

Edvard Thomsens Vej 14  
2300 København S  
Telefon 7221 8800  
Fax 7262 6790  
info@tbst.dk  
tbst.dk

Notits  
BO0200-00037  
10-07-2017

## Forslag

til

# Lov om ændring af lov om leje og lov om leje af almene boliger

(Fremme af digital kommunikation i boliglejeforhold)

### § 1

I lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 227 af 9. marts 2016, som ændret ved § 2 i lov nr. 643 af 8. juni 2016, § 11 i lov nr. 550 af 30. maj 2017 og § 11 lov nr. 653 af 8. juni 2017, foretages følgende ændringer:

**1. § 4, stk. 2, ophæves, og i stedet indsættes:**

»Stk. 2. Udlejeren eller lejeren kan med et varsel på 1 måned til den første hverdag i en måned, der ikke er en helligdag, forlange, at meddelelser ikke afgives som digitale dokumenter. 1. pkt. omfatter meddelelser mellem udlejeren og lejeren, hvor der i denne lov eller i lov om midlertidig regulering af boligforholdene kapitel II-V stilles krav om skriftlighed, eller hvor der i loven foreskrives en meddelelsespligt mellem parterne, der ikke hensigtsmæssigt lader sig gennemføre på andre måder end skriftligt. Er lejeren eller udlejeren fritaget for Digital Post, jf. lov om Digital Post fra offentlige afsendere, kan de af 1. pkt. omfattede meddelelser dog ikke afgives som digitale dokumenter.

Stk. 3. Meddelelser efter § 87 og § 93, stk. 2, kan ikke afgives som digitale dokumenter.«

Stk. 3-8 bliver herefter stk. 4-9.

**2. § 9, stk. 3, affattes således:**

»Stk. 3. Indflytningsrapporten, jf. stk. 2, skal udleveres til lejeren ved synet, herunder i et digitalt dokument, jf. dog § 4, stk. 2. Er lejeren ikke til stede ved synet, eller vil lejeren ikke kvittere for modtagelsen af rapporten, skal rapporten sendes til lejeren senest 2 uger efter synet.«

**3. § 98, stk. 4, affattes således:**

»Stk. 4. Udlejeren skal i forbindelse med synet, jf. stk. 3, udarbejde en fraflytningsrapport. Rapporten skal udleveres til lejeren ved synet, herunder i et digitalt dokument, jf. dog § 4, stk. 2. Er lejeren ikke til stede ved synet, eller vil lejeren ikke kvittere for modtagelsen af rapporten, skal rapporten sendes til lejeren senest 2 uger efter synet.«

**4. I § 103, stk. 4, indsættes efter 1. pkt.:**

»De i 1. pkt. nævnte oplysninger kan gives digitalt, herunder ved at gøre oplysningerne tilgængelige på en digital platform, når udlejeren har givet lejeren meddelelse herom.«

## § 2

I lov om leje af almene boliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 228 af 9. marts 2016, som ændret ved § 3 i lov nr. 643 af 8. juni 2016, § 2 i lov nr. 662 af 8. juni 2016, § 4 i lov nr. 665 af 8. juni 2016, § 2 i lov nr. 1559 af 13. december 2016, § 3 i lov nr. 389 af 26. april 2017, § 12 i lov nr. 550 af 30. maj 2017 og § 13 i lov nr. 653 af 8. juni 2017, foretages følgende ændring:

1. § 5, stk. 2, ophæves, og i stedet indsættes:

»Stk. 2. Udlejeren eller lejeren kan med et varsel på 1 måned til den første hverdag i en måned, der ikke er en helligdag, forlange, at meddelelser ikke afgives som digitale dokumenter. 1. pkt. omfatter meddelelser mellem udlejeren og lejeren, hvor der i denne lov stilles krav om skriftlighed, eller hvor der i loven foreskrives en meddelelsespligt mellem parterne, der ikke hensigtsmæssigt lader sig gennemføre på andre måder end skriftligt. Er lejeren eller udlejeren fritaget for Digital Post, jf. lov om Digital Post fra offentlige afsendere, kan de af 1. pkt. omfattede meddelelser dog ikke afgives som digitale dokumenter.

Stk. 3. Meddelelser efter § 89 og § 90, stk. 2, kan ikke afgives som digitale dokumenter.«

Stk. 3-5 bliver herefter stk. 4-6.

## § 3

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. januar 2018, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. § 1, nr. 1, og § 2, nr. 1, træder i kraft den 1. januar 2019 for lejeaftaler, der er indgået før den 1. januar 2018. 1. pkt. finder kun anvendelse på meddelelser fra udlejeren, når udlejeren meddeler lejeren herom.

## § 4

Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.

### Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

#### 1. Indledning

Lovforslaget omfatter en udmøntning af den politiske aftale af 2. juni 2017 mellem regeringen (Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti), Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti, Enhedslisten, Alternativet, Radikale Venstre og Socialistisk Folkeparti om øget digital kommunikation på lejeområdet. Aftalen indeholder forslag om, at ophæve reglerne om digital kommunikation i lejeforholdet, så lejeforholdets parter fremover selv vælger kommunikationsform. Parterne skal dog med et varsel kunne forlange, at meddelelser fremover skal sendes med almindeligt brev og kravet om skriftlighed pr. brev fastholdes ved opsigelse og betalingspåkrav. Aftalen indeholder endvidere forslag om bedre muligheder for at gennemføre henholdsvis ind- og fraflytningssyn og tilbudspligten digitalt.

Parterne noterer sig i aftalen, at der sideløbende arbejdes på, at den almene boligsektor kan overgå til Digital Post.

#### 2. Baggrund og formål

I 2015 indførtes nye regler i lejeloven om obligatoriske ind- og fraflytningssyn. Reglerne indebærer bl.a., at lejerens skal have udleveret en fysisk kopi af en synsrapport på synet, hvis lejerens møder op på synet. Organisationer på både lejer- og udlejerensiden ønsker, at disse syn i større omfang kan gennemføres digitalt.

Samtidig har den teknologiske udvikling sat fokus på at fremme muligheden for digital kommunikation i boliglejerforhold generelt med henblik på at opnå administrative lettelser samt besparelser af såvel økonomiske som naturlige ressourcer.

I forhold til den teknologiske udvikling er det imidlertid vigtigt at være opmærksom på, at ikke alle dele af befolkningen har de samme forudsætninger for at udnytte fordelene ved udviklingen i informationsteknologien.

Der blev på den baggrund nedsat en ekstern arbejdsgruppe, der afleverede en rapport i februar 2017 med anbefalinger til lovændringer, der kan fremme mulighederne for digital kommunikation i private lejerforhold.

Lovforslagets formål er derfor i forlængelse af arbejdsgruppens rapport at fremme mulighederne for at benytte digital kommunikation i private og almene boliglejerforhold.

### 3. Lovforslagets indhold

#### 3.1. Frit valg af kommunikationsform

##### 3.1.1. Gældende ret

I en del af lejelovgivningens regler er der en udtrykkelig pligt for udlejerens til at give lejerens skriftlig underretning, fx lejelovens § 22, stk. 3 og 4 (underretning om udlejerens anvendelse af midler på indvendig vedligeholdelseskonto samt årlig underretning om beløb til rådighed på vedligeholdelseskonto), lejelovens § 48, stk. 2 (varsling af lejerforhøjelse p.g.a. det lejedes værdi), lejelovens § 62 a, stk. 3 (udlejerens indsigelse mod lejerens anmeldte forbedringsarbejder), lejelovens § 87, stk. 1, og almenlejelovens § 89, stk. 1 (udlejerens opsigelse), eller lejelovens § 93, stk. 2, og almenlejelovens § 90, stk. 2 (udlejerens påkravsskrivelse som følge af misligholdelse med betalingen).

Lejelovgivningen indeholder tillige bestemmelser, der pålægger lejerens en pligt til at give udlejerens en skriftlig underretning, fx lejelovens § 45, og almenlejelovens § 56, stk. 3 (lejerens indsigelse mod varmeregnskabet), eller § 48, stk. 3 (lejerens indsigelse mod udlejerens varsling af huslejerforhøjelse), eller lejelovens § 87, stk. 2, og almenlejelovens § 89, stk. 2 (lejerens indsigelse mod udlejerens opsigelse).

Yderligere indeholder lejelovgivningen regler, som pålægger udlejerens at give lejerens oplysninger, der ikke praktisk lader sig hensigtsmæssigt gennemføre på andre måder end ved skriftlighed, fx lejelovens § 43 (fremsendelse af forbrugsregnskab). Dette omtales i det følgende som et indirekte skriftlighedskrav.

Endelig indeholder lejelovgivningen regler, der udtrykkelig pålægger udlejerens at give beboerrepræsentationen nærmere bestemte skriftlige oplysninger, fx lejelovens § 65, stk. 2 (orientering i forbindelse med udlejerens gennemførelse af forbedringer).

Efter de gældende regler i lejelovens § 4, stk. 2, kan udlejerens og lejerens og udlejerens og beboerrepræsentanterne i private boliglejerforhold alene udveksle digitale dokumenter, som kan gøres læselige ved frembringelse af skrifttegn og lagres på et varigt medie, når der i loven er krav om direkte eller indirekte skriftlighed, hvis det er aftalt mellem parterne.

En sådan aftale kan til enhver tid opsiges uden varsel. Parterne kan dog ikke aftale, at henholdsvis udlejerens opsigelse efter lejelovens § 87 og udlejerens påkrav om lejerens manglende betaling efter lejelovens § 93, stk. 3, afgives som digitale dokumenter. Sådanne meddelelser skal altid sendes med almindelig post.

Lejelovens § 4, stk. 2, kan ikke fraviges til skade for lejerens, jf. lovens § 8.

Der findes tilsvarende regler om digital kommunikation i almenlejelovens § 5, stk. 2, for almene lejeforhold. Bestemmelsen kan ikke fraviges, jf. lovens § 4, stk. 1.

Hvis der efter lejelovgivningen ikke er knyttet formkrav til en meddelelse, er meddelelsen ikke omfattet af lejelovens § 4, stk. 2, og almenlejelovens § 5, stk. 2, og parterne kan frit vælge kommunikationsform, herunder om meddelelsen gives mundtligt, ved almindelig post, ved opslag eller digitalt.

Almene og private udlejere kan i dag – med undtagelse af betalingspåkrav og opsigelse – sende meddelelser til lejernes e-Boks via den Digitale Post-løsning. Den fremgangsmåde forudsætter en betaling fra udlejeren, og at lejerne tilmelder sig meddelelser fra udlejeren via e-Boks. Udlejeren har ikke mulighed for selv at tilmelde lejeren og forpligte denne til at benytte denne ordning.

I henhold til lov om Digital Post fra offentlige afsendere er det lovpligtigt at kunne modtage digital post fra det offentlige. Meddelelser, der sendes under anvendelse af den Digitale Post-løsning, anses for at være kommet frem på det tidspunkt, hvor meddelelsen er tilgængelig for adressaten i postløsningen.

### 3.1.2. Arbejdsgruppens overvejelser

Arbejdsgruppens drøftelser har overordnet taget udgangspunkt i, om digital kommunikation alene eller om parterne har aftalt det, eller om parterne skal kunne kommunikere digitalt, medmindre andet er aftalt.

Arbejdsgruppen kunne ikke opnå enighed om en samlet anbefaling af én model til ændring af den nuværende retstilstand. Der blev derfor opstillet 2 modeller.

Model 1 indebærer, at lejelovens § 4, stk. 2, fastholdes.

Parterne skal således fortsat indgå en særlig aftale for at bruge digital kommunikation, hvor der er krav om skriftlighed, og det skal fortsat ikke være muligt at aftale digital kommunikation ved opsigelse af lejeren og ved udlejerens påkrav om manglende lejebetaling. Bestemmelsen foreslås dog præciseret, så det fremgår mere klart, hvad parterne kan foretage digitalt.

Model 2 indebærer, at lejelovens § 4, stk. 2, ophæves eller væsentligt modificeres.

Det indebærer, at parterne frit kan vælge kommunikationsform, medmindre parterne aftaler noget andet. Digitale meddelelser kan på den måde blive en ligestillet mulighed for kommunikationen, uden at det kræver særskilt aftale. Modellen indebærer også, at udlejeren i modsætning til i dag skal kunne sende opsigelse og betalingspåkrav til lejeren digitalt.

I modellen foreslås, at der tages hensyn til, at ikke alle har de fornødne ressourcer til at kunne kommunikere digitalt. Det foreslås på den baggrund, at parterne får mulighed for at aftale, at der ikke skal kunne anvendes digital kommunikation, at parterne får mulighed for under lejeforholdet med et passende varsel ensidigt at meddele den anden part, at der ikke fremtidigt skal kunne kommunikeres digitalt, og at der gives en generel undtagelsesmulighed til borgere (lejere/udlejere), som er fritaget for offentlig digital post.

Modellen baseres herefter på, at e-mail som kommunikationsform ligestilles med papirpost, og at der i ejendomme med beboerrepræsentation indføres særlige regler om digital kommunikation med repræsentationen. Af hensyn til praktiske og bevismæssige forhold arbejdes der på, at lejeforholdets parter får mulighed for at anvende e-Boks-lignende løsninger som kommunikationsforum, herunder på opstilling af særlige tekniske krav til sådan en løsning. Den foreslåede mulighed for udveksling af digital kommunikation uden aftale indføres også for eksisterende lejeaftaler gennem en overgangsordning.

### 3.1.3. Ministeriets overvejelser og forslag

Med henblik på at fremme muligheden for digital kommunikation i boliglejeforhold foreslås det, at lejelovens § 4, stk. 2, og almenlejelovens § 5, stk. 2, om aftalt digital kommunikation, ophæves.

De gældende regler i lejelovens § 4, stk. 2, og almenlejelovens § 5, stk. 2, om digital kommunikation blev bl.a. indført for at skabe klarhed over, at parterne kunne opfylde skriftlighedskravet i lejelovgivningen ved brug af fx e-mail.

Der er i dag klarhed over, at udveksling af digitale dokumenter (fx via e-mail) opfylder skriftlighedskravene i lovgivningen. Der vurderes derfor ikke at være behov for regler herom i loven.

Lejelovgivningens skriftlighedskrav ved digital kommunikation vil fortsat indebære, at der skal være tale om udveksling af digitale dokumenter, som kan gøres læselige ved frembringelse af skrifttegn og lagres på et varigt medie.

Med forslaget vil det ikke længere kræve en aftale om digital kommunikation, for at parterne kan sende meddelelser på e-mail, hvor der i lejelovgivningen er krav om skriftlighed.

Parterne kan herefter frit vælge kommunikationsform i lejeforholdet, uanset om der i loven er krav om skriftlighed.

Har parterne ikke fastlagt kommunikationsformen i lejeaftalen, kan parterne således, hvor der er krav om skriftlighed, fra meddelelse til meddelelse selv vælge, om de vil sende den digitalt eller med almindelig post. En part kan dog kun kommunikere på e-mail, hvis modparten har oplyst en e-mailadresse.

Parterne kan efter forslaget vælge at fastlægge kommunikationsformen ved aftale, idet der er aftalefrihed herom. Parterne kan fx aftale, at alt kommunikation i lejeforholdet skal ske digitalt via nærmere angivne e-mailadresser. Efter en sådan aftale vil parterne ikke kunne fremsende meddelelser i lejeforholdet med almindelig post, jf. dog undtagelsen nedenfor vedr. betalingspåkrav og opsigelse.

I den situation vil der være tale om misligholdelse, hvis en part ikke opretholder den digitale kommunikation ved fx at nedlægge sin e-mailadresse. Lejerens misligholdelse af pligten til at opretholde muligheden for digital kommunikation bør dog kun i særlige tilfælde fx ved gentagelse og manglende iagttagelse af udlejeren opfordring til genetablering føre til ophævelse. Der bør heller ikke ske ophævelse uden udlejers forudgående påmindelse.

Bliver udlejeren opmærksom på, at lejeren ikke kan modtage digital post som aftalt, må udlejeren i første omgang rette henvendelse til lejeren med henblik på at få den digitale kommunikation genoprettet. Udlejeren er i perioden, indtil den digitale kommunikation er genoprettet, henvist til at fremsende meddelelser med almindelig post.

Digital kommunikation rejser spørgsmål om, hvem der bærer risikoen for, at en meddelelse ikke kommer frem til modtageren, fx som følge af modtagerens spamfilter, at modtagerens e-mailadressen ikke er funktionsdygtig el lign. Disse spørgsmål er ikke særlige for lejelovgivningen og må besvares efter almindelige bevisregler. Den part, der skal bevise, at en meddelelse er kommet frem, må således som i dag tage risikoen for den anvendte kommunikationsform.

Der findes fortsat lejere og udlejere med begrænsede digitale ressourcer. Det foreslås derfor, at der indføres regler, der beskytter den gruppe.

Ministeriet har i den forbindelse overvejet, at krav om indgåelse af aftale om kommunikation med digitale dokumenter i praksis kan blive udslagsgivende for, hvem af flere potentielle lejere der indgår lejeaftale med. Krav om indgåelse af en sådan aftale må i praksis ikke komme til at fungere som en frasorteringsmekanisme, idet dette efter omstændighederne vil kunne blive en ulempe for lejere, der ikke er fortrolige med IT-teknologi.

Kommunikerer parterne digitalt i lejeforholdet, skal både udlejeren og lejeren derfor have mulighed for at fravælge digital kommunikation. Modparten skal på den anden side have lejlighed til at indrette sig på den ændrede kommunikationsform.

Det foreslås på den baggrund, at både lejeren og udlejeren under lejeforholdet med et varsel på 1 måned til den første hverdag i en måned, der ikke er en helligdag, og uden begrundelse kan forlange, at kommunikationen fremover skal ske med almindelig post, hvor der i loven er krav om skriftlighed.

Det foreslås endvidere, at lejeren eller udlejeren uden varsel skal ophøre med digital kommunikation, hvor der er krav om skriftlighed, hvis modparten er fritaget for offentlig Digital Post.

Lejeren risikerer at miste boligen uden reel grund, hvis lejeren ikke reagerer på udlejerens opsigelse eller afgivelse af påkrav. Det er derfor særligt vigtigt i forhold til disse meddelelser, at muligheden for fejkommunikation begrænses mest muligt.

På den anden side er de nuværende krav til disse meddelelser forbundet med store administrative omkostninger for udlejerne. Udlejerne er i dag nødt til at sende meddelelserne anbefalet, hvis udlejerens vil sikre beviset for, at de er kommet frem. Der vil således være et vist effektiviseringspotentiale, hvis disse meddelelser kan sendes digitalt.

Med henblik på at bevare sikkerheden for, at meddelelse af betalingspåkrav og opsigelse er kommet frem til lejeren foreslås, at disse meddelelser som i dag altid skal sendes med brev. Udlejeren kan vælge samtidig at sende de pågældende meddelelser pr. e-mail til lejeren.

For at fremme mulighederne for digital kommunikation mest muligt foreslås, at lovændringen efter en overgangsperiode på et 1 år også finder anvendelse på eksisterende lejeaftaler, jf. overgangsbestemmelsen i § 3, stk. 2.

3.2. Fremme af mulighederne for digital kommunikation ved gennemførelse af ind- og fraflytningssyn samt tilbudspligt.

#### 3.2.1. Gældende ret

Udlejere, der udlejer mere end én beboelseslejlighed, skal efter lejelovens § 9 og § 98 afholde syn ved henholdsvis ind- og fraflytning. Udlejeren skal i forbindelse med synene udarbejde henholdsvis en ind- og fraflytningsrapport. Rapporten skal udleveres til lejeren på synet eller sendes til lejeren senest 2 uger efter synet, hvis lejeren ikke er til stede ved synet eller lejeren ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten.

Bestemmelserne kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejeren, jf. henholdsvis lejelovens § 18 og § 99 a.

Der findes tilsvarende regler for almene boliger i bekendtgørelse nr. 640 af 15. juni 2006 om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger.

Udlejeren har efter reglerne i lejelovens kapitel XVI (§§ 100-105) pligt til at tilbyde lejerne ejendommen til overtagelse på andelsbasis, inden ejendommen overdrages til andre.

Udlejeren skal senest samtidig med tilbuddet give lejerne sædvanlige oplysninger om ejendommen, jf. lejelovens § 103, stk. 4. Bestemmelsen kan ikke fraviges til skade for lejeren.

#### 3.2.2. Arbejdsgruppens overvejelser

Arbejdsgruppen foreslår, at reglerne i lejelovens § 9 og § 98 præciseres i relation til muligheden for at udlevere ind- eller fraflytningssynsrapporten digitalt til lejeren på synet. Gruppen henviser til, at retstilstanden ikke er afklaret.

En løsningsmodel ville være at lave en tilføjelse i bestemmelserne, hvorefter udlejeren gives valgfrihed med hensyn til udleveringsformen, herunder mulighed for at udlevere rapporten digitalt ved synets afslutning, såfremt lejeren på stedet har mulighed for at modtage rapporten og kvittere for modtagelsen. Såfremt den digitale udlevering ikke kan finde sted, og dette kan henføres til lejerens forhold, vil rapporten kunne sendes til lejeren efterfølgende (digitalt eller ved »almindelig« post).

Arbejdsgruppen foreslår endvidere, at det præciseres, hvordan tilbudspligten kan opfyldes digitalt, f.eks. ved at der gives hjemmel til, at opfyldelse kan ske ved fremsendelse af oplysningerne pr. e-mail til lejeren eller ved udlevering af oplysningerne på et USB-stik eller på tilsvarende måde via en digital platform, hvor lejerne kan læse dokumenterne.

#### 3.2.3. Ministeriets overvejelser og forslag

De gældende regler om ind- og fraflytningssyn har givet anledning til tvivl om parternes adgang til at gennemføre synene digitalt, når lejerens skal have udleveret synsrapporten på synet, herunder om reglerne forudsætter, at lejerens i den situation altid skal have udleveret en fysisk kopi af rapporten på synet, eller det kan aftales, at denne udleveres digitalt.

Syn og synsrapporterne fastlægger lejemålets stand og giver parterne mulighed for at afstemme forventningerne til istandsættelsen ved fraflytning. Det er vigtigt, at denne forventningsafstemning så vidt muligt sker på synet. Der ligger heri, at lejerens skal have mulighed for at se resultatet af synet (synsrapporten) ved synet. For at skabe klarhed over, at parterne kan gennemføre synene digitalt, foreslås det, at lejelovens § 9 og § 98 præciseres i relation til muligheden for at udlevere ind- eller fraflytningssynsrapporten digitalt til lejerens på synet.

Det foreslås, at udlejerens får valgfrihed med hensyn til udleveringsformen, herunder mulighed for at udlevere rapporten digitalt ved synets afslutning, såfremt lejerens på stedet kan modtage rapporten og kvittere for modtagelsen.

Udlejerens vil fx kunne udlevere synsrapporten til lejerens på synet ved at fremsende en kopi af fraflytningsrapporten til lejerens mobiltelefon eller lignende, hvorefter lejerens på synet kvitterer for modtagelsen fx i en svarmail.

Det er hensigten at indføre tilsvarende regler for almene lejligheder i bekendtgørelse nr. 640 af 15. juni 2006 om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger.

Det materiale, udlejerens skal udlevere til lejerens for at opfylde tilbudspligten, har ofte et omfang, hvor det vil være hensigtsmæssigt af hensyn til udlejerens administration samt til ressourceforbruget, hvis udlejerens kunne udlevere materialet i digital form.

For at skabe klarhed over, hvordan udlejerens kan opfylde tilbudspligten digitalt, foreslås det derfor, at det i lejelovens § 103 præciseres, hvordan tilbudspligten kan opfyldes digitalt, herunder muligheden for udlevering af oplysningerne på et USB-stik eller på tilsvarende måde via en digital platform.

#### 4. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

Lovforslaget medfører en øget aftalefrihed med hensyn til kommunikationsform mellem udlejerens (såvel private som almene) og lejere og medvirker herigennem til at understøtte en øget anvendelse af digital kommunikation mellem parterne.

Den førnævnte arbejdsgruppes undersøgelse af, om de eksisterende muligheder for digital kommunikation anvendes i praksis i private udlejningsboliger, bekræfter at de nuværende regler giver problemer for såvel udlejerens som lejere, der i øvrigt i vid udstrækning anvender digital kommunikation.

En øget anvendelse af digital kommunikation mellem udlejerens og lejerens medfører lavere administrationsomkostninger for udlejerens. Dette gælder også i de kommunalt ejede udlejningsboliger. Afhængigt af lejefastsættelsessystemet kan de lavere omkostninger til administration medføre lavere husleje (i såvel private som almene boliger), og dermed afledte lavere offentlige omkostninger til individuel boligstøtte.

Huslejekonsekvenserne vurderes imidlertid at være så små, at der ikke er grundlag for et egentligt skøn. Lovforslaget skønnes ikke at have økonomiske og administrative konsekvenser for stat og kommuner.

Eventuelle kommunaløkonomiske konsekvenser skal forhandles med KL.

Forslaget har ikke økonomiske eller administrative konsekvenser for regionerne.

#### 5. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.

Det vurderes, at forslaget vil medvirke til at understøtte en øget anvendelse af digital kommunikation mellem udlejerens og lejere, og dermed muliggøre lavere administrationsomkostninger for udlejerens.

#### 6. Administrative konsekvenser for borgerne.

Det vurderes, at forslaget understøtter, at lejere fremover i højere grad kommunikerer digitalt med udlejerens.

#### 7. Miljømæssige konsekvenser.

Lovforslaget har ikke miljømæssige konsekvenser.

#### 8. Forhold til EU-retten

Forslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.

#### 9. Hørte myndigheder, organisationer m.v.

Et udkast til lovforslaget har i perioden fra den 10. juli til den 23. august 2017 været i høring hos følgende myndigheder og organisationer m.v.:

Advokatrådet, Advokatsamfundet, Andelsboligernes Fællesrepræsentation, BL - Danmarks Almene Boliger, BOSAM, Byggesocietetet, Byggeskadefonden, Bygherreforeningen i Danmark, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Danske Lejere, Danske Udlejere, Den Danske Dommerforening, Dommerfuldmægtigforeningen, Ejendomsforeningen Danmark, Grundejernes Investeringsfond, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, KL, Landbrug & Fødevarer, Landsbyggefonden, Lejernes Landsorganisation i Danmark, Præsidenten for Vestre Landsret, Præsidenten for Østre Landsret, Realkreditforeningen, Realkreditrådet, SAPU og Statens Byggeforskningsinstitut/Aalborg Universitet.

#### 10. Sammenfattende skema

	Positive konsekvenser/ Mindreudgifter	Negative konsekvenser/ Merudgifter
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen
Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet	Administrativ lettelse	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.	
Overimplementering af EU-retlige minimumsforpligtelser (sæt X)	Ja	Nej X

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

#### Til nr. 1

For at fremme digital kommunikation i lejerforhold foreslås det, at de gældende regler i lejelovens § 4, stk. 2, om, at det kræver en aftale, hvis lejerforholdets parter ønsker at udveksle digitale dokumenter, hvor der i lejelovgivningen er krav om skriftlighed, og at en sådan aftale kan opsiges uden varsel, ophæves. Den gældende regel i § 4, stk. 2, om, at udlejerens meddelelser efter § 87 om opsigelse og § 93, stk. 2, om betalingspåkrav ikke kan afgives som digitale dokumenter foreslås dog videreført i et nyt stk. 3.



Forslaget har den virkning, at parterne i lejeforholdet frit kan vælge kommunikationsform (fx e-mail), uanset om der i lejeloven eller boligreguleringsloven er krav om skriftlighed, jf. dog de foreslåede bestemmelser i stk. 2 og 3.

I et nyt *stk. 2* foreslås, at udlejeren eller lejeren med et varsel på 1 måned til den første hverdag i en måned, der ikke er en helligdag, kan forlange at meddelelser ikke fremover afgives som digitale dokumenter. Bestemmelsen omfatter meddelelser mellem udlejeren og lejeren, hvor der i lejeloven eller boligreguleringslovens kapitel II-V stilles krav om skriftlighed, eller hvor der i loven foreskrives en meddelelsespligt mellem parterne, der ikke hensigtsmæssigt lader sig gennemføre på andre måder end skriftligt. Er lejeren eller udlejeren fritaget for Digital Post, jf. lov om Digital Post fra offentlige afsendere, kan de omfattede meddelelser dog ikke afgives som digitale dokumenter.

Formålet med bestemmelsen er at beskytte lejere og udlejere med begrænsede digitale ressourcer.

Forslaget har den virkning, at lejeren eller udlejeren uden begrundelsen med et varsel kan fravælge at modtage meddelelser digitalt. Udtrykket "lejeren" omfatter også beboerepræsentanter. Modparten vil efter varslets udløb således skulle fremsende meddelelser med almindelig post.

Varslet på 1 måned til den første hverdag i en måned, der ikke er en helligdag, beregnes efter samme principper som lejelovgivningens opsigelsesvarsler, jf. fx lejelovens § 86.

Forslaget omfatter meddelelser efter lejeloven og boligreguleringsloven mellem lejeforholdets parter, hvor der er en udtrykkelig eller indirekte pligt til at give modparten skriftlig underretning, jf. lovforslagets almindelige bemærkninger under pkt. 3.1.1.

Ved "digitale dokumenter" forstås dokumenter, som kan gøres læselige ved frembringelse af skrifttegn og lagres på et varigt medie.

Hvis lejeren eller udlejeren er fritaget fra at modtage Digital Post fra offentlige afsendere, kan modparten efter forslaget ikke afgive meddelelser, hvor der i lejelovgivningen er krav om skriftlighed, som digitale dokumenter.

Lejeren eller udlejeren har ved lejeaftalens indgåelse eller i lejeperioden som udgangspunkt ikke mulighed for at kontrollere, om modparten er eller bliver fritaget fra offentlig Digital Post. Det påhviler derfor den fritagne part at oplyse modparten herom. Lejeren eller udlejeren skal i den situation uden varsel fremover sende meddelelser, hvor der i lejelovgivningen er krav om skriftlighed, til den fritagne part med almindelig post.

I et nyt *stk. 3* foreslås, at meddelelser efter § 87 og § 93, stk. 2, ikke kan afgives som digitale dokumenter.

Formålet med bestemmelsen er at skabe sikkerhed for, at udlejerens meddelelse af henholdsvis opsigelse efter lejelovens § 87 og betalingspåkrav efter § 93, stk. 2, kommer frem til lejeren.

Forslaget indebærer, at udlejeren ikke kan sende en opsigelse eller afgive påkrav til lejeren om manglende lejebetaling på e-mail. Udlejeren skal sende sådanne meddelelser med almindelig post til lejeren.

Reglerne kan ikke fraviges til skade for lejeren, jf. lejelovens § 8.

Der henvises i øvrigt til de almindelige bemærkninger under pkt. 3.1.

## **Til nr. 2 og 3**

Efter de gældende regler, skal udlejeren, der udlejer mere end én lejlighed, udlevere en synsrapport til lejeren ved henholdsvis ind- og fraflytningssynet eller sende rapporten til lejeren senest 2 uger efter synet, såfremt lejeren ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for

modtagelsen af rapporten, jf. lejelovens § 9, stk. 3, om indflytningsrapport og de tilsvarende regler i § 98, stk. 4, om fraflytningsrapport.

Efter det foreslåede § 9, stk. 3, om indflytningssyn og § 98, stk. 4, om fraflytningssyn skal synsrapporten udleveres til lejerer. Det må dog ikke komme udlejerer til skade, hvis lejerer ikke vil tage imod rapporten. Det foreslås derfor, at rapporten skal udleveres til lejerer ved synet. Rapporten kan afgives i et digitalt dokument. Er lejerer ikke er til stede ved synet eller vil lejerer ikke kvittere for modtagelsen af rapporten, kan udlejerer sende rapporten til lejerer senest 2 uger efter synet.

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

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

Udlejerer kan i indkaldelsen til synet, jf. lejelovens § 9, stk. 2, og § 98, stk. 3, gøre lejerer opmærksom på, at udlejerer udleverer synsrapporten til lejerer på synet via e-mail, og at lejerer på synet skal have mulighed for at læse og kvittere for modtagelsen af e-mailen (fx ved at medbringe mobiltelefon). Undlader lejerer i den situation at medbringe mobiltelefon eller lignende på synet, har udlejerer efter forslaget mulighed for at sende rapporten til lejerer senest 2 uger efter synet. Det kan fx ske på e-mail. Har udlejerer fremsendt rapporten på synet er dette tilstrækkeligt, og rapporten skal ikke sendes på ny efter synets afholdelse.

Udlejerer har ikke mulighed for at udlevere synsrapporten i et digitalt dokument på synet, hvis parterne har aftalt en anden kommunikationsform, lejerer har fravalgt digital kommunikation, eller lejerer er fritaget for offentlig Digital Post, jf. lovforslagets § 1, nr. 1.

De foreslåede bestemmelser kan ikke fraviges ved aftale til skade for lejerer, jf. henholdsvis lejelovens § 18 og § 99 a.

Den foreslåede ændring af lejelovens § 98, stk. 4, om fraflytningssyn har virkning for fraflytninger, som sker efter lovens ikrafttræden, og gælder således også lejeaftaler indgået før lovens ikrafttræden.

Der henvises i øvrigt til de almindelige bemærkninger under pkt. 3.2.

#### **Til nr. 4**

Udlejerer har efter reglerne i lejelovens kapitel XVI pligt til at tilbyde lejerer at erhverve ejendommen på andelsbasis, inden ejendommen overdrages til andre. Efter lejelovens § 103, stk. 4, skal udlejerer senest samtidig med tilbuddet give lejerer sædvanlige oplysninger om ejendommen, herunder ejendommens driftsudgifter, lejeforhold og saldi på de forskellige vedligeholdelseskonti.

For at give bedre muligheder for at gennemføre tilbudspligten digitalt foreslås det præciseret, at udlejerers pligt til at give lejerer sædvanlige oplysninger om ejendommen kan afgives digitalt, herunder ved at gøre oplysningerne tilgængelige på en digital platform, når udlejerer giver lejerer meddelelse herom.

Med forslaget får udlejerer mulighed for fx at give de omfattede oplysninger til lejerer ved at udlevere et link til de pågældende oplysninger på udlejerers hjemmeside, hvis udlejerer samtidig giver lejerer meddelelse herom ved fx at sende linket på e-mail til lejerer. Udlejerer kan endvidere give oplysningerne til lejerer ved at udlevere et USB-stik med oplysningerne.

Digital kommunikation i forbindelse med udlejerers afgivelse af tilbud i henhold til reglerne om tilbudspligt skal ske indenfor rammerne af det, som er gældende herom i forhold til de enkelte

lejere. For de lejere, som har opsagt denne mulighed jf. den foreslåede § 4, stk. 2, og for lejere, der er fritaget for Digital Post, jf. lov om Digital Post fra offentlige afsendere, kan tilbud dog ikke afgives i digital form. Ligeledes kan tilbud ikke afgives digitalt, hvis det er i strid med en gældende aftale imellem udlejeren og lejere i ejendommen.

Det påhviler udlejeren at bevise, at lejeren har modtaget de oplysninger, som lejeren har krav på efter bestemmelsen.

Den foreslåede bestemmelse kan ikke fraviges til skade for lejeren, jf. § 105.

Forslaget har virkning for tilbud til lejeren efter lejelovens § 103, stk. 1, der fremsættes efter lovens ikrafttræden.

Der henvises i øvrigt til de almindelige bemærkninger under pkt. 3.2.

#### Til § 2

##### **Til nr. 1**

Forslaget, der svarer til forslaget i § 1, nr. 1, indebærer, at parterne i almene lejeforhold som udgangspunkt selv kan vælge kommunikationsform, at parterne med et varsel kan fravælge digital kommunikation, hvor der er krav om skriftlighed, og at udlejerens opsigelse og betalingspåkrav altid skal sendes med almindelig brev.

Reglerne kan ikke fraviges ved aftale, jf. almenlejelovens § 4, stk. 1.

Der henvises til bemærkningerne til § 1, nr. 1.

#### Til § 3

I *stk. 1* foreslås, at loven skal træde i kraft den 1. januar 2018. Loven har virkning for aftaler, der indgås efter lovens ikrafttræden, medmindre andet følger af indholdet af den enkelte bestemmelse.

I *stk. 2* er det dog foreslået, at de foreslåede ændringer i henholdsvis lejelovens § 4 og almenlejelovens § 5 om digital kommunikation også skal gælde for eksisterende lejeaftaler, således at ændringerne træder i kraft den 1. januar 2019 for lejeaftaler, der er indgået før lovens ikrafttræden den 1. januar 2018.

Det foreslås, at udlejeren kun kan anvende overgangsreglen, når udlejeren har meddelt lejeren, at reglen finder anvendelse, herunder at lejeforholdet fremover er omfattet af de foreslåede ændringer i henholdsvis lejelovens § 4 for private udlejere og almenlejelovens § 5 for almene udlejere.

Det påhviler i givet fald udlejere at bevise, at lejeren har modtaget den omhandlede meddelelse.

Lejeren kan efter overgangsperioden udløb frit benytte de nye regler om valg af kommunikationsform og fx vælge at kommunikere med udlejeren på e-mail, selvom der ikke foreligger en aftale om digital kommunikation, hvis lejeren er besiddelse af udlejerens e-mailadresse. Udlejeren har mulighed for at fravælge digital kommunikation med 1 måneds varsel, jf. § 1, nr. 1, og § 2, nr. 1.

#### Til § 4

Det foreslås, at loven ikke gælder for Færøerne og Grønland.