

**Til:** Sune Nyvang Blohm (snb@sm.dk)  
**Fra:** Lise Sørensen (ls@aeldreraad.dk)  
**Titel:** VS: [2025-1705] Høring over udkast til ændring af lejeloven (Digital kommunikation)  
**E-mailtitel:** VS: [2025-1705] Høring over udkast til ændring af lejeloven (Digital kommunikation) (SM Id nr.: 61488225)  
**Sendt:** 28-10-2025 11:31  
**Bilag:** Høringsbrev.pdf; Udkast til lovændringsforslag - Digital kommunikation (h=C3✦ring).pdf; Høringsliste.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.

Danske Ældreråd kvitterer for vedhæftede høring.  
Vi har ingen kommentarer.

Med venlig hilsen

**Lise Sørensen**  
Ældrepolitisk konsulent  
Danske Ældreråd  
Tlf. 3877 0168 | Mail: [ls@aeldreraad.dk](mailto:ls@aeldreraad.dk)



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](http://www.aeldreraad.dk)

---

**Fra:** Sune Nyvang Blohm <[snb@sm.dk](mailto:snb@sm.dk)>  
**Sendt:** 23. oktober 2025 13:10  
**Til:** Rasmus Korsholm Jørgensen <[rakj@sm.dk](mailto:rakj@sm.dk)>  
**Emne:** [2025-1705] Høring over udkast til ændring af lejeloven (Digital kommunikation) (SM Id nr.: 61488225)

Til de på vedlagte høringsliste anførte høringsparter

Social- og Boligministeriet sender forslag til lov om ændring af lov om leje (Digital kommunikation) i høring.

Vedhæftet er høringsbrev, høringsliste og udkast til lovændringen.

Social- og Boligministeriet skal anmode om at eventuelle bemærkninger er ministeriet i hænde senest **fredag den 21. november 2025**.

Med venlig hilsen

**Sune Nyvang Blohm**  
Chefkonsulent  
Byggeri og Boliglovgivning  
Mobil: +45 29 31 80 53

**Social- og Boligministeriet**

Holmens Kanal 22  
1060 København K  
Telefon: 33 92 93 00  
[www.sm.dk](http://www.sm.dk)

[Sådan behandler vi dine personoplysninger](#)

**Til:** Sune Nyvang Blohm (snb@sm.dk)  
**Cc:** Lea Maria Kristiansen (lea@bl.dk), Henriette Mygind Krempel (hmk@bsf.dk)  
**Fra:** Hanne Sørensen (HAS@bsf.dk)  
**Titel:** VS: [2025-1705] Høring over udkast til ændring af lejeloven (Digital kommunikation)  
**E-mailtitel:** VS: [2025-1705] Høring over udkast til ændring af lejeloven (Digital kommunikation) (SM Id nr.: 61488225)  
**Sendt:** 20-11-2025 11:24  
**Bilag:** Høringsbrev.pdf; Udkast til lovændringsforslag - Digital kommunikation (h=C3✦ring).pdf; Høringsliste.pdf; Signature-20251023111134.txt;

**[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.

Byggeskadefonden har modtaget forslag til lov om ændring af lov om leje (Digital kommunikation) i høring.

Fonden har ingen bemærkninger til udkastet.

## Hanne Sørensen

Juridisk konsulent

3376 2154 · 5373 1515 · [has@bsf.dk](mailto:has@bsf.dk)

Byggeskadefonden

Studiestræde 50

1554 København V

3376 2000 · [bsf@bsf.dk](mailto:bsf@bsf.dk) · <https://www.bsf.dk>

 **BYGGESKADEFONDEN**

**Fra:** Sune Nyvang Blohm <[snb@sm.dk](mailto:snb@sm.dk)>

**Sendt:** 23. oktober 2025 13:10

**Til:** Rasmus Korsholm Jørgensen <[rakj@sm.dk](mailto:rakj@sm.dk)>

**Emne:** [2025-1705] Høring over udkast til ændring af lejeloven (Digital kommunikation) (SM Id nr.: 61488225)

Til de på vedlagte høringsliste anførte høringsparter

Social- og Boligministeriet sender forslag til lov om ændring af lov om leje (Digital kommunikation) i høring.

Vedhæftet er høringsbrev, høringsliste og udkast til lovændringen.

Social- og Boligministeriet skal anmode om at eventuelle bemærkninger er ministeriet i hænde senest **fredag den 21. november 2025**.

Med venlig hilsen

**Sune Nyvang Blohm**

Chefkonsulent

Byggeri og Boliglovgivning

Mobil: +45 29 31 80 53

**Social- og Boligministeriet**

Holmens Kanal 22  
1060 København K

Telefon: 33 92 93 00

[www.sm.dk](http://www.sm.dk)

[Sådan behandler vi dine personoplysninger](#)

**Til:** Sune Nyvang Blohm (snb@sm.dk)  
**Fra:** Morten Skyhøj Olsen (mso@de.dk)  
**Titel:** Jeres sagsnummer 2025-1705. vores sagsnummer H.25-25-021, høring over udkast til lov om ændring af lov om leje (Digital kommunikation)  
**Sendt:** 20-11-2025 13:03  
**Bilag:** Høringssvar DE.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.

Kære Sune.  
Vedhæftet svar fra Dansk Ejendomsmæglerforening.

Med venlig hilsen



Morten Olsen  
Juridisk- og mæglerfaglig afdeling

Tel: 32 64 45 36  
Mail: [mso@de.dk](mailto:mso@de.dk)  
Gammel Kongevej 60  
1850 Frederiksberg C  
[www.de.dk](http://www.de.dk)

Læs hvordan, hvorfor og hvornår vi behandler dine personoplysninger i vores [Persondata- og cookiepolitik](#).



Social- og Boligministeriet  
Holmens Kanal 22  
1060 København K  
snb@sm.dk

Frederiksberg, den 20. november 2025  
J.nr. H.25-25-021

**Vedr. j.nr. 2025 - 1705 høring over udkast til lov om ændring af lov om leje (Digital kommunikation)**

Dansk Ejendomsmæglerforening (DE) takker for muligheden for at afgive svar i ovenstående høring.

Overordnet ser DE positivt på, at lovgiver anerkender, at kommunikation i dag som hovedregel foregår digitalt og kun i meget begrænset omfang via brevpost. Det er derfor et fremskridt, at vigtige meddelelser vedrørende påkrav og opsigelse fremover kan afgives digitalt, da dette øger sandsynligheden for, at lejer modtager og kan forholde sig til indholdet, ligesom begge parter kan dokumentere korrespondancen.

DE finder det dog uhensigtsmæssigt, at lejer i henhold til § 13, stk. 2, skal udpege en sikker digital postleverandør. Det kan ikke forventes, at lejere har tilstrækkeligt kendskab til, hvad der udgør en sikker digital postleverandør, og mange vil forvente, at en sådan forpligtelse påhviler udlejer. Lejer vil i det væsentlige ikke være i stand til at opfylde en sådan forpligtelse, også når lejer selv foretrækker digital kommunikation. Hertil kommer, at markedet for digitale postleverandører er ukendt for den almindelige lejer.

Da udlejer i praksis kan afvise at indgå en lejeaftale med en digital postleverandør, som udlejer ikke anvender, vil det i realiteten være udlejer, der bestemmer, hvilken leverandør der anvendes. Kravet om, at det er lejer, der skal udpege postleverandøren, fremstår derfor unødvendigt.

DE foreslår derfor, at det er udlejer, der udpeger den digitale postleverandør, og at formuleringen "udpeget af lejer" udgår af § 13, stk. 2.

Derudover finder DE det uhensigtsmæssigt, at aftalen om digital kommunikation ikke må stille lejer ringere end udlejer. Det vil i praksis være vanskeligt at vurdere, hvornår lejer er stillet ringere, hvilket kan give anledning til tvister. Ministeriet omtaler godt nok dette forhold i bemærkningerne til lovforslaget, men det kan ikke forventes, at en lejer uden kendskab til lejeloven er bekendt med eller forstår disse bemærkninger.

DE foreslår derfor, at sætningen "Aftale herom må ikke stille lejer værre end udlejer i den digitale kommunikation." udgår af § 13, stk. 2.

I en tid, hvor al anden kommunikation mellem forbrugere og leverandører af varer og tjenesteydelser foregår digitalt, fremstår det utidssvarende, at parterne fortsat har mulighed for at kræve, at kommunikationen ikke sker digitalt. Ministeriet fremhæver i bemærkningerne, at skriftlig kommunikation og anbefalet post er særligt sikre former for kommunikation, uagtet at både almindelig og anbefalet post ikke findes som produkter pr. 1. januar 2026.

Da det fremover ikke vil være forventeligt, at vigtig information som udgangspunkt sendes med fysisk post, og denne mulighed samtidig ophører ved årsskiftet, fremstår det uhensigtsmæssigt, at § 13, stk. 1,

fortsat giver parterne mulighed for at kræve, at digital kommunikation ophører. Risikoen for, at fysiske breve overses, at postkasser er utilgængelige, eller at leveringstiden bliver uacceptabelt lang, er reel. At kræve digital kommunikation ophørt bør derfor kun være muligt i særlige tilfælde, og ikke som en generel ret. I praksis vil et sådant krav ofte have karakter af konfliktoptrapning.

DE foreslår derfor, at sætningen "Udlejeren eller lejereren 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." udgår af § 13, stk. 1.

Bestemmelsen i foreslået § 13 stk. 3 bør være dækkende i de tilfælde hvor digital kommunikation ikke er mulig.

Slutteligt finder DE det beklageligt, at lovforslaget ikke adresserer, at både almindelig og anbefalet post afskaffes som distributionsformer pr. 1. januar 2026. Ministeriet fremhæver i bemærkningerne disse som særligt sikre kommunikationsformer, uagtet at netop disse former i praksis vil blive væsentligt dyrere og mere besværlige, ligesom anbefalet post som produkt helt udgår.

DE vil med interesse følge forslaget på dets vej, og foreningen stiller sig gerne til rådighed for yderligere drøftelse eller anden deltagelse, hvis det måtte skønnes givtigt.

Med venlig hilsen

Morten Skyhøj Olsen  
Juridisk konsulent

**Dansk Ejendomsmæglerforening**

mso@de.dk

---

**Til:** Sune Nyvang Blohm (snb@sm.dk)  
**Cc:** Torsten Viborg Petersen (tvp@dahllaw.dk), Benedikte Havskov Hansen (bhh@danskeadvokater.dk)  
**Fra:** Annette Lerche (ale@danskeadvokater.dk)  
**Titel:** Høringssvar over udkast til lov om ændring af lejeloven (Digital kommunikation)  
**Sendt:** 20-11-2025 16:14  
**Bilag:** 201125\_ Høringssvar vedr. udkast til ændring af lejeloven (Digital 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 rette vedkommende

Se venligst vedhæftede høringssvar.

Med venlig hilsen

**Annette Lerche**

Specialkonsulent

**Danske Advokater**

Dir. tlf.: 33 43 70 07  
ale@danskeadvokater.dk  
Vesterbrogade 32, 1620 København V

**[danskeadvokater.dk](https://danskeadvokater.dk) | Besøg vores hjemmeside**



Databeskyttelsespolitik





Social- og Boligministeriet  
Holmens Kanal 22  
1060 København K.

Sendt til: snb@sm.dk  
Ang. sagsnr. 2025 - 1705

20. november 2025

## Høringssvar over udkast til lov om ændring af lejeloven (Digital kommunikation)

Danske Advokater takker for muligheden for at afgive høringssvar.

Dette høringssvar er udarbejdet i samarbejde med Danske Advokaters Fagudvalg for Fast ejendom.

### Overordnede bemærkninger

- Danske Advokater finder det positivt, at der åbnes for fuld digital kommunikation i lejeretlige forhold
- Danske Advokater mener, at lejers ret til at udpege den digitale postleverandør skal udgå som overflødig af lovforslaget, da lejer sjældent har viden om sikre digitale postleverandører. Det foreslås derfor, at udlejer skal have mulighed for at vælge den digitale leverandør som udlejer anvender i sin virksomhed
- Efter Danske Advokaters opfattelse kan udlejer ikke bære risikoen for, om en platform fra en sikker digital postleverandør måtte vise sig at stille modtageren ringere end afsenderen, da udlejer ikke har nogen mulighed for at imødegå den risiko og da det efter forslaget er lagt op til lejer at udpege leverandøren.
- Et aftalevilkår om ret til digital kommunikation bør, efter Danske Advokaters opfattelse, inden lovens ikrafttræden, indarbejdes som fortrykt option i den autoriserede blanket.
- Retspraksis viser at fysisk brevforsendelse er på vej ud, det er meget dyrt, meget usikkert og giver anledning til rigtig mange tvister i forhold til om det er kommet frem etc.,. Muligheden for at opsigte digital kommunikation bør derfor helt afskaffes, bortset fra tilfælde hvor lejer er fritaget for Digital Post.



## Bemærkninger til de enkelte bestemmelser/løsningsforslag

Som baggrund for Danske Advokaters bemærkninger til det foreliggende forslag skal følgende fremhæves:

### L 2003 309.

Efter lejeloven, L 2003 309, krævede digital kommunikation mellem udlejer og lejer en aftale. Indgåelsen af aftale om digital kommunikation var ikke reguleret i L 2003 309. Teori og praksis anså ikke kravene for strenge for at fastslå, at der var indgået en aftale mellem lejer og udlejer om digital kommunikation. Ved L 2003 309 forstod man ved digitale dokumenter, ..” *dokumenter, som kan gøres læselige ved frembringelse af skrifttegn og lagres på et varigt medie.*”

Afgørelsen af om et medie er varigt træffes, efter bemærkningerne til L 2003 309 ..” *på grundlag af en konkret vurdering. Ved vurderingen – også af eventuelle nye kommunikationsmidler, der måtte blive udbredt – bør der ud fra formålet lægges vægt på, om det er muligt for lejereren at opbevare (lagre) de oplysninger som han modtager direkte med det pågældende dokument, på en sådan måde at oplysningerne i en rimelig periode er tilgængelige for fremtidig reference og kan reproduceres.*”

### L 2017 1561.

L 2003 309 blev med hensyn til reglerne for digital kommunikation ændret ved L 2017 1561, med vedtagelsen af lejelovens § 4 stk.2 og stk.3, jf. LBK 927 af 4.september 2019. Heri var det bestemt at ” *Udlejeren eller lejereren 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.1.pkt. omfatter meddelelser mellem udlejeren og lejereren, hvor der i denne lov, i kapitel II-V i lov om midlertidig boligregulering af boligforholdene eller i lejeaftalen stilles krav om skriftlighed, eller hvor der i loven foreskrives en meddelelsespligt mellem parterne, der ikke hensigtsmæssigt lader sig gennemføre på andre måder end skriftligt. Er lejereren eller udlejeren fritaget for Digital Post, jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, kan de meddelelser der er omfattet af 1.pkt. dog ikke afgives som digitale dokumenter. Af § 4 stk.3 fremgår at meddelelser efter § 87 og § 93 stk.2 kan ikke afgives som digitale dokumenter.*”

Lejelovens § 87 vedrører udlejers opsigelse af lejemålet og Lejelovens § 93 stk.2 ophævelse af lejemålet ved betalingsmisligholdelse. Bestemmelserne i § 4 stk. .2 og stk..3 omfattede således både ret til digital kommunikation i tilfælde hvor loven foreskrev skriftlighed og meddelelser hvor loven foreskrev en meddelelsespligt der ikke hensigtsmæssigt lod sig gennemføre på andre måder end skriftligt. Efter ordlyden omfatter dette også opsigelse af lejemålet fra udlejers side og ophævelse ved betalingsmisligholdelse og disse tilfælde blev derfor særskilt undtaget fra retten til digital kommunikation ved bestemmelsen i lejelovens i § 4 stk.3. Undtagelsen for så vidt angår parter, som er fritaget for at modtage Digital Post kom ind med L 2003 309 og blev ikke ændret ved L 2017 1561.

Ved fortolkningen af rækkevidden af § 4 stk. 2 blev det tillagt vægt, om der gjaldt formkrav til meddelelsen. Se eksempelvis afgørelsen trykt i TBB 2012. 521 hvor § 4 stk.2 ikke finder anvendelse ved udlejers ophævelse ved e-mail, da der ikke gjaldt formkrav til ophævelse.



L 341 af 22.marts 2022.

Lejelovens § 4 stk. 2 og stk. 3 udgik med vedtagelsen af lov om leje, L 341 af 22. marts 2022. Efter L 341 er retsvirkningerne af parternes kommunikationsform ikke præceptivt reguleret i lejelovgivningen. Retsvirkningerne af afsendelse af udlejers eller lejers meddelelser til den anden part er derfor deklaratisk undergivet aftalerettens almindelige regler. Lov om leje § 13 omhandler undtagelserne hertil. I § 13 første pkt. bestemmes, at hver part med en måneds varsel kan varsle, at man ikke længere kan modtage digitale meddelelser. I § 13 andet punktum bestemmes, at hvis lejer eller udlejer er fritaget for at modtage Digital Post jf. § 5 i lov om digital post fra offentlige afsendere, kan meddelelser ikke afgives som digitale dokumenter.

Efter § 13 stk.2 kan meddelelser efter lov om leje § 176 og 182 stk.2 ikke afgives som digitale dokumenter. Lov om leje § 176 og § 182 stk. 2 vedrører udlejers meddelelser om opsigelse henholdsvis ophævelse af lejemålet på grund af betalingsmisligholdelse.

Af de almindelige bemærkninger til L 341 pkt. 2.2.2.2. om Digital Kommunikation fremgår, at ”reglerne om digital kommunikation findes i dag i den gældende lejelovs § 4 stk.2 og stk.3. Det foreslås at disse regler udskilles til særskilt bestemmelse. Endvidere foreslås en materiel ændring ved, at bestemmelsen, som i dag tillader opsigelse af den digitale kommunikation for så vidt angår de meddelelser, der er underlagt skriftlighedskrav eller alene egner sig til at blive afgivet skriftligt, ændres, således at den digitale kommunikation kan opsiges for alle former for meddelelser. Begrundelsen herfor er, at det findes uhensigtsmæssigt, at man ikke kan opsiges den digitale kommunikation for meddelelser, der ikke er underlagt formkrav. Der er ikke derudover tilsigtet nogen ændringer i den gældende retstilstand.” Bemærkningerne gør dermed op med den fortolkning af § 4 stk.2 som ( korrekt) er anvendt i afgørelsen TBB 2012.521.

Af de specielle bemærkninger til lov om leje § 13, i L 341, fremgår, ” Efter den gældende lejelovs § 4 stk.2, kan udlejeren eller lejer med et varsel på 1 måned til den første dag i en måned, der ikke er helligdag, forlange, at meddelelser ikke afgives som digitale dokumenter. 1.pkt. omfatter meddelelser mellem udlejeren og lejeren, hvor der i denne lov, i kapitel II-V i lov om midlertidig regulering af boligforholdene eller i lejeaftalen stilles krav om skriftlighed, eller hvor der i loven foreskrives en meddelelsespligt mellem parterne, der ikke hensigtsmæssig lader sig gennemføre på andre måder end skriftligt. Er lejer eller udlejer fritaget for Digital Post, jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, kan de meddelelser der er omfattet af 1.pkt, dog ikke afgives som digitale dokumenter. Efter den gældende lejelovs § 4 stk. 3, kan meddelelser efter § 87 og § 93 stk.2 ikke afgives som digitale dokumenter. I § 13 stk. 1, 1. pkt foreslås, at udlejeren 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. Det foreslås at lejer og udlejer med et varsel på 1 måned kan forlange, at der ikke fremover kan afgives meddelelser mellem parterne digitalt. Efter den gældende bestemmelse er det alene muligt at opsiges den digitale kommunikation for så vidt angår meddelelser, hvor der i loven stilles krav om skriftlighed, eller hvor der i loven foreskrives en meddelelsespligt mellem parterne der ikke hensigtsmæssig lader sig gennemføre på andre måder end skriftligt. Formålet med bestemmelsen er at beskytte lejere og udlejere med begrænsede digitale ressourcer. Forslaget har den virkning at lejer eller udlejer uden begrundelse med et varsel kan fravælge at modtage meddelelser digitalt. Udtrykket ” lejer ” omfatter også beboerrepræsentanter. Modparten vil efter varslets udløb således skulle fremsende meddelelser med almindelig post. Ved digitale dokumenter forstås dokumenter, som kan gøres læselige ved frembringelse af skrifttegn og lagres på et varigt medie. I § 13 stk. 1 2. pkt. foreslås,



at er lejerer eller udlejerer fritaget for Digital Post jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, kan de meddelelser, der er omfattet af 1.pkt. dog ikke afgives som digitale dokumenter. Hvis lejerer eller udlejerer er fritaget fra at modtage digital post jf. § 5 i lov om Digital Post kan modtageren efter forslaget ikke afgive meddelelser som digitale dokumenter. Lejerer eller udlejerer har ved lejeaftalens indgåelse eller i lejeperioden som udgangspunkt ikke mulighed for at kontrollere, om modparten er eller bliver fritaget fra offentlig Digital Post. Det påhviler derfor den fritagne part at oplyse modtageren herom. Det er en betingelse for at blive undtaget fra digital kommunikation uden varsel, at lejerer eller udlejerer er fritaget for Digital Post fra det offentlige. Modparten vil på den baggrund kunne forlange fornøden dokumentation for at betingelsen er opfyldt. Lejerer eller udlejerer skal i den situation uden varsel fremover sende meddelelser, hvor der i lejelovgivningen eller efter lejeaftalen er krav om skriftlighed til den fritagne part med almindelig post. Når lejeforholdet er undtaget fra digital kommunikation som følge af, at lejerer eller udlejerer efter bestemmelsen har frabedt sig digital kommunikation, kan genoptagelse ske ved, at parterne indgår aftale om at genoptage en digitale kommunikation. I stk.2. foreslås, at meddelelser efter § 176 og § 182 stk.2 ikke kan afgives som digitale dokumenter. Forslaget indebærer, at der ikke er mulighed for at aftale, af udlejerens skriftlige opsigelse af en lejeaftale, at lejerens skriftlige indsigelse mod udlejerens opsigelse af lejeaftalen, eller at udlejerens skriftlige fremsendelse af påkravsskrivelse kan opfyldes ved fremsendelse af digitale dokumenter. 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 lejerer. Meddelelserne har direkte betydning for, at om lejerer kan disponere over sin bolig i fremtiden. Det er derfor vigtigt, i forhold til disse meddelelser, at muligheden for fejlkommunikation begrænses så meget som overhovedet muligt. Det er opfattelsen, at særligt udlejerens meddelelser i forbindelse med opsigelse og afgivelse af betalingspåkrav meget ofte sker ved fremsendelse af anbefalet brev. Der bør ikke gives adgang til at fravige denne sikre kommunikationsform. Hertil kommer at denne type meddelelser normalt ikke udsendes til et større antal personer på en gang, hvorfor fordelene ved at kunne benytte digital kommunikation i denne sammenhæng ikke er lige så udtalt som i andre tilfælde. Der er tale om en videreførelse af de gældende regler uden indholdsmæssige ændringer bortset fra, at reglerne i den gældende lejelovs § 4 stk.2 ændres materielt, da det som følge af forslaget er muligt at opsig digital kommunikation for så vidt angår meddelelser, hvor der ikke er skriftlighedskrav. Der er derudover ikke tilsigtet ændringer i den gældende retstilstand. ”

### **Lovforslag af 23.oktober 2025.**

I det modtagne forslag til lov om ændring af lov om leje af 23.oktober 2025 § 13 fremgår, at den nugældende § 13 stk.2 foreslås ændret til følgende ordlyd :

1. § 13 stk. 1 2. pkt. ophæves. 2. § 13 stk. 2 affattes således : ”Stk. 2.Afgivelse af meddelelser efter § 176 og § 182 stk.2, som digitale dokumenter, kan alene ske efter aftale og ved brug af en sikker digital postleverandør udpeget af lejer. Aftale herom må ikke stille lejer værre end udlejer i den digitale kommunikation. 3. I § 13 indsættes som stk. 3 : ”stk.3. Er lejer eller udlejer fritaget for Digital Post jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, kan meddelelser ikke afgives som digitale dokumenter.” 4. I § 90 stk. 2 1.pkt. ændres § 13 stk.1” til § 13 stk.3”.



Lovforslaget ændrer ikke ved den gældende retstilstand, på det punkt, at lejeloven ikke regulerer på hvilken måde parterne med retsvirkning kan afgive meddelelser til hinanden. Det fremgår af bemærkningerne til forslagens § 1 nr.1, at lovforslaget alene har til hensigt at ændre retsstillingen for kommunikation i lejeforholdet for så vidt angår meddelelser efter lov om lejes § 176 ( opsigelse) og § 182 stk.2 ( ophævelse pga. manglende betaling).

De almindelige og specielle bemærkninger til L 341 vil således fortsat være gældende for fortolkningen af bestemmelsen med de ændringer der følger af forslaget.

Det fremgår under forslagens § 1 nr. 2, ” *at 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.*” Det fremgår bl.a. af bemærkningerne til § 1 nr. 2, at den digitale postleverandør skal være ” *udpeget af lejer*”. Bemærkningerne indeholder ikke nogen direkte fortolkningsbidrag til dette.

Under samme § 1 nr. 2 fremgår senere, ” *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 nogen aftale om digital kommunikation, for så vidt angår meddelelser efter § 176 og § 182 stk.2.*” Bemærkningerne må forstås således, at udlejer skal præsentere lejer for et udvalg af ( nogen ? eller alle?) sikre digitale postleverandører, da lejer skal kunne ”udpege” ( blandt flere, forstås) den leverandør man foretrækker. Det må betyde, at såfremt lejer ikke udpeger en leverandør, så er der ikke indgået nogen aftale om digital kommunikation i § 176 og § 182 stk.2 tilfældene. Dette stemmer med bemærkningerne til § 1 nr. 2 hvoraf fremgår ” *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.*”

Det fremgår af bemærkningerne til § 1 nr. 2 at der ved ”*sikker digital postleverandør*” 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. Hverken udlejer eller lejer kan forventes at vide om en IT leverandør opfylder de krav der må stilles til at være ” *sikker digital postleverandør*”.

Ved søgning på Google Gemini fremkommer kun to private leverandører, E-boks og mit.dk. Det giver i så fald ingen mening, at lejer skal udpege hvilken leverandør man foretrækker, når der kun er to kendte leverandører og ingen vil være i stand til at kende forskel på dem og træffe noget oplyst valg mellem dem. Forslaget giver da heller ikke nogen nærmere begrundelse for, at lejer skal kunne udpege blandt flere, når det er en sikker digital postleverandør udlejer har foreslået.

Det fremgår af bemærkningerne til pkt. 2 at ”*valget sker for lejerne som én, og 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.*” Vi er enige i, at lejerne aftalemæssigt og processuelt udgør én part. Flere lejere på samme lejekontrakt skal derfor heller ikke have mulighed for at vælge mellem forskellige, individuelle sikre digitale postleverandører, hvilket bør fremgå. Danske Advokater mener derfor, at lejers ret til at udpege leverandøren skal udgå som overflødig og at udlejer skal have mulighed for at vælge den digitale leverandør som udlejer anvender i sin virksomhed. Dette gælder også når lejer er flere personer sammen. Lejer får intet retstab herved og udlejer slipper for store administrative byrder ved at skulle administrere flere forskellige digitale postleverandører. Tilsvarende





bør beboerrepræsentanter obligatorisk være underlagt samme kommunikationsform som er aftalt eller som gælder i forhold til lejerne. Ellers pålægger man udlejer for mange byrder.

Et aftalevilkår om ret til digital kommunikation i § 176 og § 182 stk.2 tilfældene, anses efter bemærkningerne som ( særdeles) byrdefuldt. For at være aftalt vil det kræve at det vedtages og indarbejdes som et individuelt vilkår i lejeblankettens § 11. Dette vilkår bør dog, inden lovens ikrafttræden, indarbejdes som fortrykt option i den autoriserede blanket under pkt. 11, jf. lov om leje § 14, jf. Bkg. nr. 77 af 29. januar 2025, så udlejer ikke skal bære risikoen for formulering af denne type af klausuler. Det bør fremgå af bemærkningerne at indarbejdelse som et vilkår i § 11 som udgangspunkt er tilstrækkeligt.

Efter lov om leje § 18 kan bestemmelsen i § 13 ikke fraviges til skade for lejer. Betydningen af § 18 i forhold til den foreslåede ændring af § 13 er ikke behandlet i forslaget. Det bør derfor fremgå af bemærkningerne, at vilkår om lejers valg af digital leverandør ikke i sig selv er beskyttelsespræceptivt, og at udlejer derfor frit kan betinge indgåelse af lejeaftale af, at lejer udpeger den af udlejer foreslåede digitale leverandør, uden at dette er i konflikt med den foreslåede ændring af § 13 eller med lov om leje § 18.

Det fremgår videre af forslaget, at ” *lejer* *ikke må stilles værre end udlejer* *i den digitale kommunikation*”. Ordet ” værre” er ikke kendt fra almindelig juridisk sprogbrug. Det bør præciseres hvad der menes med ordet ” værre” f.eks. om det betyder mere byrdefuldt, ringere etc. , evt. med tilføjelse af på hvilke punkter. Det fremgår heller ikke af bemærkningerne hvad der menes med ”..[værre].. *i den digitale kommunikation*”. Er det selve aftalen om digital kommunikation som ikke må stille lejer ringere, er det den digitale platform der anvendes der ikke må stille lejer ringere, begge dele eller noget helt andet ? Efter vores opfattelse kan udlejer ikke bære risikoen for, om en platform fra en sikker digital postleverandør måtte vise sig at stille modtageren ringere end afsenderen, da udlejer ikke har nogen mulighed for at imødegå den risiko og da det efter forslaget er lagt op til lejer at udpege leverandøren. Dette led i bestemmelsen ..[ ikke værre]..[ *i den digitale kommunikation*].. er efter vores opfattelse også overflødigt, da § 13 ikke kan fraviges til skade for lejer jf. lov om leje § 18 og lejers retsstilling allerede af den grund er beskyttet. Dette led bør derfor tages ud af forslaget.

I forslagets § 1 nr. 4 foreslås det at § 90 stk.2. 1. pkt. ændres til § 13 stk. 1 til § 13 stk.3. § 90 stk. 2,1. pkt. lyder således :” *Indflytningsrapporten jf. stk.1 skal udleveres til lejer ved synet, eventuelt i et digitalt dokument, jf dog § 13 stk.1.*” Henvisningen i den gældende bestemmelse til § 13 stk.1 betyder, at udlevering til lejer i et digitalt dokument ikke gælder som meddelelsesform når en part har opsagt retten til digital kommunikation eller er fritaget herfor efter lov om Digital Post.

Med den nye § 13 stk.3 foreslås,.. ” *er lejer eller udlejer fritaget for Digital Post jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, kan meddelelser ikke afgives som digitale dokumenter.*” § 90 stk. 2, 1.pkt. vil med denne ændring bestemme at udlevering af fraflytningsrapporten kun er undtaget fra digital kommunikation når lejer er undtaget fra digital post eller lejer har opsagt retten til digital kommunikation efter § 13 stk.1,1.pkt.

Bemærkningen i forslaget til § 1 nr. 4. at ”*den foreslåede ændring er en konsekvensrettelse som følge af § 1 nr.1*”, er således ikke retvisende, da ændringen ikke omtaler det forhold at reglen i § 13 stk. 1.1.pkt fortsat skal finde anvendelse, selvom henvisningen til bestemmelsen er udgået. Dette bør præciseres.

Vi har i høringssvaret medtaget retsudviklingen fra L 2003 309 o.s. Denne afspejler i et vist omfang den teknologiske udvikling indenfor digital kommunikation og den forøgede sikkerhed der er forbundet hermed, men viser samtidigt en ubegrundet tøven med at tage digitale former i brug. Forarbejderne,



senest til L 2017 1561 negligerer samtidigt, hvor ringe sikkerhed der i dag ligger i afsendelse af breve med post, hvor mange konflikter det skaber og hvor store byrder det lægger på udlejer.

I retspraksis er der gentagne eksempler på, at retterne underkender fremsendelse med eksempelvis anbefalet post, der i bemærkningerne til L 341 til § 13 ellers fremhæves som en sikker meddelelsesform. Det er ingenlunde tilfældet. Se eksempelvis FM 2021.42 hvor et anbefalet brev, der var anmeldt men ikke var afhentet ikke var kommet frem. FM 2018.184 Idet andelsboligforeningen ikke havde godtgjort, at andelshaveren havde modtaget meddelelse fra postvæsenet om at det anbefalede brev til hende var forsøgt afleveret og kunne afhentes, var brevet ikke kommet frem. FM 2023.189 Påkravs og ophævelsesbreve sendt som anbefalet og almindeligt brev og som mail måtte anses for at være kommet frem, selv om det anbefalede brev ikke var blevet afhentet af lejer. Bemærkningerne tager derfor afsæt i et forkert faktisk grundlag, når man lægger til grund, at postbesørgelse er mere sikker end digital post er. Og der er mange flere tilfælde fra retspraksis.

Faktum er, at fysisk brevforsendelse er på vej ud, det er meget dyrt, meget usikkert og giver anledning til rigtig mange tvister i forhold til om det er kommet frem etc., og derfor med fordel kan erstattes af sikker digital kommunikation som ikke kan opsiges af nogen af parterne. Ministeriet bør indarbejde forslag til en sådan ændring i forslaget.

## Afsluttende bemærkninger

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

Med venlig hilsen

Annette Lerche  
Specialkonsulent  
Danske Advokater

Torsten Viborg Petersen  
Advokat  
Medlem af Fagudvalg for Fast ejendom

**Til:** Sune Nyvang Blohm (snb@sm.dk)  
**Fra:** Kit Jørgensen (KITJ@kl.dk)  
**Titel:** VS: [2025-1705] Høring over udkast til ændring af lejeloven (Digital kommunikation)  
**E-mailtitel:** VS: [2025-1705] Høring over udkast til ændring af lejeloven (Digital kommunikation) (SM Id nr.: 61488225)  
**Sendt:** 21-11-2025 10:02  
**Bilag:** Høringsbrev.pdf; Udkast til lovændringsforslag - Digital kommunikation (h=C3♦ring).pdf; Høringsliste.pdf; Signature-20251023111136.txt;

**[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 Sune  
Tak for muligheden for at afgive høringssvar. KL har ingen bemærkninger til ændringerne.  
Kh Kit

Med venlig hilsen  
**Kit Jørgensen**

Chefkonsulent  
Klima & Tværkommunalt Samarbejde



Weidekampsgade 10  
Postboks 3370  
2300 København

**D** +45 3370 3442  
**E** [KITJ@kl.dk](mailto:KITJ@kl.dk)

**T** +45 3370 3370  
**W** [kl.dk](http://kl.dk)

**Fra:** Sune Nyvang Blohm <snb@sm.dk>  
**Sendt:** 23. oktober 2025 13:10  
**Til:** Rasmus Korsholm Jørgensen <rakj@sm.dk>  
**Emne:** [2025-1705] Høring over udkast til ændring af lejeloven (Digital kommunikation) (SM Id nr.: 61488225)

Til de på vedlagte høringsliste anførte høringsparter

Social- og Boligministeriet sender forslag til lov om ændring af lov om leje (Digital kommunikation) i høring.

Vedhæftet er høringsbrev, høringsliste og udkast til lovændringen.

Social- og Boligministeriet skal anmode om at eventuelle bemærkninger er ministeriet i hænde senest **fredag den 21. november 2025**.

Med venlig hilsen

**Sune Nyvang Blohm**  
Chefkonsulent  
Byggeri og Boliglovgivning  
Mobil: +45 29 31 80 53

**Social- og Boligministeriet**

Holmens Kanal 22  
1060 København K  
Telefon: 33 92 93 00  
[www.sm.dk](http://www.sm.dk)



[Sådan behandler vi dine personoplysninger](#)

---

**Til:** Sune Nyvang Blohm (snb@sm.dk)  
**Fra:** Sara Brinck Jørgensen (sbj@bl.dk)  
**Titel:** Høringssvar - BL - Danmarks Almene Boliger - Høring over udkast til lov om ændring af lov om leje (Digital kommunikation)  
**Sendt:** 21-11-2025 13:48  
**Bilag:** 20251121 - Høringssvar - Høring over udkast til ændring af lejeloven\_Digital 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 Social- og Boligministeriet

Kære Sune Nyvang Blohm

Vedlagt fremsendes BL – Danmarks Almene Boligers høringssvar til 'Høring over udkast til lov om ændring af lov om leje (Digital kommunikation)'.

Med venlig hilsen  
Sara

**Sara Brinck Jørgensen** / Koordinator for Jura

Direkte: +45 3376 2027  
Mobil: +45 2212 4076  
E-mail: [sbj@bl.dk](mailto:sbj@bl.dk)



Vi er Danmarks Almene Boliger. Vi samler landets almene boligorganisationer, der tilsammen huser en million mennesker. Landets almene boliger er non-profit og for alle. Besøg os på [bl.dk](https://bl.dk), [Instagram](#) og [LinkedIn](#).



Social- og Boligministeriet  
snb@sm.dk

BL – Danmarks Almene Boliger  
Studiestræde 50  
1554 København  
Tlf: 3376 2000  
www.bl.dk  
bl@bl.dk

21. november 2025

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

BL – Danmarks Almene Boliger har den 23. oktober 2025 modtaget Høring over udkast til ændring af lejeloven (Digital kommunikation).

BL er positiv over for de foreslåede ændringer i den private lejelov, der vil muliggøre, at udlejer og lejer kan kommunikere digitalt om de særlige bebyrdende meddelelser efter lejelovens § 176 og § 182, stk. 2, der i dag alene kan afgives med almindelig brevpost.

I den almene lejelov gælder allerede en hjemmel til digital kommunikation for de særlige bebyrdende meddelelser med indførelse af § 5, stk. 3, der blev indført pr. 1. juli 2021. Det er dog en forudsætning, at boligorganisationen er tilmeldt Ny Digital Post. Det er imidlertid ikke alle almene boligorganisationer, som kan tilmeldes denne løsning. Det kræver, at de var omfattet af udbuddet forud for etableringen af løsningen. I den forbindelse blev desværre ikke alle boligorganisationer omfattet, og nogle, som var omfattet, er det ikke nødvendigvis længere. Desuden kræver brugen af Ny Digital Post, at boligorganisationen har modtaget lejerens CPR-nr. samt lejerens samtykke til at benytte dette.

Det betyder, at der i dag er almene boligorganisationer, der fortsat er nødt til at sende de særlige bebyrdende meddelelser med almindeligt brev. Er den almene boligorganisation ikke tilmeldt Digital Post-løsningen, skal opsigelse fra boligorganisationens side, lejers indsigelse herimod og boligorganisationens meddelelse af betalingspåkrav således sendes med almindeligt brev og kan ikke gyldigt fremsendes elektronisk, selvom parterne måtte ønske at aftale det, jf. lovens § 4, stk. 1.

Der er således behov for at indføre den foreslåede løsning også i den almene lejelov for at sikre en mere ensartet lovgivning på det almene og private lejeretlige område – og for at understøtte det øgede behov for at sikre en pålidelig og konsekvent postlevering via digital kommunikation, når PostNord lukker ned for omdeling af breve i Danmark pr. 1. januar 2026, hvor der fortsat ikke kan garanteres samme service for brevlevering fra DAO.

Dog støtter BL ikke, at den digitale postleverandør udpeges af lejer. Det vil give uhensigtsmæssige udfordringer for udlejere, hvis der skal håndteres flere forskellige systemer til digital kommunikation.

BL vil samtidig endnu en gang understrege nødvendigheden af, at der indføres en hjemmel for boligforeninger til at indhente CPR-numre for boligsøgende og lejere til brug for kommunikation. I dag er der ikke hjemmel i reglerne om persondatabeskyttelse til at indhente CPR-numre uden samtykke, og det er administrativt et stort arbejde for boligorganisationerne at indhente og håndtere de nødvendige samtykker. Der blev pr. 1. juli 2022 indført en hjemmel på det finansielle område med lov om finansielle virksomheder § 43 b, hvorefter "Finansielle virksomheder kan behandle oplysninger om personnummer med henblik på nødvendig entydig identifikation i relation til eksisterende kundeforhold ved varetagelse af administrative opgaver og rådgivning", og en tilsvarende hjemmel for alle udlejere ville sikre en mere effektiv drift.

Med venlig hilsen



Bent Madsen  
Adm. direktør

**Til:** Sune Nyvang Blohm (snb@sm.dk)  
**Fra:** dl@dklf.dk (dl@dklf.dk)  
**Titel:** Høringssvar til ændring af lov om leje - Digital kommunikation.  
**Sendt:** 21-11-2025 11:18  
**Bilag:** Høringssvar - 21-11-25.doc;

---

[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.

---

Hermed fremsendes høringssvar fra Danmarks Lejerforeninger.

Med venlig hilsen  
Bodil Kjærum -formand

# DANMARKS LEJERFORENINGER

Sankt Peders Stræde 2, 1., 4000 Roskilde – web: [www.dklf.dk](http://www.dklf.dk) mail: [dl@ddklf.dk](mailto:dl@ddklf.dk)

Social- Boligministeriet

Roskilde, den 21. november 2025

Sendt til [snb@sm.dk](mailto:snb@sm.dk)

## **Vedr. høring over udkast til lov om ændring af lov om leje (Digital kommunikation).**

Vi finder at den påtænkte ændring forringer lejernes retsstilling hvorfor ændringen ikke kan anbefales i den nuværende form. Dette begrundes med følgende:

I praksis er det allerstørste problem de sager, hvor 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 indsigelsen skal ske via papirpost er der ingen, der kender.

**Det er en gyldighedsbetingelse for udlejers opsigelser, at lejers indsigelsesadgang er beskrevet, men udlejers opsigelsesbrev behøver ikke at nævne, at lejers indsigelse kun må foregå via papirpost, selvom det er en meget afgørende betingelse.**

For lejeren er retsvirkningen, at lejeren indsigelse er ugyldig, og at udlejers opsigelse gælder. Lejeren mister dermed sin bolig på grund af en fodfejl.

På overfladen lyder det, som om virkningen er ens for udlejer og lejer: Hvis opsigelsen eller indsigelsen ikke er sendt med papirpost, så er den ugyldig.

Ubalancen er imidlertid tydelig i virkeligheden: Hvis udlejer har sendt sin opsigelse via mail, så kan udlejer bare sende igen via papirpost og udlejers plan er kun blevet forsinket. Hvis lejer har sendt sin indsigelse via mail, så kan fejlen ikke reparerer, og lejeren mister sin bolig. Lighed for loven?

Hvorfor ønsker lovgiver at kræve, at private parters interne kommunikation ikke må foregå via almindelig mail, men absolut skal foregå via særlig krypteret mail, som ingen almindelige mennesker bruger?

Hvis man undtagelsesvist har brug for at sende følsomme oplysninger til sin udlejer, så må borgeren godt selv vælge forsendelsesmåden. En opsigelse eller en indsigelse indeholder normalt ikke følsomme oplysninger.

Med venlig hilsen

Bodil Kjærum - formand

Danmarks Lejerforeninger

**Til:** Sune Nyvang Blohm (snb@sm.dk)  
**Cc:** Simone Ø. Holmbo (sho@ejd.dk)  
**Fra:** Mathias Green (mag@ejd.dk)  
**Titel:** Høringssvar sagsnr. 2025-1705 EjendomDanmark  
**Sendt:** 21-11-2025 14:30  
**Bilag:** 2025-11-21 Høring over udkast til ændring af lejeloven (Digital 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.

Kære Social og Boligministerie

På vegne af EjendomDanmark, fremsender vi hermed vores bemærkninger til Høring over udkast til lov om ændring af lov om leje (Digital kommunikation).

Skulle vores høringssvar give anledning til spørgsmål eller bemærkninger, er I som altid velkomne til at række ud.

Venlig hilsen

**Mathias Green**  
**Politisk seniorkonsulent**

T: 93 40 30 08  
E: mag@ejd.dk





Social- og Boligministeriet  
Holmens Kanal 22  
1060 København K

2025-11-21

J.nr. 2025-1705

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 forslagens 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 parter 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, forsikringselskaber 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 parter 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 parter 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.

8 / 8

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

**Til:** Sune Nyvang Blohm (snb@sm.dk)  
**Cc:** Jan Hansen (jh@abf-rep.dk)  
**Fra:** Anne Kristensen (ak@abf-rep.dk)  
**Titel:** SV: [2025-1705] Høring over udkast til ændring af lejeloven (Digital kommunikation) CRM:0226503  
**E-mailtitel:** SV: [2025-1705] Høring over udkast til ændring af lejeloven (Digital kommunikation) (SM Id nr.: 61488225) CRM:0226503  
**Sendt:** 21-11-2025 14:53  
**Bilag:** Høringssvar lejeloven digital 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.

Kære Sune Nyvang Blohm

På vegne af ABF fremsender jeg hermed høringssvar vedrørende udkast til lov om ændring af lov om leje (digital kommunikation).

Venlig hilsen

**Anne Kristensen**  
Juridisk chef



 [ak@abf-rep.dk](mailto:ak@abf-rep.dk)

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

----- Oprindelig meddelelse -----

**Fra:** [snb@sm.dk](mailto:snb@sm.dk);  
**Modtaget:** Thu Oct 23 2025 13:12:03 GMT+0200 (Centraleuropæisk sommertid)  
**Til:** [rakj@sm.dk](mailto:rakj@sm.dk);  
**Emne:** [2025-1705] Høring over udkast til ændring af lejeloven (Digital kommunikation) (SM Id nr.: 61488225)

Til de på vedlagte høringsliste anførte høringsparter

Social- og Boligministeriet sender forslag til lov om ændring af lov om leje (Digital kommunikation) i høring.

Vedhæftet er høringsbrev, høringsliste og udkast til lovændringen.

Social- og Boligministeriet skal anmode om at eventuelle bemærkninger er ministeriet i hænde senest **fredag den 21. november 2025**.

Med venlig hilsen

**Sune Nyvang Blohm**  
Chefkonsulent  
Byggeri og Boliglovgivning  
Mobil: +45 29 31 80 53

**Social- og Boligministeriet**

Holmens Kanal 22  
1060 København K  
Telefon: 33 92 93 00



[www.sm.dk](http://www.sm.dk)

[Sådan behandler vi dine personoplysninger](#)

Social- og Boligministeriet  
Att. Sune Nyvang Blohm  
[snb@sm.dk](mailto: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](mailto:abf@abf-rep.dk)  
Tlf. 33 86 28 30

[www.abf-rep.dk](http://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 opsiges 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](http://www.abf-rep.dk)

**Til:** Sune Nyvang Blohm (snb@sm.dk)  
**Fra:** Jørgen Dyrholm Jensen (jj@danskelejere.dk)  
**Titel:** SV: [2025-1705] Høring over udkast til ændring af lejeloven (Digital kommunikation)  
**E-mailtitel:** SV: [2025-1705] Høring over udkast til ændring af lejeloven (Digital kommunikation) (SM Id nr.: 61488225)  
**Sendt:** 21-11-2025 18:38  
**Bilag:** B251121 Høringsvar udkast til ændringer i lov om leje - Digital 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.

Hej Sune

Vedhæfter her vores høringsbidrag

Med venlig hilsen



**Jørgen Dyrholm Jensen**

Direktør [jj@danskelejere.dk](mailto:jj@danskelejere.dk)

DANSKE LEJERE, CVR 34037698, [www.danskelejere.dk](http://www.danskelejere.dk)

*Vi registrerer personoplysninger i forbindelse med vores arbejde.  
Læs hvordan Danske Lejere behandler personoplysninger [her](#)*

Danske Lejere er landets næststørste lejerorganisation.

Vi har en sammenhængende fælles tilgang til tingene, der er ens landet over.

**Fra:** Sune Nyvang Blohm <snb@sm.dk>

**Sendt:** 23. oktober 2025 13:10

**Til:** Rasmus Korsholm Jørgensen <rakj@sm.dk>

**Emne:** [2025-1705] Høring over udkast til ændring af lejeloven (Digital kommunikation) (SM Id nr.: 61488225)

Til de på vedlagte høringsliste anførte høringsparter

Social- og Boligministeriet sender forslag til lov om ændring af lov om leje (Digital kommunikation) i høring.

Vedhæftet er høringsbrev, høringsliste og udkast til lovændringen.

Social- og Boligministeriet skal anmode om at eventuelle bemærkninger er ministeriet i hænde senest **fredag den 21. november 2025**.

Med venlig hilsen

**Sune Nyvang Blohm**

Chefkonsulent

Byggeri og Boliglovgivning

Mobil: +45 29 31 80 53

**Social- og Boligministeriet**

Holmens Kanal 22  
1060 København K  
Telefon: 33 92 93 00  
[www.sm.dk](http://www.sm.dk)

[Sådan behandler vi dine personoplysninger](#)

# Danske Lejere

Danske Lejere – Kontoret i Aarhus  
Banegårdspladsen 18, 1.  
8000 Aarhus C

cvr: 34037698

Social- og Boligministeriet  
[snb@sm.dk](mailto:snb@sm.dk)

Deres ref.: 2025 - 1705

Dato: 21. november 2025

## Vedrørende: Høring over udkast til lov om ændring af lov om leje (Digital kommunikation) (SM Id nr.: 61488225)

---

Her bemærkninger fra Danske Lejere til lovforslaget.

### Mere overordnet ser vi med bekymring på tre forhold:

#### A.

Usikkerheder, der ses ved bortfaldet af en stabil og sikker postleverance, når der tales om fysik post. Det påvirker set herfra allerede retssikkerheden i de tilfælde, hvor fysik post er påkrævet.

Og i den sammenhæng, så er det positivt, at der nu åbnes for, at forpligtende digital kommunikation kan aftales at ske omkring opsigelser og ophævelser.

Det gældende den digitalt erfarne del af befolkningen.

#### B.

Der foregår i dag megen kommunikation mellem udlejer og lejere med digitale midler.

Men megen af den kommunikation sker i usikre løsninger, måske endda via SMS.

Og hos de større udlejere i stigende grad ved løsninger, hvor alene udlejersiden har ejerskabet til kommunikationen. Det sidste ved, at lejerne anvises at logge på udlejers serviceportaler.

Løsninger, hvor lejerne senere kan opdage, at de bliver lukket ude af at kunne se en kommunikation, som de har været en del af.

Der kunne være brug for at se nærmere på at sikkerheden ved afgivelse af beskeder skal være sikker også udover, når det er § 176 og § 182, stk. 2, der er i brug.

Og modsat, at staten giver afkald på en fælles offentlig infrastruktur, - så at samfundet i stedet faciliterer, at noget sådant findes.

En fælles offentlig digital infrastruktur, der også kunne anvendes i privatretslige forhold, ville også lettere kunne gøres obligatorisk for de digitalt kyndige.

C.

Vi repræsenterer ofte også borgere, der er uvante i den digitale verden.

Så der, hvor vi for flertallets vedkomne værdsætter det digitale, så ser vi også, at borgere svigtes, for dem, hvor det digitale i stigende grad bliver en hindring.

Forsendelsesikkerheden for brevforsendelse er stejlt faldende.

#### I forhold til dette:

*2. I § 13, stk. 2 affattes således:*

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

Det er, som det også kan forstås af vores bemærkninger under A længere oppe meget vigtigt og positivt, at der står, at platformen ikke må stille lejer dårligere end udlejer.

Men det er værd at overveje, hvordan aftalen om en platform i praksis kan indgås.

Og det vil jo være bedst at have det med ved lejeaftalens indgåelse.

At platformen skal udpeges af lejer, er en vigtig sikkerhed, da overblikket over den forpligtende digitale kommunikation man som borger har i nutiden, kan blive for broget ved mange løsninger.

Men vil udlejere tilbyde alt, hvad lejere kan finde på at pege på.

Og støtter vi ikke her netop på et af problemerne ved, at samfundet ikke tager ansvar for en fælles digital infrastruktur, der kan benyttes i privatretlige forhold.

Og kan man ikke komme i den situation, at udlejer ved en lejesaftales indgåelse vil have en forventning om en platform efter udlejers valg. Noget lejere vil have svært ved at afslå, hvis det har betydning for underskriften.

#### I forhold til dette

*3. I § 13 indsættes som stk. 3:*

*»Stk. 3. Er lejer eller udlejer fritaget for Digital Post, jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, kan meddelelser ikke afgives som digitale dokumenter.«*

Kan man forestille sig, at en udlejer, der er fritaget for digital kommunikation, skal oplyse det i en lejekontrakt? Det er nok ikke sædvanligt, men kan være en vigtig viden.

Med venlig hilsen

Jørgen Dyrholm Jensen  
Direktør  
Danske Lejere

---

**Til:** Sune Nyvang Blohm (snb@sm.dk)  
**Fra:** Keld Frederiksen (kf@advokathuset.dk)  
**Titel:** Sagsnr. 2025 - 1705 - Høringssvar angående udkast til lov om ændring af lov om leje (digital kommunikation),  
**Sendt:** 21-11-2025 16:36  
**Bilag:** SKM\_C45825112116110.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.

Hej

Hermed fremsendes høringssvar fra Danske Udlejere.

Med venlig hilsen

**DANSKE UDLEJERE**

**Keld Frederiksen**



[snb@sm.dk](mailto:snb@sm.dk)

Social – og Boligministeriet  
Holmens Kanal 22  
1060 København K

Dato: 21.11.2025

**Vedr. sagsnr. 2025 – 1705**

**– høring over udkast til lov om ændring af lov om leje (digital kommunikation).**

Efter gennemgang af det fremsendte lovforslag angående digital kommunikation, vil Danske Udlejere gerne fremkomme med følgende bemærkninger:

Overordnet er det Danske Udlejere's opfattelse, at lejere og udlejere, skal have fuldstændig valgfrihed i relation til, hvorledes der kan / skal kommunikeres. Som oftest er det afsenderen, der skal bevise / dokumentere, hvorvidt en meddelelse er kommet frem til modtageren. Dette har overordnet altid været gældende ret.

Denne retstilstand bør opretholdes. Afsenderen må således afgøre med sig selv, hvorledes meddelelsen til modtageren skal ekspederes, idet dette afhænger af, hvor vigtigt det er for afsenderen, senere at kunne bevise – i Fogedretten eller Boligretten – at en meddelelse er kommet frem til modtageren.

Gennem mange år har denne bevisbyrde kunnet opfyldes, alene ved fremsendelse af anbefalede breve via Postvæsenet. Da denne mulighed – fra 1.1.2026 – ikke længere eksisterer, skal der findes andre muligheder for sikker kommunikation, derunder sikker elektronisk kommunikation. Ministeriet bør overveje om der fra ministeriets side – og evt. med bistand fra andre ministerier med speciale på områder for IT - kan udpeges én kommunikationsmåde/platform, som anerkendes som sikker / sikker elektronisk kommunikation.

I lovforslagets § 13 stk. 2, fremgår det, at lejer og udlejer kan indgå aftale om, hvorledes digital kommunikation skal ske – dette forslag vil give mange praktiske problemer – og forventelig også modstand fra lejerne, at indgå sådanne aftaler. Det vil derfor løbende være problematisk og omkostningstung at få indgået aftale med lejerne – i hvert fald i forhold til de lejere, med hvem der allerede er indgået en lejeaftale. Som forslaget er formuleret ses der ikke at være indsat mulighed for på ensidig vis at bestemme, at der skal anvendes digital kommunikation, når det drejer sig om meddelelser i h.t. LL § 176 og § 182 stk. 2. Det bør kraftigt overvejes om der ikke i år 2025 skulle være grundlag for i loven at pålægge borgerne at kommunikere digitalt.

Ved indgåelse af nye lejemål, har parterne reelt en mulighed for at drøfte, hvilken kommunikationsform der skal anvendes – men da en sådan aftale kan opsiges med 1 måneds varsel, jf. LL § 13 stk. 1, er der ikke skabt et sikkert grundlag for kommunikationen mellem lejer og udlejer. Hvis der i loven blev indsat en periode, hvor parterne er afskåret fra at opsiges og ændre valg af platform, kunne dette være med til, at sikre stabiliteten. Der ses ej heller at være store udfordringer for lejerne ved, at det er udlejer, der afgør hvilken platform, der skal anvendes. Udlejer vil derved sikre, at udlejer kun skal operere med én platform, med større sikkerhed til følge.





§ 13 stk. 2-forslaget kan formuleringsmæssig accepteres – men en evt. vedtagelse deraf skal ikke bevirke, at andre former for kommunikation / digital kommunikation udelukkes, evt. pr. e-mail via e-boks eller på anden dokumentérbar måde. Udviklingen indenfor den digitale verden sker så hurtigt, at det blot skal fastholdes, at det er udlejer, der skal bevise at meddelelserne efter LL § 176 og § 182 stk. 2, er kommet frem til lejer.

Derefter må der føres bevis i Fogedretten / Boligretten om, hvorvidt meddelelsen fra udlejer er kommet frem til lejer. Sådan bevisførelse sker allerede, hvorfor der ikke er risiko for at retssystemet bliver overbelastet.

§ 13 stk. 2 kunne derfor i stedet indeholde og bygge på følgende:

*”Det påhviler afsenderen af en meddelelse i flg. lejelovgivningen, i henhold til dansk rets alm. bevisbyrde-regler, at bevise, at meddelelsen er kommet frem til modtageren.*

*Afgivelse af meddelelser efter § 176 og § 182 stk. 2, kan også med forpligtende virkning, ske digitalt, hvis afsenderen kan dokumentere, at meddelelsen er kommet frem til modtageren og der ikke foreligger omstændigheder, som sætter tvivl derved.*

*Lejer og udlejer har dog mulighed for, at indgå aftale om, at meddelelser, som nævnt i LL § 176 og § 182 stk. 2, kan ske digitalt.*

*En indgået aftale om brug af digital kommunikation, er bindende i lejeperioden, medmindre der foreligger særlige grunde, som gør det magtpåliggende for parten at blive løst fra aftalen. I så tilfælde er opsigelsesfristen på 1 måned.”*

Overordnet er det selvfølgelig en fordel, at parterne har aftalt, på hvilken måde der skal kommunikeres – men kan der ikke indgås en sådan aftale, bør det overordnet være således at hver af parterne kan sende meddelelser digitalt eller på anden måde – men fortsat således at det er afsenderen, der skal bevise, at meddelelsen er kommet frem til modtageren.

Hvis det fremsatte forslag fastholdes skal det i tilknytning dertil, bringes i forslag at ordet ”værre” i forslagets § 13 stk. 2, ændres til en anden og mere præcis formulering, således at der ikke opstår fortolkningstvivl.

Såfremt ovennævnte giver anledning til kommentarer eller spørgsmål, står Danske Udlejere til rådighed.

Med venlig hilsen

**Danske Udlejere**

Keld Frederiksen  
Formand

**Til:** Sune Nyvang Blohm (snb@sm.dk)  
**Cc:** Helene Toxværd (tox@llo.dk), Jens Peter Kildevang (jpk@llo.dk), Thomas Villars Petersen (tvp@llo.dk)  
**Fra:** Anders Svendsen (asv@llo.dk)  
**Titel:** Høringssvar digital kommunikation 2025 - 1705  
**Sendt:** 21-11-2025 19:10  
**Bilag:** LLO Høringssvar digital post.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.

Vedr. Høring over udkast til lov om ændring af lov om leje (Digital kommunikation)

Deres j.nr. 2025 - 1705

På vegne af landsformand Helene Toxværd fremsendes hermed vores vedhæftede høringssvar af dags dato.



Anders Svendsen  
Chefjurist  
Cand.jur.

Reventlowsgade 14, 1651 Kbh. V.  
E-mail: [asv@llo.dk](mailto:asv@llo.dk)  
Mobil: [33 86 09 26](tel:33860926)

[www.llo.dk](http://www.llo.dk)

Følg os her:



## Høringssvar fra LLO vedr. digital kommunikation

Til Social- og boligministeriet  
Holmens Kanal 22  
1060 København K  
Alene sendt på snb@sm.dk.

Deres j.nr. 2025 - 1705

### Landssekretariatet

Reventlowsgade 14, 4  
1651 København V

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

[www.llo.dk](http://www.llo.dk)

Bank: 5301 0381423

## Vedr. 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 høring.

Vi skal bemærke, at vi støtter forslaget intention. At lave en målrettet og sikker kommunikation om meddelelser af stor vigtighed. LLO har tillige været en del af de indledende drøftelser inden forslaget fremsættelse sammen med EjendomDanmark. Vi vil ligeledes kvittere for inddragelsen heri.

Det afgørende for LLO er, at det er lejerens valg hvordan man vil kontaktes i forhold til meget væsentlige meddelelser fra udlejer, herunder udlejers opsigelse og betalingspåkrav.

Grundlæggende mener vi dog, at lejers indsigelse imod udlejers opsigelse ikke bør omfattes af disse regler, men bør kunne laves ved brug af sædvanlig e-mail. Ændres dette ikke, vil konsekvensen formentligt være at vi som lejernes repræsentanter vil blive ved med at sende breve pr. brevpost til professionelle parter, stik imod de digitaliseringshensyn som forslaget bagtanke.

Vi vil uddybe vores bemærkninger i det følgende:

### Lejers indsigelse imod opsigelse bør ikke være omfattet af bestemmelsen.

Højesteret har afsagt en række kendelser, hvor lejers advokat ikke har været opmærksom på de særlige regler, der findes om at indsigelser imod udlejers opsigelser ikke kan sendes pr. e-mail. Der henvises til U2020.2304 H, U2021.3975 H / TBB 2021.940 og U2022.4449 H / TBB 2022.921.

Kendelserne viser at selv en række advokater ikke har været bekendt med denne regel, hvorefter deres klienter har mistet deres hjem.

For LLO har vi den udfordring at vi repræsenterer lejere i disse opsigelsessager, men ikke nødvendigvis har adgang til den platform som er valgt imellem udlejer og lejer, da vi ikke er part i den aftale. Udlejer kan sende opsigelsen, da han eller hun er en del af aftaleforholdet, men det kan vi ikke som partsrepræsentanter.

Konkret vil det betyde at vi må falde tilbage på at sende brevpost.

Dette er på alle måder uhensigtsmæssigt.

Styrkeforholdet er ikke ens i opsigelsessager. Hvis udlejers opsigelse ikke kommer frem, kan han eller hun sende en ny opsigelse. Hvis lejers indsigelse ikke kommer frem, mister han eller hun sit hjem.

Da hensynene er forskellige, bør der således ikke være et sådan krav for lejers indsigelser.

Vi mener således ikke at en indsigelse er en "særlig bebyrdende meddelelse" som det angives i lovforslaget.

***Vi foreslår derfor konkret at der i lovens § 1 nr. 2 ændres "Afgivelse af meddelelser efter § 176" til "Afgivelse af meddelelser efter § 176, stk. 1"***

### **Manglende definition af hvad der udgør en "sikker digital postleverandør".**

Det fremgår af definitionen af en "sikker digital postleverandør", at der ved dette "*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.*" jf. bemærkningerne til forslaget § 1, nr. 2

Det er vores bekymring, at dette ikke er præcist nok ift. lejers og udlejers forståelse, og at det i sidste ende vil være op til domstolene at foretage denne noget tekniske vurdering.

***Vi foreslår derfor at der laves en liste over godkendte udbydere til denne paragraf.***

***Der må ligeledes stilles krav om at meddelelsen kan tilgås varigt og logges. Det må ikke kunne ske at meddelelsen forsvinder efter en kort periode.***

### **Spørgsmål om lejemål med flere lejere.**

Lovbemærkningerne til § 1, nr. 2 skriver følgende om lejeforhold med flere lejere:

*"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. Valget sker for lejerne som én, og 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."*

Det er vores opfattelse, at dette vil være en nyskabelse. I Højesterets kendelse af 1. oktober 2021 (U.2022.4 H / TBB2022.41) var det et krav at en opsigelse var sendt til begge lejere (som ikke befandt sig samme sted, da den ene lejer var varetægtsfængslet).

Da man risikerer at udsætte lejere som er fritaget for modtagelse af Digital Post til at modtage opsigelser og betalingspåkrav digitalt, mener vi, at bemærkningerne hertil ændres, så udlejer må tage hensyn til hvad om hvorvidt lejerne er fritaget for Digital Post eller ej.

### **Om lejers valg af platform.**

Vi finder grundlæggende at det er en god løsning, at lederen har ret til at vælge en platform.

Vores frygt har i denne proces været, at lejer får en meget vigtig meddelelse - en opsigelse - på en platform hun aldrig tjekker.

Vi ønsker at det fremgår tydeligere af bemærkningerne at det er lejers valg og at der fx godt kan skiftes fra en platform til en anden. Ligesom vi ønsker at det fremgår at det skal være et aktivt valg og ikke fx et standardvilkår.

Det bør ligeledes fremgå at hvis lejereren ikke længere er tilknyttet planen, fx afmelder sig e-boks, så må dette anses som at lejereren har trukket sit valg af platform tilbage. Lejereren kan selvsagt kun vælge den platform som vedkommende er kunde eller bruger af. Det bør ligeledes slås fast i bemærkningerne at dette ikke er misligholdelse af kontrakten, da lejer frit kan tilbagekalde sit samtykke om digital kommunikation.

Med venlig hilsen

Lejernes Landsorganisation i Danmark  
Helene Toxværd  
Landsformand

/Anders Svendsen

**Til:** Sune Nyvang Blohm (snb@sm.dk)  
**Fra:** Jakob Halkjær Kristensen (JAKR@DI.DK)  
**Titel:** DI Ejendoms høringssvar vedr. lovforslag om digital kommunikation  
**Sendt:** 24-11-2025 13:48  
**Bilag:** DI Ejendom - høringssvar vedr. digital 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.

Kære Sune

Vedlagt finder du DI Ejendoms høringssvar vedr. lovforslaget om digital kommunikation.

I er velkomne til at række ud for uddybning af bemærkninger.

[https://go.di.dk/cases/ESG1833/DI-2023-02392/Dokumenter/Lejeloven/Høringssvar vedr. lejelovgivning/Høring over lovforslag om digital kommunikation - frist 25. november/DI Ejendom - høringssvar vedr. digital kommunikation.pdf](https://go.di.dk/cases/ESG1833/DI-2023-02392/Dokumenter/Lejeloven/Høringssvar%20vedr.%20lejelovgivning/Høring%20over%20lovforslag%20om%20digital%20kommunikation%20-%20frist%2025.%20november/DI%20Ejendom%20-%20høringssvar%20vedr.%20digital%20kommunikation.pdf)

Med venlig hilsen

**Jakob Halkjær Kristensen**

Chefkonsulent

DI Ejendom

+4533774803

+4552132322 (Mobil)

[jakr@di.dk](mailto:jakr@di.dk)

[di.dk](https://di.dk)



Dansk Industri

Læs, hvordan DI behandler og beskytter  
persondata i [DI's Privatlivspolitik](#)



**Social- og Boligministeriet**

Att.: Sune Nyvang Blohm

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

DI Ejendom takker indledningsvist for muligheden for at afgive høringssvar vedr. udkast til lov om ændring af lov om leje (Digital kommunikation).

DI Ejendom er enige i lovforslagets formål om, at muliggøre digital kommunikation mellem lejer og udlejer. Derfor er lovforslaget et skridt i den rigtige retning.

Med PostNords udmelding om, at man ikke længere vil omdele brevpost efter 1. januar 2026 finder vi, at der er behov for, at udlejer og lejer sikkert kan kommunikere om de meddelelser om påkrav og opsigelser, som efter gældende lovgivning udelukkende kan afgives som brevpost.

Generelt er vi af den opfattelse, at digital kommunikation – særligt hvis der er tale om sikre digitale løsninger som E-boks og mit.dk - er en retssikkerhedsmæssig fordel for både lejer og udlejer.

DI Ejendom peger derfor på følgende barrierer for, at lovændringen bliver en effektiv vej til øget digitalisering:

- I henhold til GDPR-reglerne må udlejer kun benytte CPR-numre, hvis personen har givet samtykke til, at det må anvendes. Samtykke er kendetegnet ved, at det kan trækkes tilbage. Derfor vil det være en fordel i administrationen af de nye regler, at tilladelse til at anvende sikker digital post suppleres med lovhjemmel til at indhente og behandle samt opbevare personers CPR-numre uden samtykke.
- Jf. lovforslaget er det lejer, der vælger hvilken "digital postleverandør", der skal benyttes. IT-programmer, som mange benytter til administration af ejendommene, understøtter i tilfælde kun fremsendelse af breve via én leverandør. Så lejers valg leverandør (pt. enten mit.dk eller E-boks), kan være en barriere for, at der indgås aftale om digital kommunikation.

- Det faktum, at der skal indgås aftale med hver enkelt lejer, kommer til at være en langvarig proces. Det er lettere at administrere ift. nye lejere. Derfor vil lovforslaget primært have effekt, når der indgås nye lejeaftaler.
- Lejer kan komme på andre idéer og skifte platform, ligesom lejer kan trække aftalen tilbage. Det er en tung administrativ opgave, og vil være kilde til fejl, hvis registreringer er fejlagtige eller ikke slår igennem, inden rykkere sendes ud osv.
- Ejendomsbranchen er fuld gang med at undersøge alternativer til Post Nords brevomdeling (pga. afskaffelse af afleveringsattester pr. 1/1 2026). Transportministeriet har bedt DAO oprette et produkt tilsvarende Post Nords "Rekommanderet brev". Vi afventer pt. beskrivelse af produktet. Seneste års retspraksis har dog vist, at man ikke kan vide sig sikker på, om retten finder, at man som udlejer har løftet bevisbyrden for at brevet er kommet frem til lejer. Derfor er der i ejendomsbranchen en frygt for, at nye produkter vil føre nye sager med sig.

DI Ejendom ser gerne, at disse udfordringer adresseres i det videre arbejde med lovforslaget.

DI Ejendom bemærker også, at det forhold, at det med lovforslaget kun bliver muligt at anvende sikker digital post – og ikke almindelige E-mails eller lignende – betyder, at lovændringen primært henvender sig til større ejendomsvirksomheder.

DI Ejendom indgår gerne dialog med Social- og Boligministeriet om vores bemærkninger.

Med venlig hilsen

Helle Juhler-Verdoner  
Branchechef, DI Ejendom