# Aktinformation

ÆLDREMINISTERIET

20. sep 2026

| | |
|---|---|
| **Brevdato** | 18-09-2026 |
| **Afsender** | Anders Svendsen (asv@llo.dk) |
| **Modtagere** | Sune Nyvang Blohm (Sagsbehandler, Byggeri og Boliglovgivning) |
| **Akttitel** | Sagsnr.2026 - 2197 LLO Høringssvar vedr. Fornyet høring over udkast til lov om ændring af lov om leje (Digital kommunikation) |
| **Identifikationsnummer** | 1006178 |
| **Versionsnummer** | 1 |
| **Ansvarlig** | Sune Nyvang Blohm |
| **Vedlagte dokumenter** | Sagsnr.2026 - 2197 LLO Høringssvar vedr. Fornyet høring over udkast til lov om ændring af lov om leje (Digital kommunikation)<br>LLO høringssvar Sagsnr.2026 - 2197 |
| **Dokumenter uden PDF-version (ikke vedlagt)** | |
| **Udskrevet** | 20. sep 2026 |

**Til:** Sune Nyvang Blohm (snb@baebm.dk)
**Cc:** Helene Toxværd (tox@llo.dk)
**Fra:** Anders Svendsen (asv@llo.dk)
**Titel:** Sagsnr.2026 - 2197 LLO Høringssvar vedr. Fornyet høring over udkast til lov om ændring af lov om leje (Digital kommunikation)
**Sendt:** 18-09-2026 09:54
**Bilag:** LLO høringssvar Sagsnr.2026 - 2197.pdf;

Hermed fremsendes vedhæftede høringssvar på vegne af landsformand Helene Toxværd.

LLO
LEJERNES LANDSORGANISATION

Anders Svendsen
Chefjurist
Cand.jur.

Reventlowsgade 14, 1651 Kbh. V.
E-mail: asv@llo.dk
Mobil: 33 86 09 26

www.llo.dk

Følg os her:

IUT 100 1926 2026
IUT World Conference 2026 in Malmö and Copenhagen
*A Century of Tenants – A Future for Rights and Affordability*

LLO
LEJERNES LANDSORGANISATION

Landssekretariatet

Reventlowsgade 14, 4
1651 København V

Telefon: 3386 0910
E-mail: llo@llo.dk

www.llo.dk

Bank: 5301 0381423

**Høringssvar fra LLO vedr. digital kommunikation**

Til Børne-, Ældre- og Boligministeriet

Stormgade 2-6
1470 København K
Telefon 33 92 93 00
Alene sendt til snb@baebm.dk
www.baebm.dk
Sagsnr.2026 - 2197

**Høringssvar vedr. Fornyet høring over udkast til lov om ændring af lov om leje (Digital kommunikation)**

Lejernes Landsorganisation i Danmark (LLO) skal hermed takke for at have fået ovennævnte forslag i fornyet høring.

LLO afgav den 21. november 2025 høringssvar til det tidligere udkast til lovforslaget. Vi fastholder de bemærkninger, som vi fremsatte dengang, navnlig vores bemærkning om, at lejers indsigelse mod udlejers opsigelse ikke bør behandles som en »særligt bebyrdende meddelelse« og derfor ikke bør være omfattet af de særlige krav til sikker digital kommunikation.

**Lejers indsigelse mod opsigelse bør ikke anses som en bebyrdende meddelelse**

LLO bemærkede i vores tidligere høringssvar, at styrkeforholdet og retsvirkningerne ikke er ens i en opsigelsessag.

· Hvis en opsigelse fra udlejer ikke kommer frem eller ikke opfylder lovens krav, vil konsekvensen som udgangspunkt være, at udlejer må afgive en ny opsigelse.

· Hvis lejer derimod ikke inden 6-ugersfristen afgiver en gyldig indsigelse, fortaber lejer retten til at få sine materielle indsigelser mod opsigelsen prøvet og risikerer dermed i sidste ende at miste sin bolig.

Højesteret har i tre sager[1] fastslået denne konsekvens, herunder i tilfælde, hvor indsigelsen faktisk var kommet frem til udlejer, men var sendt pr. e-mail.

I alle tre sager var der tale om enten advokater eller en privat retshjælp, som på lejers vegne indsendte en ugyldig indsigelse pr. e-mail.

Modtagerne af de ugyldige indsigelser var i øvrigt advokatfirmaer. De kan reelt ikke have været synderligt bebyrdede af at få tilsendt en e-mail fremfor et papirbrev.

[1] U2020.2304 H, U2021.3975 H / TBB 2021.940 og U2022.4449 H / TBB 2022.921.

Med de foreslåede ændringer, risikerer vi, at lejer eller lejers advokat sender en indsigelse pr. almindelig e-mail (og ikke via de godkendte løsninger), og dermed miste sin bolig pga. formalia, som ikke gør nogen forskel for modtageren, som typisk er professionel.

Den nuværende retsstilling kræver politisk handling, og det er helt oplagt at foretage denne enkle justering ved i lovforslagets § 13, stk. 2, at ændre »meddelelser efter § 176« til »meddelelser efter § 176, stk. 1«.

**Om begrænsning af tidspunkter, hvor udlejers bebyrdende meddelelser lovligt kan fremsendes**

LLO støtter forslaget om at begrænse de tidspunkter, hvor lejerne lovligt kan modtage påkrav og opsigelser.

Hidtil har postvæsenets almindelige udbringningstidspunkter de facto givet næsten den samme beskyttelse.

Selvom forslaget ikke er groet i vores have, vil vi gerne kvittere for, at man fra forligspartiernes side har valgt at give lejerne mere tryghed og mental fred, end retsstillingen giver i dag.

Vi anbefaler, at man ud over helligdage også tilføjer juleaftensdag og grundlovsdag til bestemmelsen, således at den f.eks. harmonerer med detailsalgslovens § 2, stk. 1 (lovbekendtgørelse nr. 515 af 30. april 2019).

Vi er ligeledes enige i, at det eneste virksomme indgreb er at tillægge meddelelser, der f.eks. fremsendes 1. juledag, ugyldighedsvirkning. Skulle man begynde at tale om, at meddelelsen blot får virkning på et senere tidspunkt, er beskyttelseshensynet ift. lejers mentale helbred ikke opfyldt.

Vi vil af lovtekniske årsager opfordre til, at det fremgår meget klart af lovens ordlyd, at manglende overholdelse medfører ugyldighed, på samme måde som vi f.eks. kender det fra lejelovens § 176, stk. 1, sidste pkt.

Alternativt kan man risikere retssager om, hvorvidt der i loven er tilstrækkelig klar hjemmel til at statuere ugyldighed. Uanset hvad man kan mene om en sådan indsigelse, ønsker vi, at spørgsmålet slet ikke bliver rejst.

Samlet set støtter LLO forslaget, med de førnævnte bemærkninger.

Lejernes Landsorganisation i Danmark

Helene Toxværd
Landsformand /Anders Svendsen

# Aktinformation

ÆLDREMINISTERIET

20. sep 2026

| | |
|---|---|
| **Brevdato** | 18-09-2026 |
| **Afsender** | Emilia Bøge Caliskan (ebc@ejd.dk) |
| **Modtagere** | Sune Nyvang Blohm (Sagsbehandler, Byggeri og Boliglovgivning) |
| **Akttitel** | EjendomDanmarks bemærkninger til fornyet høring over udkast til lov om ændring af lov om leje (Digital kommunikation). Sagsnr. 2026-2197 |
| **Identifikationsnummer** | 1006177 |
| **Versionsnummer** | 1 |
| **Ansvarlig** | Sune Nyvang Blohm |
| **Vedlagte dokumenter** | EjendomDanmarks bemærkninger til fornyet høring over udkast til lov om ændring af lov om leje (Digital kommunikation). Sagsnr. 2026-2197<br>2026.09.18 EjendomDanmarks bemærkninger til udkast til lov om ændring af lov om leje (Digital kommunikation)<br>2025-11-21-Hoering-over-udkast-til-aendring-af-lejeloven-Digital-kommunikation |
| **Dokumenter uden PDF-version (ikke vedlagt)** | |
| **Udskrevet** | 20. sep 2026 |

**Til:** Sune Nyvang Blohm (snb@baebm.dk)
**Cc:** Martine Maj Ravn (mmr@ejd.dk), Christina Torbensdottir Kirkeby (ctk@ejd.dk), Peter James Stark (pjs@ejd.dk), Simone Ø. Holmbo (sho@ejd.dk)
**Fra:** Emilia Bøge Caliskan (ebc@ejd.dk)
**Titel:** EjendomDanmarks bemærkninger til fornyet høring over udkast til lov om ændring af lov om leje (Digital kommunikation). Sagsnr. 2026-2197
**Sendt:** 18-09-2026 10:30
**Bilag:** 2026.09.18 EjendomDanmarks bemærkninger til udkast til lov om ændring af lov om leje (Digital kommunikation).pdf; 2025-11-21-Hoering-over-udkast-til-aendring-af-lejeloven-Digital-kommunikation.pdf;

Kære Børne-, Ældre- og Boligministeriet

Hermed fremsendes EjendomDanmarks bemærkninger til fornyet høring over udkast til lov om ændring af lov om leje (Digital kommunikation)

Vedhæftet er også EjendomDanmarks tidligere høringssvar fra 21. november 2025, da udkastet til lovforslaget første gang blev sendt i høring.

Skulle der være opklarende spørgsmål, eller bemærkninger til vores høringssvar, er I naturligvis velkommen til at kontakte os.

Venlig hilsen
**Emilia Bøge Caliskan**
**Studentermedhjælper**

T: +4522852086
E: ebc@ejd.dk

EJENDOM DANMARK
- Rammer for livet

EjendomDanmark | Vester Farimagsgade 41 | 1606 København V | ejd.dk | E: info@ejd.dk | T: 33 12 03 30 | CVR 10 39 02 14



EJENDOM DANMARK

Børne-, Ældre- og Boligministeriet
Stormgade 2-6
1470 København K

**18-09-2026**

Sagsnr. 2026-2197

Direktør for Politik,
Kommunikation og Analyse
Peter James Stark
+45 6122 3842

# Bemærkninger til fornyet høring over udkast til lov om ændring af lov om leje (Digital kommunikation)

EjendomDanmark takker for muligheden for at give kommentarer til fornyet høring over udkast til lov om ændring af lov om leje (Digital kommunikation).

## Overordnede bemærkninger

*Behovet for en lovændring*

EjendomDanmark er af den grundlæggende opfattelse, at al kommunikation mellem udlejer og lejer i udgangspunktet bør foregå digitalt. Det er både den mest effektive løsning og for begge parter allerede den mest anvendte kommunikationsform, da lovgivningen i 2018 blev ændret, så det generelt blev muligt at anvende digital kommunikation i lejeforholdet. En opdatering af kommunikationsformerne er kun blevet endnu mere aktuel, da fysisk brevomdeling, som vi hidtil har kendt den, ophørte, da PostNord stoppede med brevomdeling ved udgangen af 2025. Ejendomsbranchen oplever samtidig udfordringer med stabil levering blandt de postleverandører, der aktuelt står til rådighed for levering af fysisk brevpost.

*Lovgivningen vil medføre en unødig tung administrativ byrde for udlejer*

Det samlede lovforslag, som blandt andet indeholder krav om, at der skal indgås særskilte aftaler om at kommunikere digitalt med alle lejemål, og nu også medtager en tidsafgrænsning for, hvornår meddelelserne må sendes, udgør en meget stor administrativ opgave for ejendomsudlejere, som også må forventes at have væsentlige økonomiske omkostninger. Det er efter EjendomDanmarks mening tale om en unødvendig komplicering af reglerne. Vi vil derfor opfordre ministeriet til at tage højde for de synspunkter, der fremsættes i dette høringssvar samt i vores tidligere høringssvar af 21. november 2025, da udkastet til lovforslaget første gang blev sendt i høring.

*Lovgivning bør understøtte den positive relation mellem parterne*

Der er tale om meddelelser i henhold til lejelovens § 176 og § 182, stk. 2, som kan have ganske betragtelige konsekvenser for modtageren. Det er derfor ikke alene vigtigt at sikre, at disse kommer modtageren sikkert i hænde, og at dette kan dokumenteres, men lige så vigtigt, at lovgivningen på området ikke giver anledning til tvivl og tvister. EjendomDanmark

mener, at det bør være i alle parters interesse, at lovgivningen i videst muligt omfang sigter efter at forhindre en eventuel konflikt mellem parterne. Det kan præcis og omfangsrig lovgivning være medvirkende til. Bemærkningerne til enkeltdelene i lovforslaget skal derfor ses i lyset af ønsket om at få vedtaget en lovgivning på området, der er let at administrere, ikke er unødigt kompliceret og understøtter en positiv relation mellem lejer og udlejer.

**Tidligere høringssvar af 21. november 2025**

EjendomDanmark har tidligere afgivet et høringssvar af 21. november 2025, da udkastet til lovforslaget første gang blev sendt i høring.

EjendomDanmark henviser til bemærkningerne i høringssvaret af 21. november 2025, idet EjendomDanmark fortsat mener, at ministeriet bør forholde sig til de synspunkter, der fremsættes i det pågældende høringssvar, hvorfor vi vil anmode ministeriet om at genbesøge det tidligere høringssvar. Det tidligere høringssvar vedlagt samme mail, som dette høringssvar er fremsendt i.

Neden har vi opsummeret de væsentligste punkter fra det tidligere høringssvar:

- det er uhensigtsmæssigt, at lovforslaget er baseret på, at der skal indgås en særskilt aftale om digital kommunikation mellem udlejer og lejer, for at meddelelser i henhold til lejelovens § 176 og § 182, stk. 2, kan afgives som digitale dokumenter.
- det er uhensigtsmæssigt, at det ikke afklares, om en aftale om afgivelse af digitale meddelelser i henhold til lejelovens § 176 og § 182, stk. 2, kan indgås ved, at der indsættes vilkår herom i en lejekontrakt, som udarbejdes i forbindelse med indgåelsen af lejeaftalen.
- det er uhensigtsmæssigt, at retten til at vælge en digital postleverandør tillægges lejer, idet det både lejere og udlejere vil blive ramt af konsekvenser, hvis lejer skulle foretage et valg af digital postleverandør, som ikke lever op til lovens krav.
- det er uhensigtsmæssigt, at lovforslaget ikke i højere grad klarlægger hvilke operatører, der opfylder lovforslagets krav om valg af en sikker digital postleverandør.
- det er uhensigtsmæssigt, at der ikke er en orienteringspligt for lejer, hvis den valgte digitale postleverandør ikke længere lever op til kriterierne for at kunne defineres som en sikker digital postleverandør, når det er lejer, der har retten til at udpege den digitale postleverandør.

EjendomDanmark vil opfordre ministeriet til at lave en mere hensigtsmæssig og i praksis anvendelig afgrænsning af hvilke aktører, der kan kategoriseres som "sikker digital postleverandør". Det vil være til hjælp for både lejere og udlejere. EjendomDanmark mener, at det med

den nuværende definition vil være en udfordring for lejer at vurdere om en konkret digital postleverandør lever op til kriterierne. EjendomDanmark finder det desuden uhensigtsmæssigt, at den nuværende definition ikke fremgår af lovteksten, men kun af bemærkningerne. Med den nuværende definition vil det ikke kun indebære usikkerhed for de digitale meddelelser, som udlejerne måtte afgive. Lejer risikerer også, at deres indsigelse imod en opsigelse af en lejeaftale ikke er gyldig, hvis lejeren fremsender sin indsigelse digitalt ved hjælp af en digital postleverandør, som lejer selv har udpeget, men som eventuelt måtte vise sig ikke at leve op til kriterierne for "sikker digital postleverandør".

**Lovforslagets § 13, stk. 3**

I lovforslaget er medtaget et nyt stk. 3, som indebærer, at udlejers meddelelser efter lejelovens § 176 og § 182, stk. 2, ikke må fremsendes som digitale dokumenter på helligdage og i et nærmere bestemt tidsrum forud for og efter en helligdag.

Overordnet set er EjendomDanmark af den opfattelse, at en sådan tidsafgrænsning vil udgøre en unødig komplicering af reglerne og en ekstra urimelig administrativ byrde for udlejer. Vi har derudover følgende bemærkninger:

*Forskellige regler for lørdage i uger med helligdage og uger uden helligdage*

Det er EjendomDanmarks formodning, at der er fejl i Boligministeriets udformning af lovforslagets § 13, stk. 3.

Det fremgår af § 13, stk. 3, 1. pkt., at et digitalt påkrav kun må fremsendes fra mandag kl. 8 og frem til fredag kl. 16 i uger uden helligdage. Det betyder, at et digitalt påkrav ikke må fremsendes på en lørdag.

Det fremgår af stk. 3, 2. pkt., at digitalt påkrav i uger med helligdage ikke må fremsendes fra kl. 16 dagen før helligdagen, på helligdagen og frem til kl. 8 efter helligdagen, hvis dette er en hverdag. I stk. 3, 2. pkt., fremgår ikke noget om, at et digitalt påkrav ikke må fremsendes på en lørdag. Der står ganske vist, at dagen efter helligdagen skal være en hverdag, hvis der skal kunne fremsendes digitalt påkrav på denne dag, men en lørdag er indiskutabelt en hverdag.

Det følger af følgende passus i lejelovens § 58, stk. 3 – *"Forfalder lejen til betaling på en helligdag, en lørdag …"* – når lørdag er anført i forlængelse af helligdage, kan man udlede, at lørdag ikke er en helligdag, og at lørdag altså er en hverdag.

Lejelovens § 182, stk. 2, 3. pkt., forhindrer heller ikke, at et påkrav afgives på en lørdag. Af formuleringen i § 182, stk. 2, 3. pkt., - *"Er den i 2. pkt. nævnte hverdag en lørdag eller grundlovsdag, kan påkrav tidligst afgives den følgende hverdag."* – kan blot udledes, at hvis den 3. hverdag efter sidste rettidige betalingsdag er en lørdag eller grundlovsdag, så kan påkravsskrivelsen tidligst afgives en efterfølgende hverdag.

Dette betyder *ikke*, at udlejers påkrav ikke kan afgives på en lørdag. Hvis f.eks. den i 2. pkt., nævnte hverdag er grundlovsdag og en fredag – som det f.eks. var tilfældet i 2026 - så er det fuldt berettiget, hvis udlejer afgiver sit påkrav til lejer på den efterfølgende lørdag, der jo er en hverdag.

Det betyder, at den aktuelle udformning af udkastet til lovforslag indebærer, at et digitalt påkrav ikke kan afgives på en lørdag i uger *uden* helligdage, men at et digitalt påkrav godt kan afgives på en lørdag i uger *med* helligdage.

Som anført ovenfor formoder EjendomDanmark, at det ikke er intentionen, at der skal være forskel i relation til fremsendelse af digitale påkravsskrivelser på lørdage alt afhængigt af, om fremsendelse skal ske i en uge med helligdage eller i en uge uden helligdage. Det er derfor EjendomDanmarks formodning, at der er tale om en fejl ved formuleringen af lovforslagets stk. 3.

*Unødvendig komplicering af reglerne om afgivelse af påkravsskrivelser*

De påkravsskrivelser, som lovforslaget handler om, er påkravsskrivelser om, at lejer ikke har betalt sin leje rettidigt, samt at lejer skal sørge for betaling af det skyldige beløb senest 14 dage efter modtagelsen af påkravsskrivelsen.

Der er tale om meddelelser til lejeren, hvor lejeren har en rum tid til at få bragt forholdene i orden – nærmere bestemt 14 dage.

I forvejen er der det hensyn til lejer, at fristen på 14 dage udskydes til den efterfølgende hverdag, hvis fristen skulle udløbe på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag, jf. lejelovens § 182, stk. 2, 4. pkt.

I betragtning af, at en lejer har god tid til at reagere efter modtagelsen af en påkravsskrivelse, er det uforståeligt, at Boligministeriet finder anledning til at indføre en yderligere respit til lejerne, hvis udlejer skulle vælge at fremsende en digital påkravsskrivelse til lejer.

Efter EjendomDanmarks opfattelse er lovforslagets § 13, stk. 3, en unødvendig yderligere komplicering af reglerne for afgivelse af påkravsskrivelser – og disse regler er i forvejen yderst vanskelige at forstå for menigmand.

*Forskellige formuleringer i § 13, stk. 3, 1. pkt., og 2. pkt.*

I § 13, stk. 3, 1. pkt., anvendes formuleringen *"være modtaget af lejer"*, mens der i § 13, stk. 3. 2. pkt., anvendes formuleringen *"kan udlejer ikke fremsende meddelelse til levering"*.

I første pkt. er der altså fokuseret på lejers modtagelsestidspunkt, mens der i andet pkt. er fokuseret på udlejers afsendelsestidspunkt, men godt nok med en sammenkædning med intentionen om levering.

EjendomDanmark finder det ikke evident, at der med de to forskellige formuleringer er tale om præcist samme kriterium – der er snarere en vis sandsynlighed for, at der faktisk er en mindre forskel i de to kriterier, som situationerne skal vurderes ud fra.

Det vil naturligvis være uholdbart, hvis der skal lægges et kriterium til grund for vurderingen af afgivelsen af en påkravsskrivelse i uger uden helligdage, mens der lægges et andet kriterium til grund for vurderingen af afgivelsen af en påkravsskrivelse i uger med helligdage. Der bør naturligvis anvendes fuldstændig identiske vurderingskriterier i alle uger.

*Uproportional konsekvens ved afgivelse uden for det relevante tidsrum*

I bemærkningerne til lovforslaget er anført, at udlejers fremsendelse af digitale meddelelser udenfor den tidsmæssige afgrænsning i lovforslagets § 13, stk. 3, vil medføre, at den digitale meddelelse er ugyldig, og at udlejer ikke kan støtte ret på den.

Det er EjendomDanmarks opfattelse, at det er en uproportional konsekvens af fremsendelse af en digital meddelelse udenfor den tidsmæssige afgrænsning i lovforslaget. Efter EjendomDanmarks vurdering er det ude af proportioner at indføre en regel, som medfører, at f.eks. en påkravsskrivelse er ugyldig, hvis den bliver afsendt en mandag kl. 7.58, mens den er gyldig, hvis den afsendes en mandag kl. 8.02. En påkravsskrivelse vil jo også være gyldig, hvis den afsendes en tirsdag kl. 5.58, hvis blot den pågældende tirsdag ikke er en helligdag og den forudgående mandag ikke er en helligdag.

Efter EjendomDanmarks opfattelse vil det – hvis overhovedet der skal indføres et tidsrum for udlejers fremsendelse af opsigelser og påkravsskrivelser – være væsentligt mere nærliggende at lade konsekvensen være, at den digitale meddelelse først anses for kommet frem ved starten af tidsrummet, hvis meddelelsen faktisk er blevet afgivet forud for tidsrummet. Det vil i praksis betyde, at en påkravsskrivelse, som udlejer afgiver fredag kl. 17.52, først vil være kommet frem til lejer mandag kl. 8, således lejer har 14 dages frist til at handle fra denne dato.

Hvis ikke lovforslaget bliver tilrettet som foreslået ovenfor, vil der i nogle tilfælde blive fremsendt to påkravsskrivelser til lejer kort efter hinanden, når udlejer skal rette op på den for tidlige fremsendelse af den første påkravsskrivelse.

*Tidsrummet er for snævert*

I udkastet til lovforslag er det relevante tidsrum afgrænset fra mandag kl. 8 til fredag kl. 16 og så med en supplerende afgrænsning med samme tidspunkter omkring helligdage.

Det er EjendomDanmarks opfattelse, at disse tidspunkter – kl. 8 og kl. 16 – er ude af trit med de aktuelle samfundsforhold. Det forekommer unødigt restriktivt, at der ikke må afsendes digitale meddelelser tidligere end kl. 8, da der er mange arbejdspladser, hvor de daglige aktiviteter starter tidligere end kl. 8 og slutter senere end kl. 16.

EjendomDanmark vil derfor anbefale, hvis der overhovedet skal indføres et tidsrum for udlejers fremsendelse af opsigelser og påkravsskrivelser, at de tidspunkter, som er medtaget i udkastet til lovforslaget, ændres til kl. 7 og kl. 17, da det vil være i væsentlig bedre harmoni med de sædvanlige arbejdstider på det danske arbejdsmarked.

*Lovforslaget er i uoverensstemmelse med strukturen i lejeloven*

Ved sammenskrivningen af lejelovgivningen i 2022 valgte Boligministeriet at lave en helt ny struktur i loven, hvor der er separate kapitler i loven, som omhandler hvert sit emnemæssige område. Det var en tiltrængt og i det store hele en fornuftig strukturering af loven, idet giver et meget bedre overblik over, hvor i loven man skal finde de relevante regler.

Det er forståeligt, at lejelovens § 13, stk. 1, 1. pkt., - som ikke ændres – og lovforslagets § 13, stk. 2 og 4, fremgår af en bestemmelse i lejelovens kapitel 2, da det er regler, som primært handler om anvendelse af digital kommunikation.

Derimod handler lovforslagets § 13, stk. 3, helt primært om særlige frister for afgivelse af digitale påkravsskrivelser.

De grundlæggende frister for afgivelse af påkravsskrivelser fremgår af lejelovens § 182, stk. 2, der er indeholdt i lejelovens kapitel 21, som omhandler udlejers ret til at hæve lejeaftalen. Når Boligministeriet agter at indsætte nogle supplerende frister for afgivelse af digitale påkravsskrivelser i § 13, så vil udlejere og lejere fremover skulle anvende to forskellige bestemmelser fra hvert sit kapitel i lejeloven for at kunne danne sig et samlet overblik over de fristregler, der gælder for fremsendelse af digitale påkravsskrivelser.

Det harmonerer dårligt med den struktur, som Boligministeriet selv valgte at give lejeloven ved sammenskrivningen af lejelovgivningen. EjendomDanmark skal derfor opfordre Boligministeriet til at tage initiativ til, at de særlige regler for digitale påkravsskrivelser i lovforslagets § 13, stk. 3 – hvis ministeriet fortsat agter at indføje disse regler i lejeloven – bliver indarbejdet i lejelovens § 182, stk. 2.

I forhold til udlejers digitale opsigelser af lejeaftaler, bør de særlige regler i lovforslagets § 13, stk. 3, indarbejdes i lejelovens § 176.

I EjendomDanmark håber vi, at disse bemærkninger kan bistå Børne-, Ældre- og Boligministeriet i det videre arbejde med at kvalitetssikre forslaget, og i det arbejde står EjendomDanmark naturligvis til rådighed.

Med venlig hilsen

Peter James Stark
Direktør for Politik, Kommunikation og Analyse, EjendomDanmark

EJENDOM DANMARK

Social- og Boligministeriet
Holmens Kanal 22
1060 København K

J.nr. 2025-1705

**2025-11-21**

Juridisk Direktør
Simone Holmbo
+45 2637 0885
sho@ejd.dk

# Bemærkninger til høring over udkast til ændring af lejeloven (Digital kommunikation)

EjendomDanmark takker for muligheden for at give kommentarer til høring over udkast til ændring af lejeloven (Digital kommunikation)

Nedenfor findes først vore generelle bemærkninger til lovforslaget, herefter følger vores bemærkninger til forslagets enkeltdele

**Overordnede bemærkninger til forslaget**
EjendomDanmark skal påpege følgende generelle forhold, der er relevante at overveje i relation til forslaget:

*Behovet for en lovændring*

Med PostNords udmelding om, at brevpostomdelingen ophører, er en opdatering af kommunikationsformerne i henhold til lejeloven igen blevet aktuel. EjendomDanmark er af den grundlæggende opfattelse, at al kommunikation imellem udlejer og lejer i udgangspunktet bør foregå digitalt. Det er både den mest effektive løsning, samtidig med at det for begge parters vedkommende allerede er den mest anvendte kommunikationsform, da man allerede tilbage i 2018 ændrede lovgivningen, så det generelt var muligt at anvende digital kommunikation i lejeforholdet.

Da brevomdelingen af fysisk post, som vi kender det i dag ophører, er en lovændring, der tillader digital kommunikation på alle områder imellem lejer og udlejer, derfor at betragte som en både nødvendig, men også mere tidssvarende løsning - og en forbedring for begge parter.

En lovændring, der til fulde tillader digital kommunikation imellem lejer og udlejer, vil ligeledes bringe udlejningsområdet på linje med andre private aktører, som banker, forsikringsselskaber mv., som i dag anvender digital kommunikation - også til særligt bebyrdende meddelelser.

At sikre en fuldt digitaliseret kommunikation i lejeforhold, er desuden i tråd, med regeringens generelle digitaliseringsstrategi, da det i al almindelighed understøtter en smidigere og mindre omkostningstung kommunikation imellem lejer og udlejer.

*Lovgivning der understøtter den positive relation mellem lejer og udlejer*

Der er tale om meddelelser i henhold til lejelovens § 176 og § 182, stk. 2, som kan have ganske betragtelige konsekvenser for modtageren. Det er derfor ikke alene vigtigt at sikre, at disse kommer modtageren sikkert i hænde, og at dette kan dokumenteres, men lige så vigtigt, at lovgivningen på området ikke giver anledning til tvivl og tvister.

EjendomDanmark mener, at det bør være i alle parters interesse, at lovgivningen i videst muligt omfang stiler efter at forhindre en eventuel konflikt mellem parterne – hvilket præcis og omfangsrig lovgivning kan være medvirkende til.

Bemærkningerne til enkeltdelene skal derfor også ses i lyset af ønsket om at få vedtaget en lovgivning på området, der understøtter en positiv relation mellem lejer og udlejer.

*Om sikkerheden i forskellige kommunikationsformer*

EjendomDanmark har naturligvis forståelse for, at der må stilles nogle særlige krav til validiteten af den digitale kommunikationsform, når det handler om meddelelser i henhold til lejelovens § 176 og § 182, stk. 2. Det er dog vigtigt for EjendomDanmark at understrege, at det i almindelighed må formodes at kommunikation via e-mail som klar hovedregel er en sikker kommunikationsform. Dog anerkender vi, at der i tilfælde som de der er beskrevet i § 176 og § 182, stk. 2, kan være tale om meddelelser, som kræver en ekstra nænsom og sikker behandling med det klare formål at sikre, at de er kommet frem til modtageren. Dette må dog ikke give anledning til, at kommunikation via e-mail betegnes som generelt usikker, da det ville få store konsekvenser for smidigheden i den daglige kommunikation imellem lejer og udlejer.

**Bemærkninger til forslagets enkeltdele**

*Aftale som forudsætning for digital kommunikation i forhold til lejelovens § 176 og § 182, stk. 2*

Det fremgår af udkastet til lovforslag, at afgivelse af meddelelser efter lejelovens § 176 og § 182, stk. 2, som digitale dokumenter kun kan ske, hvis der er indgået en aftale mellem udlejer og lejer herom.

De meddelelser, som udlejer kan afgive i henhold til lejelovens § 176 og § 182, stk. 2 – påkrav om betalingsmisligholdelse og meddelelse om opsigelse af lejeaftalen – er i sagens natur meddelelser, som kan have ganske betragtelige konsekvenser for modtageren. Det er derfor også vigtigt at sikre, at disse kommer modtageren sikkert i hænde. Når det fra d. 1. januar 2026 derfor ikke længere er muligt at modtage disse meddelelser med posten på sædvanlig vis, vil det alt andet lige være en forbedring for alle parters retstilstand at kunne modtage disse digitalt.

At dette kun kan foregå som led i en konkret aftale, kan på overfladen synes både rimeligt og ganske harmløst. Dog rummer den konkrete udformning af lovforslaget nogle potentielle faldgruber i forhold til netop formuleringen om aftaleforholdet, som risikerer at introducere nye konflikter i forholdet imellem lejer og udlejer, som det næppe er ønskværdige eller tiltænkte med lovforslaget.

Ved at anvende en aftalebaseret model for hvorvidt der kan anvendes digital kommunikation i forbindelse med afgivelse af meddelelserne i henhold til § 176 og § 182, stk. 2, så muliggør det at selve kommunikationsmetoden bliver et konfliktmoment imellem lejer og udlejer. Dette kendes allerede fra praksis ved fogedretten i dag, hvor der ofte er konflikt om, hvorvidt fysiske meddelelser i henholdt til § 176 og § 182, stk. 2, er retmæssigt modtaget af lejer. Ved den foreslåede ordning, muliggøres det, at netop den konkrete kommunikationsform, kan blive et nyt konfliktmoment, hvor selve aftalen om at fremsende meddelelserne digitalt kan bestrides.

Ligeledes introducerer aftalemodellen en mulighed for at nogle lejemål vil ende i et limbo, hvor der ikke indgås en aftale om digital kommunikation imellem lejer og udlejer. Det kunne fx optræde i de situationer, hvor lejer ikke vælger en "sikker leverandør", eller på anden vis er ude af stand til at træffe et valg om hvilken operatør der ønskes. Skulle dette ske vil det bringe både lejer og udlejer, i en særdeles vanskelig situation, da man således vil være afskåret fra adgangen til at kommunikere disse væsentlige meddelelser digitalt, men må i stedet forlade sig på et usikkert fysisk grundlag, som det netop er formålet at undgå.

Derfor skal EjendomDanmark opfordre til at præmissen om at der skal indgås en særskilt aftale om digital kommunikation om meddelelserne i henhold til § 176 og § 182, stk. 2 fragås, og at det i stedet formuleres som en generel adgang til at kommunikere på denne måde, fuldstændig i lighed med den eksisterende og velfungerende kommunikation imellem lejer og udlejer.

*Konkret aftale eller forudgående generel aftale*

Et andet punkt, som ikke er afklaret, hverken i formuleringen af lovændringen eller i bemærkningerne til udkastet til lovforslag, er, om den aftale, som skal indgås mellem udlejer og lejer, skal indgås, når den aktuelle situation med behov for afgivelse af en meddelelse er opstået, eller om aftalen kan indgås som en generel forudgående aftale.

Det er ligeledes heller ikke afklaret, om aftalen mellem udlejer og lejer om digital kommunikation i henhold til lejelovens § 176 og § 182, stk. 2, kan indgås ved, at der er indsat vilkår herom i den lejekontrakt, som parterne indgår.

Efter EjendomDanmarks opfattelse må det formodningsvis være således, at sådanne aftaler kan indgås på forhånd, herunder at de kan indgås ved, at der indsættes vilkår herom i lejekontrakten, hvis blot princippet om lejers valgret respekteres

EjendomDanmark foreslår derfor at der indsættes bemærkninger i udkastet til lovforslag, som afklarer dette forhold.

*Aftale om digital kommunikation for eksisterende lejekontrakter.*

En tredje udfordring ved den nuværende formulering, er forholdet imellem lovændringen og eksisterende lejekontrakter. Det fremgår ikke af hverken lovtekst, eller bemærkninger til loven, hvorvidt det formodes, at der skal indgås nye aftaler med alle eksisterende lejemål om at kommunikere digitalt vedr. § 176 og § 182, stk. 2.

Skal der indgås særskilte aftaler om at kommunikere digitalt med alle eksisterende lejemål, er der tale om en meget stor administrativ opgave for ejendomsudlejere, som må forventes at have væsentlige økonomiske omkostninger. Det vil alt andet lige kræve at samtlige lejere kontaktes med henblik på at indgå en aftale, som for langt hovedparten af lejerne, på overfladen vil synes overflødigt i det langt de færreste lejere heldigvis oplever at modtage betalingspåkrav eller udsættelser.

Dette understreger for EjendomDanmark, at valget om at basere lovgivningen på et aftaleprincip, skaber en række uhensigtsmæssigheder, som kunne have været undgået.

*Valget af leverandør*

Som det fremgår af den foreslåede §13 stk. 2, er det lejeren, der skal udpege den sikre digitale postleverandør, som skal anvendes til kommunikation om de i § 176 og § 182, stk. 2, nævnte meddelelser.

At det er lejer, der skal foretage valget om leverandør, stiller udlejer i en meget besynderlig retsstilling. I bemærkningerne til udkastet til lovforslag er under bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 2, anført, at konsekvensen ved brug af en ikke-sikker digital postleverandør er, at den afgivne meddelelse ikke anses for modtaget af modparten.

Det vil således være udlejer, der rammes af den fulde konsekvens, såfremt lejer har valgt en digital kommunikationsform, der ikke lever op til definitionen om at være en sikker digital postleverandør. Det forhold er efter EjendomDanmarks opfattelse en uholdbar retsstilling og en meget klar anledning til konflikt mellem lejer og udlejer.

Derfor foreslår EjendomDanmark, en modifikation af forslaget, så udlejer i forbindelse med indgåelse af lejeaftalen, kan opstille enten én eller flere mulige sikre digital postleverandører, som lejer herefter er fritstillet til at vælge imellem, og bekræfte ved sin underskrift af lejeaftalen. På den måde sikres både lejers mulighed for at vælge egen udbyder, samtidig med at det gøres mere administrativt smidigt at vælge. Derudover understøtter modellen også lejer i at vælge en leverandør som er sikker, i det udlejer kan bistå i at forhåndsundersøge dette.

*Definitionen af "sikker digital postleverandør"*
Udkastet til lovforslag er udformet således, at der skal anvendes en *"sikker digital postleverandør".*

Af bemærkninger til lovforslaget, fremgår at dette skal forstås som: "Ved begrebet »sikker digital postleverandør« i bestemmelsen forstås en digital platform, hvor udveksling af oplysninger er sikret ved end-to-end kryptering, og hvor adgangen til leverandørens visningsklient sker ved anvendelse af Mit-ID."

Den anførte definition, er i EjendomDanmarks optik mangelfuld, da den ikke i tilstrækkelig grad klarlægger hvilke operatører, der kan vælges. Ovenstående definition, bør suppleres med en vejledning til lovgivningen som præciserer og uddyber hvad der forstås ved begrebet. En sådan definition, kræver i EjendomDanmarks optik, at den på den ene side er så udtømmende at eksempelvis "WhatsApp" eller lign., ikke kan indgå, men må heller ikke være så begrænsende, at potentielt nye og forbedrede kommunikationsplatforme udelukkes.

*Tidspunktet for vurderingen af den digitale postleverandør*
Der er ikke i udkastet til formulering af lovændringen eller i bemærkningerne til lovforslaget anført noget om, på hvilket tidspunkt vurderingen af, om den valgte digitale postleverandør opfylder betingelserne for at kunne defineres som *"en sikker digital postleverandør"*, skal foretages. Der er i hvert fald to tidspunkter, som kan være relevante – tidspunktet for valget af digital postleverandør og tidspunktet for afgivelse af en meddelelse til den digitale postleverandør.

Alt andet lige bør udkastet til lovforslag – enten i lovteksten eller i bemærkningerne til lovforslaget – indeholde en præcisering af det relevante tidspunkt for vurderingen af, om den digitale postleverandør opfylder lovens kriterier. Når det ikke er tilfældet, så vil lovændringen blot skabe yderligere uklarhed i stedet for at løse et aktuelt problem.

*Orienteringspligt for lejer*
Hvis der skal fastsættes et tidspunkt for vurderingen af, om en digital postleverandør lever op til kravet om at være en sikker digital postleverandør, så vil det mest relevante tidspunkt nok være tidspunktet for afgivelsen af en meddelelse til den digitale postleverandør, hvilket jo – i de fleste tilfælde – vil være et senere tidspunkt end indgåelsen af aftalen mellem udlejer og lejer om brug af digital postleverance.

Det betyder så også, at der kan indtræde ændringer i sikkerheden hos den digitale postleverandør i tidsrummet fra indgåelsen af aftalen mellem udlejer og lejer og frem til det tidspunkt, hvor der måtte blive afgivet en meddelelse via den digitale postleverandør.

Da retten til valg af digital postleverandør i lovudkastet ligger hos lejer, så bør der også være en forpligtelse for lejer til at reagere, hvis det efter indgåelsen af aftale mellem udlejer og lejer og efter lejers udpegning af den relevante digitale postleverandør står klart for lejeren, at den digitale postleverandør ikke længere lever op til kriterierne for at være en sikker digital postleverandør. Dette er i øvrigt i tråd med de førnævnte bemærkninger om hvem, der bærer konsekvensen af at en digital postleverandør ikke er sikker.

*Videregivelse af nødvendige oplysninger*
Det fremgår ikke af lovforslaget, hvorvidt der i forbindelse med indgåelse af aftale om kommunikation, er pligt til parterne imellem at udlevere oplysninger som kan være påkrævet for at kunne tilmelde sig den sikre digitale postløsning. Dette er i EjendomDanmarks optik en mangel i forslaget, og bør tilføjes enten i lovteksten, eller i bemærkninger hertil.

I forbindelse med tilmelding af lejer til en digitalpostkasse løsning, kan det være et krav fra postkasseudbyderen, at eksempelvis et CPR-nummer videregives til postkasseleverandøren, i forbindelse med oprettelsen. Der bør derfor fremgå af enten lovtekst eller forarbejde, en udtrykkelig hjemmel til at udlejer eller dennes administrator, indhenter og behandler denne eller lignende oplysninger, i forbindelse med oprettelse og anvendelse af den digitale postkasseleverandørs tjenester.

*Opsigelse af aftalen – ændring af valg af digital postleverandør*
Der fremgår ikke af udkastet til formulering af lejelovens § 13, stk. 2, eller af bemærkningerne til udkastet til lovforslag noget om eventuel opsigelse af den aftale, som udlejer og lejer har indgået.

Der fremgår ligeledes ikke noget om, hvorledes en lejers ønske om valg af en anden digital postleverandør skal håndteres.

Det er dog grundlæggende således i dansk ret, at aftaler som udgangspunkt kan opsiges, men om det så også gælder i forhold til udlejers og lejers "del-aftale" om, at der kan ske digital kommunikation i henhold til lejelovens § 176 og § 182, stk. 2, er uklart.

Det skaber usikkerhed om, hvorvidt der reelt er tre separate muligheder for lejere for at bringe en aftale om digital kommunikation i henhold til lejelovens § 176 og § 182, stk. 2, til ophør

- dels eventuelt en mulighed for at opsige denne aftale separat, uden at lejeren benytter sig af muligheden i henhold til lejelovens § 13, stk. 1, 1. pkt., for med en måneds varsel at forlange, at der ikke afgives digitale meddelelser
- dels en mulighed for i henhold til lejelovens § 13, stk. 1, 1. pkt., med en måneds varsel at forlange, at der ikke afgives digitale meddelelser
- dels en mulighed for – uden varsel – at bringe aftalen mellem udlejer og lejer til ophør ved, at lejer bliver fritaget for Digital Post, jf. lejelovens § 13, stk. 3

Det skaber også en betydelig usikkerhed om forståelsen af reglerne, når der ikke er en mere entydig angivelse af, under hvilke forudsætninger og med hvilket varsel, en lejer har mulighed for at bringe sin aftale med udlejer om digital kommunikation i henhold til lejelovens § 176 og § 182, stk. 2, til ophør.

EjendomDanmark skal derfor foreslå, at dette klarlægges i bemærkningerne til forslaget.

*Diskvalificering af almindelig e-mail*
I bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 2, er det anført *"…ved brug af en ikke-sikker digital postleverandør, fx en almindelig e-mailadresse…"* .

Denne formulering vil uafværgeligt blive forstået således, at Social- og Boligministeriet er af den opfattelse, at anvendelse af kommunikation via e-mail ikke kan karakteriseres som *"sikker"* digital kommunikation.

EjendomDanmark stiller sig helt uforstående overfor, at Social- og Boligministeriet på denne måde generelt kvalificerer kommunikation pr. e-mail som usikker. Det er dybt problematisk, da der i mange brancher – herunder også i udlejnings- og administrationsbranchen – i meget stort omfang sker kommunikation via e-mail, uden at det på nogen måde opfattes som usikkert af nogen af parterne i kommunikationen. Hertil kommer, at der er udviklet særlige løsninger til kommunikation via e-mail, som indebærer en særlig sikkerhed i form af dokumentation for fremkomst af e-mails og for modtagerens læsning af e-mails – eksempelvis Danastar Rmail, hvor afsenderen får dokumentation for fremkomst og for modtagerens læsning. Sådanne særlige e-mail-baserede tjenester vil jo også blive diskvalificeret af Boligministeriets karakterisering af e-mail-kommunikation som usikker.

EjendomDanmark finder det derfor uforståeligt, at der skabes usikkerhed om validiteten af en i øvrigt aldeles pålidelig e-mail-baseret kommunikationsform.

EjendomDanmark skal derfor opfordre til, at formuleringen af denne passus udgår af bemærkningerne til udkastet til lovforslag, således at der ikke skabes usikkerhed om troværdigheden af almindelig e-mail kommunikation.

I EjendomDanmark håber vi, at disse bemærkninger kan bistå Social- og Boligministeriet i det videre arbejde med at kvalitetssikre forslaget, og i det arbejde står EjendomDanmark naturligvis til rådighed.

Med venlig hilsen

Simone Holmbo
Juridisk Direktør

# Aktinformation

ÆLDREMINISTERIET

20. sep 2026

| | |
|---|---|
| **Brevdato** | 18-09-2026 |
| **Afsender** | Anne Kristensen (ak@abf-rep.dk) |
| **Modtagere** | Sune Nyvang Blohm (Sagsbehandler, Byggeri og Boliglovgivning) |
| **Akttitel** | SV: [2026-2197] OFFENTLIG HØRING - Fornyet høring over udkast til lov om ændring af lov om leje (Digital kommunikation) CRM:0433310 |
| **Identifikationsnummer** | 1006174 |
| **Versionsnummer** | 1 |
| **Ansvarlig** | Sune Nyvang Blohm |
| **Vedlagte dokumenter** | SV [2026-2197] OFFENTLIG HØRING - Fornyet høring over udkast til lov om ændring af lov om leje (Digital kommunikation) (AEM Id nr. 1002947) CRM0433310<br>Høringssvar ABF 2026 lejeloven dig. kommunikation<br>Høringssvar lejeloven digital kommunikation |
| **Dokumenter uden PDF-version (ikke vedlagt)** | |
| **Udskrevet** | 20. sep 2026 |

**Til:** Sune Nyvang Blohm (snb@baebm.dk)
**Cc:** Jan Hansen (jh@abf-rep.dk)
**Fra:** Anne Kristensen (ak@abf-rep.dk)
**Titel:** SV: [2026-2197] OFFENTLIG HØRING - Fornyet høring over udkast til lov om ændring af lov om leje (Digital kommunikation) CRM:0433310
**E-mailtitel:** SV: [2026-2197] OFFENTLIG HØRING - Fornyet høring over udkast til lov om ændring af lov om leje (Digital kommunikation) (AEM Id nr.: 1002947) CRM:0433310
**Sendt:** 18-09-2026 13:09
**Bilag:** Høringssvar ABF 2026 lejeloven dig. kommunikation.pdf; Høringssvar lejeloven digital kommunikation.pdf;

Kære Sune Nyvang Blohm

På vegne af ABF fremsender jeg hermed høringssvar vedrørende fornyet høring over udkast til lov om ændring af lov om leje (Digital kommunikation).

Jeg vedhæfter også ABF's høringssvar af 21. november 2025 i forbindelse med den oprindelige høring som bilag.

Venlig hilsen

**Anne Kristensen**
Juridisk chef

ak@abf-rep.dk

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation
Vester Farimagsgade 1, 8. sal, 1606 København V
M: abf@abf-rep.dk / T: 33 86 28 30 / W: www.abf-rep.dk

---------- Oprindelig meddelelse ----------
**Fra:** snb@sm.dk;
**Modtaget:** Fri Sep 04 2026 10:19:13 GMT+0200 (Centraleuropæisk sommertid)
**Til:** snb@baebm.dk;
**Emne:** [2026-2197] OFFENTLIG HØRING - Fornyet høring over udkast til lov om ændring af lov om leje (Digital kommunikation) (AEM Id nr.: 1002947)

Til de på vedlagte høringsliste anførte høringsparter

Børne-, Ældre- og Boligministeriet sender hermed *udkast til lov om ændring af lejeloven (digital kommunikation)* i kort fornyet høring.

Vedhæftet er høringsbrev, høringsliste og udkast til lovændringen.

Børne-, Ældre- og Boligministeriet skal anmode om at eventuelle bemærkninger er ministeriet i hænde senest **den 18. september 2026.**

Med venlig hilsen
**Sune Nyvang Blohm**
Chefkonsulent

Byggeri og Boliglovgivning
Mobil: +45 29 31 80 53
Mail: snb@sm.dk

**Børne-, Ældre- og Boligministeriet**
Stormgade 2-6
1470 København K
Tlf. 33 92 93 00
aeldremin.dk

Børne-, Ældre- og Boligministeriet
Att. Chefkonsulent Sune Nyvang Blohm
snb@baebm.dk

København, den 18. september 2026

## Sagsnr. 2026 - 2197: Fornyet høring over udkast til lov om ændring af lov om leje (Digital kommunikation)

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) takker for modtagelsen af det fornyede udkast til lov om ændring af lov om leje (digital kommunikation) i høring. ABF afgav høringssvar den 21. november 2025 til det oprindelige udkast af 23. oktober 2025 og fastholder de synspunkter, der blev anført i dette høringssvar. Nedenfor følger ABF's bemærkninger til de ændringer, der er foretaget i det fornyede udkast.

Som nævnt i høringssvar af 21. november 2025, har lovforslaget har først og fremmest betydning for de andelsboligforeninger, der har lejere. Andelsboligforeninger benytter dog også i dag principperne i lejeloven, når andelshavere misligholder deres betalings- eller øvrige forpligtelser overfor foreningen, medmindre der er fastsat andre regler i vedtægterne. Særligt har retspraksis betydning i forholdet til både lejere og andelshavere i betalings- eller anden misligholdelse, når det skal vurderes, om særligt bebyrdende meddelelser er kommet frem til lejer eller andelshaver.

Det fornyede udkast indeholder et nyt § 13, stk. 3, hvorefter udlejers meddelelser efter § 176 og § 182, stk. 2, i uger uden helligdage skal være modtaget af lejer mellem mandag kl. 8 og fredag kl. 16. I uger med helligdage kan udlejer ikke fremsende meddelelsen til levering mellem kl. 16 dagen inden helligdagen og kl. 8 dagen efter helligdagen, hvis dette er en hverdag. Bestemmelsen fandtes ikke i det oprindelige udkast og var derfor ikke genstand for ABF's høringssvar af 21. november 2025.

Bestemmelsens formål er ifølge bemærkningerne at beskytte lejer mod at modtage særligt bebyrdende meddelelser i weekender og på helligdage. Det bemærkes hertil, at lejer allerede i dag kan modtage de samme meddelelser med fysisk post både lørdag, søndag og på helligdage, idet dao leverer post til alle adresser i Danmark 365 dage om året. Den beskyttelse, som § 13, stk. 3, skal give, foreligger altså ikke i forhold til den kommunikationsform, som digital kommunikation efter lovforslaget skal supplere. Reglen indfører dermed en strengere regulering af digital kommunikation end af fysisk post, selv om lovforslagets erklærede formål efter den politiske aftale er at fjerne barrierer for digital kommunikation. I stedet stilles udlejer ringere end efter den eksisterende ordning. Konsekvensen kan blive, at udlejer af hensyn til rettidig og gyldig levering fortsat vælger fysisk post frem for digital kommunikation, hvilket er stik imod lovforslagets formål.

Det fremgår desuden af bemærkningerne, at en meddelelse, der modtages uden for det anførte tidsrum, er ugyldig, og at udlejer ikke kan støtte ret på dens indhold. Da § 176 og § 182, stk. 2 netop omhandler opsigelse

**Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation**

Vester Farimagsgade 1, 8. sal
1606 København V

abf@abf-rep.dk
Tlf. 33 86 28 30

www.abf-rep.dk

og betalingspåkrav, der er undergivet lovbestemte frister, kan denne ugyldighedsvirkning få indgribende konsekvenser for udlejer, herunder nødvendiggøre fornyet fremsendelse og dermed forlænge sagsforløbet.

Bemærkningerne fastslår desuden, at det er udlejer, der bærer forsendelsesrisikoen, herunder risikoen for, at en meddelelse ikke leveres i umiddelbar forlængelse af afsendelsen. Denne risiko placeres hos udlejer, selv om leveringen sker gennem en sikker digital postleverandør, som lejer har udpeget, jf. § 13, stk. 2. Kombinationen af, at lejer vælger leverandør, et ufravigeligt leveringsvindue, og at udlejer alene bærer risikoen for rettidig levering inden for dette vindue, stiller udlejer i en vanskelig praktisk og bevismæssig position. ABF pegede allerede i høringssvaret af 21. november 2025 på de udfordringer, der følger af, at lejer alene kan udpege leverandør, og den nye stk. 3 forstærker denne problemstilling.

Det er i lovforslagets pkt. 4 og i det sammenfattende skema anført, at ordningen skønnes at medføre en administrativ lettelse for udlejer. Den foreslåede stk. 3 indebærer imidlertid, at udlejere, herunder andelsboligforeninger med flere lejemål, skal indrette deres administrative systemer til at overholde et regelsæt om ugedage, klokkeslæt og helligdage for hvert enkelt lejemål, hvor der er aftalt digital kommunikation. Dette er efter ABF's opfattelse ikke en lettelse, men en administrativ skærpelse i forhold til det oprindelige udkast.

På den baggrund opfordrer ABF til, at § 13, stk. 3, i det fornyede udkast udgår, eller at der som minimum indføres en regulering, der ikke stiller digital kommunikation ringere end den eksisterende ordning med fysisk post. ABF fastholder i øvrigt sin anbefaling fra høringssvaret af 21. november 2025 om, at der gennemføres en evaluering af ordningen efter et eller to år, og finder, at en sådan evaluering nu bør omfatte den foreslåede tidsbegrænsning i § 13, stk. 3, særskilt.

Høringssvar af 21. november 2025 vedlægges som bilag.

Med venlig hilsen

**Anne Kristensen**
Juridisk chef

**Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation**

Vester Farimagsgade 1, 8. sal
1606 København V

abf@abf-rep.dk
Tlf. 33 86 28 30

www.abf-rep.dk

Social- og Boligministeriet
Att. Sune Nyvang Blohm
snb@sm.dk

København, den 21. november 2025

## Sagsnr. 2025 - 1705: Høring over udkast til lov om ændring af lov om leje (Digital kommunikation)

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation takker for at have modtaget udkast til lov om ændring af lov om leje (digital kommunikation) i høring. Lovforslaget har først og fremmest betydning for de andelsboligforeninger, der har lejere. Andelsboligforeninger benytter dog også i dag principperne i lejeloven, når andelshavere misligholder deres betalings- eller øvrige forpligtelser overfor foreningen, medmindre der er fastsat andre regler i vedtægterne. Særligt har retspraksis betydning i forholdet til både lejere og andelshavere i betalings- eller anden misligholdelse, når det skal vurderes, om særligt bebyrdende meddelelser er kommet frem til lejer eller andelshaver.

Lovforslaget har i henhold til den politiske aftale til hensigt at fjerne barrierer for digital kommunikation mellem udlejer og lejer. Der er dog tale om en frivillig ordning i lovforslaget, som til enhver tid kan fravælges af en lejer. Det må på den baggrund antages, at lejere i misligholdelse som udgangspunkt ikke vil have interesse i at kunne kommunikere digitalt med udlejer, og det er derfor afgørende, at alternativet med fysisk post fortsat fungerer på en måde, som anerkendes af domstolene som en sikker leveringsmetode. Som retspraksis ser ud i dag, betyder dette afsendelse af rekommanderet brev eller brev med afleveringsattest samt almindeligt brev.

Det fremgår af § 14, stk. 1, nr. 3 i postloven, at transportministeren har en pligt til at sikre befordring af anbefalede breve. Da dao skal overtage denne opgave fra PostNord pr. 1 januar 2026 er det altså et grundlæggende problem, hvis dao ikke tilbyder ydelser, der af domstolene anerkendes som sikre nok i forhold til at dokumentere, at særligt bebyrdende meddelelser er kommet frem. Ved henvendelse til dao i forbindelse med udløbet af denne høringsperiode, er det oplyst, at dao på nuværende tidspunkt ikke tilbyder fremsendelse af anbefalede breve. Hvordan daos ydelser præcist kommer til at se ud efter årsskiftet er altså ikke endeligt fastlagt, og dermed er der ikke nogen garanti for, at brevlevering kan dokumenteres på et niveau, som domstolene vil anerkende ved tvister om opsigelser og betalingspåkrav. Der er allerede retspraksis på, at daos leveringsmetode ikke var tilstrækkelig ift. at dokumentere levering af breve. Der er derfor en risiko for, at både lejere og udlejere står i en uafklaret bevismæssig situation, når der skal afgives meddelelser i medfør af lejelovens § 176 og § 182, stk. 2 efter årsskiftet.

Selvom befordring af breve henhører under Transportministeriet er det altså afgørende, at der ses på det fulde billede, når lejeloven ændres i forhold til kommunikationsformer. Da den politiske aftale om digital kommunikation i lejeloven er foranlediget af udfordringerne med befordring af fysisk post og den digitale

**Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation**

Vester Farimagsgade 1, 8. sal
1606 København V

abf@abf-rep.dk
Tlf. 33 86 28 30

www.abf-rep.dk

udvikling, bør lovforslaget også ses som en del af løsningen, så det fremadrettet kan sikres, at der er retssikkerhed for både udlejer og lejer, når der er tale om særligt bebyrdende meddelelser.

Selvom udgangspunktet om en ordning baseret på frivillig aftale kan være en del af løsningen, giver lovforslaget anledning til flere bemærkninger.

ABF vurderer, at lovforslaget bør være mere klart i forhold til formkrav ved indgåelse af aftalen og ved opsigelse af den. Der gives mulighed for, at lejer kan opsige en aftale om digital kommunikation med en måneds varsel. Det bør fremgå klart, om en sådan opsigelse i så fald skal ske digitalt eller med fysisk post, og hvem der bærer risikoen for, at opsigelsen er kommet frem til udlejer.

Der er med lovforslaget lagt op til, at retten til at udpege den digitale postleverandør skal tilfalde lejer. Samtidig er det anført i bemærkningerne til lovforslaget i forhold til økonomiske konsekvenser, at lovforslaget skønnes at medføre en administrativ lettelse for udlejer. En udlejer, der skal administrere hver enkelt lejemål på forskellig vis, både i forhold til fysisk og digital kommunikation, vil dermed også potentielt skulle administrere benyttelse af en række forskellige leverandører af digital post. Der vil derfor næppe være tale om en administrativ lettelse, og insisterer lejer på en specifik leverandør, vil en uenighed herom blot føre til, at digital fremsendelse slet ikke kan anvendes i det konkrete lejeforhold.

Selvom lejeloven ikke gælder i forholdet mellem andelsboligforening og andelshaver, forholder det sig sådan - som nævnt indledningsvis - at andelsboligforeninger i dag benytter principperne i lejeloven, når der fremsendes breve om misligholdelse af andelshaveres betalings- eller øvrige forpligtelser overfor foreningen, medmindre der er fastsat andre regler i vedtægterne. Andelsboligforeninger står tilsvarende over for de samme udfordringer som udlejere i forhold til at kunne dokumentere, at særligt bebyrdende meddelelser er kommet frem til andelshaver. Det er derfor også i andelsboligforeningernes interesse, at der er fokus på det samlede billede i forhold til at kunne levere særlige bebyrdende meddelelser på sikker vis.

Det er ABF's anbefaling, såfremt lovforslaget vedtages i den nuværende form, at der gennemføres en evaluering af ordningen efter ét eller to år, for at vurdere, om ordningen bliver brugt og fungerer i praksis. Evalueringen bør omfatte både den digitale ordning og anvendelsen af fysiske postløsninger fra andre operatører.

Med venlig hilsen

**Anne Kristensen**
Juridisk chef

**Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation**

Vester Farimagsgade 1, 8. sal
1606 København V

abf@abf-rep.dk
Tlf. 33 86 28 30

www.abf-rep.dk

# Aktinformation

ÆLDREMINISTERIET

20. sep 2026

| | |
|---|---|
| **Brevdato** | 18-09-2026 |
| **Afsender** | Mette Hoeck (meh@DanskeAdvokater.dk) |
| **Modtagere** | Sune Nyvang Blohm (Sagsbehandler, Byggeri og Boliglovgivning) |
| **Akttitel** | Vedr. Sagsnr.: 2026 - 2197 - Høringssvar over fornyet udkast til lov om ændring af lov om leje (Digital kommunikation om særligt bebyrdende meddelelser) |
| **Identifikationsnummer** | 1006172 |
| **Versionsnummer** | 1 |
| **Ansvarlig** | Sune Nyvang Blohm |
| **Vedlagte dokumenter** | Vedr. Sagsnr. 2026 - 2197 - Høringssvar over fornyet udkast til lov om ændring af lov om leje (Digital kommunikation om særligt bebyrdende meddelelser)<br>Høringssvar - Fornyet udkast til lov om ændring af lov om leje (Digital kommunikation om særligt bebyrdende meddelelser) (002) |
| **Dokumenter uden PDF-version (ikke vedlagt)** | |
| **Udskrevet** | 20. sep 2026 |

---

**Til:** Sune Nyvang Blohm (snb@baebm.dk)
**Cc:** Hakop Muradian (ham@danskeadvokater.dk), Benedikte Havskov Hansen (bhh@danskeadvokater.dk)
**Fra:** Mette Hoeck (meh@DanskeAdvokater.dk)
**Titel:** Vedr. Sagsnr.: 2026 - 2197 - Høringssvar over fornyet udkast til lov om ændring af lov om leje (Digital kommunikation om særligt bebyrdende meddelelser)
**Sendt:** 18-09-2026 14:52
**Bilag:** Høringssvar - Fornyet udkast til lov om ændring af lov om leje (Digital kommunikation om særligt bebyrdende meddelelser) (002).pdf;

Se venligst vedhæftede høringssvar.

Med venlig hilsen

**Mette Hoeck**
Juridisk konsulent

Danske Advokater

Dir. tlf.: +45 33 43 70 19
meh@DanskeAdvokater.dk
Vesterbrogade 32,1620 København V

**danskeadvokater.dk | Besøg vores hjemmeside**

Databeskyttelsespolitik

Danske Advokater

Børne-, Ældre- og Boligministeriet
Stormgade 2-6
1470 København K

Sendt til: snb@baebm.dk
Sagsnr.: 2026 - 2197

18. september 2026

**Høringssvar over fornyet udkast til lov om ændring af lov om leje (Digital kommunikation om særligt bebyrdende meddelelser)**

Danske Advokater takker for muligheden for at afgive bemærkninger til det fornyede udkast til lovforslag. Høringssvaret er udarbejdet i samarbejde med Danske Advokaters fagudvalg for familiens retsforhold og fagudvalg for fast ejendom.

Danske Advokater afgav den 20. november 2025 høringssvar over det tidligere udkast. Vi henviser til dette høringssvar og fastholder de tidligere bemærkninger. Nedenfor knytter vi derfor primært bemærkninger til den nye tidsmæssige begrænsning for udlejers meddelelser.

**Tidsmæssig begrænsning og balancen mellem parterne**

Det fornyede lovforslag indebærer, at udlejers meddelelser efter § 176 og § 182, stk. 2, skal være modtaget hos lejeren inden for nærmere fastsatte tidsrum på hverdage. Begrænsningen gælder alene udlejers meddelelser.

Danske Advokater har forståelse for hensynet til, at lejere ikke skal modtage særligt bebyrdende meddelelser på tidspunkter, hvor mulighederne for at søge rådgivning er begrænsede. Det bør imidlertid overvejes, om den foreslåede regulering skaber en unødig ubalance mellem parterne. Hvis der indføres en tidsmæssig begrænsning for digitale meddelelser, bør det nærmere begrundes, hvorfor den alene skal gælde udlejers meddelelser. Noget tilsvarende findes ikke i almenlejeloven.

En sådan regulering af selve tidspunktet for modtagelse er samtidig en ny type begrænsning i lejelovgivningen og spørgsmålet er således principielt. Danske Advokater finder derfor, at behovet for og rækkevidden af reguleringen bør overvejes nærmere, herunder om spørgsmålet mere hensigtsmæssigt bør indgå i en bredere revision af lejelovens regler om kommunikation mellem parterne.

Ved fremsendelse af digitale meddelelser vil afsenderen som udgangspunkt ikke modtage en bekræftelse på, at meddelelsen er "modtaget" i betydningen kommet til adressatens kundskab, men alene på, at meddelelsen er gjort tilgængelig for adressaten i dennes visningsklient. Dette svarer nærmere til det aftaleretlige begreb "kommet frem".

Efter Danske Advokaters opfattelse bør ordlyden derfor overvejes nærmere, så bestemmelsen tager højde for den faktiske digitale kommunikationsproces og samtidig harmonerer med de gældende lejeretlige regler om, hvornår en opsigelse eller ophævelse får retsvirkning.

**Forsendelsesrisiko og modtagelsestidspunkt**

Danske Advokater finder det navnlig problematisk, at retsvirkningen knyttes til tidspunktet for, hvornår meddelelsen er modtaget hos lejeren. Efter bemærkningerne er en meddelelse, der modtages uden for det tilladte tidsrum, ugyldig, og udlejeren bærer risikoen for, at meddelelsen ikke leveres umiddelbart efter afsendelsen.

Når kommunikationen sker gennem en aftalt sikker digital postleverandør, har udlejeren ikke nødvendigvis kontrol over det præcise leveringstidspunkt. En udlejer kan således have afsendt meddelelsen rettidigt, men risikere, at den først leveres efter udløbet af det tilladte tidsrum og derfor ikke får retsvirkning. Dette forekommer særligt uhensigtsmæssigt, når lovforslaget samtidig lægger op til, at lejeren udpeger den digitale postleverandør.

Danske Advokater anbefaler derfor, at bestemmelsen tager udgangspunkt i afsendelsestidspunktet, når meddelelsen er sendt gennem den aftalte sikre digitale løsning. Anvendelsen af et sikkert digitalt system bør netop bidrage til klar dokumentation for, hvornår en meddelelse er afsendt og gjort tilgængelig, og ikke skabe en ny usikkerhed om forsendelsesrisikoen.

**Modtagelse i weekender og på helligdage**

Hvis hensynet til lejeren nødvendiggør en særlig beskyttelse ved meddelelser, der bliver tilgængelige i weekender eller på helligdage, bør dette efter Danske Advokaters opfattelse kunne sikres på en mindre indgribende måde end ved ugyldighed.

Det kan eksempelvis overvejes, at en meddelelse, der bliver tilgængelig i en weekend eller på en helligdag, først anses for modtaget den følgende hverdag, eller at en frist, der løber fra modtagelsen, forlænges tilsvarende. Herved varetages hensynet til lejeren uden samtidig at lade meddelelsens retsvirkning afhænge af forhold hos den digitale postleverandør, som udlejeren ikke har indflydelse på.

**Sikker digital kommunikation**

Udviklingen på postområdet understreger efter Danske Advokaters opfattelse behovet for klare og praktisk anvendelige regler om sikker digital kommunikation. Det bør være tydeligt, hvornår en digital meddelelse har retsvirkning, og hvem der bærer risikoen for transmission og levering. Danske Advokater opfordrer derfor til, at den foreslåede ordning udformes, så den sikre digitale løsning reelt kan fungere som et pålideligt alternativ til fysisk post.

Danske Advokater finder i den forbindelse, at mulighederne for digital kommunikation bør gennemføres så konsekvent som muligt. Det bør således sikres, at lejere generelt kan fremsende skriftlige indsigelser digitalt til udlejer eller dennes repræsentant, således at et krav om skriftlighed ikke i praksis nødvendiggør

fremsendelse med fysisk post. Dette vil understøtte en mere tidssvarende og praktisk anvendelig kommunikation mellem parterne.

**Afsluttende bemærkninger**

Danske Advokater står gerne til rådighed for uddybende spørgsmål eller dialog.

Med venlig hilsen

Mette Hoeck
Juridisk konsulent
Danske Advokater

# Aktinformation

ÆLDREMINISTERIET

20. sep 2026

| | |
|---|---|
| **Brevdato** | 07-09-2026 |
| **Afsender** | Trine Toftgaard Lund (ttl@aeldreraad.dk) |
| **Modtagere** | snb@sm.dk |
| **Akttitel** | VS: [2026-2197] OFFENTLIG HØRING - Fornyet høring over udkast til lov om ændring af lov om leje (Digital kommunikation) |
| **Identifikationsnummer** | 1006191 |
| **Versionsnummer** | 1 |
| **Ansvarlig** | Sune Nyvang Blohm |
| **Vedlagte dokumenter** | VS [2026-2197] OFFENTLIG HØRING - Fornyet høring over udkast til lov om ændring af lov om leje (Digital kommunikation) (AEM Id nr. 1002947)<br>Høringsliste - Digital kommunikation<br>LF - Forslag til lov om ændring af lov om leje (Digital kommunikation)<br>Høringsbrev - Digitial kommunikation |
| **Dokumenter uden PDF-version (ikke vedlagt)** | |
| **Udskrevet** | 20. sep 2026 |

**Til:** snb@sm.dk (snb@sm.dk)
**Fra:** Trine Toftgaard Lund (ttl@aeldreraad.dk)
**Titel:** VS: [2026-2197] OFFENTLIG HØRING - Fornyet høring over udkast til lov om ændring af lov om leje (Digital kommunikation)
**E-mailtitel:** VS: [2026-2197] OFFENTLIG HØRING - Fornyet høring over udkast til lov om ændring af lov om leje (Digital kommunikation) (AEM Id nr.: 1002947)
**Sendt:** 07-09-2026 15:32
**Bilag:** Høringsliste - Digital kommunikation.pdf; LF - Forslag til lov om ændring af lov om leje (Digital kommunikation).pdf; Høringsbrev - Digitial kommunikation.pdf;

**[EKSTERN E-MAIL]** Denne e-mail er sendt fra en ekstern afsender.
Vær opmærksom på, at den kan indeholde links og vedhæftede filer, som ikke er sikre.

Til Børne-, Ældre- og Boligministeriet

Tak for høringsmaterialet.

Danske Ældreråd har ingen bemærkninger til den fornyede høring.

Med venlig hilsen

**Trine Toftgaard Lund**
*Direktør*
Telefon: 38 77 01 63 | Mobil: 22 42 89 13 | Mail: ttl@aeldreraad.dk

danske ældreråd

Danske Ældreråd | Svend Aukens Plads 11 | 2300 København S
www.danske-aeldreraad.dk

---

**Fra:** Danske Ældreråd <info@aeldreraad.dk>
**Sendt:** 7. september 2026 09:04
**Til:** Trine Toftgaard Lund <ttl@aeldreraad.dk>
**Emne:** VS: [2026-2197] OFFENTLIG HØRING - Fornyet høring over udkast til lov om ændring af lov om leje (Digital kommunikation) (AEM Id nr.: 1002947)

Kære Trine

En høring.

Venlig hilsen
**Karina Sauvstrup Jacobsen**
*Medlemsservice og kursusadministration*
Telefon: 38 77 01 67 | Mail: ksj@aeldreraad.dk

danske ældreråd
Danske Ældreråd | Svend Aukens Plads 11 | 2300 København S.

*Danske Ældreråd er landsorganisation for landets 98 folkevalgte ældreråd. Vi har viden, holdninger og anbefalinger til ældreområdet.* www.aeldreraad.dk

---

**Fra:** Sune Nyvang Blohm <snb@sm.dk>
**Sendt:** 4. september 2026 10:12
**Til:** snb@baebm.dk
**Emne:** [2026-2197] OFFENTLIG HØRING - Fornyet høring over udkast til lov om ændring af lov om leje (Digital kommunikation) (AEM Id nr.: 1002947)

Til de på vedlagte høringsliste anførte høringsparter

Børne-, Ældre- og Boligministeriet sender hermed *udkast til lov om ændring af lejeloven (digital kommunikation)* i kort fornyet høring.

Vedhæftet er høringsbrev, høringsliste og udkast til lovændringen.

Børne-, Ældre- og Boligministeriet skal anmode om at eventuelle bemærkninger er ministeriet i hænde senest **den 18. september 2026.**

Med venlig hilsen
**Sune Nyvang Blohm**
Chefkonsulent
Byggeri og Boliglovgivning
Mobil: +45 29 31 80 53
Mail: snb@sm.dk

**Børne-, Ældre- og Boligministeriet**
Stormgade 2-6
1470 København K
Tlf. 33 92 93 00
aeldremin.dk

Stormgade 2-6
1470 København K
Telefon 33 92 93 00
post@baebm.dk
www.baebm.dk

**Sagsnr.**
2026 - 2197

**Dato**
04-09-2026

# Høringsliste – Høring over udkast til lov om ændring af lov om leje (Digital kommunikation)

Advokatsamfundet,
Andelsboligernes Fællesrepræsentation,
Arbejderbevægelsens Erhvervsråd,
Arkitektforeningen,
ATP Ejendomme,
Danske Byggefag,
BL - Danmarks Almene Boliger,
BOSAM,
Bygeskadefonden,
Byggesocietetet,
Bygherreforeningen,
Danske Arkitektvirksomheder,
Danske Advokater,
Dansk Ejendomsmæglerforening,
DI Byggeri,
Green Power Denmark,
Dansk Erhverv,
Dansk Fjernvarme,
Danske Handicaporganisationer,
Danske Lejere,
DI,
Danmarks Lejerforeninger,
Danske Regioner,
Danske Studerendes Fællesråd,
Danske Udlejere,
Dansk Ungdoms Fællesråd,
Danske Ældreråd,
Det Centrale Handicapråd,
EjendomDanmark,
Ejerlejlighedernes Landsforening,
Erhvervslejernes Landsorganisation,
Finansdanmark,
Foreningen af Danske Revisorer,
Foreningen af Rådgivende Ingeniører,
Foreningen Frembo,
Danske Revisorer, FSR,
Forsikring og Pension,
Forbrugerrådet TÆNK,

Grundejernes Investeringsfond,
Historiske Huse,
Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen,
SMVdanmark,
Kommunekredit,
KL,
Kollegiekontorerne i Danmark,
Kommunernes Revision – BDO,
Landsbyggefonden,
Landdistrikternes Fællesråd,
Landsforeningen for bygnings- og landskabskultur,
Ældresagen,
Lejernes Landsorganisation i Danmark,
OK-fonden,
Realdania,
Det Nationale Integrationsråd – DNIR,
Rådet for Socialt Udsatte,
Selveje Danmark,
BUILD - Institut for Byggeri, By og Miljø, Aalborg Universitet,
sbs rådgivning A/S,
Garde Miljø,
VIVE - Det Nationale Forskningscenter for Velfærd

Børne-, Ældre- og Boligministeriet
Byggeri og boliglovgivning
2026-2197
SNB

**Forslag**
til
Lov om ændring af lov om leje
(Digital kommunikation om særligt bebyrdende meddelelser)

**§ 1**

I lov nr. 341 af 22. marts 2022 om leje, som senest ændret ved § 1 i lov nr. 1641 af 16. december 2025, foretages følgende ændringer:

**1.** *§ 13, stk. 1, 2. pkt.,* ophæves.

**2.** *§ 13, stk. 2* ophæves og i stedet indsættes:

»*Stk. 2.* Afgivelse af meddelelser efter § 176 og § 182, stk. 2, kan alene ske som digitale dokumenter efter aftale mellem lejer og udlejer og ved brug af en sikker digital postleverandør udpeget af lejer. Aftale herom må ikke stille lejer ringere end udlejer.

*Stk. 3.* Udlejers meddelelser i henhold til stk. 2 skal i uger uden helligdage være modtaget af lejer mellem mandag kl. 8 og fredag kl. 16. I uger der indeholder helligdage kan udlejer ikke fremsende meddelelsen til levering mellem kl. 16 dagen inden helligdagen og kl. 8 dagen efter helligdagen, såfremt dette er en hverdag.

*Stk. 4.* Meddelelser kan ikke afgives som digitale dokumenter, hvis lejer eller udlejer fritaget for Digital Post, jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere.«

**3.** I *§ 90, stk. 2, 1. pkt.,* ændres »§ 13, stk. 1« til: »§ 13, stk. 1 og 4«.

**§ 2**

Loven træder i kraft den 1. januar 2027.

*Bemærkninger til lovforslaget*

*Almindelige bemærkninger*

## 1. Indledning

Lovforslaget har til formål at udmønte den politiske aftale af 25. juni 2025 mellem den tidligere regering (Socialdemokratiet, Venstre og Moderaterne), Socialistisk Folkeparti og Det Konservative Folkeparti om digital kommunikation. Ifølge aftalen skal det gøres muligt, at parterne kan kommunikere digitalt om de meddelelser, der i dag alene kan fremsendes med brevpost.

Lovforslagets formål er derfor at muliggøre, at parterne kan kommunikere digitalt om de særlige bebyrdende meddelelser, i henhold til lov om lejes § 176 og § 182, stk. 2, der i dag alene kan afgives med almindelig brevpost.

Meddelelserne efter lov om lejes § 176 er meddelelse om udlejers opsigelse som følge af lov om lejes § 170, nr. 2 (opsigelse af lejemål i et tofamilieshus, hvor udlejer bebor den anden lejlighed) og 3 (opsigelse af en ejerbolig eller andelsbolig, hvor ejeren eller andelshaveren selv agter at bebo lejligheden), og efter § 171, samt lejeres eventuelle indsigelse imod opsigelsen.

Meddelelser efter lov om lejes § 182, stk. 2, er påkrav som følge af lejers betalingsmisligholdelse.

Lovforslaget har derfor til hensigt at fjerne barrierer for en digital kommunikation mellem udlejer og lejer.

Lovforslaget medfører ikke en pligt til at anvende digital kommunikation i lejeforholdet. Lovforslaget indfører heller ikke en pligt til, at der skal foreligge en aftale mellem parterne, førend der kan kommunikeres digitalt, for så vidt angår meddelelser, der ikke er omfattet af lov om lejes § 176 og § 182, stk. 2.

Lovforslaget har derfor alene til hensigt at ændre retsstillingen for kommunikation i lejeforholdet for så vidt angår meddelelser efter lov om lejes § 176 og § 182, stk. 2.

For så vidt angår meddelelser, der afgives efter lov om lejes § 176 og § 182, stk. 2, skal meddelelse fra såvel udlejer som fra lejer ske gennem en sikker digital postleverandør.

Lovforslaget gør det alene muligt for udlejer at afgive meddelsler digitalt til udlejer fra mandag kl. 8 til fredag kl. 16. I de uger der indeholder helligdage, kan udlejer ikke fremsende meddelelse fra til levering mellem kl. 16 dagen

før helligdagen, og til kl. 8 dagen efter helligdagen, såfremt dette er en hverdag.

Lejer skal ikke kunne mødes med de særligt bebyrdende meddelelser i weekender eller på helligdage.

Lovforslaget ændrer ikke ved, at hver part med en måneds frist kan forlange, at kommunikationen ikke sker digital, hvorefter der faldes tilbage på brevkommunikation.

## 2. Digital kommunikation

### 2.1. Gældende ret

Lov om lejes § 13, jf. lov nr. 341 af 22. marts 2022, med senere ændringer, regulerer parternes mulighed for at kommunikere digitalt. Udgangspunktet i bestemmelsens stk. 1, 1. pkt., er, at parterne med én måneds varsel til den første i måneden, der ikke er en helligdag, kan forlange, at kommunikation ikke sker digitalt. Af stk. 1, 2. pkt., fremgår det, at hvis lejeren eller udlejeren er fritaget for Digital Post, kan der ikke afgives digitale dokumenter.

Der skal derfor ikke foreligge en aftale mellem parterne for, at der kan ske digital kommunikation mellem parterne. Parterne kan derimod med varsel kræve, at kommunikationen ikke sker digitalt.

Udgangspunktet er dog begrænset i stk. 2, idet meddelelser efter lovens § 176 og § 182, stk. 2, ikke kan fremsendes digitalt.

Foreligger der ikke en aftale mellem parterne om, hvilken kommunikationsform der ønskes, kan parterne derfor som udgangspunkt fra meddelelse til meddelelse vælge, om de ønsker at fremsende meddelelsen ved anvendelse af en digital postleverandør eller ved anvendelse af brevomdeling.

### 2.2. Børne-, Ældre- og boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Lov om lejes § 13, stk. 1, giver allerede udlejer og lejer mulighed for at kommunikere digitalt, ligesom bestemmelsen gør det muligt, at hver part, med 1 måneds varsel til den første i måneden, der ikke er en helligdag, kan forlange, at fremtidig korrespondance ikke skal ske digitalt. Bestemmelsens stk. 2, medfører dog, at parterne ikke kan fremsende meddelelser efter lovens § 176 og § 182, stk. 2, som digitale dokumenter.

For så vidt angår begrænsningen i lov om leje § 13, stk. 2, følger det af bestemmelsens forarbejder, jf. Folketingstidende Tillæg A til L 47, Folketingsåret 2011-22, fremsat den13. oktober 2021, at begrænsningen i muligheden for at opfylde lejelovgivningens skriftlighedskrav ved fremsendelse

af digitale dokumenter er begrundet i, at retsvirkningerne knyttet til disse meddelelser er de mest indgribende for lejeren, og at meddelelserne har direkte betydning for, om lejeren kan disponere over sin bolig i fremtiden. Det fremgår endvidere af forarbejderne, at det er vigtigt, i forhold til disse meddelelser, at muligheden for fejlkommunikation begrænses så meget som overhovedet muligt.

Siden indførslen af bestemmelsen og begrænsningen er digital kommunikation blevet mere og mere udbredt, og er i dag en del af danskernes hverdag. For at imødegå denne udvikling, er der derfor overvejet, hvorledes digital kommunikation og lejers sikkerhed kan kombineres.

På den baggrund foreslås det, at ændre på lov om lejes § 13, således at det bliver muligt for udlejer og lejer at kommunikere digitalt om meddelelser efter lovens § 176 og § 182, stk. 2.

Lov om leje bygger i det store hele på en afvejning mellem lejers og udlejers interesser. Dette princip finder Børne-, Ældre- og Boligministeriet væsentligt at opretholde ved ændring af reglerne om digital kommunikation.

Den foreslåede ordning vil medføre, at udlejer og lejer kommunikationsform bliver fri, med mulighed for at forlange, at kommunikationen ikke skal være digital, for så vidt angår alle meddelelser, undtagen meddelelser efter lov om lejes § 176 og § 182, stk. 2, der fortsat anses for at være så byrdefulde, at de alene skal kunne fremsendes efter klar aftale mellem parterne og ved brug af en sikker digital postleverandør.

Den fremtidige ordning vil medføre, at parterne kan kommunikere digitalt om alt i lejeforholdet.

Den fremtidige ordning vil samtidig medføre, at parterne kan aftale, at al kommunikation sker via en sikker digital postleverandør, hvilket vil medføre, at parterne alene har én kommunikationsleverandør.

For at beskytte lejer mod modtagelse af de særligt bebyrdende meddelelser i weekender og på helligdage, gør lovforslaget det alene muligt for udlejer at fremsende disse mellem mandag kl. 8 og fredag kl. 16, med mindre ugen indeholder helligdage. I uger der indeholder helligdage kan udlejer ikke fremsende meddelelser der modtages mellem kl. 16 dagen inden helligdagen og kl. 8 dagen efter helligdagen, såfremt dette er en hverdag. Da der ikke er samme hensyn at tage til udlejer, har lejer mulighed for at afgive meddelelse til udlejer på et hvert givent tidspunkt, lejer måtte ønske at fremsende dette.

**3. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige**

Lovforslaget skønnes uden nævneværdige økonomiske konsekvenser for stat, regioner og kommuner. Lovforslaget skønnes heller ikke at have implementeringskonsekvenser for stat, regioner og kommuner. Dog skal lovforslagets kommunaløkonomiske konsekvenser forhandles med KL.

Social- og Boligministeriet har herudover overvejet, hvorvidt lovforslaget følger de syv principper for digitaliseringsklar lovgivning.

**4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.**

Den foreslåede ordning, hvor kommunikation om de særlige bebyrdende meddelelser kan ske digitalt ved anvendelse af en sikker digital postleverandør, kan have indirekte positive økonomiske konsekvenser for den del af erhvervslivet, der udbyder digitale postløsninger, herunder sikre digitale postløsninger, idet efterspørgslen herfor kan formodes at blive forøget. Derudover kan ordningen have en indirekte positiv økonomisk konsekvens for udlejere som en administrativ lettelse.

**5. Administrative konsekvenser for borgerne**

Lovforslaget har ikke administrative konsekvenser for borgerne.

**6. Klimamæssige konsekvenser**

Lovforslaget har ikke klimamæssige konsekvenser.

**7. Miljø- og naturmæssige konsekvenser**

Lovforslaget har ikke miljø- eller naturmæssige konsekvenser.

**8. Forholdet til EU-retten**

Lovforslaget indeholder ingen EU-retlige aspekter.

**9. Hørte myndigheder og organisationer m.v.**

Et udkast til lovforslag har i perioden fra den 23. oktober 2025 til den 21. november 2025 (29 dage) været sendt i høring hos følgende myndigheder og organisationer m.v.:

Advokatsamfundet, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, Arkitektforeningen, ATP Ejendomme, BL - Danmarks Almene Boliger, BOSAM, BUILD - Institut for Byggeri, By og Miljø, Aalborg Universitet, Byggeskadefonden, Byggesocietetet, Bygherreforeningen, Danmarks Lejerforeninger, Danske Arkitektvirksomheder, Danske Advokater, Dansk Ejendomsmæglerforening, Danske Byggefag, Dansk Erhverv, Dansk Fjernvarme, Danske Handicaporganisationer, Danske Lejere, Danske Revisorer (FSR), Danske Regioner, Danske Studerendes

Fællesråd, Danske Udlejere, Dansk Ungdoms Fællesråd, Danske Ældreråd, Det Centrale Handicapråd, Det Nationale Integrationsråd – DNIR, DI, DI Byggeri, EjendomDanmark, Ejerlejlighedernes Landsforening, Erhvervslejernes Landsorganisation, Finansdanmark, Forbrugerrådet TÆNK, Foreningen af Danske Revisorer, Foreningen af Rådgivende Ingeniører, Foreningen Frembo, Forsikring og Pension, Garde Miljø, Green Power Denmark, Grundejernes Investeringsfond, Historiske Huse, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, Kommunekredit, KL, Kollegiekontorerne i Danmark, Kommunernes Revision – BDO, Landsbyggefonden, Landdistrikternes Fællesråd, Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur, Lejernes Landsorganisation i Danmark, OK-fonden, Realdania, Rådet for Socialt Udsatte, Selveje Danmark, SMVdanmark, sbs rådgivning A/S, VIVE - Det Nationale Forskningscenter for Velfærd og Ældre Sagen.

Et fornyet udkast til lovforslaget har i perioden den [4. september 2026] til den [18. september2026]([14] dage) været sendt i fornyet høring hos følgende myndigheder og organisationer:

Advokatsamfundet, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, Arkitektforeningen, ATP Ejendomme, BL - Danmarks Almene Boliger, BOSAM, BUILD - Institut for Byggeri, By og Miljø, Aalborg Universitet, Byggeskadefonden, Byggesocietetet, Bygherreforeningen, Danmarks Lejerforeninger, Danske Arkitektvirksomheder, Danske Advokater, Dansk Ejendomsmæglerforening, Danske Byggefag, Dansk Erhverv, Dansk Fjernvarme, Danske Handicaporganisationer, Danske Lejere, Danske Revisorer (FSR), Danske Regioner, Danske Studerendes Fællesråd, Danske Udlejere, Dansk Ungdoms Fællesråd, Danske Ældreråd, Det Centrale Handicapråd, Det Nationale Integrationsråd – DNIR, DI, DI Byggeri, EjendomDanmark, Ejerlejlighedernes Landsforening, Erhvervslejernes Landsorganisation, Finansdanmark, Forbrugerrådet TÆNK, Foreningen af Danske Revisorer, Foreningen af Rådgivende Ingeniører, Foreningen Frembo, Forsikring og Pension, Garde Miljø, Green Power Denmark, Grundejernes Investeringsfond, Historiske Huse, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, Kommunekredit, KL, Kollegiekontorerne i Danmark, Kommunernes Revision – BDO, Landsbyggefonden, Landdistrikternes Fællesråd, Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur, Lejernes Landsorganisation i Danmark, OK-fonden, Realdania, Rådet for Socialt Udsatte, Selveje Danmark, SMVdanmark, sbs rådgivning A/S, VIVE - Det Nationale Forskningscenter for Velfærd og Ældre Sagen.

| **10. Sammenfattende skema** | | |
|---|---|---|
| | Positive konsekvenser/mindreudgifter (hvis ja, angiv omfang/hvis nej, anfør »Ingen«) | Negative konsekvenser/merudgifter (hvis ja, angiv omfang/hvis nej, anfør »Ingen«) |
| Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner | Ingen | Ingen |
| Implementeringskonsekvenser for stat, kommuner og regioner | Ingen | Ingen |
| Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet m.v. | Lovforslaget skønnes at have en indirekte positiv virkning for den del af erhvervslivet, der udbyder digitale postløsninger, og for udlejer som en administrativ lettelse. | Ingen |
| Administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v. | Ingen | Ingen |
| Administrative konsekvenser for borgerne | Ingen | Ingen |
| Klimamæssige konsekvenser | Ingen | Ingen |
| Miljø- og naturmæssige konsekvenser | Ingen | Ingen |
| Forholdet til EU-retten | Lovforslaget indeholder ingen EU-retlige aspekter. | |

*Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser*

*Til § 1*

Til nr. 1

Det fremgår af § 13, stk. 1, i lov om leje, at udlejer eller lejer med et varsel på 1 måned til den første dag i en måned, der ikke er en helligdag, kan forlange, at meddelelser ikke afgives som digitale dokumenter. Er lejer eller udlejer fritaget for Digital Post, jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, kan meddelelser dog ikke afgives som digitale dokumenter.

Det foreslås at ophæve *§ 13, stk. 1, 2. pkt.*

Lov om lejes § 13, stk. 1, 2. pkt., regulerer forholdet for personer, der er fritaget for Digital Post.

Den foreslåede ændring skal ses i sammenhæng med, at der indsættes en særskilt bestemmelse herom i stk. 3, der omfatte både stk. 1 og 2, hvorefter det fortsat ikke skal være muligt at afgive digitale dokumenter overfor personer, der er undtaget Digital Post.

Idet der indsættes en enslydende bestemmelse, er ændringen alene redaktionelt. Se herom bemærkningerne til § 1, nr. 2.

Til nr. 2

Det fremgår af § 13, stk. 2, i lov om leje, at meddelelser efter § 176 og § 182, stk. 2, ikke kan afgives som digitale dokumenter.

Det foreslås, at ophæve *§ 13, stk. 2*, og samtidig indsætte et nyt *stk. 2 og 3*.

Det foreslås at indsætte et nyt *§ 13. stk. 2*, hvorefter afgivelse af meddelelser efter § 176 og § 182, stk. 2, som digitale dokumenter alene kan efter aftale ske ved brug af en sikker digital postleverandør, udpeget af lejer. Aftale herom må ikke stille lejer ringere end udlejer i den digitale kommunikation.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at meddelelser om henholdsvis § 176, udlejers opsigelse i visse situationer, og lejers indsigelse herimod, og § 182, stk. 2, udlejers betalingspåkrav om manglende huslejebetaling, alene kan fremsendes efter aftale og ved brug af en sikker digital postleverandør udpeget af lejer.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at afgivelse af meddelelser efter § 176 og § 182, stk. 2, som digitale dokumenter kræver, at parterne har indgået aftale herom. Såfremt der er flere lejere på lejekontrakten, kan lejerne ikke kræve, at nogle lejere får meddelelser pr. post og andre med en sikker digital postleverandør.

Aftalen kan være indgået i forbindelse med lejekontraktens indgåelse, f.eks. i lejeaftalen, eller efterfølgende.

Den foreslåede bestemmelse vil endvidere medføre, at lejer skal udpege den digitale postleverandør, der kan anvendes til fremsendelse af meddelelser efter § 176 og § 182, stk. 2. Såfremt udlejer ikke ønsker at anvende den udpegede digitale postleverandør, vil der ikke kunne indgås en aftale om digital kommunikation, for så vidt angår meddelelser efter § 176 og § 182, stk. 2.

Den foreslåede bestemmelses 2. pkt. medfører, at lejeren ikke må stilles ringere end udlejeren i den digitale kommunikation. Den foreslåede bestemmelse vil derfor medføre, at det ikke kan aftales, at udlejeren kan sende de særlig bebyrdende meddelelser digitalt, såfremt lejer ikke får samme mulighed. Den foreslåede bestemmelse medfører dog samtidig, at lejeren godt må stilles bedre end udlejer i den digitale kommunikation.

Ved begrebet »digitale dokumenter« i bestemmelsen forstås dokumenter, som kan gøres læselige ved frembringelse af skrifttegn og lagres på et varigt medie.

Ved begrebet »sikker digital postleverandør« i bestemmelsen forstås en digital platform, hvor udveksling af oplysninger er sikret ved end-to-end kryptering, og hvor adgangen til leverandørens visningsklient sker ved anvendelse af MitID.

Den foreslåede bestemmelse vil dermed medføre, at såfremt der er aftalt, at meddelelser i henhold til § 176 og § 182, stk. 2, skal fremsendes ved brug af en ikke-sikker digital postleverandør, fx en almindelige e-mailadresse, der ikke opfylder ovennævnte begreb, vil meddelelsen være anset for ikke at være meddelt den modtagende part.

Det foreslås at indsætte et nyt *§ 13, stk. 3*, hvorefter udlejers meddelelser i henhold til stk. 2 i uger uden helligdage skal være modtaget af lejer mellem mandag kl. 8 og fredag kl. 16. I uger der indeholder helligdage kan udlejer

ikke fremsende meddelelsen til levering mellem kl. 16 dagen inden helligdagen og kl. 8 dagen efter helligdagen, såfremt dette er en hverdag.

Den foreslåede bestemmelse. vil medføre, at udlejer alene er berettiget til at fremsende meddelelser i henhold til § 176 og § 182, stk. 2, såfremt disse er modtaget hos lejer mellem mandag kl. 8 og fredag kl. 16. Såfremt ugen indeholder helligdage, vil den foreslåede bestemmelse medføre, at udlejer ikke kan fremsende meddelelsen til levering mellem kl. 16 dagen inden helligdagen og kl. 8 dagen efter helligdagen, såfremt dette er en hverdag.

Det er ikke muligt for parterne at fravige den foreslåede bestemmelse ved aftale.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at såfremt parterne har aftalt digital kommunikation, og udlejer måtte fremsende en meddelelse i henhold til § 176 og § 182, stk. 2, der modtages af lejer på et tidspunkt, der ikke er mellem mandag kl. 8 og fredag kl. 16, i uger uden helligdage, vil afgivelsen være ugyldig. Derudover vil en meddelelse modtaget mellem kl. 16 dagen inden en helligdag og kl. 8 dagen efter en helligdag, der er en hverdag, være ugyldig. Udlejer vil derefter ikke kunne støtte ret på meddelelsens materielle indhold.

Det er udlejer, der bærer forsendelsesrisikoen, herunder bærer udlejer risikoen for, hvis en meddelelse ikke bliver leveret i umiddelbar forlængelse af, at den bliver afsendt.

Det foreslås at indsætte et nyt *§ 13, stk. 4,* hvorefter meddelelser ikke kan afgives som digitale dokumenter, såfremt lejeren eller udlejeren er fritaget for Digital Post, jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at der i lejeforhold, hvor den ene part er fritaget fra Digital Post, ikke kan indgås aftale i henhold til det gældende stk. 1, og den foreslåede stk. 2. Dette gælder også i den situation, hvor der er flere lejere, men hvor det alene er den ene lejer, der er fritaget fra Digital Post.

Den foreslåede bestemmelse er en videreførelse af gældende ret for så vidt angår meddelelser, der ikke afgives i henhold til § 176 og § 182, stk. 2, hvor bestemmelsen blot har fået eget stykke.

Den foreslåede bestemmelse vil dog også omfatte aftaler i henhold til den foreslåede stk. 2, om fremsendelse af meddelelser i henhold til § 176 og § 182, stk. 2, der herefter ikke kan indgås, såfremt udlejeren eller lejeren er fritaget for Digital Post.

Ved begrebet »digitale dokumenter« i bestemmelsen forstås dokumenter, som kan gøres læselige ved frembringelse af skrifttegn og lagres på et varigt medie.

Til nr. 3

Lov om lejes § 90, stk. 2, 1. pkt., medfører, at den af udlejer udarbejdede indflytningsrapport, jf. stk. 1, eventuelt kan udleveres som digitalt dokument. Udleveringen som digitalt dokument kan ikke ske, såfremt parterne ikke har aftalt anden kommunikationsform, eller hvis lejer er fritaget for offentlig Digital Post. Bestemmelsen henviser til lov om lejes § 13, stk. 1.

Det foreslås, at i *§ 90, stk. 2, 1. pkt.,* ændres »§ 13, stk. 1« til: »§ 13, stk. 1 og 4«.

Som følge af at lovforslagets § 1, nr. 1, opdeler den nugældende lov om lejes § 13, stk. 1, i en stk. 1 og 4, hvor stk. 1 omhandler den digitale aftalefrihed og stk. 4 omhandler begrænsningen, såfremt der er tale om at en af parterne er fritaget for offentlig Digital Post, skal henvisningen i lov om lejes § 90, stk. 2, 1. pkt., ændres for at bestemmelsen omfang er uændret.

Den foreslåede ændring er en konsekvens af § 1, nr. 1.

*Til § 2*

Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. januar 2027.

Da lov om leje ikke gælder for Færøerne og Grønland, jf. § 213, vil de foreslåede ændringer ikke gælde for Færøerne og Grønland, og vil heller ikke kunne sættes i kraft for Færøerne og Grønland.

**Bilag 1**

## Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

| *Gældende formulering* | *Lovforslaget* |
|---|---|
| | **§ 1**<br>I lov nr. 341 af 22. marts 2022 om leje, som senest ændret ved § 1 lov nr. 1641 af 16. december 2025, foretages følgende ændringer: |
| **§ 13**<br>Udlejeren eller lejeren kan med et varsel på 1 måned til den første dag i en måned, der ikke er en helligdag, forlange, at meddelelser ikke afgives som digitale dokumenter. Er lejeren eller udlejeren fritaget for Digital Post, jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, kan meddelelser dog ikke afgives som digitale dokumenter.<br>Stk. 2. Meddelelser efter § 176 og § 182, stk. 2, kan ikke afgives som digitale dokumenter. | **1.** *§ 13, stk. 1, 2. pkt.,* ophæves.<br><br>**2.** *§ 13, stk. 2* ophæves og i stedet indsættes:<br>»*Stk. 2.* Afgivelse af meddelelser efter § 176 og § 182, stk. 2, kan alene ske som digitale dokumenter efter aftale mellem lejer og udlejer og ved brug af en sikker digital postleverandør udpeget af lejer. Aftale herom må ikke stille lejer ringere end udlejer.<br>*Stk. 3.* Udlejers meddelelser i henhold til stk. 2 skal i uger uden helligdage være modtaget af lejer mellem mandag kl. 8 og fredag kl. 16. I uger der indeholder helligdage kan udlejer ikke fremsende meddelelsen til levering mellem kl. 16 dagen inden helligdagen og kl. 8 dagen efter helligdagen, såfremt dette er en hverdag.<br>*Stk. 4.* Meddelelser kan ikke afgives som digitale dokumenter, hvis lejer eller udlejer fritaget for Digital Post, jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere.« |

| | |
|---|---|
| **§ 90, stk. 2**<br>Indflytningsrapporten, jf. stk. 1, skal udleveres til lejeren ved synet, eventuelt i et digitalt dokument, jf. dog § 13, stk. 1. 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.** I *§ 90, stk. 2, 1. pkt.,* ændres »§ 13, stk. 1« til: »§ 13, stk. 1 og 4«. |
| | **§ 2**<br><br>Loven træder i kraft den 1. januar 2027. |

**Til de på vedlagte høringsliste anførte høringsparter**

Stormgade 2-6
1470 København K
Telefon 33 92 93 00
post@baebm.dk
www.baebm.dk

**Sagsnr.**
2026 - 2197

**Dato**
04-09-2026

**Fornyet høring over udkast til lov om ændring af lov om leje (Digital kommunikation)**

Børne-, Ældre- og Boligministeriet sender hermed udkast til lov om ændring af lov om leje (Digital kommunikation) i fornyet høring.

Udkast til lov om ændring af lov om leje (Digital kommunikation) har tidligere, i perioden 23. oktober 2025 til 21. oktober 2025 (29 dage), været sendt i høring. Af høringsportalen (https://hoeringsportalen.dk/Hearing/Details/70578) fremgår de indkomne høringssvar og det udarbejdede høringsnotat.

Lovforslaget blev herefter fremsat som L 96 den 15. januar 2026. Lovforslag L 96 blev 1. behandlet i Folketinget den 5. februar 2026. Lovforslag L 96 bortfaldt som følge af valgudskrivelsen den 26. februar 2026.

Forud for genfremsættelsen af lovforslaget, er der lavet en række ændringer i forslaget for at sikre lejers retssikkerhed. Ændringerne medfører, at lejer ikke skal kunne mødes med disse belastende meddelelser i weekender og helligdage. Det er fundet nødvendigt at begrænse tidsrummet, hvor en lejer kan modtage disse bebyrdende meddelsler elektronisk, så lejers mentale helbred ikke påvirkes unødigt på tidspunkter, hvor lejer hverken kan kontakte udlejer, rådgiver eller lignende. Af disse årsager sendes det fornyede lovforslag i en kort offentlig høring.

Børne-, Ældre- og Boligministeriet skal anmode om, at eventuelle bemærkninger er ministeriet i hænde senest fredag den 18. september 2026.

Eventuelle bemærkninger bedes sendt til snb@baebm.dk. Ministeriet anmoder i den forbindelse om, at bemærkninger ikke fremsendes både pr. brevpost og pr. e-mail. Eventuelle spørgsmål kan rettes til chefkonsulent Sune Nyvang Blohm på e-mail (snb@baebm.dk) eller telefon 29 31 80 53.

Til orientering fremsendes tillige en fortegnelse over de myndigheder og organisationer mv., der høres over udkastet.

Med venlig hilsen
**Sune Nyvang Blohm**

# Aktinformation

ÆLDREMINISTERIET

20. sep 2026

| | |
|---|---|
| **Brevdato** | 09-09-2026 |
| **Afsender** | Michael Andersen (miandk@live.dk) |
| **Modtagere** | DIGST Digital post (digitalpost@digst.dk); snb@sm.dk |
| **Akttitel** | Bemærkninger til lovforslag om ændring af digital post og lovforslag om ændring af lov om leje (Digitaliseringsstyrelsens sagsnummer 2026-20600) |
| **Identifikationsnummer** | 1006188 |
| **Versionsnummer** | 1 |
| **Ansvarlig** | Sune Nyvang Blohm |
| **Vedlagte dokumenter** | Bemærkninger til lovforslag om ændring af digital post og lovforslag om ændring af lov om leje (Digitaliseringsstyrelsens sagsnummer 2026-20600) |
| **Dokumenter uden PDF-version (ikke vedlagt)** | |
| **Udskrevet** | 20. sep 2026 |

---

**Til:** DIGST Digital post (digitalpost@digst.dk), snb@sm.dk (snb@sm.dk)
**Cc:** Lisa Wang Heilskov (lishei@digst.dk)
**Fra:** Michael Andersen (miandk@live.dk)
**Titel:** Bemærkninger til lovforslag om ændring af digital post og lovforslag om ændring af lov om leje (Digitaliseringsstyrelsens sagsnummer 2026-20600)
**Sendt:** 09-09-2026 13:52

**[EKSTERN E-MAIL]** Denne e-mail er sendt fra en ekstern afsender.
Vær opmærksom på, at den kan indeholde links og vedhæftede filer, som ikke er sikre.

Hej

Jeg har bemærket, at Børne-, Ældre- og Boligministeriet vil ændre lov om leje, så ubehagelige beskeder ikke må leveres uden for tidsrummet 8-18 på hverdage.

Hvis regeringen mener, at borgere bør skånes for ubehagelige beskeder uden for det tidsrum, så foreslår jeg, at det også bør gælde for ubehagelige beskeder fra det offentlige. Dvs. Digitaliseringsstyrelsen bør så indarbejde det i lov om digital post.

Mvh.
Michael Andersen

# Aktinformation

ÆLDREMINISTERIET

20. sep 2026

| | |
|---|---|
| **Brevdato** | 20-09-2026 |
| **Afsender** | kf@advokathuset.dk Sendt af Keld Frederiksen: kf@advokathuset.dk |
| **Modtagere** | Sune Nyvang Blohm (Sagsbehandler, Byggeri og Boliglovgivning) |
| **Akttitel** | j.nr. 2026 - 2197 - svar til fornyet høring over udkast til ændring af lov om leje (digital kommunikation) |
| **Identifikationsnummer** | 1006220 |
| **Versionsnummer** | 1 |
| **Ansvarlig** | Sune Nyvang Blohm |
| **Vedlagte dokumenter** | j.nr. 2026 - 2197 - svar til fornyet høring over udkast til ændring af lov om leje (digital kommunikation)<br>SKM_C45826092016220 |
| **Dokumenter uden PDF-version (ikke vedlagt)** | |
| **Udskrevet** | 20. sep 2026 |

**Til:** Sune Nyvang Blohm (snb@baebm.dk)
**Fra:** kf@advokathuset.dk (kf@advokathuset.dk)
**Titel:** j.nr. 2026 - 2197 - svar til fornyet høring over udkast til ændring af lov om leje (digital kommunikation)
**Sendt:** 20-09-2026 16:47
**Bilag:** SKM_C45826092016220.pdf;

Børne-, Ældre- og Boligministeriet

Hermed fremsendes Danske Udlejere´s høringssvar vedr. ovennævnte lovforslag

Med venlig hilsen

**Keld Frederiksen**
Formand
Mobil: 40 15 30 58
kf@advokathuset.dk

**Interesseorganisation for udlejere af fast ejendom**
Fredensgade 30, 8000 Aarhus C. Tlf.: 8618 5155
E-mail: mp@d-u.dk

-- AKT 1006220 -- BILAG 2 -- [ SKM_C45826092016220 ] --

**Mail: snb@baebm.dk**
Børne, Ældre- og Boligministeriet
Stormgade 2-6
1470 København K

20. september 2026

**Vedr. 2026 – 2197 – svar til fornyet høring over udkast til lov om ændring af lov om leje (Digital kommunikation)**

Med henvisning til den fornyede høring angående digital kommunikation vil Danske Udlejere gerne fremkomme med følgende bemærkninger.

Lovforslagets formål er at muliggøre digital kommunikation om meddelelser efter lejelovens §§ 176 og 182, stk. 2, som efter gældende ret ikke med bindende virkning kan afgives digitalt. Det fremgår således af de almindelige bemærkninger, at lovforslaget skal fjerne barrierer for digital kommunikation mellem lejer og udlejer, hvilket formål kan tiltrædes.

Den foreslåede § 13, stk. 3, er imidlertid ikke begrænset til at regulere kommunikationsformen. Bestemmelsen opstiller som noget nyt tidsmæssige betingelser for, hvornår meddelelser efter §§ 176 og 182, stk. 2, gyldigt kan komme frem til lejeren. Efter bestemmelsen skal meddelelsen i uger uden helligdage være modtaget mellem mandag kl. 8 og fredag kl. 16, ligesom der gælder særlige begrænsninger i forbindelse med helligdage.

Der er tale om egentlige gyldighedsbetingelser. Det fremgår således af de specielle bemærkninger, at en meddelelse, der modtages uden for de fastsatte tidsrum, er ugyldig, og at udlejer ikke vil kunne støtte ret på meddelelsens materielle indhold. Det fremgår samtidig, at udlejer bærer risikoen for, at meddelelsen ikke leveres i umiddelbar forlængelse af afsendelsen.

Forslaget indebærer dermed en materiel ændring af den gældende retsstilling, som går videre end det angivne formål om at muliggøre digital kommunikation. Efter gældende ret gælder der ikke en tilsvarende begrænsning med hensyn til, på hvilke ugedage eller tidspunkter de omhandlede meddelelser kan komme frem. Valget af digital kommunikation vil således efter forslaget være forbundet med yderligere gyldighedsbetingelser og andre retsvirkninger end den kommunikationsform, som den digitale kommunikation skal være et alternativ til.

Dette kommer særligt klart til udtryk for betalingspåkrav efter lejelovens § 182, stk. 2. Den foreslåede § 13, stk. 3, ændrer ganske vist ikke nominelt den gældende 14-dagesfrist, men bestemmelsen begrænser, hvornår et påkrav gyldigt kan komme frem, og forskyder dermed det tidspunkt, hvorfra fristen kan begynde at løbe.

Konsekvensen er, at den samlede fristmæssige retsstilling ændres. Et betalingspåkrav, der eksempelvis kommer frem fredag efter kl. 16, vil efter den foreslåede ordning være ugyldigt, og et nyt påkrav vil tidligst kunne få virkning efter weekenden. Tilsvarende kan begrænsningerne omkring helligdage medføre en yderligere forskydning. Den eksisterende 14-dagesfrist suppleres dermed

reelt af en yderligere periode, hvis længde afhænger af, hvornår restancen konstateres, og hvordan weekender og helligdage falder.

Det er efter Danske Udlejere opfattelse ikke hensigtsmæssigt, at en sådan ændring af den materielle fristordning gennemføres indirekte som led i en regulering af kommunikationsformen. Den gældende 14-dagesfrist er netop den frist, som lovgiver har fastsat for lejers mulighed for at berigtige betalingsmisligholdelsen efter modtagelsen af et påkrav. En regel, der forskyder det tidspunkt, hvor denne frist kan begynde at løbe, indebærer i praksis en yderligere fristmæssig begunstigelse, uden at der i lovforslaget er påvist et behov herfor.

Ministeriet anfører som begrundelse for bestemmelsen, at lejer ikke skal kunne mødes med de særligt bebyrdende meddelelser i weekender eller på helligdage. Det fremgår imidlertid ikke af bemærkningerne, hvorfor dette hensyn nødvendiggør, at en meddelelse, der gyldigt ville kunne komme frem efter gældende ret, fremover skal være ugyldig, hvis den modtages digitalt på et bestemt tidspunkt.

For så vidt angår betalingspåkrav efter § 182, stk. 2, må det navnlig tillægges betydning, at modtagelsestidspunktet ikke afkorter den efterfølgende 14-dagesfrist. En lejer, der modtager et betalingspåkrav i en weekend eller på en helligdag, har således samme 14-dagesfrist til at berigtige restancen som en lejer, der modtager påkravet på en hverdag. Den foreslåede begrænsning er derfor ikke nødvendig for at sikre lejeren den reaktionsfrist, som følger af lejeloven.

Bestemmelsen rejser herudover et mere principielt spørgsmål om neutralitet mellem kommunikationsformerne. Når formålet med lovforslaget er at gøre det muligt at erstatte fysisk post med sikker digital kommunikation, bør valget af digital kommunikation som udgangspunkt ikke ændre de materielle betingelser for meddelelsens retsvirkning. Dette gælder så meget desto mere, når digital kommunikation efter forslaget alene kan anvendes efter aftale mellem parterne og gennem en sikker digital postleverandør udpeget af lejeren.

Den foreslåede ordning indebærer derimod, at den digitale kommunikationsform underlægges yderligere gyldighedsbetingelser, samtidig med at risikoen for postleverandørens leveringstid placeres hos afsenderen. Det forekommer vanskeligt at forene med lovforslagets formål om at fjerne barrierer for digital kommunikation.

Endelig er bestemmelsen efter Danske Udlejere opfattelse unødigt kompliceret. Navnlig reguleringen af uger med helligdage giver anledning til fortolkningsmæssige spørgsmål om samspillet mellem afsendelses- og modtagelsestidspunktet. Dette er uhensigtsmæssigt for en bestemmelse, hvor manglende overholdelse efter bemærkningerne medfører ugyldighed af meddelelsen.

Ministeriet anfører selv, at lejeloven i det store hele bygger på en afvejning mellem lejers og udlejers interesser, og at denne afvejning bør opretholdes ved ændringen af reglerne om digital kommunikation. Efter Danske Udlejere opfattelse går den foreslåede § 13, stk. 3, videre end nødvendigt for at gennemføre lovforslagets formål og indebærer samtidig en ændring af den eksisterende materielle retsstilling.

Danske Udlejere skal på den baggrund anbefale, at den foreslåede § 13, stk. 3, udgår, da en vedtagelse af denne bestemmelse vil resultere i, at der derved vil opstå flere og nye former for tvister – derunder angående tekniske forhold i relation til fremsendelsestidspunkt og modtagelsestidspunkt.

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

Digital kommunikation efter § 13, stk. 2, bør have samme materielle retsvirkninger som den kommunikationsform, den erstatter, og bør ikke være underlagt særskilte tidsmæssige gyldighedsbetingelser. Udlejers muligheder for at afsende / fremsende meddelelser efter LL § 176 og/eller § 182 stk. 2, som disse regler nu er gældende, bør ikke kunne udskydes med den foreslåede bestemmelse om afsendelsestidspunkter, specielt ikke når lejers frist til at betale / protestere ikke derved forkortes – men evt. endda forlænges.

Bestemmelsen vil også give mange udlejere / administratorer praktiske udfordringer, når afsendelse – uden reel begrundelse – kun må ske indenfor konkrete klokkeslæt.

Danske Udlejere vil gerne ved et møde uddybe / nærmere begrunde vore synspunkter, da lovforslaget har stor betydning for henholdsvis lejere og udlejere, der skal anvende disse regler på særdeles vigtige områder.

Med venlig hilsen

DANSKE UDLEJERE

Keld Frederiksen
Formand

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

# Aktinformation

ÆLDREMINISTERIET

20. sep 2026

| | |
|---|---|
| **Brevdato** | 18-09-2026 |
| **Afsender** | evol@selveje.dk Sendt af Eva Lunding Olsen: evol@selveje.dk |
| **Modtagere** | Sune Nyvang Blohm (Sagsbehandler, Byggeri og Boliglovgivning) |
| **Akttitel** | Selveje Danmarks høringssvar til fornyet høring over udkast til lov om ændring af lov om leje (digital kommunikation) |
| **Identifikationsnummer** | 1006173 |
| **Versionsnummer** | 1 |
| **Ansvarlig** | Sune Nyvang Blohm |
| **Vedlagte dokumenter** | Selveje Danmarks høringssvar til fornyet høring over udkast til lov om ændring af lov om leje (digital kommunikation)<br>Høringssvar vedr. fornyet høring over udkast til lov om ændring af lov om leje (Digital kommunikation) , Selveje Danmark |
| **Dokumenter uden PDF-version (ikke vedlagt)** | |
| **Udskrevet** | 20. sep 2026 |

**Til:** Sune Nyvang Blohm (snb@baebm.dk)
**Fra:** evol@selveje.dk (evol@selveje.dk)
**Titel:** Selveje Danmarks høringssvar til fornyet høring over udkast til lov om ændring af lov om leje (digital kommunikation)
**Sendt:** 18-09-2026 14:22
**Bilag:** Høringssvar vedr. fornyet høring over udkast til lov om ændring af lov om leje (Digital kommunikation) , Selveje Danmark.pdf;

Kære Sune Nyvang Blohm,

Selveje Danmark takker for muligheden for at afgive vores bemærkninger, og sender hermed vores høringssvar til fornyet høring over udkast til lov om ændring af lov om leje (digital kommunikation).

Måtte der være spørgsmål til fremsendte står Selveje Danmark til naturligvis rådighed.

Med venlig hilsen

Eva Lunding Olsen
Konstitueret sekretariatschef

M.: +4540295921
T.: +4533746184

evol@selveje.dk

SELVEJE DANMARK




Børsgade 4
1215 København K
Tlf.: +45 3374 6020

www.selveje.dk
Følg Selveje Danmark på LinkedIn - klik her.
Følg Selveje Danmark på Instagram – Klik her.

-- AKT 1006173 -- BILAG 2 -- [ Høringssvar vedr. fornyet høring over udkast til lov om ændring af lov om leje (Digital kom

SELVEJE DANMARK

Selveje Danmark
Børsgade 4
1215 København K

Tlf.: +45 3374 6020
kontakt@selveje.dk
www.selveje.dk

Børne-, Ældre- og Boligministeriet
Stormgade 2-6
1470 København K

*18. september 2026*

**Høringssvar fra Selveje Danmark vedrørende fornyet høring over udkast til lov om ændring af lov om leje (Digital kommunikation)**

Selveje Danmark takker for muligheden for at afgive bemærkninger til lovforslaget.

Selveje Danmark repræsenterer knap 300 selvejende, non-profit organisationer på social-, sundheds- og velfærdsområdet. Flere af organisationerne driver tilbud, hvor beboere har lejemål. Beboergruppen kan blandt andet omfatte mennesker i udsatte positioner, mennesker med psykiske eller kognitive funktionsnedsættelser samt mennesker med begrænsede digitale forudsætninger.

Selveje Danmark støtter grundlæggende, at det gøres muligt at anvende sikker digital kommunikation i lejeforhold. Digital kommunikation kan være en praktisk og administrativ lettelse. Det er imidlertid vigtigt, at digitaliseringen sker med blik for, at lejere har meget forskellige forudsætninger for at modtage, forstå og reagere på digitale meddelelser.

## Lejere har forskellige digitale forudsætninger

Selveje Danmark finder det positivt, at digital kommunikation efter lovforslaget forudsætter en aftale mellem lejer og udlejer. Det er samtidig vigtigt, at lejeren har et reelt og frivilligt valg mellem digital kommunikation og brevkommunikation.

Det bør derfor være tydeligt for lejeren, at digital kommunikation ikke er en forudsætning for at indgå eller fortsætte et lejemål, og at lejeren uden omkostninger kan vælge at modtage meddelelser med brev.

Det er navnlig vigtigt, fordi en række lejere kan have vanskeligt ved at anvende digitale løsninger, selv om de ikke formelt er fritaget for Digital Post. Det kan eksempelvis skyldes psykisk sygdom, kognitive vanskeligheder, misbrug, sproglige barrierer, manglende adgang til MitID eller ustabile bolig- og livsforhold.

En lejer kan godt være i stand til at modtage Digital Post fra offentlige myndigheder, men samtidig have vanskeligt ved at forstå betydningen af et digitalt betalingspåkrav eller reagere inden for en kort frist. Det gælder særligt, når meddelelsen kan få alvorlige konsekvenser for lejeren, eksempelvis ved manglende betaling eller opsigelse af lejemålet.

## Særligt om opsigelser og betalingspåkrav

Selveje Danmark vil især fremhæve betydningen af, at lejere ikke mister deres rettigheder, fordi de har vanskeligt ved at anvende digitale løsninger.

Opsigelser, betalingspåkrav og andre meddelelser med væsentlige retsvirkninger bør derfor gives på en måde, hvor lejeren har en reel mulighed for at blive opmærksom på meddelelsen, forstå dens betydning og reagere inden for den relevante frist.

Det er i den forbindelse vigtigt, at informationen til lejeren er letforståelig, og at det er tydeligt, hvornår en meddelelse anses for modtaget. En meddelelse bør ikke alene være placeret i en digital postkasse, hvis lejeren ikke har været opmærksom på, at der er kommet en meddelelse, eller ikke har haft en reel mulighed for at tilgå den.

Selveje Danmark
Børsgade 4
1215 København K

Tlf.: +45 3374 6020
kontakt@selveje.dk
www.selveje.dk

Der bør også tages højde for situationer, hvor digitale løsninger ikke fungerer, eller hvor lejeren på grund af sine personlige forhold ikke får læst eller forstået meddelelsen. Sådanne forhold bør ikke i sig selv føre til, at lejeren mister en vigtig indsigelses- eller betalingsfrist.

### Flere lejere i samme lejemål

Selveje Danmark noterer sig, at flere lejere på samme lejekontrakt efter lovforslaget ikke kan vælge forskellige kommunikationsformer.

I praksis kan der imidlertid være betydelig forskel på lejernes digitale forudsætninger. Det kan derfor være vanskeligt for alle lejere i samme lejemål at anvende den samme kommunikationsform.

Selveje Danmark anbefaler, at der i den videre udformning af reglerne tages højde for denne problemstilling, således at hver enkelt lejer får en reel mulighed for at modtage og forstå væsentlige meddelelser om lejemålet.

### Konsekvenser for lejere

Selveje Danmark finder anledning til at nuancere vurderingen af, at lovforslaget ikke har administrative konsekvenser for borgerne.

For nogle lejere kan digital kommunikation indebære, at de løbende skal kunne tilgå, kontrollere og forstå en digital postkasse. Det kan være en betydelig praktisk udfordring for lejere, som har behov for støtte fra medarbejdere, pårørende eller andre kontaktpersoner.

Det er vigtigt, at en lejer ikke i praksis bliver afhængig af andres hjælp for at kunne varetage sine rettigheder og forpligtelser efter lejelovgivningen. Samtidig bør det sikres, at lejere får letforståelig information om mulighederne for digital kommunikation og brevkommunikation samt om betydningen af meddelelser som opsigelser og betalingspåkrav.

### Konsekvenser for udlejere

Selveje Danmark er samtidig opmærksom på, at ordningen også kan medføre praktiske og administrative udfordringer for udlejere. Udlejere kan blandt andet skulle håndtere forskellige kommunikationsformer, følge op på manglende eller uklare leveringer og være opmærksomme på, om lejeren har haft en reel mulighed for at modtage og forstå væsentlige meddelelser.

Det kan især være relevant i tilbud, hvor medarbejdere har tæt kontakt med beboerne og i praksis kan blive inddraget i spørgsmål om digital kommunikation. Det ændrer imidlertid ikke ved, at hensynet til lejernes retssikkerhed bør stå centralt, når reglerne udformes.

### Afslutning

Selveje Danmark støtter lovforslagets overordnede formål, men anbefaler, at der i det videre arbejde lægges særlig vægt på lejernes forskellige digitale forudsætninger.

Det bør blandt andet sikres:

1. at lejeren har et reelt og frivilligt valg mellem digital kommunikation og brevkommunikation,
2. at lejere med psykiske, kognitive, sproglige eller andre digitale udfordringer ikke stilles ringere,
3. at lejere får en reel mulighed for at opdage, forstå og reagere på meddelelser med væsentlige retsvirkninger, og
4. at lejere ikke mister rettigheder alene som følge af manglende digital adgang, manglende forståelse eller tekniske problemer.

Selveje Danmark
Børsgade 4
1215 København K

Tlf.: +45 3374 6020
kontakt@selveje.dk
www.selveje.dk

Selveje Danmark håber, at ovenstående bemærkninger vil indgå i det videre arbejde med lovforslaget og den tilhørende bekendtgørelse.

Hvis høringssvaret giver anledning til spørgsmål, står vi naturligvis til rådighed.

Med venlig hilsen

Eva Lunding Olsen

Konstitueret sekretariatschef, Selveje Danmark

# Aktinformation

ÆLDREMINISTERIET

20. sep 2026

| | |
|---|---|
| **Brevdato** | 18-09-2026 |
| **Afsender** | dl@dklf.dk |
| **Modtagere** | Sune Nyvang Blohm (Sagsbehandler, Byggeri og Boliglovgivning) |
| **Akttitel** | Høringssvar - sagsnr. 2026 - 2197 |
| **Identifikationsnummer** | 1006175 |
| **Versionsnummer** | 1 |
| **Ansvarlig** | Sune Nyvang Blohm |
| **Vedlagte dokumenter** | Høringssvar - sagsnr. 2026 - 2197<br>Høringssvar - 18-09-26 |
| **Dokumenter uden PDF-version (ikke vedlagt)** | |
| **Udskrevet** | 20. sep 2026 |

---

**Til:** Sune Nyvang Blohm (snb@baebm.dk)
**Fra:** dl@dklf.dk (dl@dklf.dk)
**Titel:** Høringssvar - sagsnr. 2026 - 2197
**Sendt:** 18-09-2026 12:37
**Bilag:** Høringssvar - 18-09-26.docx;

Til Sune Nyvang Blohm

Hermed fremsendes Danmarks Lejerforeningers høringssvar til fornyet høring over udkast til lov om ændring af lov om leje (Digital kommunikation).

Venlig hilsen
Bodil Kjærum

# DANMARKS LEJERFORENINGER

**Sankt Peders Stræde 2, 1., 4000 Roskilde – web: www.dklf.dk mail: dl@dklf.dk**


**Børne-, Ældre- og Boligministeriet**

Roskilde, den 18.09.2026

**Sagsnr. 2026 - 2197**

## Vedr. Fornyet høring over udkast til lov om ændring af lov om leje – Digital kommunikation.

Danmarks Lejerforeninger sender her sine bemærkninger til det udkast til lovforslag, som ministeriet har udsendt i høring ved brev af 4. september 2026 (sag 2026-2197).

Ministeriets forslag har til formål at løse den opgave, som fremgår af den politiske aftale, der er gengivet i indledningen til lovforslagets bemærkninger. Her står om aftalen, at det skal »gøres muligt at kommunikere digitalt om de meddelelser, der i dag alene kan fremsendes« med papirpost. De pågældende meddelelser er udlejers meddelelser til lejer om opsigelse eller ophævelse af lejeforholdet samt lejers indsigelse mod udlejers opsigelse.

Ude i virkeligheden har lejeforholdets parter efterlyst to ændringer:

1. Udlejerorganisationerne ønsker, at alle udlejers meddelelser kan foregå digitalt.

2. Lejerorganisationerne ønsker at få fjernet den fælde, som er indbygget i den nuværende model, hvor lejers indsigelser skal foregå på en særlig måde. Den bestemmelse har forårsaget, at mange lejerindsigelser via mail er blevet tilsidesat som ugyldige.

Besværliggørelsen af lejers indsigelse kom ind i loven allerede ved den første udgave af bestemmelsen, som blev indsat i 2004 på baggrund af lovforslag L 139 (FT 2002-2003). Allerede dengang var papirkravet til lejers indsigelse uden sammenhæng med de hensyn, som begrundede lovforslag L 139.
Af bemærkningerne til L 139 fremgår blandt andet følgende:

> »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. Med dette lovforslag overlades det derfor til lejer, beboerrepræsentation og udlejer selv at aftale, om lejelovgivningens krav om skriftlighed skal kunne opfyldes ved anvendelse af digitale kommunikationsmidler i det indbyrdes forhold. Lovforslaget giver imidlertid ikke mulighed for at aftale, at udlejers skriftlige opsigelse af en lejeaftale, at lejers

> skriftlige indsigelse mod udlejers opsigelse af lejeaftalen, eller at udlejers skriftlige fremsendelse af påkravsskrivelse som følge af manglende betaling kan opfyldes ved fremsendelse af digitale dokumenter. Ved at gøre en gensidig aftale til betingelse for digital kommunikation opnås på den ene side, at den moderne informationsteknologi og de fordele, som følger heraf, kan anvendes, hvor der er et ønske herom. På den anden side bliver ingen lejer, beboerrepræsentation eller udlejer presset til, mod egen vilje, at anvende moderne teknologi, som vedkommende ikke selv ønsker.«.

Beskyttelsen af ikke-teknologiske borgere er et rimeligt hensyn, og det ville være urimeligt, hvis udlejer kunne pålægge en modvillig lejer pligt til at kommunikere digitalt. Ude i virkeligheden findes mange borgere, som ikke har mulighed for at deltage i digitaliseringen af samfundet.
Dette hensyn begrunder imidlertid ikke den fælde, som findes i den nugældende lov, hvor lovteksten ikke begrænser sig til det hensyn, der var angivet i bemærkningerne (ikke mulighed for at aftale … digitale dokumenter). Lovens ordlyd er mere omfattende end at hindre aftaler om digital kommunikation, for loven bestemmer, at sådanne meddelelser slet ikke gyldigt kan sendes digitalt:

> »Meddelelser efter § 176 og § 182, stk. 2, kan ikke afgives som digitale dokumenter.«.

I praksis er det et stort problem, at lejer har sendt sin indsigelse (mod udlejers opsigelse) via mail. Lejeren er vant til at skrive til udlejeren via mail, og lovens regel om, at indsigelse skal sendes via papirpost, kender ingen ude i virkelighedens verden.

Lejers indsigelse via mail er ugyldig, uanset om digital kommunikation er aftalt eller ej.

Hensynet bag den regel er ikke umiddelbart indlysende, men det kan måske være, at ministeriet har villet beskytte ikke-teknologiske udlejere mod at overse en mail fra lejer.
For en ikke-teknologisk udlejer er skadevirkningen (hvis udlejeren ikke opdager lejers mail) imidlertid kun, at udlejeren må sende sin meddelelse (opsigelse eller ophævelse) igen, og at virkningen af meddelelsen forsinkes tilsvarende. Loven afskærer således ikke udlejer fra at gentage en fejlslagen opsigelse.

Den skadevirkning for udlejer er lille i sammenligning med skadevirkningen for lejer.
Lejeren stilles i domstolsprocessen, som om indsigelse slet ikke var sendt, hvilket medfører, at lejeren skal flytte ud, uanset om udlejers opsigelse var uden reelt grundlag. Lejeren mister dermed sin bolig på grund af en fodfejl. Fejlen kan ikke repareres, fordi lejer er afskåret fra at fremsætte indsigelser efter udløbet af indsigelsesfristen.

Lovens ordning er særligt kritisabel i lyset af, at forbuddet mod indsigelse via mail er fuldstændig ukendt ude blandt virkelighedens borgere. Lovteksten er heller ikke let tilgængelig, for man skal læse både § 176 og § 13 for at opdage forbuddet. På trods af dette faktum indeholder loven ikke noget krav om, at udlejers meddelelse skal omtale forbuddet mod indsigelse via mail.

**Den lejer, som sendte sin indsigelse via mail, har efter nugældende lejelov afgivet en ugyldig indsigelse, og fejlen kan ikke repareres, så lejeren skal flytte ud, uanset om udlejers opsigelse var uden reelt grundlag.**

**Danmarks Lejerforeninger finder det helt urimeligt at forhindre lejer i at sende en indsigelse via almindelig mail.**

**Det aktuelle lovforslag opretholder ubalancen, fordi lejers indsigelse stadig skal foregå på en bestemt måde for at være gyldig.**

**Danmarks Lejerforeninger foreslår, at loven tilføjes en bestemmelse om, at meddelelser fra lejer efter § 176 ikke er undergivet andre formkrav, end at det skal foregå skriftligt (enhver form for skriftlighed, uanset om digitalt eller papir).**

Med venlig hilsen
Pva. Danmarks Lejerforeninger
Morten Tarp

# Aktinformation

ÆLDREMINISTERIET

20. sep 2026

| | |
|---|---|
| **Brevdato** | 18-09-2026 |
| **Afsender** | lbf@lbf.dk Sendt af Landsbyggefonden: lbf@lbf.dk |
| **Modtagere** | Sune Nyvang Blohm (Sagsbehandler, Byggeri og Boliglovgivning) |
| **Akttitel** | Høringssvar - Fornyet høring over udkast til lov om ændring af lov om leje |
| **Identifikationsnummer** | 1006179 |
| **Versionsnummer** | 1 |
| **Ansvarlig** | Sune Nyvang Blohm |
| **Vedlagte dokumenter** | Høringssvar - Fornyet høring over udkast til lov om ændring af lov om leje<br>Høringssvar, Fornyet høring over udkast til lov om ændring af lov om leje |
| **Dokumenter uden PDF-version (ikke vedlagt)** | |
| **Udskrevet** | 20. sep 2026 |

**Til:** Sune Nyvang Blohm (snb@baebm.dk)
**Fra:** lbf@lbf.dk (lbf@lbf.dk)
**Titel:** Høringssvar - Fornyet høring over udkast til lov om ændring af lov om leje
**Sendt:** 18-09-2026 09:30
**Bilag:** Høringssvar, Fornyet høring over udkast til lov om ændring af lov om leje.pdf;

Til Sune Nyvang Blohm

Vedlagt høringssvar fra Landsbyggefonden.

God dag.

Venlig hilsen

Louise Christensen

LANDSBYGGEFONDEN
En selvejende institution – stiftet af
de almene boligorganisationer

Børne-, Ældre- og Boligministeriet
snb@baebm.dk

LANDSBYGGEFONDEN

**Høringssvar – Fornyet høring over udkast til lov om ændring af lov om leje (Digital kommunikation).**

Studiestræde 50
1554 København V
Telefon 3376 2000
lbf@lbf.dk
www.lbf.dk
CVR nr. 62 47 54 12

18. september 2026

Landsbyggefonden har den 4. september 2026 modtaget fornyet høring over udkast til lov om ændring af lov om leje (digital kommunikation).

Landsbyggefonden har ingen bemærkninger til ændringen af lejeloven.

Med venlig hilsen
LANDSBYGGEFONDEN

Bent Madsen

# Aktinformation

ÆLDREMINISTERIET

20. sep 2026

| | |
|---|---|
| **Brevdato** | 17-09-2026 |
| **Afsender** | Samfundsanalyse ÆldreSagen (samfundsanalyse@aeldresagen.dk)<br>Sendt af Samfundsanalyse Ældre Sagen: samfundsanalyse@aeldresagen.dk |
| **Modtagere** | Sune Nyvang Blohm (Sagsbehandler, Byggeri og Boliglovgivning) |
| **Akttitel** | Høringssvar - Ældre Sagen - Fornyet høring over udkast til lov om ændring af lov om leje (Digital kommunikation) |
| **Identifikationsnummer** | 1006180 |
| **Versionsnummer** | 1 |
| **Ansvarlig** | Sune Nyvang Blohm |
| **Vedlagte dokumenter** | Høringssvar - Ældre Sagen - Fornyet høring over udkast til lov om ændring af lov om leje (Digital kommunikation)<br>2026-hoeringssvar-digital-kommunikation-170926 |
| **Dokumenter uden PDF-version (ikke vedlagt)** | |
| **Udskrevet** | 20. sep 2026 |

**Til:** Sune Nyvang Blohm (snb@baebm.dk)
**Fra:** Samfundsanalyse ÆldreSagen (samfundsanalyse@aeldresagen.dk)
**Titel:** Høringssvar - Ældre Sagen - Fornyet høring over udkast til lov om ændring af lov om leje (Digital kommunikation)
**Sendt:** 17-09-2026 12:19
**Bilag:** 2026-hoeringssvar-digital-kommunikation-170926.pdf;

Til Børne-, Ældre- og Boligministeriet

Hermed fremsendes Ældre Sagens høringssvar vedr. ovenstående høring.

Venlig hilsen

**Pia Westring**
PA
Samfundsanalyse
Mobil: +45 21 19 59 53
pw@aeldresagen.dk

Ældre Sagen

Snorresgade 17-19
2300 København S
Tlf. 33 96 86 86
www.aeldresagen.dk

Læs vores privatlivspolitik

**Fra:** Sune Nyvang Blohm <snb@sm.dk>
**Sendt:** 4. september 2026 10:12
**Til:** snb@baebm.dk
**Emne:** [2026-2197] OFFENTLIG HØRING - Fornyet høring over udkast til lov om ændring af lov om leje (Digital kommunikation) (AEM Id nr.: 1002947)

Til de på vedlagte høringsliste anførte høringsparter

Børne-, Ældre- og Boligministeriet sender hermed *udkast til lov om ændring af lejeloven (digital kommunikation)* i kort fornyet høring.

Vedhæftet er høringsbrev, høringsliste og udkast til lovændringen.

Børne-, Ældre- og Boligministeriet skal anmode om at eventuelle bemærkninger er ministeriet i hænde senest **den 18. september 2026.**

Med venlig hilsen
**Sune Nyvang Blohm**
Chefkonsulent
Byggeri og Boliglovgivning
Mobil: +45 29 31 80 53
Mail: snb@sm.dk

**Børne-, Ældre- og Boligministeriet**

Stormgade 2-6
1470 København K
Tlf. 33 92 93 00
aeldremin.dk

**Advarsel!:** Denne e-mail er sendt fra en ekstern mailadresse udenfor Ældre Sagen. Klik ikke på links og åbn ikke vedhæftede filer, medmindre du genkender afsenderen og ved, at indholdet er sikkert.

-- AKT 1006180 -- BILAG 2 -- [ 2026-hoeringssvar-digital-kommunikation-170926 ] --

Ældre Sagen

Børne-, Ældre- og Boligministeriet
snb@baebm.dk

17. september 2026

**Ældre Sagen**
Snorresgade 17-19
2300 København S

Tlf. 33 96 86 86
www.aeldresagen.dk
aeldresagen@aeldresagen.dk

# Fornyet høring over udkast til lov om ændring af lov om leje (Digital kommunikation)

Ældre Sagen takker for muligheden for at afgive høringssvar.

**Kommunikationsformen bør være lejers valg**
Ældre Sagen hæfter sig ved, at der både i den foreslåede ændring (for så vidt angår meddelelser om opsigelse/ophævelse) og i den nuværende lejelovs § 13 er mulighed for at forlange, at meddelelser ikke afgives digitalt i lejeforholdet. Dette støtter vi op om.

Vi mener imidlertid, at der burde være en udvidet adgang for lejeren til selv at vælge, om vedkommende ønsker at kommunikere digitalt eller ej. Det bør samtidig være muligt for lejeren efterfølgende at ændre dette valg, hvis vedkommendes behov eller situation ændres sig. Det afgørende bør ikke være, hvorvidt vedkommende er fritaget Digital Post, men hvordan lejeren vurderer sine digitale kompetencer og mulighed for at kommunikere digitalt med udlejer.

Derudover fremgår det ikke af bemærkningerne, hvordan de private og almene udlejere i dag får adgang til viden om, at en lejer er fritaget for Digital Post. Det er derfor uklart for os, hvordan det fungerer i praksis for den den enkelte lejer. Ældre Sagen frygter, at der er risiko for usikkerhed om, hvordan lejer/udlejer skal forholde sig, og hvorvidt digitale opsigelser, indsigelser og betalingspåkrav faktisk når frem til lejer. Der er derfor behov for en nærmere beskrivelse af, hvordan parterne i praksis kan få sikker viden om fritagelse for Digital Post, så risikoen for fejl, ugyldige meddelelser og tab af rettigheder begrænses. Det er især vigtigt for de lejere, som kan have begrænsede digitale forudsætninger eller af andre årsager ikke ønsker at modtage kommunikationen digitalt. For disse grupper kan usikkerhed om kommunikationsformen få alvorlige konsekvenser i boligsager fx om husleje-restancer.

**Fritagelse for gebyrer ved ikke-digital kommunikation**
Ældre Sagen er samtidig opmærksom på, at digitaliseringen på boligområdet i praksis kan medføre ekstra udgifter for lejere, som ikke har mulighed for eller ønsker at modtage digital kommunikation. Det er en udvikling, der bekymrer os, da vi allerede i dag hører om tilfælde, hvor lejere, der er fritaget for Digital Post eller af andre årsager ikke kan anvende digitale løsninger, opkræves (høje) gebyrer for at

Ældre Sagen

få tilsendt dokumenter og oplysninger i fysisk form. Efter Ældre Sagens opfattelse er det problematisk, hvis lejerne påføres en økonomisk merudgift alene som følge af manglende digitale forudsætninger. Adgang til væsentlige oplysninger om ens lejeforhold bør ikke afhænge af den enkeltes digitale kompetencer eller blive belastet af økonomiske merudgifter, som andre lejere ikke mødes med.

Mange ældre borgere, personer med handicap og andre udsatte grupper har fortsat behov for at modtage information på papir. Disse borgere bør ikke stilles ringere med ekstra omkostninger for at kunne modtage denne information.

Ældre Sagen mener derfor, at det bør præciseres, at lejere, som ikke kan modtage digital kommunikation, ikke må pålægges særskilte gebyrer eller andre økonomiske byrder for at modtage nødvendig kommunikation i fysisk form. En sådan beskyttelse vil bidrage til at sikre lige adgang til information og understøtte lejernes retssikkerhed.

**Digitale krav påvirker lejernes hverdag**

Ældre Sagen oplever desuden, at digitaliseringen i stigende grad får betydning for visse lejeres adgang til helt almindelige faciliteter i hverdagen. Vi hører om ældre ikke-digitale beboere, som oplever at blive ekskluderet fra at benytte helt grundlæggende tilbud som fællesvaskerier, parkeringsordninger eller andre fælles faciliteter i boligområder, eller som fx bliver mødt af krav om, at aktivering af en dørtelefon skal tilgås via en app. Det er løsninger, hvor adgangen forudsætter brug af digitale løsninger som fx MitID, digitale betalingsløsninger samt ejerskab af en smartphone og internetadgang.

Ældre Sagens egne beregninger viser, at der er ca. 101.000 65+-årige, som ikke har MitID, og ca. 178.000 65+-årige som ikke har Digital Post. Konsekvensen er, at de i praksis udelukkes fra tilbud og faciliteter, som tidligere var tilgængelige på lige vilkår for alle beboere.

Ældre Sagen mener, at digitalisering ikke må føre til forskelsbehandling eller begrænse befolkningens adgang til grundlæggende funktioner og ydelser. Der bør fortsat være tilgængelige og brugbare alternativer for lejere, som ikke kan benytte digitale løsninger, så de ikke stilles ringere end dem, de bor dør-om-dør med.

Venlig hilsen



**Michael Teit Nielsen**
Vicedirektør

# Aktinformation

ÆLDREMINISTERIET

20. sep 2026

| | |
|---|---|
| **Brevdato** | 16-09-2026 |
| **Afsender** | jas@fbr.dk Sendt af Jakob Steenstrup: jas@fbr.dk |
| **Modtagere** | Sune Nyvang Blohm (Sagsbehandler, Byggeri og Boliglovgivning) |
| **Akttitel** | Høringssvar vedrørende udkast til lov om ændring af lov om leje - AEM Id nr.: 1002947 |
| **Identifikationsnummer** | 1006181 |
| **Versionsnummer** | 1 |
| **Ansvarlig** | Sune Nyvang Blohm |
| **Vedlagte dokumenter** | Høringssvar vedrørende udkast til lov om ændring af lov om leje - AEM Id nr. 1002947 |
| **Dokumenter uden PDF-version (ikke vedlagt)** | |
| **Udskrevet** | 20. sep 2026 |

**Til:** Sune Nyvang Blohm (snb@baebm.dk)
**Cc:** Uffe Rabe Krag (urk@fbr.dk), Pia Saxild (PS@fbr.dk)
**Fra:** jas@fbr.dk (jas@fbr.dk)
**Titel:** Høringssvar vedrørende udkast til lov om ændring af lov om leje - AEM Id nr.: 1002947
**Sendt:** 16-09-2026 20:10

Forbrugerrådet Tænk har modtaget fornyet høring vedr. udkast til lov om ændring af lov om leje (digital kommunikation) og skal hermed komme med vores bemærkninger.

Forbrugerrådet Tænk kan overordnet støtte lovforslaget og hensigten om at fjerne barrierer for digital kommunikation mellem udlejer og lejer.
Vi finder det i den forbindelse positivt, at der i forhold til det tidligere udkast er foretaget justeringer vedrørende meddelelser sendt eller fremkommet i weekender.

Vi kan dog godt blive i tvivl om lejerens tilsigtede retsstilling i forhold til den foreslåede §13, stk. 2 (forslagets §1, nr. 2).
Af bemærkningerne fremgår det, at "afgivelse af meddelelser efter § 176 og § 182, stk. 2, som digitale dokumenter *kræver, at parterne har indgået aftale herom*" og at "*Aftalen kan være indgået i forbindelse med lejekontraktens indgåelse, f.eks. i lejeaftalen*…".
For at i praksis at sikre *reel* valgfrihed allerede fra indgåelsen af lejekontrakten for lejer vil vi foreslå, at det præciseres, at udlejer ikke som betingelse for indgåelsen af en lejeaftale kan kræve, at lejer accepterer (og dermed aftaler) digital kommunikation.

Vi står naturligvis til rådighed for eventuelle spørgsmål eller uddybninger.

Med venlig hilsen

**Jakob Steenstrup**
SENIORJURIST / SENIOR LEGAL ADVISER
FAGANSVARLIG – BOLIG OG FORSIKRING

M +45 4194 7918
W taenk.dk

**Forbrugerrådet Tænk**
Ryesgade 3A, 2. th. | 2200 Kbh. N

FORBRUGERRÅDET tænk

---

**Fra:** Sune Nyvang Blohm <snb@sm.dk>
**Sendt:** 4. september 2026 10:12
**Til:** snb@baebm.dk
**Emne:** [2026-2197] OFFENTLIG HØRING - Fornyet høring over udkast til lov om ændring af lov om leje (Digital kommunikation) (AEM Id nr.: 1002947)

Til de på vedlagte høringsliste anførte høringsparter

Børne-, Ældre- og Boligministeriet sender hermed *udkast til lov om ændring af lejeloven (digital kommunikation)* i kort fornyet høring.

Vedhæftet er høringsbrev, høringsliste og udkast til lovændringen.

Børne-, Ældre- og Boligministeriet skal anmode om at eventuelle bemærkninger er ministeriet i hænde senest **den 18. september 2026.**

Med venlig hilsen

**Sune Nyvang Blohm**
Chefkonsulent
Byggeri og Boliglovgivning
Mobil: +45 29 31 80 53
Mail: snb@sm.dk

**Børne-, Ældre- og Boligministeriet**
Stormgade 2-6
1470 København K
Tlf. 33 92 93 00
aeldremin.dk

# Aktinformation

ÆLDREMINISTERIET

20. sep 2026

| | |
|---|---|
| **Brevdato** | 15-09-2026 |
| **Afsender** | Asger Nørgaard (asger1995@gmail.com) |
| **Modtagere** | snb@sm.dk |
| **Akttitel** | Høringssvar om digital kommunikation i lejeforhold |
| **Identifikationsnummer** | 1006185 |
| **Versionsnummer** | 1 |
| **Ansvarlig** | Sune Nyvang Blohm |
| **Vedlagte dokumenter** | Høringssvar om digital kommunikation i lejeforhold<br>Hoeringssvar om digital kommunikation i Lejeloven |
| **Dokumenter uden PDF-version (ikke vedlagt)** | |
| **Udskrevet** | 20. sep 2026 |

---

**Til:** snb@sm.dk (snb@sm.dk)
**Fra:** Asger Nørgaard (asger1995@gmail.com)
**Titel:** Høringssvar om digital kommunikation i lejeforhold
**Sendt:** 15-09-2026 07:43
**Bilag:** Hoeringssvar om digital kommunikation i Lejeloven.pdf;

Til Sune Nyvang Blohm

Se venligst vedhæftede høringssvar om digital kommunikation i lejeforhold.

Med venlig hilsen
**Asger Nørgaard**

Til Børne-, Ældre- og Boligministeriet
Att. Sune Nyvang Blohm
E-mail: snb@baebm.dk
Sagsnummer: 2026-2197

15. september 2026

# Høringssvar om digital kommunikation i lejeforhold

Jeg afgiver på egne vegne følgende bemærkninger til det udkast til lov om ændring af lov om leje om digital kommunikation om særligt bebyrdende meddelelser, som er sendt i fornyet høring den 4. september 2026.

Jeg støtter muligheden for frivillig og sikker digital kommunikation og hensynet til, at lejeren skal kunne søge rådgivning efter modtagelsen af en opsigelse eller et betalingspåkrav. Forslaget bør imidlertid præciseres og suppleres, før det vedtages. Navnlig tidsreglerne, aftalekravet, overgangen for eksisterende lejeforhold og lejerens indsigelsesadgang skal udformes, så tvivl om teknik eller kommunikationsform ikke fører til tab af boligen.

## 1 Tidsgrænserne skal sikre beskyttelse i alle uger

Den foreslåede § 13, stk. 3, fastsætter i uger uden helligdage et sammenhængende tidsrum fra mandag kl. 8 til fredag kl. 16. Ordlyden tillader dermed levering om aftenen og natten midt på ugen, eksempelvis tirsdag kl. 23. Det harmonerer dårligt med høringsbrevets begrundelse om at skåne lejeren på tidspunkter, hvor udlejer eller rådgiver ikke kan kontaktes.

Samtidig gælder weekendbegrænsningen efter første punktum alene i uger uden helligdage. Andet punktum regulerer tidsrummet omkring den enkelte helligdag, men fastslår ikke klart, at også weekenden i en sådan uge er beskyttet. Formuleringen om kl. 8 dagen efter helligdagen, hvis denne dag er en hverdag, giver desuden tvivl ved flere sammenhængende helligdage og ved helligdage op til en weekend. Formålet fremgår af bemærkningerne, men bør gennemføres entydigt i lovteksten.

Jeg anbefaler et dagligt leveringstidsrum på almindelige arbejdsdage. Grundlovsdag samt den 24. og 31. december bør udtrykkeligt omfattes af beskyttelsen, så reglen ikke alene afhænger af, hvilke dage der regnes som helligdage. Bestemmelsen kan eksempelvis formuleres således:

> »Udlejerens digitale meddelelser efter stk. 2 skal være kommet frem til lejeren mellem kl. 8.00 og kl. 16.00 dansk tid på en mandag, tirsdag, onsdag, torsdag eller fredag, der ikke er en helligdag, grundlovsdag, den 24. december eller den 31. december. En meddelelse, der kommer frem uden for dette tidsrum, er ugyldig.«

Det er positivt, at bemærkningerne på side 10 fastslår ugyldighed og placerer forsendelsesrisikoen hos udlejeren. Ugyldighedsvirkningen bør fremgå direkte af loven. Det bør samtidig præciseres, at en ugyldigt leveret meddelelse ikke automatisk får virkning ved næste tilladte leveringstidspunkt. Lejerens adgang til at sende indsigelser på ethvert tidspunkt skal bevares.

## 2 Aftalekravet og eksisterende lejeforhold skal præciseres

Et aftalekrav sikrer kun et reelt valg, hvis lejeren særskilt og aktivt accepterer, at netop opsigelser og betalingspåkrav kan modtages digitalt. Udlejeren bør have bevisbyrden for denne accept og for lejerens valg af leverandør. En generel digitaliseringsklausul, et forudafkrydset felt eller hidtidig e-mailkorrespondance bør ikke i sig selv opfylde kravet. Lejeren skal forinden have en klar forklaring på, hvilke meddelelser aftalen omfatter, og hvordan aftalen kan bringes til ophør.

Bemærkningerne på side 9 tillader, at aftalen indgås efter lejekontraktens indgåelse. Udkastet indeholder imidlertid ingen særskilt overgangsbestemmelse. Jeg anbefaler, at det fastslås, at den nye mulighed også gælder eksisterende lejeforhold fra ikrafttrædelsen, men at tidligere generelle aftaler om digital kommunikation ikke automatisk udvides til de særligt bebyrdende meddelelser. Lejeren skal særskilt acceptere den nye anvendelse. Der skal ikke indgås en ny lejekontrakt, og lejeren skal kunne afslå uden at misligholde lejeforholdet.

For lejeaftaler indgået før den 1. januar 2018 bør ministeriet desuden redegøre for samspillet med lejelovens § 207, stk. 4, som viderefører § 3, stk. 2, i lov nr. 1561 af 19. december 2017. Efter denne overgangsregel forudsætter anvendelsen af de almindelige digitaliseringsregler på udlejerens meddelelser, at lejeren er underrettet herom. En sådan ensidig underretning må ikke kunne forveksles med den aftale, som det nye forslag kræver om opsigelser og betalingspåkrav.

## 3 Lejerens indsigelsesadgang skal være enkel og anvendelig

Den foreslåede § 13, stk. 2, omfatter både udlejerens opsigelse og lejerens indsigelse. For lejeren er indsigelsen et middel til at bevare muligheden for prøvelse af opsigelsen. Kravet om en bestemt sikker postleverandør kan derfor blive en selvstændig hindring for at gøre en rettighed gældende.

Problemet er illustreret ved Højesterets dom af 2. september 2022 i sag BS-32135/2021-HJR, U 2022.4449 H. Flertallet fandt, at en indsigelse sendt pr. e-mail ikke opfyldte det daværende formkrav. Hverken tidligere e-mailkorrespondance eller en sekretærs bekræftelse af modtagelsen ændrede resultatet. Afgørelsen angår de hidtidige regler, men viser betydningen af at undgå unødige formkrav ved udformningen af den nye ordning.

Jeg anbefaler, at særkravet i § 13, stk. 2, begrænses til udlejerens meddelelser efter § 176, stk. 1, og § 182, stk. 2. Lejerens indsigelse efter § 176, stk. 2, bør kunne sendes ved almindelig e-mail til en adresse, som udlejeren har oplyst til formålet eller anvender i lejeforholdet, når indsigelsen kan dokumenteres at være kommet rettidigt frem. Det skal også gælde, når indsigelsen fremsættes af en partsrepræsentant. Reglen skal udformes under hensyn til fritagelse fra Digital Post efter det foreslåede stk. 4.

§ 176, stk. 1, indeholder allerede en pligt til at oplyse om indsigelsesadgangen. Den bør konkretiseres, så opsigelsen også skal oplyse de gyldige kommunikationsmåder og modtageradresser samt fristen på seks uger. Mangelfuld vejledning om disse forhold bør medføre ugyldighed. Behovet følger direkte af, at forslaget indfører flere mulige kommunikationsformer.

Lejernes Landsorganisation i Danmark (LLO) rejste også spørgsmålet om e-mailindsigelser og partsrepræsentation i den første høring. I ministeriets høringsnotat af 13. december 2025, side 3, blev fastholdelsen af kravet begrundet med ønsket om samme kommunikationsform for begge parter. Dette hensyn bør ikke veje tungere end lejerens mulighed for at få en opsigelse prøvet.

## 4 Kravene til postløsningen skal kunne kontrolleres

En sikker digital postleverandør beskrives på side 9 ved ende-til-ende-kryptering og adgang med MitID. Det giver ikke i sig selv parterne et enkelt grundlag for at afgøre, om en konkret løsning opfylder lovens krav. Ministeriet har i det tidligere høringsnotat oplyst, at udbyderne ikke godkendes af ministerierne. Lejeren bør derfor ikke ved sit valg af leverandør påtage sig risikoen for en efterfølgende teknisk vurdering.

Jeg anbefaler, at centrale minimumskrav fastsættes i loven eller i regler udstedt med klar hjemmel, og at der etableres en tilgængelig ordning for dokumentation af leverandørernes opfyldelse af kravene. Offentlig vejledning bør gøre det muligt at identificere anvendelige løsninger. Udlejeren skal fortsat kunne dokumentere, at den anvendte løsning opfyldte kravene på leveringstidspunktet.

Kravene bør omfatte dokumentation af meddelelsens indhold, modtager og leveringstidspunkt, beskyttelse mod efterfølgende ændring samt mulighed for at gemme meddelelsen og dens leveringsoplysninger på et varigt medie. Adgangen til dokumentation må ikke bortfalde alene som følge af lejeforholdets ophør eller leverandørskifte.

Løsningen skal desuden understøtte, at en behørigt bemyndiget partsrepræsentant kan bistå lejeren uden at bruge lejerens personlige MitID. Hvis særkravet for lejerens indsigelser fastholdes, er det afgørende, at repræsentanten faktisk kan sende gennem den valgte løsning. Modtagelse, læsning, svar og udlevering af dokumentation bør være uden særskilt betaling for lejeren.

## 5 Fremkomst og driftsfejl må ikke skabe retstab

Udkastet bruger udtrykket modtaget, mens fristerne i §§ 176 og 182 knytter sig til, at meddelelsen er kommet frem. Forholdet mellem begreberne bør forklares. Det er nødvendigt at skelne mellem afsendelse, teknisk registrering hos leverandøren og meddelelsens tilgængelighed i lejerens aftalte postkasse. Afsendelsesloggen alene bør ikke være tilstrækkelig dokumentation for fremkomst.

Jeg anbefaler, at fremkomst forudsætter, at den korrekte modtager har fået meddelelsen tilgængelig i læsbart format i den aftalte løsning. En e-mail, sms eller pushbesked om ny post skal behandles som en advisering og ikke som selve meddelelsen. Kravet angår tilgængelighed; det er ikke et forslag om, at lejeren skal have læst dokumentet, før det kan få virkning.

Udlejerens bevisbyrde bør udtrykkeligt omfatte gyldig aftale, korrekt modtager og leverandør samt fremkomst inden for det tilladte tidsrum. Det bør også reguleres, hvordan dokumenterede driftsforstyrrelser hos postleverandøren eller MitID påvirker fremkomst og løbende frister. En lejer bør ikke miste indsigelsesadgang som følge af et dokumenteret systemnedbrud uden for lejerens kontrol. Reglerne skal give en klar løsning for fristforlængelse eller en alternativ indsigelseskanal.

Ved ugyldig digital levering skal en ny gyldig meddelelse være afgørende for fristberegningen. Samspillet med § 182, stk. 2, bør præciseres, så digitaliseringen hverken fremrykker det tidligste tidspunkt for afgivelse af betalingspåkrav eller forkorter betalingsfristen.

## 6 Fritagelse og flere lejere kræver klare procedurer

Jeg støtter videreførelsen af beskyttelsen for personer, der er fritaget for Digital Post. Det er positivt, at bemærkningerne på side 10 udtrykkeligt fastslår, at digital kommunikation også er udelukket, når blot én af flere lejere er fritaget. Dette løser en bekymring rejst i den første høring og bør fremgå klart af vejledningen til parterne.

Der bør skelnes mellem almindeligt fravalg med varslet i § 13, stk. 1, og den situation, hvor en part bliver fritaget efter stk. 4. Fritagelsens virkning må ikke afhænge af udløbet af fravalgsvarslet. Ministeriet bør beskrive, hvordan ændret fritagelsesstatus meddeles og håndteres i et eksisterende lejeforhold.

Der bør desuden fastsættes en praktisk ordning ved ophør af adgang til en platform. Hvis lejeren dokumenteret ikke længere kan benytte den aftalte løsning, bør udlejeren anvende fysisk meddelelse, indtil en anvendelig digital ordning er aftalt. Et ønske om en anden leverandør må ikke i sig selv føre til levering til en ny postkasse uden aftale. Fravalg og leverandørskifte må ikke behandles som misligholdelse af lejeaftalen.

For lejemål med flere lejere bør det præciseres, at aftalen kræver tilslutning fra samtlige lejere på kontrakten. Et fælles valg af leverandør må ikke forstås som et afkald på, at meddelelsen skal gives til de relevante kontraktparter, eller som en forudsætning om fælles digital postkasse. Reglerne bør klart beskrive, hvordan fremkomst hos hver relevant lejer dokumenteres.

## 7 Bemærkninger og gennemførelse skal tilpasses

Vurderingen af, at forslaget ikke har administrative konsekvenser for borgerne, bør uddybes. Valg af leverandør, aftaleindgåelse, adgang for repræsentanter og håndtering af driftsfejl kan kræve handling fra lejeren. Disse forhold bør indgå i vurderingen af, om ordningen er tilstrækkeligt enkel og klar til den foreslåede ikrafttrædelse den 1. januar 2027.

Endelig bør bemærkningerne gennemgås for følgefejl. På side 8 henvises der fortsat til stk. 3 som bestemmelsen om fritagelse, selv om denne nu placeres i stk. 4, og indsættelsen beskrives som alene et nyt stk. 2 og 3. Beskrivelsen af betingelserne for digital udlevering af indflytningsrapporten på side 11 bør ligeledes afstemmes med det beskrevne udgangspunkt i § 13, stk. 1. Præcise bemærkninger er nødvendige, når overtrædelse af kommunikationsreglerne kan få betydning for retten til boligen.

Med venlig hilsen
Asger Nørgaard