



**EJENDOM
DANMARK**

Transport- og Boligministeriet
Frederiksholm Kanal 27 F
1220 København K

21. august 2020

J.nr. 2020-5305

Juridisk konsulent, cand.jur.
Ramin Salek
+45 3175 6775
ras@ejd.dk

Bemærkninger til høring over forslag til lov om ændring af lov om leje af almene boliger

EjendomDanmark takker for muligheden for at give kommentarer til lovforslaget.

Nedenfor findes først vore generelle bemærkninger til forslaget, hvorefter følger en række mere specifikke bemærkninger til forslagets enkelte dele.

Overordnede bemærkninger til forslaget

EjendomDanmark stiller sig positiv over for den foreslåede ændring, som vi anser som et godt skridt i den rette retning. Digitaliseringen af samfundet er taget til i stor stil og fremstår i dag som en sikker, pålidelig og hurtig måde for to eller flere parter at kommunikere på.

En ordning, hvor lejeren og udlejeren kan kommunikere digitalt via en e-Boks-løsning, herunder sende pligtmeddelelser såsom opsigelse, indsigelse mod opsigelse og betalingspåkrav via e-Boks, vil gavne alle. Derfor bør en sådan ordning også bredes ud til alle lejemål – også private.

Bemærkninger til forslagets enkelte dele

Transport- og boligministeriet foreslår (forslagets § 2, nr. 1), at undtage udlejere af almene boliger for kravet om at sende pligtmeddelelser med fysisk post, hvis udlejeren er tilsluttet postløsningen Digital Post, og lejeren ikke er fritaget for obligatorisk tilslutning efter reglerne i lov om Digital Post fra offentlige afsendere.

EjendomDanmark vurderer, at forslaget vil gavne alle parter i boliglejerforhold, og at det er et godt skridt på vejen mod en ønsket digitalisering. Hidtil har udlejer nemlig været afskåret fra at sende opsigelser og betalingspåkrav, jf. hhv. §§ 89, stk. 1 og 90, stk. 2, digitalt. Tilsvarende har lejer været afskåret fra at kunne fremsætte indsigelse mod udlejers opsigelse digitalt, jf. § 89, stk. 2.

Forbuddet mod at sende meddelelser efter §§ 89 og 90, stk. 2 digitalt er begrundet i, at risikoen for fejlkommunikation skal være så lille som mulig,

da disse meddelelser kan få betydning for lejerens lejemål. Tankegangen var dengang, at disse meddelelser således kun måtte sendes med fysisk post under opfattelsen af, at fysisk post var mere pålidelig og sikker.

Det er dog EjendomDanmarks opfattelse, at en digitalisering vil styrke retssikkerheden hos både lejeren og udlejeren. e-Boks er som løsning tryktestet gennem mange år og har vist sig som en yderst pålidelig og anvendelig platform at kommunikere på. Bevisproblematikker, vedrørende hvorvidt et brev i form af f.eks. et påbud (eksempelvis en opsigelse eller en ophævelse) er kommet frem til modtageren, bliver også udryddet vha. logfilen, der dannes ved afsendelse af et brev i e-Boks.

Det er således EjendomDanmarks erfaring, at digital kommunikation begrænser fejlkommunikation i væsentligt højere grad end fysisk post, hvor der er talrige eksempler på breve, som enten aldrig er kommet frem, eller hvor afsenderen ikke har modtaget eksempelvis korrekt udfyldt afleveringsattest retur fra postbuddet.

Der er tilsvarende eksempler på, at lejere kommer i klemme med de nuværende regler, herunder senest i en sag, som blev prøvet i Højesteret, jf. GD 2020/20 H. Lejeren havde via e-mail gjort indsigelse mod udlejers opsigelse. Dette blev fundet at være i strid med lejelovens § 4, stk. 3, som er tilsvarende den nugældende bestemmelse i lov om leje af almene boliger § 5, stk. 3. Lejerens indsigelse blev derfor erklæret ugyldig, hvilket resulterede i, at lejeren skulle fraflytte lejemålet.

Hvis man ønsker øget digitalisering – og den i dette forhold deraf afledte styrkede retssikkerhed for lejer såvel som udlejer – er det dog nødvendigt, at de digitale muligheder bliver tilgængelige i bred forstand. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at en tilsvarende lovændring bliver gennemført i lejeloven. Det savner mening kun at åbne op for, at en digitalisering kan finde sted i den almene boligsektor og ikke den private.

I EjendomDanmark håber vi, at disse kommentarer kan bruges af Transport- og Boligministeriet til at sikre, at et lignende lovforslag fremsættes i forhold til digital kommunikation i private boliglejemål. EjendomDanmark står til rådighed for uddybende kommentarer.

Med venlig hilsen

Morten Marott Larsen
Underdirektør