

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 lejermål om at kommunikere digitalt vedr. § 176 og § 182, stk. 2.

Skal der indgås særskilte aftaler om at kommunikere digitalt med alle eksisterende lejermål, 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.

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