



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

Sendt til: snb@baebm.dk
Sagsnr.: 2026 - 2197

18. september 2026

Høringssvar over fornyet udkast til lov om ændring af lov om leje (Digital kommunikation om særligt bebyrdende meddelelser)

Danske Advokater takker for muligheden for at afgive bemærkninger til det fornyede udkast til lovforslag. Høringssvaret er udarbejdet i samarbejde med Danske Advokaters fagudvalg for familiens retsforhold og fagudvalg for fast ejendom.

Danske Advokater afgav den 20. november 2025 høringssvar over det tidligere udkast. Vi henviser til dette høringssvar og fastholder de tidligere bemærkninger. Nedenfor knytter vi derfor primært bemærkninger til den nye tidsmæssige begrænsning for udlejers meddelelser.

Tidsmæssig begrænsning og balancen mellem parterne

Det fornyede lovforslag indebærer, at udlejers meddelelser efter § 176 og § 182, stk. 2, skal være modtaget hos lejeren inden for nærmere fastsatte tidsrum på hverdage. Begrænsningen gælder alene udlejers meddelelser.

Danske Advokater har forståelse for hensynet til, at lejere ikke skal modtage særligt bebyrdende meddelelser på tidspunkter, hvor mulighederne for at søge rådgivning er begrænsede. Det bør imidlertid overvejes, om den foreslåede regulering skaber en unødigt ubalance mellem parterne. Hvis der indføres en tidsmæssig begrænsning for digitale meddelelser, bør det nærmere begrundes, hvorfor den alene skal gælde udlejers meddelelser. Noget tilsvarende findes ikke i almenlejeloven.

En sådan regulering af selve tidspunktet for modtagelse er samtidig en ny type begrænsning i lejelovgivningen og spørgsmålet er således principielt. Danske Advokater finder derfor, at behovet for og rækkevidden af reguleringen bør overvejes nærmere, herunder om spørgsmålet mere hensigtsmæssigt bør indgå i en bredere revision af lejelovens regler om kommunikation mellem parterne.

Ved fremsendelse af digitale meddelelser vil afsenderen som udgangspunkt ikke modtage en bekræftelse på, at meddelelsen er ”modtaget” i betydningen kommet til adressatens kundskab, men alene på, at meddelelsen er gjort tilgængelig for adressaten i dennes visningsklient. Dette svarer nærmere til det aftaleretlige begreb ”kommet frem”.



Efter Danske Advokaters opfattelse bør ordlyden derfor overvejes nærmere, så bestemmelsen tager højde for den faktiske digitale kommunikationsproces og samtidig harmonerer med de gældende lejeretlige regler om, hvornår en opsigelse eller ophævelse får retsvirkning.

Forsendelsesrisiko og modtagelsestidspunkt

Danske Advokater finder det navnlig problematisk, at retsvirkningen knyttes til tidspunktet for, hvornår meddelelsen er modtaget hos lejeren. Efter bemærkningerne er en meddelelse, der modtages uden for det tilladte tidsrum, ugyldig, og udlejer bærer risikoen for, at meddelelsen ikke leveres umiddelbart efter afsendelsen.

Når kommunikationen sker gennem en aftalt sikker digital postleverandør, har udlejer ikke nødvendigvis kontrol over det præcise leveringstidspunkt. En udlejer kan således have afsendt meddelelsen rettidigt, men risikere, at den først leveres efter udløbet af det tilladte tidsrum og derfor ikke får retsvirkning. Dette forekommer særligt uhensigtsmæssigt, når lovforslaget samtidig lægger op til, at lejeren udpeger den digitale postleverandør.

Danske Advokater anbefaler derfor, at bestemmelsen tager udgangspunkt i afsendelsestidspunktet, når meddelelsen er sendt gennem den aftalte sikre digitale løsning. Anvendelsen af et sikkert digitalt system bør netop bidrage til klar dokumentation for, hvornår en meddelelse er afsendt og gjort tilgængelig, og ikke skabe en ny usikkerhed om forsendelsesrisikoen.

Modtagelse i weekender og på helligdage

Hvis hensynet til lejeren nødvendiggør en særlig beskyttelse ved meddelelser, der bliver tilgængelige i weekender eller på helligdage, bør dette efter Danske Advokaters opfattelse kunne sikres på en mindre indgribende måde end ved ugyldighed.

Det kan eksempelvis overvejes, at en meddelelse, der bliver tilgængelig i en weekend eller på en helligdag, først anses for modtaget den følgende hverdag, eller at en frist, der løber fra modtagelsen, forlænges tilsvarende. Herved varetages hensynet til lejeren uden samtidig at lade meddelelsens retsvirkning afhænge af forhold hos den digitale postleverandør, som udlejer ikke har indflydelse på.

Sikker digital kommunikation

Udviklingen på postområdet understreger efter Danske Advokaters opfattelse behovet for klare og praktisk anvendelige regler om sikker digital kommunikation. Det bør være tydeligt, hvornår en digital meddelelse har retsvirkning, og hvem der bærer risikoen for transmission og levering. Danske Advokater opfordrer derfor til, at den foreslåede ordning udformes, så den sikre digitale løsning reelt kan fungere som et pålideligt alternativ til fysisk post.

Danske Advokater finder i den forbindelse, at mulighederne for digital kommunikation bør gennemføres så konsekvent som muligt. Det bør således sikres, at lejere generelt kan fremsende skriftlige indsigelser digitalt til udlejer eller dennes repræsentant, således at et krav om skriftlighed ikke i praksis nødvendiggør



fremsendelse med fysisk post. Dette vil understøtte en mere tidssvarende og praktisk anvendelig kommunikation mellem parterne.

Afsluttende bemærkninger

Danske Advokater står gerne til rådighed for uddybende spørgsmål eller dialog.

Med venlig hilsen

Mette Hoeck
Juridisk konsulent
Danske Advokater