

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen
Edvard Thomsens Vej 14
2300 København S



Sendt pr. e-mail til:
boliglov@tbst.dk
mpk@tbst.dk og lag@tbst.dk

23. august 2017
Ref: PHU

Juridisk konsulent
Pernille Lind Husen
Telefon +45 33 12 03 30
phu@ejendomsforeningen.dk

Høring over udkast til lov om ændring af lov om leje – Digitalisering af lejeloven

Trafik-, Bygge og Boligstyrelsen har sendt forslag til lov om ændring af lov om leje i høring. Ejendomsforeningen Danmark skal i den anledning komme med følgende bemærkninger til lovforslaget om digital kommunikation i lejeforhold.

Ejendomsforeningen Danmark er positiv overfor, at man ønsker at bringe lejelovgivningen ind i det 21'ende århundrede og gøre det nemmere for parterne, at kommunikere digitalt. Det er blot ærgerligt, at det fremsatte forslag alene er et lille skridt i den rigtige retning, og man stadig efterlader en hel branche tilbage i forhold til det omgivende samfund.

Det er positivt, at det i dag gældende krav, om en konkret aftale mellem parterne om, at digital kommunikation kan anvendes, afskaffes, så det som udgangspunkt er muligt umiddelbart at anvende digital kommunikation.

Ejendomsforeningen Danmark er dog grundlæggende skuffede over, at forslaget alligevel trækker tilbage i forhold til den øvrige digitale udvikling, som samfundet generelt er inde i, hvor Danmark bryster sig af at være foregangsland for digitalisering og staten selv har pålagt alle borgere at kommunikere digitalt.

Grundlaget for den digitale kommunikation og meddelelser efter den nye § 4, stk. 2

Ejendomsforeningen Danmarks er af den opfattelse, at parternes mulighed for, uden grund i øvrigt, og med en måneds varsel at opsige muligheden for digital kommunikation, er netop det, der efterlader branchen tilbage i forhold til den øvrige digitale udvikling. Ønsket om at opnå nemmere, hurtigere og tidssvarende kommunikation mellem parterne stækkes kraftigt, når muligheden for digital kommunikation frit kan opsiges. Ejendomsforeningen Danmark frygter, at det vil skabe unødige konflikter mellem parterne.

Det anføres i bemærkningerne, at den digitale kommunikation vil lette den administrative byrde for udlejerne såvel praktisk som økonomisk. Dette er Ejendomsforeningen Danmark ikke ubetinget enige i, hvis der samlet kan kommunikeres digitalt med lejerne, vil det naturligvis lette administrationen, men når lejerne frit kan opsige muligheden for digital kommunikation fjernes denne lettelse. Ofte skal udlejeren kommunikere med alle eller en del lejere på en gang, hvis dette kan klares digitalt samtidig, vil det være nemmere, men skal udlejeren først differentiere mellem, hvem der må modtage forsendelsen digitalt, og hvem der skal have den med fysisk post, forvinder fordelene. Rent økonomisk vil det være billigere at anvende digital post i stedet for fysisk, men det er ikke gratis heller at kommunikere digitalt. Særligt ikke hvis man ønsker den sikkerhed, der ligger i anvendelse af en digital postløsning som f.eks. e-boks.

I forhold til pkt 3.1.3. under de generelle bemærkninger til forslaget er Ejendomsforeningen Danmark positiv overfor beskrivelsen af mulighederne for at indgå særlige aftaler i lejekontrakten om kommunikation mellem parterne, så der kan opnås en situation, hvor der ikke blot er frit valg, men at parterne holder sig til én kommunikationsform.

Denne mulighed for forpligtelse mister dog en væsentlig del af sit indhold, når der opretholdes en mulighed for hver af parterne til at opsige netop denne del af aftalen.

Ejendomsforeningen Danmark forstår ikke, at der er et politisk ønske om, at parterne uden grund i øvrigt, skal kunne bakke en aftale om digital kommunikation, fordi parterne på denne måde rykker tilbage til fortiden. Helt ude af trit med, hvordan der kommunikeres i andre forhold, herunder den måde staten kommunikerer med borgerne på.

Men hvis man fortsat, mod sund fornuft, ønsker, at opretholde denne mulighed skal Ejendomsforeningen Danmark påpege, at det må være lige så vigtigt, at parterne ved, hvordan digital kommunikation kan genoptages. Det fremgår alene af lovforslaget, at den ene part kan fravælge digital kommunikation. Det er ikke nævnt, heller ikke i bemærkningerne, hvordan den digitale kommunikation kan genoptages. Ejendomsforeningen Danmark vil gerne opfordre til, at der i det mindste, bliver tilføjet bemærkninger, der forklarer hvordan parterne kan genoptage en afbrudt digital kommunikation. Det må som udgangspunkt kunne ske ved en simpel meddelelse fra den part, der oprindeligt afbrød den digitale kommunikation. Men skal meddelelsen gives fysisk eller kan den gives digitalt?

I forhold til borgere, der er eller bliver fritaget for digital kommunikation jf. lov om digital post er det også noget usikkert, hvordan den anden part skal forholde sig. I henhold til det nye

§ 4, stk. 2 fremgår det alene, at der ikke kan kommunikeres digitalt, hvis den ene part er fritaget. I bemærkningerne synes det forudsat, at den part der er eller bliver fritaget skal meddele den anden part, at der ikke - længere - kan kommunikeres digitalt. ED vil gerne opfordre til, at det tydeliggøres, helst i lovteksten, at den fritagne part skal meddele den anden part om fritagelsen, så den anden part har en chance for at indrette sig.

Udover ovenstående væsentlige minus, er der under dette punkt særligt to afsnit, som Ejendomsforeningen Danmark vil knytte et par bemærkninger til.

I afsnit 10 under pkt. 3.1.3. bemærkes der særligt om udlejerens pligt til at søge at genoprette digital kommunikation, når det konstateres, at lejerens digitale adresse ikke kan benyttes. Ejendomsforeningen Danmark er uforstående overfor denne forskelsbehandling. For det første må det være modtageren, der forhindrer den digitale post i at komme frem, der bærer risikoen for, at posten ikke kommer frem. For det andet må der være lige regler for begge parter.

I afsnit 13 under pkt. 3.1.3. er det Ejendomsforeningen Danmark's opfattelse, at der er tale om en hensigtserklæring, der ikke hører hjemme i bemærkningerne til et lovforslag. Samtidig bevæger man sig her lige lovlig tæt på et brud på ejerens grundlovssikrede ret til at råde over sin ejendom. Det er og må altid være udlejerens ret selv at bestemme, hvem man ønsker at leje ud til. En udlejer må altid være i sin frie ret til at vælge sine lejere ud fra de kriterier, som er vigtige for den enkelte, det være sig et ønske om at leje ud til studerende, børnefamilier, seniorer, enlige, motorcyklister, vinterbadere eller personer, der kan kommunikere digitalt.

Meddelelser efter lejelovens § 87 og § 93, stk. 2

Ejendomsforeningen Danmark er særligt helt uforstående overfor, hvorfor man opretholder forbuddet mod at sende meddelelser efter lejelovens § 87 og § 93, stk. 2. Der argumenteret med, at det er for at beskytte lejerne og deres retssikkerhed. Et argument som Ejendomsforeningen Danmark er helt uenige i. Der er ikke nogen større retssikkerhed for lejerne i, at opsigelser og påkrav skal sendes med fysisk post. Særligt efter de seneste forringelser af postservicen i Danmark, kan det efterhånden knapt anses som lige så sikkert, at sende fysisk post, som at sende til e-boks.

I forhold til netop forbuddet mod fremsendelse af meddelelser efter lejelovens § 87 og § 93, stk. 2 skal Ejendomsforeningen Danmark påpege, at det oprindeligt indgåede forlig ikke afspejles i lovteksten. Det fremgår af det til aftalen vedlagte notat af 2. maj 2017 punkt fire, at det skal gøres muligt, at parterne kan aftale, at også påkrav og opsigelser skal kunne sendes digitalt via e-boks. Dette punkt er ikke at finde noget sted i lovforslaget, der alene under § 1, nr. 1. i det nye § 4, stk. 3 undtager meddelelserne efter § 87 og § 93, stk. 2 fra digital kommunikation.

Ejendomsforeningen Danmark anerkender, at der ikke er politisk flertal for den, efter foreningens opfattelse, bedste løsning om fuld digitalisering. Men netop derfor må det understreges, at det er vigtigt trods alt at få det fulde udbytte af det forlig, der har kunnet opnås enighed om. Ejendomsforeningen Danmark vil derfor opfordre til, at lovforslaget ændres så det bliver muligt for parterne i lejeforholdet at indgå aftale om digital udveksling af meddelelser efter lejelovens § 87 og § 93, stk. 2. Dette kunne f.eks. gøres ved, at stk. 3 får en formulering, hvoraf det fremgår, at der kan indgås en aftale, eller at § 8 ændres, således at § 4, stk. 3 kan fraviges.

§ 4, stk. 3 kunne f.eks. lyde sådan:

”Meddelelser efter § 87 og § 93, stk. 2, kan ikke afgives som digitale dokumenter. Parterne kan dog aftale, at meddelelser efter § 87 og § 93, stk. 2 kan afgives som digitale dokumenter ved anvendelse af e-boks eller lignende digital postløsning.”.

Ejendomsforeningen Danmark er helt enig i, at det er vigtigt at sikre, at meddelelser efter lejelovens § 93, stk. 2 kommer korrekt frem til lejerne, netop fordi det har store konsekvenser. Det skal blot påpeges i denne sammenhæng, at lejere, der af undskyldelige årsager ikke får betalt leje til tiden inden ophævelse kan sendes frem, i henhold til gældende retspraksis sikres af § 94.

Digitalisering af synsrapporter

I forhold til lovforslagets § 1, nr. 2 og 3 er Ejendomsforeningen Danmark positiv overfor at man udrydder den usikkerhed, der opstod efter lovændringerne 1. juli 2015 i forhold til, om synsrapporterne ved de obligatoriske ind- og fraflytningssyn kunne afgives digitalt.

Af bemærkningerne fremgår, at udlejeren på forhånd skal have oplyst lejeren om, at rapporten vil blive givet digitalt. Dette forhold fremgår ikke af lovteksten og må vel principielt være irrelevant, da kommunikationen efter den nye § 4, stk. 2 kan foregå digitalt uden forudgående aftale. Kvitteringen for modtagelse af rapporten kan i praksis gives ved synet, uanset om det er meddelt på forhånd eller ej. Med denne bemærkning ser det efter Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse ud som om, man forsøger alligevel at indføre krav til anvendelsen af digitale kommunikation, hvilket er modsat formålet med lovændringen. Hovedsagen må være, at det nu både af § 4, stk. 2, § 9, stk. 3 og § 98, stk. 4 fremgår, at rapporter kan afgives digitalt og at kvitteringen for modtagelsen af rapporten kan afgives digitalt.

Digitalisering af tilbudspligten

Ejendomsforeningen Danmark er meget positiv overfor lovforslagets § 1, nr. 4.

Den mængde af information, som udlejer skal præsentere lejerne for i forbindelse med tilbudspligten, er omfattende. Det giver derfor god mening, at understrege, at disse informationer kan gives digitalt. Det er særlig godt, at man samtidig vælger at give mulighed for at oplysningerne ikke bare gives digitalt, men særligt kan gives via en digital platform, som det allerede kendes i forbindelse med køb og salg af fast ejendom i øvrigt.

Ikrafttræden

Afslutningsvis skal Ejendomsforeningen Danmark til forslagens 3 bemærke, at det er positivt at ændringen får virkning for allerede indgåede lejeaftaler, dette er helt essentielt i forhold til at få en reel effekt hurtigt ifht. digitaliseringen af branchen.

Ejendomsforeningen Danmark undrer sig dog over, at man vælger at udskyde ikrafttrædelsen for de indgåede aftaler et helt år og ikke blot sætter reglen i kraft samtidig både for nye og gamle kontrakter.

Ejendomsforeningen Danmark er dog helt uforstående overfor, at man samtidig vælger at indføre en meddelelsespligt alene for udlejerne før reglerne kan træde i kraft for eksisterende aftaler. Endnu en gang indføres en ensidig yderligere byrde på udlejerne, som ikke har en reel begrundelse i den praktiske virkelighed. Hvorfor skal udlejerne stilles ringere end lejerne. Ejendomsforeningen Danmark kan godt forstå ønsket om en meddelelsespligt før reglerne kan få virkning for eksisterende aftaler, men det er helt uacceptabelt, at der på denne måde gøres forskel på lejere og udlejere.

Ejendomsforeningen Danmark skal samtidig bemærke, at udskydelsen af ikrafttrædelsen for eksisterende aftaler ikke ses nødvendig, hvis man ønsker at fastholde en meddelelsespligt, som dog må kræves kommer til at gælde lige for begge parter.

Med disse bemærkninger støtter Ejendomsforeningen Danmark således det fremsatte lovforslag, om end med det forbehold, at branchen fortsat vil være hæmmet i sin digitale udvikling i forhold til samfundet i øvrigt.

Vendighilsen

Morten Østrup Møller
Juridisk direktør