

Børne-, Ældre- og Boligministeriet
Stormgade 2-6
1470 København K

18-09-2026

Sagsnr. 2026-2197

Direktør for Politik,
Kommunikation og Analyse
Peter James Stark
+45 6122 3842

Bemærkninger til fornyet høring over udkast til lov om ændring af lov om leje (Digital kommunikation)

EjendomDanmark takker for muligheden for at give kommentarer til fornyet høring over udkast til lov om ændring af lov om leje (Digital kommunikation).

Overordnede bemærkninger

Behovet for en lovændring

EjendomDanmark er af den grundlæggende opfattelse, at al kommunikation mellem udlejer og lejer i udgangspunktet bør foregå digitalt. Det er både den mest effektive løsning og for begge parter allerede den mest anvendte kommunikationsform, da lovgivningen i 2018 blev ændret, så det generelt blev muligt at anvende digital kommunikation i lejeforholdet. En opdatering af kommunikationsformerne er kun blevet endnu mere aktuel, da fysisk brevomdeling, som vi hidtil har kendt den, ophørte, da PostNord stoppede med brevomdeling ved udgangen af 2025. Ejendomsbranchen oplever samtidig udfordringer med stabil levering blandt de postleverandører, der aktuelt står til rådighed for levering af fysisk brevpost.

Lovgivningen vil medføre en unødigt tung administrativ byrde for udlejer

Det samlede lovforslag, som blandt andet indeholder krav om, at der skal indgås særskilte aftaler om at kommunikere digitalt med alle lejemål, og nu også medtager en tidsafgrænsning for, hvornår meddelelserne må sendes, udgør en meget stor administrativ opgave for ejendomsudlejere, som også må forventes at have væsentlige økonomiske omkostninger. Det er efter EjendomDanmarks mening tale om en unødvendig komplicering af reglerne. Vi vil derfor opfordre ministeriet til at tage højde for de synspunkter, der fremsættes i dette hørings-svar samt i vores tidligere høringssvar af 21. november 2025, da udkastet til lovforslaget første gang blev sendt i høring.

Lovgivning bør understøtte den positive relation mellem parterne

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 sigter efter at forhindre en eventuel konflikt mellem parterne. Det kan præcis og omfangsrig lovgivning være medvirkende til. Bemærkningerne til enkeltdele i lovforslaget skal derfor ses i lyset af ønsket om at få vedtaget en lovgivning på området, der er let at administrere, ikke er unødigt kompliceret og understøtter en positiv relation mellem lejer og udlejer.

Tidligere høringssvar af 21. november 2025

EjendomDanmark har tidligere afgivet et høringssvar af 21. november 2025, da udkastet til lovforslaget første gang blev sendt i høring.

EjendomDanmark henviser til bemærkningerne i høringssvaret af 21. november 2025, idet EjendomDanmark fortsat mener, at ministeriet bør forholde sig til de synspunkter, der fremsættes i det pågældende høringssvar, hvorfor vi vil anmode ministeriet om at genbesøge det tidligere høringssvar. Det tidligere høringssvar vedlagt samme mail, som dette høringssvar er fremsendt i.

Neden har vi opsummeret de væsentligste punkter fra det tidligere høringssvar:

- det er uhensigtsmæssigt, at lovforslaget er baseret på, at der skal indgås en særskilt aftale om digital kommunikation mellem udlejer og lejer, for at meddelelser i henhold til lejelovens § 176 og § 182, stk. 2, kan afgives som digitale dokumenter.
- det er uhensigtsmæssigt, at det ikke afklares, om en aftale om afgivelse af digitale meddelelser i henhold til lejelovens § 176 og § 182, stk. 2, kan indgås ved, at der indsættes vilkår herom i en lejekontrakt, som udarbejdes i forbindelse med indgåelsen af lejeaftalen.
- det er uhensigtsmæssigt, at retten til at vælge en digital postleverandør tillægges lejer, idet det både lejere og udlejere vil blive ramt af konsekvenser, hvis lejer skulle foretage et valg af digital postleverandør, som ikke lever op til lovens krav.
- det er uhensigtsmæssigt, at lovforslaget ikke i højere grad klarlægger hvilke operatører, der opfylder lovforslagets krav om valg af en sikker digital postleverandør.
- det er uhensigtsmæssigt, at der ikke er en orienteringspligt for lejer, hvis den valgte digitale postleverandør ikke længere lever op til kriterierne for at kunne defineres som en sikker digital postleverandør, når det er lejer, der har retten til at udpege den digitale postleverandør.

EjendomDanmark vil opfordre ministeriet til at lave en mere hensigtsmæssig og i praksis anvendelig afgrænsning af hvilke aktører, der kan kategoriseres som "sikker digital postleverandør". Det vil være til hjælp for både lejere og udlejere. EjendomDanmark mener, at det med

den nuværende definition vil være en udfordring for lejer at vurdere om en konkret digital postleverandør lever op til kriterierne. EjendomDanmark finder det desuden uhensigtsmæssigt, at den nuværende definition ikke fremgår af lovteksten, men kun af bemærkningerne. Med den nuværende definition vil det ikke kun indebære usikkerhed for de digitale meddelelser, som udlejerne måtte afgive. Lejer risikerer også, at deres indsigelse imod en opsigelse af en lejeaftale ikke er gyldig, hvis lederen fremsender sin indsigelse digitalt ved hjælp af en digital postleverandør, som lejer selv har udpeget, men som eventuelt måtte vise sig ikke at leve op til kriterierne for ”sikker digital postleverandør”.

Lovforslagets § 13, stk. 3

I lovforslaget er medtaget et nyt stk. 3, som indebærer, at udlejers meddelelser efter lejelovens § 176 og § 182, stk. 2, ikke må fremsendes som digitale dokumenter på helligdage og i et nærmere bestemt tidsrum forud for og efter en helligdag.

Overordnet set er EjendomDanmark af den opfattelse, at en sådan tidsafgrænsning vil udgøre en unødigt komplicering af reglerne og en ekstra urimelig administrativ byrde for udlejer. Vi har derudover følgende bemærkninger:

Forskellige regler for lørdage i uger med helligdage og uger uden helligdage

Det er EjendomDanmarks formodning, at der er fejl i Boligministeriets udformning af lovforslagets § 13, stk. 3.

Det fremgår af § 13, stk. 3, 1. pkt., at et digitalt påkrav kun må fremsendes fra mandag kl. 8 og frem til fredag kl. 16 i uger uden helligdage. Det betyder, at et digitalt påkrav ikke må fremsendes på en lørdag.

Det fremgår af stk. 3, 2. pkt., at digitalt påkrav i uger med helligdage ikke må fremsendes fra kl. 16 dagen før helligdagen, på helligdagen og frem til kl. 8 efter helligdagen, hvis dette er en hverdag. I stk. 3, 2. pkt., fremgår ikke noget om, at et digitalt påkrav ikke må fremsendes på en lørdag. Der står ganske vist, at dagen efter helligdagen skal være en hverdag, hvis der skal kunne fremsendes digitalt påkrav på denne dag, men en lørdag er indiskutabelt en hverdag.

Det følger af følgende passus i lejelovens § 58, stk. 3 – ”*Forfalder lejen til betaling på en helligdag, en lørdag ...*” – når lørdag er anført i forlængelse af helligdage, kan man udlede, at lørdag ikke er en helligdag, og at lørdag altså er en hverdag.

Lejelovens § 182, stk. 2, 3. pkt., forhindrer heller ikke, at et påkrav afgives på en lørdag. Af formuleringen i § 182, stk. 2, 3. pkt., - ”*Er den i 2. pkt. nævnte hverdag en lørdag eller grundlovsdag, kan påkrav tidligst afgives den følgende hverdag.*” – kan blot udledes, at hvis den 3. hverdag efter sidste rettidige betalingsdag er en lørdag eller grundlovsdag, så kan påkravsskrivelsen tidligst afgives en efterfølgende hverdag.

Dette betyder *ikke*, at udlejers påkrav ikke kan afgives på en lørdag. Hvis f.eks. den i 2. pkt., nævnte hverdag er grundlovsdag og en fredag – som det f.eks. var tilfældet i 2026 – så er det fuldt berettiget, hvis udlejer afgiver sit påkrav til lejer på den efterfølgende lørdag, der jo er en hverdag.

Det betyder, at den aktuelle udformning af udkastet til lovforslag indebærer, at et digitalt påkrav ikke kan afgives på en lørdag i uger *uden* helligdage, men at et digitalt påkrav godt kan afgives på en lørdag i uger *med* helligdage.

Som anført ovenfor formoder EjendomDanmark, at det ikke er intentionen, at der skal være forskel i relation til fremsendelse af digitale påkravsskrivelser på lørdage alt afhængigt af, om fremsendelse skal ske i en uge med helligdage eller i en uge uden helligdage. Det er derfor EjendomDanmarks formodning, at der er tale om en fejl ved formuleringen af lovforslagets stk. 3.

Unødvendig komplicering af reglerne om afgivelse af påkravsskrivelser

De påkravsskrivelser, som lovforslaget handler om, er påkravsskrivelser om, at lejer ikke har betalt sin leje rettidigt, samt at lejer skal sørge for betaling af det skyldige beløb senest 14 dage efter modtagelsen af påkravsskrivelsen.

Der er tale om meddelelser til lejeren, hvor lejeren har en rum tid til at få bragt forholdene i orden – nærmere bestemt 14 dage.

I forvejen er der det hensyn til lejer, at fristen på 14 dage udskydes til den efterfølgende hverdag, hvis fristen skulle udløbe på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag, jf. lejelovens § 182, stk. 2, 4. pkt.

I betragtning af, at en lejer har god tid til at reagere efter modtagelsen af en påkravsskrivelse, er det uforståeligt, at Boligministeriet finder anledning til at indføre en yderligere respit til lejerne, hvis udlejer skulle vælge at fremsende en digital påkravsskrivelse til lejer.

Efter EjendomDanmarks opfattelse er lovforslagets § 13, stk. 3, en nødvendig yderligere komplicering af reglerne for afgivelse af påkravsskrivelser – og disse regler er i forvejen yderst vanskelige at forstå for menigmand.

Forskellige formuleringer i § 13, stk. 3, 1. pkt., og 2. pkt.

I § 13, stk. 3, 1. pkt., anvendes formuleringen "*være modtaget af lejer*", mens der i § 13, stk. 3. 2. pkt., anvendes formuleringen "*kan udlejer ikke fremsende meddelelse til levering*".

I første pkt. er der altså fokuseret på lejers modtagelsestidspunkt, mens der i andet pkt. er fokuseret på udlejers afsendelsestidspunkt, men godt nok med en sammenkædning med intentionen om levering.

EjendomDanmark finder det ikke evident, at der med de to forskellige formuleringer er tale om præcist samme kriterium – der er snarere en vis sandsynlighed for, at der faktisk er en mindre forskel i de to kriterier, som situationerne skal vurderes ud fra.

Det vil naturligvis være uholdbart, hvis der skal lægges et kriterium til grund for vurderingen af afgivelsen af en påkravsskrivelse i uger uden helligdage, mens der lægges et andet kriterium til grund for vurderingen af afgivelsen af en påkravsskrivelse i uger med helligdage. Der bør naturligvis anvendes fuldstændig identiske vurderingskriterier i alle uger.

Uproportional konsekvens ved afgivelse uden for det relevante tidsrum

I bemærkningerne til lovforslaget er anført, at udlejers fremsendelse af digitale meddelelser udenfor den tidsmæssige afgrænsning i lovforslagets § 13, stk. 3, vil medføre, at den digitale meddelelse er ugyldig, og at udlejer ikke kan støtte ret på den.

Det er EjendomDanmarks opfattelse, at det er en uproportional konsekvens af fremsendelse af en digital meddelelse udenfor den tidsmæssige afgrænsning i lovforslaget. Efter EjendomDanmarks vurdering er det ude af proportioner at indføre en regel, som medfører, at f.eks. en påkravsskrivelse er ugyldig, hvis den bliver afsendt en mandag kl. 7.58, mens den er gyldig, hvis den afsendes en mandag kl. 8.02. En påkravsskrivelse vil jo også være gyldig, hvis den afsendes en tirsdag kl. 5.58, hvis blot den pågældende tirsdag ikke er en helligdag og den forudgående mandag ikke er en helligdag.

Efter EjendomDanmarks opfattelse vil det – hvis overhovedet der skal indføres et tidsrum for udlejers fremsendelse af opsigelser og påkravsskrivelser – være væsentligt mere nærliggende at lade konsekvensen være, at den digitale meddelelse først anses for kommet frem ved starten af tidsrummet, hvis meddelelsen faktisk er blevet afgivet forud for tidsrummet. Det vil i praksis betyde, at en påkravsskrivelse, som udlejer afgiver fredag kl. 17.52, først vil være kommet frem til lejer mandag kl. 8, således lejer har 14 dages frist til at handle fra denne dato.

Hvis ikke lovforslaget bliver tilrettet som foreslået ovenfor, vil der i nogle tilfælde blive fremsendt to påkravsskrivelser til lejer kort efter hinanden, når udlejer skal rette op på den for tidlige fremsendelse af den første påkravsskrivelse.

Tidsrummet er for snævert

I udkastet til lovforslag er det relevante tidsrum afgrænset fra mandag kl. 8 til fredag kl. 16 og så med en supplerende afgrænsning med samme tidspunkter omkring helligdage.

Det er EjendomDanmarks opfattelse, at disse tidspunkter – kl. 8 og kl. 16 – er ude af trit med de aktuelle samfundsforhold. Det forekommer unødigt restriktivt, at der ikke må afsendes digitale meddelelser tidligere end kl. 8, da der er mange arbejdspladser, hvor de daglige aktiviteter starter tidligere end kl. 8 og slutter senere end kl. 16.

EjendomDanmark vil derfor anbefale, hvis der overhovedet skal indføres et tidsrum for udlejers fremsendelse af opsigelser og påkravsskrivelser, at de tidspunkter, som er medtaget i udkastet til lovforslaget, ændres til kl. 7 og kl. 17, da det vil være i væsentlig bedre harmoni med de sædvanlige arbejdstider på det danske arbejdsmarked.

Lovforslaget er i uoverensstemmelse med strukturen i lejeloven

Ved sammenskrivningen af lejelovgivningen i 2022 valgte Boligministeriet at lave en helt ny struktur i loven, hvor der er separate kapitler i loven, som omhandler hvert sit emnemæssige område. Det var en tiltrængt og i det store hele en fornuftig strukturering af loven, idet giver et meget bedre overblik over, hvor i loven man skal finde de relevante regler.

Det er forståeligt, at lejelovens § 13, stk. 1, 1. pkt., - som ikke ændres – og lovforslagets § 13, stk. 2 og 4, fremgår af en bestemmelse i lejelovens kapitel 2, da det er regler, som primært handler om anvendelse af digital kommunikation.

Derimod handler lovforslagets § 13, stk. 3, helt primært om særlige frister for afgivelse af digitale påkravsskrivelser.

De grundlæggende frister for afgivelse af påkravsskrivelser fremgår af lejelovens § 182, stk. 2, der er indeholdt i lejelovens kapitel 21, som omhandler udlejers ret til at hæve lejeaftalen. Når Boligministeriet agter at indsætte nogle supplerende frister for afgivelse af digitale påkravsskrivelser i § 13, så vil udlejere og lejere fremover skulle anvende to forskellige bestemmelser fra hvert sit kapitel i lejeloven for at kunne danne sig et samlet overblik over de fristregler, der gælder for fremsendelse af digitale påkravsskrivelser.

Det harmonerer dårligt med den struktur, som Boligministeriet selv valgte at give lejeloven ved sammenskrivningen af lejelovgivningen. EjendomDanmark skal derfor opfordre Boligministeriet til at tage initiativ til, at de særlige regler for digitale påkravsskrivelser i lovforslagets § 13, stk. 3 – hvis ministeriet fortsat agter at indføre disse regler i lejeloven – bliver indarbejdet i lejelovens § 182, stk. 2.

I forhold til udlejers digitale opsigelser af lejeaftaler, bør de særlige regler i lovforslagets § 13, stk. 3, indarbejdes i lejelovens § 176.

I EjendomDanmark håber vi, at disse bemærkninger kan bistå Børne-, Ældre- og Boligministeriet i det videre arbejde med at kvalitetssikre forslaget, og i det arbejde står EjendomDanmark naturligvis til rådighed.

Med venlig hilsen

Peter James Stark

Direktør for Politik, Kommunikation og Analyse, EjendomDanmark