet om eventuelle bemærkninger til høring over udkast til lov om ændring af lov om leje og lov om leje af almene boliger (fremme af digital kommunikation i boliglejemål).

I den anledning skal jeg meddele, at landsretten ikke ønsker at udtale sig om udkastet.

Med venlig hilsen

  
Bent Carlsen  
Ellen Busck Porsbo