

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

Notat

Dato 29. august 2017

## Høringsnotat

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

#### **1. Indledning**

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har den 10. juli 2017 sendt udkast til forslag til lov om ændring af lov om leje og lov om leje af almene boliger i høring hos de i bilag 1 nævnte høringsparter. Udkastet til lovforslag har også været offentliggjort på Høringsportalen.

Høringsfristen udløb den 23. august 2017.

Følgende organisationer har meddelt, at de ikke har bemærkninger:

Dansk Byggeri, Grundejernes Investeringsfond, Præsidenten for Vestre Landsret og Præsidenten for Østre Landsret.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har herudover modtaget høringssvar fra BL - Danmarks Almene Boliger, Danske Lejere, Danske Udlejere, Ejendomsforeningen Danmark og Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen.

I det følgende refereres og kommenteres hovedindholdet i de modtagne høringssvar opdelt efter relevante emner. Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens kommentarer til de enkelte emner følger efter i kursiv.

#### **2. Generelle bemærkninger**

Ejendomsforeningen Danmark er positiv overfor forslaget, men bemærker dog, at forslaget alene er et lille skridt i den rigtige retning, og at man efterlader en hel branche tilbage i forhold til det omgivende samfund på det digitale område.

Dato 29. august 2017

Danske Udlejere mener ikke, at der med lovforslaget er taget tilstrækkelige hensyn til anbefalingerne i rapporten, som arbejdsgruppen om fremme af digital kommunikation i private lejeforhold har udarbejdet. Parterne skal frit kunne kommunikere digitalt. Den part, der skal afgive en meddelelse, har selvfølgelig bevisbyrden for, at meddelelsen er kommet frem til modtageren på linje med reglerne i det øvrige samfund.

Danske Lejere frygter, at forslaget kan skabe usikkerhed om, hvorvidt meddelelser er kommet frem til modtageren.

Danske Lejere anfører, at en lovændring bør sikre en velfungerende ramme for parternes digitale kommunikation. En sikker ramme kunne være en løsning som e-Boks, der skaber en formalitet, der sikrer bevis og dermed afhjælper konflikter.

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

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

#### Kommentar:

*En ekstern arbejdsgruppe afleverede i februar 2017 en rapport med anbefalinger til lovændringer, der kan fremme mulighederne for digital kommunikation i private lejeforhold.*

*I forlængelse af arbejdsgruppens rapport er der indgået en politisk aftale af 2. juni 2017 mellem regeringen (Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti), Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti, Enhedslisten, Alternativet, Radikale Venstre og Socialistisk Folkeparti om øget digital kommunikation på lejeområdet.*

*Som det fremgår af lovforslagets bemærkninger, indeholder lovforslaget ikke en udmøntning af alle arbejdsgruppens anbefalinger, da arbejdsgruppen ikke kunne opnå enighed om en samlet anbefaling af én model. Lovforslaget er derimod en udmøntning af den politiske aftale.*

*Digital kommunikation rejser spørgsmål om, hvem der bærer risikoen for, at en meddelelse ikke kommer frem til modtageren. Disse spørgsmål er ikke særlige for lejelovgivningen og må som anført i lovforslaget besvares efter almindelige bevisregler.*

Dato 29. august 2017

*Lejere og udlejere kommunikerer allerede i vidt omfang digitalt i leje-forholdet. Lovforslaget ændrer ikke ved almindelige regler om, at den part, der skal bevise, at en meddelelse er kommet frem, bærer risi-koen for den anvendte kommunikationsform, fx e-mail.*

*Det bemærkes, at almene og private udlejere i dag og efter forslaget – med undtagelse af betalingspåkrav og opsigelse – kan sende med-delelser til lejernes e-Boks via den Digitale Post-løsning, hvis lejerer tilmelder sig ordningen.*

*Efter styrelsens opfattelse får forslaget ikke indflydelse på fx husleje-nævnenes kompetence til at tage stilling til tvister i leje-forholdet. Nævnene behandler således allerede sager, hvor korrespondancen mellem parterne sker digitalt.*

*Lovforslagets regler om digital kommunikation i almene og private le-jeboliger omfatter både meddelelser med direkte og indirekte krav om skriftlighed, herunder meddelelser, hvor der i loven foreskrives en meddelelsespligt, der ikke lader sig gennemføre på anden måde end skriftligt.*

*Et krav om, at udlejerer skal udlevere materiale til lejerer, jf. fx al-menlejelovens § 5, stk. 5, om udlevering af vedligeholdelsesregle-ment, vil ikke kunne ske på anden måde end skriftligt.*

*Høringssvarene giver ikke anledning til ændringer.*

### **3. Parternes mulighed for at forlange, at meddelelser ikke læn-gere sendes digitalt**

Ejendomsforeningen Danmark og Danske Udlejere er imod forslaget om, at parterne med 1 måneds varsel kan frabede sig digital kommu-nikation.

Ejendomsforeningen Danmark henviser til, at forslaget efterlader branchen tilbage i forhold til den øvrige digitale udvikling. Foreningen er ikke ubetinget enig i, at den digital kommunikation vil lette den ad-ministrative byrde for udlejerer, når lejerer frit kan frabede sig digital kommunikation.

Ejendomsforeningen Danmark anfører, at det bør fremgå af forslaget, hvordan parterne kan genoptage digital kommunikation, hvor en af parterne har frabedt sig digital kommunikation.

Ejendomsforeningen Danmark anfører endvidere, at det bør fremgå af lovteksten, at en part, der er fritaget for Digital Post fra det offentlige, har pligt til at meddele modparten dette, hvis vedkommende ikke øn-sker digital kommunikation.

Ejendomsforeningen Danmark er uforstående overfor den forskelsbe-handling af lejerer og udlejerer, der lægges op til i de almindelige be-mærkninger pkt. 3.1.3, afsnit 10, hvor det fremgår, at udlejerer må

Dato 29. august 2017

søge at genoprette digital kommunikation, når det konstateres, at lejerens digitale adresse ikke kan benyttes.

Ejendomsforeningen Danmark bemærker, at udlejeren selv bestemmer, hvem udlejeren ønsker at leje ud til. Foreningen mener derfor ikke, det bør fremgå af lovforslagets almindelige bemærkninger pkt. 3.1.3, afsnit 13, at ministeriet i forbindelse med lovforslaget har overvejet, at krav om indgåelse af aftale om digital kommunikation kan betyde, at udlejeren fravælger lejere, der ikke er fortrolige med IT-teknologi.

Danske Udlejere mener, at udlejeren altid skal have mulighed for at kommunikere med lejereren digitalt, hvis lejereren kan modtage digital kommunikation. Det er dog overordnet fortsat afsenderen af en meddelelse, der skal bevise, at meddelelsen er kommet frem.

Ejendomsforeningen Danmark og Danske Udlejere frygter, at forslaget vil skabe unødige konflikter mellem parterne.

Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen foreslår, at det kommer til at fremgår udtrykkeligt, at de nye regler også skal gælde krav om skriftlighed, der følger af lejeaftalen.

Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen forventer, at der vil være visse praktiske problemer med at sikre, at den part, der er fritaget for Digital Post fra det offentlige, skal give meddelelse herom til modparten.

#### Kommentar:

*Det er forventningen, at langt størstedelen af lejerne og udlejerne selv har et ønske om at anvende digital kommunikation i lejeforhold.*

*For at beskytte den lille gruppe af lejere og udlejere, der fortsat har behov for at bruge fysisk post, indføres der dog regler, der giver mulighed for at fravælge digital kommunikation i lejeforhold.*

*Borgere med begrænsede digitale ressourcer kan fx også blive fritaget for Digital Post fra det offentlige efter reglerne i lov om Digital Post fra offentlige afsendere.*

*Det forventes, at den gruppe af lejere og udlejere, der forlanger, at kommunikationen fremover skal ske med almindelig post, i det væsentlige vil være sammenfaldende med lejere og udlejere, der kan fritages fra Digital Post fra det offentlige.*

*Det vurderes, at forslaget vil fjerne nogle eksisterende barrierer for digital kommunikation, og at forslaget derfor vil medvirke til at understøtte en øget anvendelse af digital kommunikation mellem udlejere og lejere og dermed muliggøre lavere administrationsomkostninger for udlejerne.*

Dato 29. august 2017

*For så vidt angår de almindelige bemærkninger pkt. 3.1.3, afsnit 10, skal afsnittet læses i sammenhæng med de foregående afsnit. Afsnittet handler således om den særlige situation, hvor lejerer misligholder en specifik aftale om digital kommunikation og er ikke udtryk for forskelsbehandling af lejerer og udlejerer. Det fremgår af de almindelige bemærkninger, at den part, der skal bevise, at en meddelelse er kommet frem, bærer risikoen for den anvendte kommunikationsform.*

*Med hensyn til de almindelige bemærkninger pkt. 3.1.3, afsnit 13, bemærkes, at lovforslaget ikke berører den private udlejers ret til selv at vælge sine lejere. Udlejerer har fortsat mulighed for at lægge vægt på, om lejerer kan kommunikere digitalt. En lejer med begrænsede digitale ressourcer har efter forslaget mulighed for at blive fritaget for digital kommunikation.*

*Høringssvarene giver anledning til ændringer i lovforslagets § 1, nr. 1, og § 2, nr. 1.*

*Efter den gældende ordning i loven kræver det alene en aftale om digital kommunikation, hvis der er krav om skriftlighed i lovgivningen. Efter retspraksis gælder det imidlertid også, hvis kravet om skriftlighed alene følger af lejeaftalen.*

*Det angives derfor i lovteksten, at parterne også kan forlange, at meddelelser, hvor der ikke efter lovgivningen, men alene efter lejeaftalen er krav om skriftlighed, ikke afgives digitalt.*

*Høringssvarene giver anledning til, at det præciseres i lovforslagets bemærkninger, at parterne senere kan aftale at genoptage den digitale kommunikation, hvor en part efter forslaget har krævet, at meddelelser i lejeforholdet ikke afgives som digitale dokumenter.*

*Det fremgår allerede af bemærkningerne, at den part, der uden varsel kræver, at kommunikationen i lejeforholdet fremover sker med almindelig post, fordi parten er fritaget for Digital Post fra det offentlige, skal meddele modparten om dette. Ønsker fx lejerer at blive fritaget for digital kommunikation i lejeforholdet uden varsel, kræver det efter forslaget, at lejerer er fritaget fra Digital Post fra offentlige afsendere. Udlejerer vil i den situation kunne kræve dokumentation for, at betingelsen er opfyldt. Det præciseres i bemærkningerne.*

#### **4. Meddelelser efter lejelovens § 87 og § 93, stk. 2, om henholdsvis opsigelse og betalingspåkrav**

*Ejendomsforeningen Danmark og Danske Udlejere mener ikke, at meddelelse af opsigelse og udlejerens betalingspåkrav skal undtages fra digital kommunikation som foreslået.*

Dato 29. august 2017

Ejendomsforeningen Danmark foreslår, at parterne får mulighed for at afgive de omtalte meddelelser ved anvendelse af e-Boks eller lignende postløsning. Foreningen bemærker, at der ikke er nogen større retssikkerhed for lejerne i, at opsigelser og påkrav skal sendes med fysisk post, end der fx er ved at sende til lejerens e-Boks, og at lovforslaget ikke afspejler et notat til den politiske aftale bag forslaget, hvor det fremgår, at også påkrav og opsigelser skal kunne sende via e-Boks. Foreningen påpeger, at lejere, der af undskyldelige årsager ikke får betalt leje til tiden, inden ophævelse kan sendes frem, i henhold til gældende retspraksis sikres af lejelovens § 94.

Danske Udlejere henviser til, at SKAT, domstolene m.fl. anvender digital post, når der udsendes afgørelser, der kan have stor betydning for modtageren.

Danske Udlejere bemærker, at det bør præciseres om lejerens indsigelse mod en opsigelse efter § 87 skal kunne meddeles digitalt.

#### Kommentar:

*Af den endelige politiske aftale af 2. juni 2017, der ligger til grund for lovforslaget, fremgår det, at parterne er enige om, at kravet om skriftlighed pr. brev fastholdes ved betalingspåkrav og opsigelse.*

*Som det fremgår af lovforslagets bemærkninger, vurderes det at begrænse fejlkommunikation mest muligt, når disse meddelelser som i dag skal sendes med brev. Det bemærkes, at hvis lejerens overser opsigelsen eller påkravsskrivelsen, kan det få meget vidtgående konsekvenser, idet lejerens risikerer at miste sit hjem.*

*Det præciseres i lovforslagets bemærkninger, at lejerens indsigelse mod udlejerens opsigelse efter lejelovens § 87 ligesom efter de gældende regler ikke kan afgives som et digitalt dokument.*

#### **4. Digital kommunikation ved gennemførelse af ind- og fraflytningssyn**

Ejendomsforeningen Danmark mener ikke, det er relevant at angive i bemærkninger, at udlejerens på forhånd skal have oplyst lejerne om, at synsrapporten vil blive afgivet digitalt.

Danske Lejere mener, at de gældende regler om, at synsrapporterne udleveres fysisk under synet, skal opretholdes. Der henvises til, at forslaget indebærer en dårligere beskyttelse af lejerens. Fastholdes forslaget, bør det efter organisationens opfattelse præciseres i lovteksten, at udlejerens i sin indkaldelse til fraflytningssyn skal gøre lejerens opmærksom på, at synsrapporten udleveres digitalt, så lejerens har mulighed for at indrette sig herpå.

Dato 29. august 2017

Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen og Danske Udlejere foreslår, at det præciseres, at udlejerens udlevering af synsrapporten til lejereren på synet kan ske både digitalt eller i form af en fysisk kopi.

Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen foreslår, at det kommer til at fremgå af lovforslagets bemærkninger, at parterne som hidtil kan indgå en konkret aftale om, at synsrapporten udleveres digitalt, selv om en af parterne har opsagt muligheden for digital kommunikation, så længe aftalen ikke er til skade for lejereren.

#### Kommentar:

*Det har været et ønske fra både lejer- og udlejerorganisationerne at skabe bedre mulighed for digital kommunikation ved ind- og fraflytningssyn.*

*Både lejerne og udlejerne har en interesse i, at lejemålets faktiske stand bliver fastlagt på et fælles syn. Det er derfor også i udlejerens interesse at kunne udlevere synsrapporten til lejereren på synet.*

*Hvis udlejereren vil udlevere synsrapporten digitalt på synet, er det derfor hensigtsmæssigt, at udlejereren i indkaldelsen til synet henstiller til lejereren, at denne har mulighed for at modtage og kvittere for synsrapporten elektronisk på synet ved fx at medbringe en mobiltelefon el. lign.*

*Lejerne har også interesse i at kunne modtage synsrapporten på synet digitalt og må forventes at have mulighed for at kunne modtage og kvittere for synsrapporten på synet ved hjælp af en mobiltelefon el. lign., hvis lejereren ikke har frabedt sig digital kommunikation. Undlader lejereren i den situation at medbringe en mobiltelefon, har udlejereren efter forslaget mulighed for at sende synsrapporten til lejereren senest 2 uger efter synet.*

*Det fremgår af lovforslagets bemærkninger, at synsrapporten også kan udleveres på synet på anden måde end i et digitalt dokument.*

*Det præciseres i lovforslagets bemærkninger, at udlejereren ikke har mulighed for at udlevere synsrapporten i et digitalt dokument på synet, hvis parterne har aftalt en anden kommunikationsform, lejereren har fravalgt digital kommunikation, eller lejereren er fritaget for offentlig Digital Post, jf. lovforslagets § 1, nr. 1. Det kan dog konkret aftales på synet, at rapporten kan udleveres digitalt til lejereren, selvom lejereren ellers har fravalgt digital kommunikation. En sådan frivillig aftale vil ikke være til skade for lejereren. Det samme gælder i relation til andre meddelelser, hvor parterne i større eller mindre grad aftaler at genoptage den digitale kommunikation.*

Dato 29. august 2017

## 5. Digital kommunikation ved gennemførelse af tilbudspligten

Ejendomsforeningen Danmark og Danske Udlejere er positive overfor den del af lovforslaget.

## 6. Ikrafttræden

Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen foreslår, at de nye reglers virkning på eksisterende lejeaftaler gøres mere tydelig, jf. ikrafttrædelsesbestemmelsen i § 3, stk. 2, og bemærkningerne hertil.

Ejendomsforeningen Danmark finder det positivt, at ændringen får virkning for allerede indgåede lejeaftaler.

Ejendomsforeningen Danmark og Danske Udlejere undrer sig over, at man vælger at udskyde ikrafttrædelsen for eksisterende lejeaftaler. Begge foreninger er uforstående overfor, at udlejeren i modsætning til lejerer pålægges en meddelelsespligt i den forbindelse.

### Kommentar:

*Ændringer af lejelovgivningen har som hovedregel ikke virkning for eksisterende lejeaftaler. For at fremme mulighederne for digital kommunikation er det dog foreslået, at lovændringerne om digital kommunikation efter en overgangsperiode på 1 år også finder anvendelse på eksisterende lejeaftaler, jf. lovforslagets § 3, stk. 2.*

*Efter forslaget kan udlejeren kun anvende overgangsreglen, når udlejeren har meddelt lejerer, at reglen finder anvendelse. Lejerer kan derimod anvende reglen uden videre.*

*Overgangsperioden på 1 år er indført for at give parterne i eksisterende lejeforhold mulighed for at indrette sig på de nye regler.*

*Lejerer anses traditionelt som den svagere part i lejeforholdet. For at beskytte lejerer er det derfor foreslået, at udlejeren som den professionelle part i lejeforholdet skal give lejerer meddelelse, såfremt udlejeren ønsker at anvende de nye regler på eksisterende lejeforhold.*

*Det præciseres i bemærkningerne, at ikrafttrædelsesbestemmelsen i § 3, stk. 2, har forskellig virkning for lejerer og udlejeren.*



Dato 29. august 2017

## **Bilag 1**

Advokatrådet

Advokatsamfundet

Andelsboligernes Fællesrepræsentation

BL - Danmarks Almene Boliger

BOSAM, Byggesocietetet, Byggeskadefonden

Bygherreforeningen i Danmark

Danmarks Lejerforeninger

Dansk Byggeri

Danske Lejere

Danske Udlejere

Den Danske Dommerforening

Dommerfuldmægtigforeningen

Ejendomsforeningen Danmark

Grundejernes Investeringsfond

Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen

KL

Landbrug & Fødevarer

Landsbyggefonden

Lejernes Landsorganisation i Danmark

Præsidenten for Vestre Landsret

Præsidenten for Østre Landsret

Realkreditforeningen

Realkreditrådet

SAPU

Statens Byggeforskningsinstitut/Aalborg Universitet.