



Folketingets Indenrigs- og Boligudvalg

Stormgade 2-6
1470 København K
Telefon 72 28 24 00

Sagsnr.
2022-2951

Svar på spørgsmål fra Preben Bang Henriksen (V) stillet den 27. maj 2022.

Doknr.
525517

Spørgsmål 232:

Mener ministeren, at det er særlig hensigtsmæssigt – i et digitaliseret samfund – at domstolene ser bort fra lejerens protest iht. lovgivningens bestemmelser, når protesten er afgivet pr. mail, jf. seneste Højesteretspraksis, jf. U.2021.3975?

Dato
20-06-2022

Svar:

Indledningsvis kan oplyses, at den dom, der henvises til, omhandler spørgsmålet om, hvorvidt en lejer kan gøre indsigelse mod udlejerens opsigelse digitalt.

Både almenlejeloven og lejeloven åbner mulighed for, at parterne i lejeforholdet kan kommunikere digitalt.

I lejeloven er dog gjort den udtrykkelige undtagelse herfra, at udlejerens meddelelse af betalingspåkrav, udlejerens opsigelse og lejerens indsigelse mod udlejerens opsigelse ikke kan afgives som digitale dokumenter.

I almenlejeloven er der imidlertid som følge af vedtagelsen af lov nr. 2078 af 21. december 2020 om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om leje af almene boliger (Støtte til etablering og drift af midlertidigt husly til uddannelsessøgende og den almene boligsektors overgang til Digital Post), åbnet mulighed for, at både betalingspåkrav, udlejerens opsigelse og lejerens indsigelse mod udlejerens opsigelse kan afgives digitalt.

Alle meddelelser i lejeforhold omfattet af almenlejeloven kan således afgives digitalt, når udlejer er tilsluttet postløsningen Digital Post, og lejeren ikke er fritaget for obligatorisk tilslutning efter reglerne i lov om Digital Post fra offentlige afsendere. For almene udlejere, som ikke er tilsluttet postløsningen Digital Post, skal meddelelserne fortsat afgives ved anvendelse af fysisk post. Det samme gælder, hvis lejeren er fritaget for Digital Post-løsningen.

Digital Post-løsningen indebærer, at kommunikationen mellem udlejer og lejeren vil være reguleret i lov om Digital Post fra det offentlige og regler udstedt i medfør af denne lov.

De nævnte regler er ikke til hinder for, at såvel udlejer som lejer kan vælge at sende de omhandlede meddelelser pr. brev, uanset parterne i øvrigt kommunikerer via Digital Post i lejeforholdet.

I forlængelse heraf bemærkes, at den dom, der refereres til i spørgsmålet, vedrører en lejer i en almen bolig, hvor der som sagt nu i almenlejeloven er åbnet mulighed for, at



alle meddelelser i lejeforholdet, herunder lejerens indsigelse mod udlejerens opsigelse, vil kunne sendes via Digital Post-løsningen.

Samme regler er ikke indsat i lejeloven, hvorfor der fortsat er krav om, at betalingspåkrav, udlejerens opsigelse og lejerens indsigelse mod udlejerens opsigelse skal sendes til den anden part i lejeforholdet ved fysisk brev.

Den mulighed, som der er givet almene udlejere for at kunne tilsluttes Digital Post-løsningen og dermed være omfattet af lov om Digital Post fra offentlige afsendere, består ikke for de private udlejere.

Jeg mener imidlertid, at det i lyset af den generelle teknologiske udvikling vil være hensigtsmæssigt at se på, om der vil være mulighed for at ændre lejeloven, således at der også i private lejeforhold åbnes mulighed for at sende betalingspåkrav, udlejerens opsigelse og lejerens indsigelse mod denne digitalt.

Jeg er på den baggrund åben over for at lade sådanne overvejelser indgå i fremtidige overvejelser om ændringer i lejeloven. Når henses til de alvorlige konsekvenser, der fx kan være forbundet med, at lejerer ikke reagerer på et påkrav eller udlejerens opsigelse, er det imidlertid vigtigt at sikre, at der ikke opstår risiko for fejlkommunikation parterne imellem.

Med venlig hilsen

Christian Rabjerg Madsen