

Enhed
Byggeri og
Boliglovgivning

Sagsbehandler
Sune Nyvang Blohm

Koordineret med

Sagsnr.
2025 - 1705

Doknr.
69797090

Dato
13-12-2025

Høringsnotat

Høringsnotat til forslag til lov om ændring af lejeloven (Digital kommunikation).

1. Hørte myndigheder og organisationer

Lovforslaget har været i høring i perioden 23. oktober 2025 til 21 november 2025.

Lovforslaget har været sendt i høring hos:

Advokatsamfundet, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, Arkitektforeningen, ATP Ejendomme, BL - Danmarks Almene Boliger, BOSAM, BUILD - Institut for Byggeri, By og Miljø, Aalborg Universitet, Bygeskadefonden, 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, Erhvervslejerens 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, Landsbybyggefonden, 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 Ældresagen.

Herudover har lovforslaget været tilgængeligt på Høringsportalen.

2. Modtagne hørings svar

Der er indkommet hørings svar fra følgende høringsparter: Dansk Ældreråd, Bygeskadefonden, Dansk Ejendomsmæglerforening, Danske Advokater, KL, BL – Danmarks Almene Boliger, EjendomDanmark, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Danske Lejere, Danske Udlejere, Lejernes Landsorganisation i Danmark (LLO) og DI Ejendom.

Herudover er der inden for fristen modtaget hørings svar fra Danmarks Lejerforeninger.

Alle hørings svar offentliggøres på høringsportalen.

I notatet er alene medtaget de væsentligste punkter fra hørings svarene.

3. Ændringer på baggrund af høringen

De modtagne hørings svar har givet anledning:



- Præcisering af § 1, nr. 2 og 4.
- Præciseringer i lovens bemærkninger.

4. Bemærkninger til lovforslaget

Dansk Ældreråd, Byggeskedefonden og KL har alene fremsendt bekræftelse på modtagelsen af høringen, og har dermed ikke fremsendt bemærkninger til lovforslaget.

Overordnet

Dansk Ejendomsrådgiverforening og Danske Advokater finder det uhensigtsmæssigt, at aftalen om digital kommunikation kan opsiges.

EjendomDanmark finder, at udgangspunktet for kommunikation i lejeforholdet bør være digital kommunikation.

Danske Udlejere anfører, at der bør være fuld aftalefrihed om kommunikationen i lejeforholdet. Danske Udlejere anfører samtidig, at det bør kunne indføres ensidigt, hvorved den anden part ikke kan nægte digital kommunikation.

Social- og Boligministeriet bemærker, at lovforslaget alene omhandler en ændring af reglerne for fremsendelse af meddelelser efter lejelovens § 176 og § 182, stk. 2.

Danske Advokater foreslår, at den autoriserede blanket skal opdateres, så muligheden for at vælge digital kommunikation fremgår direkte heraf.

Social- og Boligministeriet har noteret bemærkningerne, der ikke giver anledning til ændringer.

BL – Danmarks Almene Boliger foreslår, at en lignende ordning indføres på det almene område. Almene boligorganisationer har mulighed for at sende meddelelser med Digital Post, men BL bemærker, at dette kræver at boligorganisationen kan tilmeldes ordningen, hvilket ikke er tilfældet på nuværende tidspunkt.

Social- og Boligministeriet har noteret bemærkningerne, der ikke giver anledning til ændringer.

Danmarks Lejerforeninger mener, at lovændringen forringer lejers retsstilling, som følge af at udlejer ikke har en pligt til at oplyse, hvorledes indsigelsesadgangen til udlejers opsigelser kan udøves.

Social- og Boligministeriet bemærker, at lovændringen ikke omhandler oplysningspligten i forhold til indsigelser mod opsigelser. Bemærkningen giver derfor ikke anledning til ændringer.

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation anbefaler, at der gennemføres en evaluering af ordningen efter ét eller to år, for at vurdere, om ordningen bliver brugt, og om den fungerer i praksis.

Social- og Boligministeriet har noteret bemærkningerne, der ikke giver anledning til ændringer.

Danske Lejere foreslår, at der indføres offentlig digital infrastruktur, der også kan anvendes i privatretlige forhold.

Social- og Boligministeriet har noteret bemærkningerne, der ikke giver anledning til ændringer.



Til lovforslagets nr. 2

Dansk Ejendomsmæglerforening, Danske Advokater, EjendomDanmark og DI Ejendom finder det uhensigtsmæssigt, at det er lejer, der skal udpege den sikre digitale postleverandør, som følge af ukendskab herom hos lejer.

Danske Lejere og LLO bemærker, at det er vigtigt, at det er lejer, der skal udpege den sikre digitale postleverandør.

Social- og Boligministeriet bemærker, at det ved udarbejdelsen af lovforslaget har været væsentligt at sikre, at balancen mellem lejer og udlejer opretholdes, herunder at lejer, beskyttes mod at skulle anvende en digital postleverandør, som lejer ikke i forvejen anvender til dennes sikre kommunikation i andre henseender.

LLO anfører, at lejers indsigelse mod opsigelse ikke bør være omfattet af reglerne, og at sådanne bør kunne fremsendes ved almindelig e-mail. LLO anfører i den forbindelse, at såfremt det fastholdes, at også lejers meddelelser i henhold til bestemmelserne skal ske ved en sikker digital postleverandør, vil LLO som lejerrepræsentant fortsætte med brevpост.

Social- og Boligministeriet bemærker, at lovforslaget omfatter alle meddelelser i henhold til lejelovens § 176 og § 182, stk. 2. Lovforslaget er udformet for at sikre, at begge parter benytter samme kommunikationsform i denne relation.

Dansk Ejendomsmæglerforening finder det uhensigtsmæssigt, at aftalen om digital kommunikation ikke må stille lejer værre end udlejer i den digitale kommunikation, og foreslår at dette pkt. udgår.

Danske Advokater bemærker, at begrebet "værre" ikke kendes fra almindelig juridisk sprogbrug.

Danske Udlejere bemærker, at begrebet "værre" bør ændres og præciseres.

Social- og Boligministeriet har på baggrund af høringssvarene valgt at ændre "værre" til "ringere".

EjendomDanmark har bemærket, at det ikke fremgår af forslaget til loven eller bemærkningerne, hvornår aftalen skal være indgået.

Social- og Boligministeriet har indsat en passus herom i bemærkningerne til bestemmelsen.

EjendomDanmark mener, at det bør fremgå af loven, hvornår der skal ske vurdering af, om den digitale leverandør er sikker.

Social- og Boligministeriet bemærker, at det af forslaget fremgår, at afgivelsen af meddelelserne skal ske ved brug af en sikker digital postleverandør. Dermed er det sikret, at det væsentlige tidspunkt er, at leverandøren er en sikker digital leverandør, når leverancen sker. Bemærkningen giver derfor ikke anledning til ændringer.

EjendomDanmark har anført, at bemærkningernes omtale af "almindelige e-mailadresser", kan misforstås således, at Social- og Boligministeriet generelt mener, at e-mails ikke er en sikker kommunikationsform.

Social- og Boligministeriet har som følge af bemærkningen flyttet den omtalte passus til at være efter definitionen af "sikker digital postleverandør" og udvidet bemærkningen, så det klart fremgår, at omtalen alene omfatter lovens begreb.

LLO anfører, at der bør være en liste over de "godkendte" af sikker digital postleverandører.



Social- og Boligministeriet bemærker, at de leverandører, der kan tilbyde sikker digital postleverance, er private udbydere, der ikke godkendes af ministeriet eller andre ministerier i øvrigt.

Til lovforslagets nr. 3

LLO har stillet spørgsmålstejn ved, om man risikerer at lejere, der er fritaget for Digital Post, kommer til at modtage disse dokumenter digitalt, såfremt lejerens samlever ikke er fritaget.

Social- og Boligministeriet har indført en passus herom i bemærkningerne.

Til lovforslagets nr. 4

Danske Advokater bemærker, at ændringen medfører en realitetsændring, og at der dermed ikke blot er tale om en konsekvensrettelse.

Social- og Boligministeriet har på baggrund af høringssvaret ændret bestemmelsen, således at det sikres, at der alene er tale om en konsekvensrettelse.