



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 opsig 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 reproducere.*”

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. L 2017 1561 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 § 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 deklaratorkisk 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 lejer, 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 forslaget § 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 forslaget § 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 ” *lejerens ikke må stilles værre end udlejerens 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 overflødig, 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 lejerens 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 lejerens eller udlejerens 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