

Arbejdsgrupperapport

om fremme af muligheden for at anvende digital kommunikation i private lejeforhold

Kommissorium

Baggrund

Lejelovens § 4, stk. 2, regulerer parternes muligheder for udveksling af digitale dokumenter, hvor lejelovgivningen stiller krav om skriftlighed, eller hvor der i loven foreskrives en meddelelsespligt, der ikke hensigtsmæssigt lader sig udføre på anden måde end skriftligt. Bestemmelsen blev indsat ved L 399 af 28. maj 2003 (Brug af digitale dokumenter ved krav om skriftlighed i lejelovgivningen). Ved L 310 af 30. marts 2015 (Forenkling og modernisering af lejelovgivningen) er der indført nye regler i lejeloven om obligatoriske ind- og fraflytningssyn. Reglerne indebærer bl.a., at lejeren skal have udleveret en fysisk kopi af en synsrapport på synet, hvis lejeren møder op på synet. Det er et ønske fra både lejer- og udlejersiden, at processen omkring disse syn i et nærmere defineret omfang kan gennemføres digitalt. Endvidere fordrer en række andre bestemmelser i lejelovgivningen, at der hurtigt og sikkert kan udveksles dokumenter og/eller meddelelser. Ændringerne i postaftalen har samtidig sat fokus på at øge mulighederne for at anvende digital kommunikation i lejelovgivningen.

Formål

I forbindelse med Folketingets behandling af lovforslaget L 97 (Forenkling og modernisering af lejelovgivningen) oplyste den daværende boligminister, at ministeriet vil se nærmere på lejelovgivningens forhold til anvendelse af ny teknologi, herunder forbedrede muligheder for at gøre brug af digital kommunikation i lejeforhold. Formålet er at vurdere, på hvilke områder lejelovgivningen bør tilpasses de muligheder, som ligger i en øget anvendelse af den digitale teknologi. Arbejdet skal munde ud i opstilling af en række forslag, som kan indgå i den forestående sammenskrivning af lejeloven og boligreguleringsloven.

Opgaver

Arbejdsgruppen skal:

- Redegøre for de eksisterende regler i lejelovgivningen, der giver mulighed for at anvende digital kommunikation i den private udlejningssektor.
- Undersøge i hvilket omfang de eksisterende muligheder anvendes i praksis.
- Vurdere, på hvilke områder lejelovgivningen bør tilpasses de muligheder, som ligger i en øget anvendelse af den digitale teknologi, fx i forhold til gennemførelsen af ind- og fraflytningssyn.
- Opstille forslag, som kan indgå i den forestående sammenskrivning af lejeloven og boligreguleringsloven.

Arbejdsgruppen skal inddrage hensynet til lejerne og udlejernes retssikkerhed i lejeforholdet, herunder:

- Parternes behov for at kunne bevise, at nødvendige processkridt er udført.

- Hensynet til udlejere og lejere, der ikke har de fornødne digitale ressourcer.
- Hensynet til en betryggende proces, der sikrer, at elektroniske dokumenter ikke kan ændres efterfølgende m.v.

Arbejdsgruppen har følgende sammensætning:

Jakob Juul-Sandberg, professor MSO, Syddansk Universitet (formand)

Anders Svendsen (LLO)

Lars Brondt (Ejendomsforeningen Danmark)

Henrik Stougaard (Danmarks Lejerforeninger)

Keld Frederiksen (Danske Udlejere)

Stephanie Piontek/Sara Rybøl (Digitaliseringsstyrelsen)

Martin Preisler Knudsen og Lars Gerstrøm fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen deltog som sekretærer for arbejdsgruppen.

Arbejdsgruppen har afholdt 4 møder (14. juni, 7. september, 7. november 2016 samt 4. januar 2017).

1. En redegørelse for de eksisterende regler i lejelovgivningen, der giver mulighed for at anvende digital kommunikation i den private udlejningssektor.

1.1 Baggrund

Bestemmelsen i lejelovens (LL) § 4, stk. 2, blev indført ved L 2003 399 med ikrafttræden den 1. januar 2004 (på grundlag af LFF nr. 139 af 29. januar 2003 om brug af digitale dokumenter ved krav om skriftlighed i lejelovgivningen – Folketingstidende 2002-2003, Tillæg A, s. 3400 ff.). Lovændringen skulle medvirke til at fremme brugen af digital kommunikation i tilfælde, hvor der ved anvendelse af de bestemmelser i lejelovgivningen, der foreskrev skriftlighed m.v., kunne opstå fortolkningstvivel om, hvorvidt digitale kommunikationsformer kunne anvendes med frigørende virkning. Lovændringen var et led i den daværende regerings moderniseringsarbejde, som omhandlede en lang række love, og som havde det generelle formål at ændre eller ophæve formkrav m.v. i lovgivningen, som unødigt hindrer hensigtsmæssig brug af digital kommunikation. Moderniseringerne var baseret på betænkning nr. 1400/2000: »*e-signator og formkrav i lovgivningen*« (delbetænkning afgivet af Justitsministeriets udvalg om retsvirkningerne af digital signatur m.v.).

Konsekvensen af indførelsen af LL § 4, stk. 2, blev, at såfremt der ikke er en aftale om udveksling af digitale dokumenter mellem udlejer og lejer, kan meddelelser, hvor der er et krav om skriftlighed i LL, ikke udveksles digitalt med bindende virkning. Den meddelelse, der er udvekslet digitalt, kan ikke uden aftale anses for at være kommet frem og kan ikke tillægges retsvirkninger, selvom det er utvivlsomt, at modtageren har fået meddelelsen.

Bestemmelsen har følgende ordlyd:

»Stk. 2. Hvis udlejer og lejer eller udlejer og beboerrepræsentation ønsker at give hinanden mulighed for udveksling af digitale dokumenter, som kan gøres læselige ved frembringelse af skriftegn og lagres på et varigt medie, i tilfælde, hvor der i denne lov eller i lov om midlertidig regulering af boligforholdene kapitel II-V 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, skal dette aftales mellem parterne. Denne aftale kan til enhver tid opsiges uden varsel. Det kan ikke aftales, at meddelelser efter § 87 og § 93, stk. 2, afgives som digitale dokumenter«.

Bestemmelsen i LL § 4, stk. 2, gælder for alle lejeaftaler indgået efter 1. januar 2004. Meddelelser i henhold til boligreguleringsloven (BRL) vil, som det fremgår af ordlyden af bestemmelsen, også være omfattet. Der blev samtidig indføjet en nøjagtig tilsvarende bestemmelse i almenlejelovens § 5, stk. 2.

LL § 4, stk. 2, blev som nævnt indført, fordi der var tvivl om, hvorvidt parterne ved digital kommunikation kunne opfylde lovens skriftlighedskrav. For lejeaftaler indgået før 1. januar 2004, hvor bestemmelserne trådte i kraft, er det ikke endeligt afklaret, om der frit kan udveksles digitale dokumenter mellem udlejer og lejere uden iagttagelse af bestemmelsen. Lejer og udlejer vil dog altid efterfølgende kunne indgå en aftale om digital kommunikation med den dertil knyttede retsvirkning for fremtiden.

Der findes ikke tilsvarende bestemmelser i svensk eller norsk lejelovgivning.

1.2 Digital kommunikation omfattet af bestemmelsen

Det »digitale dokument«, der omtales i bestemmelsen, er ikke det dokument, der fremsendes digitalt – f.eks. varslingskrivelsen, forbrugsregnskabet eller indsigelsen. Det er fremsendelsesformen, som bestemmelsen regulerer – ikke indholdet af meddelelsen, herunder om teksten fremgår af selve det fremsendte digitale dokument eller af en vedhæftning. I henhold til forarbejderne anvendes i loven begrebet »digitale dokumenter« i overensstemmelse med betænkning nr. 1400/2000. Her er begrebet defineret som: *»Digitale meddelelser, som kan gøres læselige ved frembringelse af skriftegn. En digital meddelelse med et andet indhold end skriftegn, herunder tal, symboler, tegninger, billeder, film eller lydoptagelser er således ikke et digitalt dokument i den forstand, hvori ordene anvendes i denne sammenhæng«.*

Begrebsanvendelse og afgrænsning skal læses i kontekst af det stadie af den teknologiske udvikling, som man dengang (2000) var på, og der blev på den baggrund ikke angivet en positiv afgrænsning af, hvad et digitalt dokument var (eller er), i lovteksten for ikke at foruddiskontere den fremtidige udvikling af teknologi. Afgørelsen, af om et »medie« er »varigt« i lovens forstand, skal ifølge lovforslagets bemærkninger træffes på grundlag af en konkret vurdering.

Begrebet »varigt medie« er i forbrugerftaleloven (L 2013 1457) § 3, nr. 5, defineret som *»Ethvert middel, som sætter forbrugeren eller den erhvervsdrivende i stand til at lagre oplysninger rettet personligt til vedkommende med mulighed for fremtidig anvendelse i en periode afpasset efter oplysningernes formål, og som giver mulighed for uændret gengivelse af de lagrede oplysninger«.* Definitionen bygger ordret på Europa-Parlamentets og Rådets direktiv af 25. oktober 2010 om forbrugerrettigheder (implementeret ved forbrugerftaleloven) artikel 2, nr. 10. Andre digitale dokumenter end e-mails kan derfor være omfattet – f.eks. SMS-beskeder fra en telefon med en tilstrækkelig lagringskapacitet, hvilket i dag omfatter de fleste mobiltelefoner i Danmark. Det er i dag tvivlsomt, om oplysninger på en hjemmeside er omfattet af begrebet. EU-Domstolen har i dom af 2012-07-05, Content Services (sag C-49/11), udtalt sig om den nærmere

afgrænsning af begrebet varigt medium i forhold til hjemmesider. Sagen, der drejede sig om, hvorvidt en henvisning til et hyperlink på den erhvervsdrivendes hjemmeside kunne siges at give forbrugeren adgang til en række prækontraktuelle oplysninger, som forbrugeren i henhold til det generelle fjernsalgsdirektiv havde ret til at modtage, på et varigt medium. Domstolen fastslog, at en hjemmeside, hvor oplysningerne var tilgængelige for forbrugeren via et link, der blev vist af sælgeren, ikke kunne anses for et varigt medium i den forstand, hvori dette udtryk blev anvendt i det generelle fjernsalgsdirektiv. Dette må formentlig også anses at gælde analogt i forhold til eventuelle meddelelser omfattet af lejelovgivningen.

Et papirdokument fremsendt via telefax eller tilsvarende er ikke et digitalt dokument, men et skriftligt dokument der kan ligestilles med et brev, jf. T:BB 1999.98 V om påkrav sendt pr. telefax. Det betyder, at anvendelsen af sådanne dokumenter ikke kræver aftale efter LL § 4, stk. 2.

1.3 Aftalen om udveksling af digital kommunikation

Der stilles ikke i LL § 4, stk. 2, krav til indholdet af aftalen om udveksling af digitale dokumenter, herunder at aftalen skal være skriftlig, eller at den skal være indgået i forbindelse med stiftelse af lejeaftalen. Af bevismæssige årsager anbefales, at aftalen indgås skriftligt, og at den angives i lejeaftalen eller opbevares sammen med denne. Spørgsmålet har så vidt vides ikke givet anledning til tvister i praksis. At der ikke er formkrav til aftalen kan dog have den konsekvens, at aftalen kan indgås »stiltiende« efter selve lejeaftalen er indgået, f.eks. derved at parterne løbende har kommunikeret digitalt, uden at den anden part har gjort indsigelse eller på anden tilsvarende vis, jf. f.eks. T:BB 2015.366 Ø, hvor angivelse af en mailadresse på en lejerforenings brevpapir statuerede, at der kunne kommunikeres til foreningen pr. mail, hvorfor anden (udtrykkelig) aftale om anvendelse af LL § 4, stk. 2, ikke var nødvendig.

Aftalen er ifølge bestemmelsens ordlyd og formål rettet mod retsforholdet mellem udlejer og lejer i lejeperioden – altså efter lejeaftalens indgåelse. Korrespondance angående lejeaftalens indgåelse og selve indgåelsesproceduren, herunder hvis lejeaftalen indgås med digital signatur, kan ikke anses for at være omfattet af LL § 4, stk. 2. En lejer kan således acceptere et tilbud om indgåelse af en lejeaftale sendt pr. mail. Almindelige aftaleretlige regler og bevisregler vil være gældende.

1.3.1 Digital post /e-Boks

1. november 2014 blev det lovpligtigt at kunne modtage digital post fra det offentlige (L 2012 528 om offentlig digital post). Denne dato skete der derfor en automatisk tilmelding af alle personer over 15 år med dansk bopæl og CPR-nummer, som ikke inden 1. november 2014 selv havde tilmeldt sig eller var blevet fritaget fra digital post. Hvis udlejer er en offentlig myndighed, vil meddelelser til lejerne blive sendt via digital post, medmindre lejer er fritaget fra ordningen.

Det må betyde, at såfremt en lejer har tilmeldt sig, må det statuere en aftale, der er omfattet af LL § 4, stk. 2. Dette har alene betydning i relation til lejeforhold, hvor udlejer er en offentlig myndighed, idet andre (private) udlejere ikke er omfattet af lov om offentlig digital post – og på nuværende tidspunkt ikke kan blive det. Hvis lejer er automatisk tilmeldt – og altså ikke positivt har tilmeldt sig – kan det diskuteres, om der foreligger en gyldig aftale om udveksling af digitale dokumenter. Resultatet må dog være, at også i disse tilfælde kan udlejer (den offentlige myndighed) sende skriftlige meddelelser til lejer via digital post, da pligten til at sende såvel som til at modtage følger af lov, og lejer har mulighed for at søge sig fritaget for pligten.

1.3.2 Problemer relateret til aftalens indgåelse og omfang

Der kan rejses en del spørgsmål relateret til, hvornår en aftale om udveksling af digital kommunikation er indgået, og hvad aftalen omfatter.

Såfremt digital kommunikation er anvendt af begge parter gennem en længere periode vedrørende meddelelser, der skal afgives skriftligt, f.eks. i relation til udlejers behandling af lejerens indsigelser mod et forbrugsregnskab, kan fremgangsmåden indebære, at der foreligger en stiltiende aftale. Dette er formentlig en ofte forekommende situation. Det er dog ikke endeligt afklaret i retspraksis, om der i alle situationer ikke skal mere til, for at det kan statueres, at der foreligger en aftale, også f.eks. hvor der er tale om en privat persons mailadresse, der fremgår af en korrespondance og ikke af et »officielt« brevhoved, eller hvor aftaleindgåelsen alene baseres på, at parterne tidligere har kommunikeret digitalt. Dette kan bero på en konkret vurdering af, hvad parterne har kommunikeret om, da aftaler om digital kommunikation kan være afgrænsede til enkelte typer af meddelelser (men dog formentlig sjældent er det).

Manglende (udtrykkelig) skriftlig aftale kan også medføre, at der opstår spørgsmål om, hvilken mailadresse der kan anvendes, hvis f.eks. brevpapir alene angiver en officiel mailadresse, og parterne har kommunikeret via andre adresser, ligesom det kan give anledning til tvist, hvis der er flere lejere i samme retsforhold, der hver især har kommunikeret med udlejer, der nu modtager en opsigelse eller en indsigelse fra den ene af lejernes mailadresser angiveligt – men ikke dokumenteret – på vegne dem alle.

Hvis såvel udlejer og administrator har kommunikeret med lejer, kan der opstå spørgsmål om, hvem meddelelsen »med frigørende virkning« kan sendes til.

Hvis der opstår tvist mellem lejer og udlejer om, hvorvidt en aftale om anvendelsen af digital kommunikation er indgået, eller om hvad aftalen omfatter, må det være det underliggende materielle spørgsmål, der er afgørende for, hvor en given tvist skal indbringes. I det omfang tvisten f.eks. vedrører fortolkningen af selve aftalen om kommunikation med digitale dokumenter mellem parterne, vil sagen skulle indbringes for domstolene. I det omfang tvisten derimod vedrører retsvirkningerne knyttet til et fremsendt digitalt dokument, f.eks. en varslings af lejeforhøjelse, vil det i de fleste tilfælde (undtagen f.eks. ved ophævelseserklæringer) være huslejenævnet, der er kompetent til at træffe afgørelse.

1.4 Opsigelse af aftalen

Aftalen om kommunikation med digitale dokumenter kan opsiges uden varsel, jf. LL § 4, stk. 2, 2. pkt. Dette gælder for opsigelse fra begge parter, uanset hvem der var initiativtager til aftalen.

Hvis en part i et lejeforhold er i tvivl om, hvorvidt en aftale foreligger, kan parten således vælge at opsiges for at sikre sig. Opsigelsen må kunne ske digitalt, da aftalen er gældende, indtil den opsiges. Opsigelsen kan ikke ske med tilbagevirkende kraft, der medfører ugyldighed for allerede fremsendte meddelelser. En opsigelse af aftalen skal derfor være kommet frem til den anden part, inden en meddelelse (som parten påberåber ikke længere er omfattet af en aftale om digital kommunikation) er afsendt.

1.5 Hvilke meddelelser kræver forudgående aftale (for at de med bindende virkning kan sendes digitalt)

Der er ikke skriftlighedskrav i lejelovgivningen, medmindre det fremgår af lovteksten eller af parternes aftale. LL § 4, stk. 2, omfatter efter sin ordlyd meddelelser, hvorefter der er et skriftlighedskrav i medfør af loven (LL eller BRL). I alle disse tilfælde kræver det således aftale efter LL § 4, stk. 2, såfremt meddelelse skal kunne ske digitalt og med bindende virkning. I T:BB 2012.179 Ø er det dog også antaget, at et aftalt skriftlighedskrav medfører, at der skal foreligge en aftale om udveksling af digitale dokumenter, jf. LL § 4,

stk. 2, såfremt de aftalte skriftlige meddelelser skal kunne sendes digitalt f.eks. pr. mail. Se dog også T:BB 2016.642 Ø, hvor lejers opsigelse ved e-mail var bindende, selv om der ikke var indgået en forudgående aftale om digital kommunikation, og lejer kunne udsættes af lejemålet. Der er ikke i denne dom henvist konkret til LL § 4, stk. 2, og resultatet kan formentlig begrundes i almindelige aftaleretlige grundsætninger, herunder at en opsigelse er såvel et påbud som et løfte, hvorfor de to nævnte afgørelser ikke er indbyrdes modstridende og dermed ikke ændrer på, at der skal foreligge en aftale om udveksling af digital kommunikation, for at en meddelelse, der i henhold til lejeloven skal være skriftlig, kan fremsendes digitalt, for at den har bindende virkning i forhold til den anden part.

Som bilag er vedlagt en oversigt over bestemmelser i henholdsvis LL og BRL, som indeholder en meddelelsespligt.

Som det fremgår, er der i en del af lejelovgivningens regler en udtrykkelig pligt for udlejer til at give lejer skriftlig underretning, f.eks. varslinger af lejeforhøjelser i henhold til LL § 48 eller BRL §§ 12 og 13. Ligeledes indeholder LL og BRL regler, hvorefter en lejers meddelelse til udlejer skal være skriftlig for at have retsvirkninger, jf. f.eks. indsigelser mod forbrugsregnskaber (LL § 45) og indsigelser mod lejeforhøjelser (LL § 48, stk. 3, og BRL § 12, stk. 2). Desuden er der også krav om skriftlighed tilknyttet meddelelser, som skal afgives af en beboerrepræsentation, f.eks. BRL § 13, stk. 3 og stk. 4.

Desuden indeholder LL og BRL regler, som pålægger udlejer at give lejer oplysninger, der ikke praktisk lader sig hensigtsmæssigt gennemføre på andre måder end ved skriftlighed. Disse er i henhold til ordlyden også omfattet af LL § 4, stk. 2, jf. ovenfor og se f.eks. LL § 38 om forbrugsregnskaber. Det kan dog ikke entydigt fastlægges, hvilke meddelelser der er omfattet af denne formulering.

1.5.1 Særlige problemer i relation til skriftlighedskrav og udveksling af digitale dokumenter

Ifølge LL § 9 skal udlejer sende en indflytningsrapport til lejer, hvis denne ikke er til stede ved det obligatoriske indflytningssyn, eller hvis lejer ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten ved indflytningssynet. Det kræver en forudgående LL § 4, stk. 2-aftale, for at indflytningsrapporten kan sendes pr. mail til lejer i denne situation, idet det må antages, at rapporten skal være skriftlig eller ikke kan foreligge på anden måde end skriftligt, jf. tillige bemærkningerne ovenfor. Der vil således ikke være retsvirkning forbundet med fremsendelsen af rapporten pr. mail, hvis ikke der er indgået en LL § 4, stk. 2-aftale mellem udlejer og lejer forinden. Konsekvensen af, at rapporten ikke er fremsendt behørigt til lejer, er, at udlejer ikke kan gøre krav på istandsættelse for manglende vedligeholdelse for lejerens regning ved fraflytning, jf. LL § 9, stk. 4. Der er ikke i LL § 9 indeholdt et krav til, at indkaldelsen til indflytningssynet skal være skriftlig, hvorfor indkaldelsen kan sendes til lejer pr. mail.

Det samme gælder ved fraflytning, hvor der skal sendes en fraflytningsrapport til lejer, jf. LL § 98, stk. 3-5. Det må også gælde, selvom rapporten først fremsendes, efter at lejeforholdet er ophørt.

Det følger ligeledes af LL § 9, stk. 3, at rapporten »skal udleveres til lejer ved synet...«, såfremt lejer er til stede. Bestemmelsen er beskyttelsespræceptiv. En relevant problemstilling er om »udleveres« også kan omfatte elektronisk overgivelse. Det er ikke i praksis afklaret, om dette er til skade for lejer, såfremt lejer på forhånd – eller på selve synet – accepterer at modtage rapporten pr. mail (som lejer forudsætningsvist har adgang til straks), men fremgangsmåden er beskrevet i vejledningen om ind- og fraflytningssyn (VEJL 10936 af 21. oktober 2015). Det kan i praksis være problematisk, såfremt lejer, som egentlig gerne vil – og eventuelt på forhånd har tilkendegivet at have mulighed for at – modtage rapporten elektronisk, men hvor den elektroniske udlevering ikke kan finde sted på grund af tekniske problemer.

Vejledningen anviser her, at »Udlejeren bør sørge for, at der på synet er mulighed for at udlevere en fysisk kopi af indflytningsrapporten, hvis lejereren ikke ønsker at kvittere elektronisk, eller der opstår andre hindringer«, hvilket medfører, at udlejer under alle omstændigheder skal være i stand til at lave en form for fysisk kopi af indflytningsrapporten.

I relation til reglerne i LL Kapitel XVI om tilbudspligt er det endvidere ikke endeligt afklaret, i hvilket omfang kravene til opfyldelse af tilbudspligten i LL § 103, herunder fremsættelse af det konkrete tilbud med de fornødne bilag, kan gennemføres ved anvendelse af digital kommunikation, idet bestemmelsen dog må anses som et eksempel på kommunikation, der ikke kan ske på anden måde end skriftligt, selvom der ikke eksplicit fremgår et skriftlighedskrav af loven (se også det vedlagte bilag).

1.6 Meddelelser der ikke kræver aftale (for at de kan udveksles digitalt)

Hvis ikke det fremgår af LL (eller BRL), at en meddelelse skal være skriftlig (eller at meddelelsespligten ikke hensigtsmæssigt lader sig gennemføre på andre måder end skriftligt, jf. ovenfor), kan en meddelelse altid sendes digitalt med bindende virkning, fordi der ingen formkrav er. Se f.eks. T:BB 2012.521 ØLK (FM 2012.276) om en hæveerklæring fra udlejer ved lejers misligholdelse.

Lejelovgivningen indeholder en række andre bestemmelser om meddelelser mellem lejeforholdets parter, hvortil der heller ikke er knyttet krav om skriftlighed, jf. også bilag til arbejdsgrupperapporten. Eksempelvis om indkaldelse af lejereren til indflytningssyn (LL § 9, stk. 2, sidste pkt.), om lejerens påberåbelse af mangler ved lejeforholdets begyndelse (LL § 14), eller lejerens meddelelse til udlejer om udnyttelse af installationsretten (LL § 29, stk. 1). Der gælder heller ikke et skriftlighedskrav til reklamationer efter den indtil 1. juli 2015 gældende LL § 98, stk. 2, hvorfor sådanne kan sendes til lejereren pr. mail, uden at der foreligger nogen aftale om digital kommunikation – lige så vel som der kan reklameres mundtligt, hvis der kan føres bevis for, at det er sket.

Da der ikke er knyttet formkrav til disse meddelelser, kan der ikke stilles krav til meddelelsespligtens opfyldelse. Meddelelsen kan derfor gives mundtligt, ved brev eller pr. mail, uden at der behøver at foreligge nogen aftale om digital kommunikation. Det afgørende er her, om der kan føres bevis for, at meddelelsen er afgivet (og/eller kommet frem) til udlejer eller lejer. Tvister afgøres efter almindelige aftaleretlige regler, hvilket ikke i sig selv indebærer særligt lejeretlige problemer, jf. også straks nedenfor.

1.7 Undtagelser til LL § 4, stk. 2

Af LL § 4, stk. 2, sidste pkt. fremgår, at »Det kan ikke aftales, at meddelelser efter LL § 87 og § 93, stk. 2, afgives som digitale dokumenter«. Bestemmelserne sigter primært på, at udlejer ikke kan fremsætte en opsigelse eller et påkrav ved betalingsmisligholdelse overfor lejereren via digital kommunikation på grund af de indgribende konsekvenser, en sådan meddelelse har, jf. forarbejderne til LFF 2003 139 Folketingstidende 2002-2003, Tillæg A, sp. 3400 ff. Dette gælder, selvom udlejer og lejer i øvrigt måtte have aftalt, at meddelelser imellem dem kan sendes digitalt. Som bestemmelsen er formuleret, omfatter den også lejerens indsigelse mod udlejers opsigelse, jf. LL § 87, stk. 2.

1.8 Bemærkninger om de generelle juridiske problemer vedrørende anvendelsen af e-mails som kommunikationsform

Anvendelsen af mails som korrespondanceform letter i nogen omfang de krav til dokumentation og fremsendelsesmåde, som parterne i et lejeforhold møder, når der i henhold til lovgivningen er en meddelelsespligt, eller når det i øvrigt er nødvendigt at kommunikere med den anden aftalepart, selvom

anvendelsen af mailen som korrespondance også kan indeholde nogle fejkilder, f.eks. hvor mailen fremsendes på vegne af flere personer f.eks. ved opsigelse af et lejemål med flere lejere (eller en ægtefælle) eller andre situationer, hvor der kan være tvivl om et fuldmagtsforhold.

Desuden kan der opstå tvister om, hvorvidt et digitalt dokument er fremsendt og/eller kommet frem, f.eks. hvor en mail er »fanget« af et spam-filter.

Reglerne i LL og BRL løser ikke de generelle spørgsmål, som relaterer sig til anvendelsen af digital kommunikation. Dokumentation for, at en mail er sendt, vil oftest være uproblematisk, så længe afsenderen sørger for at gemme mailkorrespondancen og kan dokumentere, at meddelelsen ligger som sendt i »udbakken«. Dette vil tillige kunne være et tilstrækkeligt bevis for, at meddelelsen er kommet frem til modtagerens mailadresse, jf. forudsætningsvist U 2013.165 H, og naturligvis at meddelelsen er sendt til den rigtige (eventuelt mellem parterne aftalte) mailadresse.

I henhold til lov om Digital Post fra offentlige afsendere, jf. lovbekendtgørelse nr. 801 af 13. juni 2016, § 10 vil meddelelser, der sendes under anvendelse af Digital Post, anses for at være kommet frem på det tidspunkt, hvor meddelelsen er tilgængelig for adressaten i postløsningen.

Dette er også den generelle antagelse i retslitteraturen, jf. f.eks. Mads Bryde Andersen: IT-retten, 2. udg., 2005, s. 813, hvor det anføres, at en meddelelse sendt pr. mail er kommet frem, »når den er placeret på et medium, hvorfra modtageren har teknisk mulighed for at læse den«, Søren Sandfeld Jakobsen og Ruth Nielsen: E-handelsret, 2011, s. 209: ».. når den er tilgængelig i modtagerens e-mail-system...«, samt Henrik Udsen: IT-ret, 2013, s. 421 f.

Såfremt en privat udlejer anvender e-boks systemet og lejer tilmelder sig e-boksen, vil der være tale om en aftale om digital kommunikation, der er underlagt de almindelige regler, jf. LL § 4, stk. 2, idet eventuel tilmelding sker frivilligt.

Det ligger i øvrigt ikke indenfor arbejdsgruppens kommissorium at foretage en generel vurdering af behovet for regulering af de generelle regler, der finder anvendelse ved afgørelse af tvister om anvendelsen af digital kommunikation, herunder hvordan de aftaleretlige regler skal anvendes i den sammenhæng.

2. Arbejdsgruppens undersøgelser af, i hvilket omfang de eksisterende muligheder for digital kommunikation anvendes i praksis

Ejendomsforeningen Danmark har udsendt et spørgeskema til en række af deres medlemmer om anvendelsen af digital kommunikation. Besvarelserne indikerer generelt, at mange udlejere/administratorer kommunikerer digitalt med deres lejere; men at de kun har formelle aftaler med en mindre del af lejerne. Mange sørger for, at alle nye lejekontrakter udarbejdes med aftale om digital kommunikation. Ingen anvender hjemmeside eller Facebook til digital kommunikation med lejerne.

Generelt udsender de adspurgte ikke meddelelser, der indeholder et skriftlighedskrav (f.eks. varslinger) digitalt. Enkelte gør det dog, hvor der i lejekontrakterne er skriftlig aftale, jf. LL § 4, stk. 2. Herunder sendes ingen masseforsendelser elektronisk. Ingen af de adspurgte anvender e-boks. En af de adspurgte med en større portefølje af lejemål svarede, at e-Boks-løsningen var for dyr driftsmæssigt.

Besvarelsene indikerede endvidere generelt, at udlejere/administratorerne var udfordret af de gældende regler, som medfører store administrative byrder, herunder udgifter til porto.

Et generelt usikkerhedsmoment var endvidere sikring af afsendelser til den korrekte mailadresse (såfremt lejeren skifter adresse under lejeforholdet).

Danske Udlejere oplyser, at udlejere med en vis portefølje sørger for at indsætte en bestemmelse om digital kommunikation i lejekontrakterne. En del af disse udlejere er dog i tvivl om, i hvilket omfang den digitale kommunikation kan anvendes i praksis, hvorfor udnyttelsesgraden ikke er så høj som ønsket. Der efterlyses en generel lovgivning, hvor digital kommunikation kan anvendes – men også en sikker mail-kommunikation – enten som e-Boks-systemet eller noget lignende, således at der er sikkerhed for, at en mail ”fremkommer” og kan blive betragtet som ”fremkommet”.

LLO havde udsendt et spørgeskema pr. mail til en række af sine medlemmer (ca. 4000) og modtaget 494 besvarelser. Spørgeskemaet indeholdt bl.a. spørgsmål om, hvorvidt lejeren kommunikerede elektronisk med udlejeren – 74 % svarede ja til kommunikation via mail; 23 % ja til kommunikation via SMS. Omkring 20 % af de adspurgte kommunikerede ikke med deres udlejer via mail. Mere end 2/3 dele af de adspurgte havde ikke en skriftlig aftale om digital kommunikation med udlejer; men angav at de alligevel kommunikerede digitalt. Kun omkring 7 % af de adspurgte havde en skriftlig aftale med udlejeren om digital kommunikation. De områder, som der blev kommunikeret digitalt om, spænder i henhold til de afgivne svar vidt med vedligeholdelsesarbejder og huslejerelaterede forhold som de hyppigste. Omkring 90 % af besvarelsene angav, at de ikke havde haft problemer med, at mails ikke er kommet frem.

Arbejdsgruppens undersøgelser af, i hvilket omfang de eksisterende muligheder for digital kommunikation anvendes i praksis, bekræfter at reglerne i deres nuværende udformning giver anledning til problemer for såvel udlejere som lejere, der i det daglige ønsker at anvende – og i vid udstrækning (indenfor lovgivningens rammer) anvender digital kommunikation. For udlejerne er det særligt de økonomiske forhold og administrative ulemper, der påtales. Ændringerne i servicen fra postvæsenet og udgifterne forbundet med anvendelse af brevpost samt den forlængede leveringstid er for udlejerne et centralt problem. For lejere er det særligt retssikkerheden og samtidig muligheden for en smidig adgang til kommunikation, der er i fokus. Der er endvidere alene i en mindre del af eksisterende lejeaftaler i dag indgået en skriftlig aftale om udveksling af digital kommunikation. Dette kan i sig selv føre til tvister og tvivlsspørgsmål.

Arbejdsgruppen kan på den baggrund generelt konkludere, at der set fra såvel udlejer- som lejerperspektivet er grundlag for at tage stilling til en revision af reglen i lejelovens § 4, stk. 2.

3. Arbejdsgruppens vurderinger af, på hvilke områder lejelovgivningen bør tilpasses de muligheder, som ligger i en øget anvendelse af den digitale teknologi

Arbejdsgruppen er blevet anmodet om at forholde sig til, hvorledes lejelovgivningen bør tilpasses de muligheder, som ligger i en øget anvendelse af den digitale teknologi, herunder parternes behov for at kunne bevise, at nødvendige processkridt er udført, hensynet til udlejere og lejere, der ikke har de fornødne digitale ressourcer, samt hensynet til en betryggende proces, der sikrer, at elektroniske dokumenter ikke kan ændres efterfølgende m.v.

Arbejdsgruppen har drøftet disse spørgsmål og bl.a. forespurgt Digitaliseringsstyrelsen til erfaringer i forbindelse med implementeringen af lov om offentlig digital post.

Arbejdsgruppen konkluderer, at der kan være væsentlige usikkerhedsmomenter forbundet med at skulle definere de mulige fejlkilder og udfordringer, som er forbundet med anvendelsen af digitalt kommunikation. Dette er dog heller ikke spørgsmål, som det falder indenfor arbejdsgruppens kommissorium at tage stilling til. Forholdene har dog væsentlig betydning for de anbefalinger, som arbejdsgruppen kan give, jf. nærmere nedenfor. Det er i øvrigt arbejdsgruppens vurdering, at de anbefalinger, som gives, alle skal ses i lyset af, at området for anvendelse af digital kommunikation er dynamisk, og at der så vidt muligt skal tages hensyn til såvel retssikkerhed som ressourceknaphed. Dette sikres bedst ved fleksibilitet i regelsættet, en stillingtagen til indholdet af de tekniske løsninger, som skal kunne finde anvendelse og derved, at parterne i lejeforholdet gives mulighed for at fravælge dem. Der henvises i øvrigt til arbejdsgruppens anbefalinger nedenfor.

4. Arbejdsgruppens forslag til ændringer, som kan indgå i den forestående sammenskrivning af lejeloven og boligreguleringsloven.

Arbejdsgruppens drøftelser har overordnet taget udgangspunkt i, om digital kommunikation alene skal kunne anvendes, hvis parterne har aftalt det, eller om parterne skal kunne kommunikere digital, medmindre andet er aftalt.

Der kunne i arbejdsgruppen ikke opnås enighed om en samlet anbefaling af én model til ændring af den nuværende retstilstand. Der er derfor opstillet 2 modeller i afsnit 4.1., og efterfølgende er arbejdsgruppens medlemmers anbefalinger og særlige bemærkninger angivet i afsnit 4.2.

4.1. Forslag til ændringer – 2 modeller

Arbejdsgruppens forslag baseret på de ovenfor angivne bemærkninger kan således opdeles i to modeller:

1. Den første model tager udgangs punkt i, at den nuværende bestemmelse i LL § 4, stk. 2, bibeholdes og fortsat danner udgangspunkt for reguleringen af muligheden for udveksling af digital kommunikation mellem lejeforholdets parter, men at loven præciseres således, at det klart fremgår, hvilke varslinger og meddelelser der lovligt kan aftales imellem parterne.

Såfremt man indfører muligheden for, at en part tvinges til at benytte e-mail, på trods af en af parternes ønske og gældende ret ved lejeaftalens indgåelse, vil det på nuværende tidspunkt medføre, at retssikkerheden for nogle lejere og udlejere tilsidesættes, såfremt det lægges til grund, at de ikke har en e-mailadresse eller f.eks. ikke jævnligt tjekker deres e-Boks.

Det er endvidere sjældent, at kommunikation i lejeforhold i dag udelukkende foregår elektronisk, da der i de fleste lejeforhold er en underskrevet papirkontrakt eller lignende. Der er derfor ikke grundlag for at antage, at udgangspunktet for al kommunikation i lejeforhold er elektronisk.

Udgangspunktet er herefter, at bestemmelserne om, at der skal foreligge aftale mellem udlejer og lejer, for at der kan anvendes digital kommunikation, bevares, men præciseres.

LL § 4, stk. 2, justeres dog således, at det fremgår mere klart, hvad der kan foretages elektronisk, fx i forhold til huslejevarslinger, forbrugsregnskaber etc., såfremt det aftales mellem parterne. Den særlige beskyttelse ved opsigelse efter LL § 87 og betalingspåkrav, jf. LL § 93, stk. 2, bibeholdes af hensyn til lejere med begrænsede digitale ressourcer.

En justering/præcisering medfører, at parterne stadigvæk skal overtale hinanden til at benytte elektronisk post, og at en part ikke tvinges til dette ved ensidig meddelelse. Dette giver et naturligt incitament til at gøre

denne løsning så attraktiv som muligt til gavn for både lejer og udlejer. Denne løsningsmodel medfører, at lovgivningen tilpasses således, at der i højere grad fokuseres på frivillighed imellem parterne og ”hensynet til lejere, der ikke har de fornødne digitale ressourcer”, jf. kommissoriet for arbejdsgruppen.

2. Den anden model tager udgangspunkt i, at LL § 4, stk. 2, ophæves. Modellen indebærer, at parterne frit kan vælge kommunikationsform, medmindre parterne aftaler noget andet. Det har den konsekvens, at digitale meddelelser kan blive en ligestillet mulighed for kommunikationen mellem lejeforholdets parter, uden at det kræver særskilt aftale.

Grundlaget for denne model er, at der er et interessefællesskab mellem udlejere og lejere om, at mulighederne for at anvende digital kommunikation mellem lejeforholdets parter fremmes. Denne model baseres på en række generelle og konkrete forslag:

Problematikkerne relateret til anvendelsen af digital kommunikation i lejeforhold (som ovenfor beskrevet) er meget ofte konkrete og synlige, og de giver anledning til udfordringer dagligt for så vel lejere som udlejere. Dette særligt som følge af, at serviceniveaueet fra PostNord anses for at være væsentligt forringet, efter den nye postaftale er trådt i kraft. Endvidere skyldes det, at lovgrundlaget i mange situationer kan give anledning til fortolkningstvivil. Som konsekvens heraf kan LL § 4, stk. 2, afskaffes eller i det mindste væsentligt modificeres, da bestemmelsen ikke er tidsvarende.

Der må gives mulighed for, at digital kommunikation ligesom på alle andre retsområder kan være et ligestillet muligt udgangspunkt for kommunikationen mellem parterne i lejeforholdet, således at det ikke kræver aftale, for at en udlejer eller en lejer kan fremsende en meddelelse digitalt med retsvirkninger. Dette medfører specifikt også, at påkrav ved betalingsmisligholdelse kan fremsendes digitalt til lejeren, ligesom opsigelser, jf. lejelovens § 87, hvilket ikke er tilfældet i dag.

Arbejdsgruppen har drøftet, om der eventuelt skulle opstilles et krav om (supplerende) anvendelse af en særlig IT-løsning, jf. straks nedenfor (fremfor alene anvendelsen af mail), for at udlejers opsigelser eller et påkrav om betalingsmisligholdelse, jf. LL § 93, stk. 2, skal kunne fremsendes digitalt med retsvirkning. Lejeren ville i denne situation nyde en større beskyttelse end boligejeren, der modtager opkrævninger på pantebreve, ejendomsskatter mv. digitalt.

Modellen er baseret på den forudsætning, at digital kommunikation kan være et ligestillet udgangspunkt for kommunikation mellem lejeforholdets parter, når der samtidig gives mulighed for, at der tages individuelle hensyn til den enkelte lejer eller udlejer, der ikke ønsker eller ikke har mulighed for at kommunikere digitalt, herunder hensynet til udlejere og lejere, der ikke har en mailadresse og/eller ikke er i stand til at kommunikere digitalt. Modellen skal derfor tage hensyn til, at ikke alle har de fornødne ressourcer til at kunne kommunikere digitalt.

På den baggrund kan der i en tilpasning af lovgivningen gives lejeforholdets parter mulighed for at aftale, at der ikke skal kunne anvendes digital kommunikation mellem parterne, f.eks. hvor udlejeren eller lejeren ikke har en mailadresse, samt at lejeforholdets parter under lejeforholdets bestående med passende (f.eks. 3 måneders) varsel ensidigt skal kunne meddele den anden part, at der ikke fremtidigt skal kunne kommunikeres digitalt med retsvirkninger. Samtidig kan der gives en generel undtagelseshjemmel til borgere (lejere/udlejere), der er omfattet af fritagelsesordningen, jf. lov om offentlig digital post § 5, hvilket kan præciseres i lovtæksten, således at lejeren gøres opmærksom på dette.

Modellen baseres herefter på følgende punkter:

- a) E-mail som kommunikationsform er ligestillet med papirpost. Anvendelsen af mail som kommunikationsform giver ikke umiddelbart anledning til særlige lejeretlige udfordringer, som adskiller sig væsentligt fra andre retsområder med hensyn til f.eks. vurderingen af, om en mail er kommet frem, eller hvem der skal bære risikoen for, om modtageren kan åbne eller læse mailen. Dette kan eventuelt indgå som momenter i en retlig vurdering af, om en misligholdelse er væsentlig eller hvilken retsvirkning, som et påberåbt (og dokumenteret) IT-mæssigt problem skal føre til; men dette er et spørgsmål, der hører under domstolens kompetence.
- b) I ejendomme med beboerrepræsentation skal der indføres særlige regler om kommunikationen med repræsentationen, herunder til hvem og hvordan meddelelser kan fremsendes digitalt med retsvirkning.
- c) Praktiske og bevismæssige forhold kan gøre, at lejeforholdets parter ønsker at anvende en særlig IT-løsning til digital kommunikation. Dette kunne være e-Boks eller en anden tilsvarende løsning som kan opfylde en række nærmere definerede krav (og som evt. allerede udbydes på markedet). Lejeforholdets parter kan gives mulighed for at anvende en sådan løsning som kommunikationsforum. Dette må dog fordrer, at der opstilles særlige tekniske krav (som det ligger uden for arbejdsgruppens kompetencer nærmere at definere) til den løsning, der anvendes – herunder til sikkerhed og tilgængelighed, samt at der kan opnås sikkerhed for, at oplysningerne i løsningen ikke går tabt ved f.eks. udbyderens konkurs eller ved ejerskifte (også i forbindelse med tvangsauktion eller ejers konkurs). Endvidere kræver en sådan løsning specifik lovhjemmel.
- d) I forbindelse med en lovændring må der konkret forholdes til spørgsmålet om lovændringers ikrafttræden, herunder hvordan en ændring af lejelovens § 4, stk. 2, skal have virkning for allerede indgåede lejekontrakter. Begrænsningerne i mulighederne for anvendelsen af digital kommunikation under den eksisterende lejelovgivning – og de konkrete problemer som reglen medfører i dag – fordrer, at muligheden for »fri« udveksling af digital kommunikation med retsvirkning også implementeres for eksisterende lejeaftaler. Dette kunne f.eks. ske derved, at reglerne blev udformet således, at de kom til at gælde for alle kontrakter, som indgås efter ikrafttræden og for eksisterende kontrakter på dette tidspunkt 1 år efter loven ikrafttræden, således at parterne dog gives mulighed for at aftale, at reglerne skal finde anvendelse fra et tidligere tidspunkt, og, såfremt dette ikke ønskes eller er muligt, ved at sætte en frist på 1 år i øvrigt gives mulighed for at indrette sig. Da ikrafttrædelsesbestemmelser ofte overses, da de ikke fremtræder direkte i lovtæksten, anbefales det, at det i dette tilfælde angives direkte i lovtæksten, hvilke aftaler der er omfattet (og fra hvilket tidspunkt).

En ændring af lovgrundlaget baseret på modellerne medfører endvidere, at lovtæksten kan præciseres på en række konkrete punkter:

- a) Reglerne i lejelovens § 9 og § 98 præciseres i relation til muligheden for at udlevere ind- eller fraflytningssynsrapporten digitalt til lejeren på synet. Det skyldes, at retstilstanden ikke er afklaret, bl.a. fordi vejledningen forekommer at være mere vidtgående end lovændringernes forarbejder. En løsningsmodel ville være at lave en tilføjelse i bestemmelserne, hvorefter udlejerens gives valgfrihed med hensyn til udleveringsformen, herunder mulighed for at udlevere rapporten digitalt ved synets

afslutning, såfremt lejeren på stedet har mulighed for at modtage rapporten og kvittere for modtagelsen. Såfremt den digitale udlevering ikke kan finde sted, og dette kan henføres til lejeren forhold, vil rapporten kunne sendes til lejeren efterfølgende (digitalt eller ved »almindelig« post). Såfremt der er indgået aftale om, at der ikke mellem lejeforholdets parter kan kommunikeres digitalt (eller lejeren er fritaget, jf. ovenfor), skal lejeren have udleveret rapporten fysisk ved synet. Udlejer har mulighed for at imødekomme dette i de situationer, hvor det er aktuelt, da udlejeren på forhånd ved, at der ikke er aftale om digital udlevering.

- b) I forbindelse med en lovrevision bør det endvidere præciseres, hvordan tilbudspligten kan opfyldes digitalt, f.eks. derved at der gives hjemmel til, at opfyldelse kan ske ved fremsendelse af oplysningerne pr. mail til lejeren eller ved udlevering af oplysningerne på et USB-stik eller på tilsvarende måde via en digital platform.

De eventuelt nødvendige ændringer i lovgrundlag bør efter arbejdsgruppens opfattelse foretages snarest muligt – og ikke (som anført i arbejdsgruppens kommissorium) først i forbindelse med sammenskrivning af lejeloven og boligreguleringsloven, såfremt dette ikke er nært forestående.

4.2. Arbejdsgruppens anbefalinger til ændringer

Formand Jakob Juul-Sandbergs anbefaling

Arbejdsgruppens formand finder med udgangspunkt i – og afgrænset af – arbejdsgruppens kommissorium, at den foreslåede model 2, som beskrevet ovenfor, er bedst egnet til at fremme digital kommunikation i private lejeforhold. Modellen er forbundet med den fornødne sikkerhed for parterne, da parterne frit kan vælge kommunikationsform og kan komme ud af en eventuel beslutning om anvendelse af digital kommunikation.

Formanden har ikke forholdt sig til de øvrige medlemmers særskilte bemærkninger til modellerne, som er anført nedenfor.

Digitaliseringsstyrelsens anbefaling

Digitaliseringsstyrelsen kan, delvist grundet manglende ressourceviden om lejeforhold og lejelovgivning, ikke anbefale, hvilken model der bør vælges. Digitaliseringsstyrelsen kan dog anbefale, at valg af model sker under hensyntagen til svage borgere, der ikke har mulighed for at kunne kommunikere digitalt. Vælges model 2, kunne det derfor fremgå, hvorledes digital kommunikation bør opsiges af lejer, hvis dette ikke længere ønskes.

Karakteren af meddelelsers indhold og distributionsmetode bør også tages i betragtning. E-mail-kommunikation er fx ikke egnet til personfølsomme oplysninger grundet sikkerhedsårsager, og herudover er der ikke leveringssikkerhed. I forhold til at kunne bevise om en e-mail er fremkommet, vil en kvittering i afsenders udbakke kun være bevis på, men ikke modtagelse. En e-mail kan efter afsendelse bounces, uden at afsender får besked, eller uden at afsender er opmærksom på dette. Fx kan meddelelsen, om at den afsendte meddelelse er bouncet, ende i afsenders spamfilter.

Lejernes Landsorganisation og Danmarks Lejerforeningers anbefaling

Arbejdsgruppens repræsentanter fra lejerorganisationerne, Lejernes Landsorganisation og Danmarks Lejerforening, kan i den foreliggende form alene anbefale rapportens beskrevne model 1. Retstilstanden vil være uændret ved model 1D dog vil den være mere læsevenlig end den nuværende. Det bemærkes i øvrigt, at LL § 4, stk. 2, er nærmest identisk med almenlejelovens § 5, stk. 2, som der ikke er fremsat ønske om at ændre.

Vi finder som lejerorganisationerne ikke, at model 2 indeholder tilstrækkelige værnsbestemmelser til lejere (eller udlejere) uden de fornødne digitale ressourcer og derfor ikke giver den fornødne sikkerhed til parterne.

Vi bemærker i den forbindelse, at vi er de eneste organisationer, som repræsenterer lejere, der kan tænkes at blive påvirket negativt ved en lovændring.

Vores opbakning til den i rapporten omtalte model 2 ville forudsætte følgende seks ændringer og tilføjelser:

1. Overgangsordning

Af hensyn til parterne i eksisterende kontraktforhold må det klart fremgå, at nye bestemmelser i en lovændring alene er gældende for:

- a) Nye lejeforhold der indgås efter ikrafttræden af de nye lovbestemmelser.
- b) Lejeforhold der ved lovens ikrafttræden allerede var omfattet af lovlig aftale om gensidig digital kommunikation, jf. nugældende LL § 4, stk. 2. Altså, at alt der følger af nugældende LL § 4, stk. 2, fortsat gælder fuldt ud for alle lejeforhold, hvor der på tidspunktet for ikrafttrædelse af nye lovbestemmelser ikke var indgået aftale om digital kommunikation. Dette beskytter de lejere, som det må antages, der er mest sårbare overfor den påtænkte ligestilling af digital kommunikation med papirkommunikation.

2. De to specifikke undtagelser bibeholdes.

Særstatus og skriftlighedskrav i papirformat opretholdes i forbindelse med den særlige beskyttelse i forbindelse med påkrav ved betalingsmisligholdelse og udlejers opsigelse, jf. LL § 87 og LL § 93, stk. 2.

3. Generelt krav kvitteringssystem, alternativt e-Boks-løsning.

Det skal være en gyldighedsforudsætning, for at en digital meddelelse i et lejeforhold er kommet frem, at der enten kvitteres for modtagelsen (evt. automatisk via et e-mail-program), eller at der alternativt anvendes e-Boks (eller evt. fremtidige systemer, der er tilsvarende certificeret). Dette begrundes i, at der tilsyneladende er omfattende tvivl om, hvornår en e-mail er kommet frem, jf. denne rapport's afsnit 1.8.: Det anføres i rapportens afsnit 1.8, at der kan være tvivl om, hvornår en e-mail er kommet frem, men at »så længe afsenderen sørger for at gemme mailkorrespondancen og kan dokumentere, at meddelelsen ligger som sendt i »udbakken«. Dette vil tillige kunne være et tilstrækkeligt bevis for, at meddelelsen er kommet frem til modtagerens mailadresse [...]«.

Den juridiske litteratur lægger op til, at det er en konkret juridisk vurdering, hvem der bærer risikoen for, at

en mail ikke kan læses af modtageren, eksempelvis hvis meddelelsen bliver fanget i et spam-filter¹, når det gælder forholdet imellem retterne og borgerne. Det er nærliggende at antage, at det samme gør sig gældende imellem parterne, hvilket ED/DU også antager, jf. ED/DU's bemærkninger nedenfor.

Hvis en lejer bliver opsagt, men han aldrig ser e-mailen, fordi den ryger i hans spam-filter, kan det ikke udelukkes, at han alligevel kan opsiges.

Det er vores opfattelse, at en sådan retstilling ikke er rimelig, og at netop lejeretten bør give en beskyttelse, som er bedre, end de generelle regler, der finder anvendelse ved afgørelse af tvister om anvendelsen af digital kommunikation. Dette særlige beskyttelseshensyn begrundes i, at en manglende beskyttelse potentielt kan medføre, at en lejer mister sit hjem som følge af en teknisk fejl.

4. Én måneds gensidig opsigelsesmulighed

Den i rapporten ovenfor beskrevne ret for hver part til ensidigt at meddele ophør af digital kommunikation, bør gælde med én måneds opsigelsesfrist i stedet for tre.

5. Manglende oplysning af mail-adresse er ikke misligholdelse.

Det bør fremgå direkte af en fremtidig lovtekst, at hvis en af parternes mail-adresse ophører med at fungere, uden at der meddeles modparten en ny mail-adresse som erstatning herfor, så er retsvirkningen heraf alene, at der er meddelt ophør af digital kommunikation (jf. pkt. 4 ovenfor). Hvis der i sådanne tilfælde uden reelt fungerende mail-modtageradresse, indenfor aftale-opsigelsesvarslet, er behov for formel kommunikation i lejeforholdet, må der benyttes papirbaseret post.

6. Skift af mailadresse skal meddeles den anden part

Det bør direkte fremgå af bestemmelserne, at når en af parterne skifter mail-adresse, skal dette meddeles den anden part, samt at skiftet gælder fra meddelestedstidspunktet.

Ejendomsforeningen Danmark og Danske Udlejeres anbefaling

Arbejdsgruppens medlemmer fra Ejendomsforeningen Danmark (ED) og Danske Udlejere (DU) **støtter model 2**, som efter vores opfattelse vil bidrage til at modernisere lejelovgivningen på et særskilt område – i forhold til kommunikationen mellem lejeforholdets parter – så lovgivningen på dette punkt harmonerer med, hvordan samfundet er indrettet, og hvordan almindelige borgere lever deres liv anno 2017.

ED/DU har i øvrigt følgende nedenstående konkrete bemærkninger til den foreslåede model 2:

Fritagelse for digital kommunikation/opsigelse:

I model 2 sidestilles digital kommunikation med konventionel kommunikation med papirpost. Hovedreglen må derfor være, at både udlejer og lejer frit kan vælge, hvilken kommunikationsform der anvendes i praksis. Den anden part skal med andre ord ikke kunne afvise en mail, alene fordi det er en mail eller afvise et brev,

¹ Jf. **Mads Spanggaard Stokholm og Jesper Løffler Nielsen** i artiklen »Brug af IT i retsplejen« U.2016B.129: ”I Domstolsstyrelsens retningslinjer for brug af e-mail og anden digital kommunikation er det anført, at »Det er en juridisk beslutning hvilken – om nogen – retlig konsekvens det skal have, hvis retten modtager en mail, der ikke kan åbnes, eller hvis indhold ikke kan læses – eller hvis en bruger forsøger at fremsende en e-mail, som retten ikke modtager, fx fordi e-mailen er for stor eller hvis den sorteres fra i et spamfilter.« Dette udgangspunkt forekommer rimeligt, idet der herved lægges op til en konkret vurdering af, hvem der i det konkrete tilfælde er nærmest til at bære risikoen, herunder såfremt mailen fanges i et spamfilter [vores fremhævning].

alene fordi det er et brev. Uanset hvilken form for kommunikation der vælges i praksis, har denne samme retsmæssige gyldighed. Begge parter er samtidigt ikke bundet til altid at anvende samme kommunikationsform, men kan skifte mellem digital kommunikation og konventionel kommunikation med papirpost efter egen beslutning.

Da det imidlertid er sådan, at ikke alle har adgang til at kunne kommunikere digitalt, er ED/DU enig i, at der skal være en vis beskyttelse af en lejer eller udlejer, der ikke **kan** håndtere digital kommunikation eller har store vanskeligheder hermed.

I forhold til det i rapporten anførte om muligheden for, at en af lejeforholdets parter skal kunne fritages fra digital kommunikation eller ensidigt kan opsigte denne, kan det tiltrædes, at en part i situationer, hvor parten af tekniske eller personlige årsager ikke har eller kan få adgang til en bestemt kommunikationsform f.eks. e-mail, kan meddele den anden part, at kommunikation ikke kan ske på en bestemt måde (f.eks. digitalt). Det gælder fx i de tilfælde, hvor der på en bestemt adresse ikke er adgang til internettet eller i de situationer, hvor en virksomhed eller en person er blevet fritaget for at kommunikere med det offentlige. I praksis vil dette formentlig som oftest betyde, at den pågældende part meddeler, at man ikke kan kommunikere digitalt – men kun med konventionel post.

Hvis parten har en e-mailadresse og/eller er tilmeldt e-Boks, må den anden part naturligvis kunne anvende den med retsvirkning. Hvis parten derimod ikke har en e-mailadresse og/eller er tilmeldt e-Boks, må den anden part finde en anden kommunikationsform. Så hvis den pågældende part har en mail-adresse og/eller er tilmeldt e-Boks, må digital kommunikation i alle tilfælde kunne anvendes og være forpligtende for modtageren på lige linje med konventionel kommunikation med papirpost.

Det er ikke rimeligt, at en part i et kontraktforhold under normale omstændigheder skal kunne stille krav til, hvorledes den anden part skal kommunikere – altså at medkontrahenten ikke må sende mail til en oprettet mail-adresse, ikke må ringe til et bestemt telefonnummer eller sende/indlevere alm. post til modtagers postkasse/brevsprække.

ED/DU er enig i, at en part, der ønsker at nedlægge sin e-mail adresse og/eller får dispensation til ikke at være tilmeldt e-Boks, kan meddele den anden part med et passende varsel, at der fremover ikke kan ske kommunikation via disse kanaler. Det kan også være en periode, hvor den ene part er uden konventionel postadresse i Danmark, at digital kommunikation foretrækkes. Af hensyn til modparten bør der som udgangspunkt være et opsigelsesvarsel på f.eks. 1 måned, som kan fraviges, hvis den konkrete situation nødvendiggør det. En forudsætning for opsigelsesadgangen skal dog som anført være, at den part (lejer eller udlejer), der ønsker at opsigte adgangen til digital kommunikation, har nedlagt sin mail-adresse og/eller fået dispensation fra at være tilmeldt e-Boks.

Digitale meddelelsers fremkomst:

Problemstillingen om bevis for digitale meddelelsers fremkomst har været drøftet i arbejdsgruppen. ED/DU har den opfattelse, at hvis der opstår tvivl eller uenighed om, hvorvidt en meddelelse er »kommet frem« til den anden part, må der ske en almindelig bevisførelse herom – helt på samme måde, som der kan opstå uenighed om, hvorvidt et postbud har afleveret et brev eller ej i en postkasse.

Såfremt en digital meddelelse er »fanget af et spam-filter« må det konkret vurderes, om der er noget at laste modtageren for i den forbindelse – eller om det er mere rimeligt at lægge risikoen på afsender – altså en judiciel afgørelse, som også er anført i »Domstolsstyrelsens retningslinjer for brug af e-mail ...« Det må således være op til afsenderen af den digitale post at vurdere, om vedkommende ønsker en positiv accept for modtagelsen fra modtageren af den digitale post – og dermed reducere risikoen for en efterfølgende konflikt om, hvorvidt meddelelsen er kommet frem.

Ovennævnte er ikke anderledes end tilstanden er med hensyn til brug af den konventionelle post – hvor man i første omgang sender et alm. brev, som så efterfølgende kan »følges op med« et anbefalet brev, hvis afsenderen er i tvivl om, hvorvidt modtageren vil anerkende modtagelsen, eller afsenderen kommer i tvivl om, hvorvidt det kan dokumenteres, at meddelelsen er »kommet frem« til modtageren.

Lovregler om de IT-tekniske krav:

I forhold til det under pkt. c) anførte mener ED/DU ikke, at der bør stilles særligt omfattende krav i lovgivning til de IT-tekniske krav eller til sikkerhed for, at oplysningerne ikke går tabt som anført. Dette ligger ikke inden for lejelovgivningen – der regulerer et privatretligt forhold - at regulere disse spørgsmål.

Ikrafttrædelse og overgangsregler:

I forhold til det under pkt. d) anførte om ikrafttrædelse mener ED/DU, at de foreslåede nye regler af praktiske grunde og for at skabe overskuelighed og ensartethed i alle lejeforhold bør omfatte alle parter uanset tidspunktet for aftalens indgåelse.

Af hensyn til indretningshensyn for lejeforholdets parter er det hensigtsmæssigt, at der indføres bestemmelser om reglernes anvendelse på »gamle« lejeaftaler (overgangsordning). En sådan kortere frist bør dog være kortere end de foreslåede 12 måneder. En frist på f.eks. 6 måneder vil være tilstrækkeligt for både lejere og udlejere til at indrette sig. De senere år har lovgiver givet meget kortere frister til især udlejerne til at indrette sig på ny lovgivning, der har medført væsentligt ændrede forretningsgange.

Forslag til konkrete ændringer i forbindelse med model 2:

ED/DU kan tilslutte sig de foreslåede konkrete ændringer vedr. lejelovens §§ 9 og 98 samt tilbudspligten.

Bemærkninger til model 1:

ED/DU kan **ikke støtte model 1**. Vedtagelse/gennemførelse af model 1 vil de facto svare til at fastholde retsstillingen om digital kommunikation i lejelovgivningen, som den er i den gældende lovgivning. Forholdet og kommunikationen mellem lejer og udlejer vil således være det eneste forhold mellem to personer/parter i dagens Danmark, hvor det ikke er muligt at skrive til hinanden via mail eller andre digitale medier.

ED/DU mener ikke, at der kan argumenteres for model 1 ud fra et argument om, at »*En overgang til anvendelse af digital kommunikation vil på nuværende tidspunkt medføre, at retssikkerheden for nogle lejere og udlejere tilsidesættes, såfremt det lægges til grund, at de ikke har en e-mail adresse eller f.eks. ikke jævnligt tjekker deres e-boks*«, jf. det anførte under model 1. Denne retssikkerhed for enkelte lejere vil være tilstrækkeligt beskyttet som følge af de under model 2 nævnte muligheder for, at parterne kan undtages for digital kommunikation: 1) parterne kan gensidigt aftale, at der ikke skal gælde digital kommunikation, 2) lejer/udlejer kan individuelt varsle, at han/hun ikke længere ønsker digital kommunikation, 3) der kan gives en generel undtagelseshjemmel til borgere omfattet af fritagelsesordningen, jf. lov om digital post § 5.

ED/DU mener heller ikke, at der argumenteres for model 1 ud fra et argument om, at »*En justering/præcisering kan gøre, at parterne skal overtale hinanden til at benytte elektronisk post, og at man ikke tvinges til dette ved ensidig meddelelse. Dette giver et naturligt incitament til at gøre denne løsning så attraktiv som muligt til gavn for både lejer og udlejer*«, jf. det anførte under model 1. Det samme argument kunne man så anføre i forhold til hele den offentlige digitale strategi og reglerne om obligatorisk digital

kommunikation med det offentlige – et argument, som lovgiver altså ikke antog for flere år siden, da lovgiver vedtog denne strategi og disse regler.

ED/DU mener i øvrigt, at den beskrevne model 1 ikke i tilstrækkelig grad beskriver de uheldige juridiske og samfundsøkonomiske konsekvenser forbundet med at vedtage/gennemføre modellen. Da model 1 som nævnt de facto fastholder retsstillingen, som den er i dag, henvises der derfor til arbejdsgrupperapportens udførlige beskrivelser af de juridiske problemstillinger og komplikationer, der er forbundet med de nuværende regler. Komplikationerne er blot blevet forstærket med de seneste ændringer i postaftalen, der har gjort postvæsenets service væsentlig ringere. En vedtagelse/gennemførelse af model 1 vil fastholde en administrativ tung byrde for både udlejere og lejere og vil derfor medføre væsentlige og unødige økonomiske omkostninger på samfundsniveau og for det erhvervsliv, som udlejerne og ejendomsadministratorerne repræsenterer.