

Lovforslag nr. L 139. Fremsat den 29. januar 2003 af socialministeren (Henriette Kjær)

## Forslag

til

# Lov om ændring af lov om leje og lov om leje af almene boliger

(Brug af digitale dokumenter ved krav om skriftlighed i lejelovgivningen)

### § 1

I lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 347 af 14. maj 2001, som ændret ved § 2 i lov nr. 447 af 7. juni 2001, § 2 i lov nr. 402 af 6. juni 2002 og § 8 i lov nr. 1090 af 17. december 2002, foretages følgende ændringer:

1. I § 4 indsættes efter stk. 1 som nyt stykke:

»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 skrifttegn og kan lagres på et varigt medium, i tilfælde hvor der i denne lov eller i lov om midlertidig regulering af boligforholdene kap. 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.«

Stk. 2-5 bliver herefter stk. 3-6.

### § 2

I lov om leje af almene boliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 562 af 19. juni 2001, som ændret ved § 1 i lov nr. 402 af 6. juni 2002 og § 3 i lov nr. 1092 af 16. december 2002, foretages følgende ændringer:

1. I § 5 indsættes efter stk. 1 som nyt stykke:

»Stk. 2. Hvis udlejer og lejer ønsker at give hinanden mulighed for udveksling af digitale dokumenter, som kan gøres læselige ved frembringelse af skrifttegn og kan lagres på et varigt medium, i tilfælde hvor der i denne lov stilles krav skriftlighed, eller hvor der i loven foreskrives en meddelelsespligt mellem lejer og udlejer, 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 § 89 og § 90, stk. 2, afgives som digitale dokumenter.«

Stk. 2-4 bliver herefter stk. 3-5.

### § 3

Loven træder i kraft den 1. januar 2004.

## Bemærkninger til lovforslaget

### Almindelige bemærkninger

#### 1. Indledning og baggrund

Lovændringen foreslås som led i det af regeringens Koordinationsudvalg besluttede moderniseringsarbejde, der har til formål at ændre eller ophæve formkrav m.v. i lovgivningen, som unødigt hindrer hensigtsmæssig brug af digital kommunikation. I overensstemmelse med handlingsplanen for moderniseringsarbejdet skal lovændringen medvirke til at fremme brugen af digital kommunikation i tilfælde, hvor der ved anvendelse af de bestemmelser i lejelovgivningen, der foreskriver skriftlighed m.v., kan opstå fortolkningsvivl om, hvorvidt digitale kommunikationsformer kan anvendes med frigørende virkning.

Flere af reglerne i lejelovgivningen indeholder udtrykkeligt krav om skriftlighed i kommunikationen mellem lejer og udlejer eller beboerrepræsentation og udlejer. Andre bestemmelser foreskriver kommunikation mellem lejer og udlejer eller beboerrepræsentation og udlejer, der ikke praktisk lader sig hensigtsmæssigt gennemføre på andre måder end ved skriftlighed. Med den foreslåede lovændring tilvejebringes retningslinier for, hvornår lejer og udlejer og beboerrepræsentation og udlejer kan anvende digitale kommunikationsformer til opfyldelse af skriftlighedskrav m.v. i lejelovgivningen.

Den teknologiske udvikling har betydet, at den traditionelle anvendelse af papir som fysisk bærer af det skrevne ord har fået betydelig konkurrence af »digitale bærere«, herunder særligt e-post. Anvendelse af e-post som bærer af det skrevne ord kan medføre betydelige administrative lettelser, samt besparelser af såvel økonomiske som naturlige ressourcer. Lovgivningen, retspraksis og faglitteraturen efterlader imidlertid hverken lejer eller udlejer med et entydigt indtryk af, om e-post kan anvendes til opfyldelse af lejelovgivningens skriftlighedskrav.

Denne retsikkerhed må forventes at medføre, at lejere og udlejere i ikke ubetydeligt omfang er tilbageholdende med at anvende e-post, og at ingen af parterne derfor kommer til at nyde godt af ovennævnte for-

dele. Retsikkerheden på dette område kan yderligere have den uheldige følge, at eventuelle fremtidige tvister om anvendelse af digitale kommunikationsformer må afgøres af domstolene, hvilket for såvel lejer som udlejer kan vise sig at være en personlig og økonomisk uønsket udfordring. For en lovændring, hvormed der skabes en klarere og mere tidssvarende lovgivning taler endelig også den omstændighed, at retsikkerheden og de nævnte følgevirkninger ikke er befordrende for Danmarks målsætning om at være og udvikle sig som IT-brugerland i verdensklasse.

I forhold til den teknologiske udvikling er det imidlertid vigtigt at være opmærksom på, at ikke alle dele af befolkningen har de samme forudsætninger for at udnytte fordelene ved udviklingen i informationsteknologien. Med dette lovforslag overlades det derfor til lejer, beboerrepræsentation og udlejer selv at aftale, om lejelovgivningens krav om skriftlighed skal kunne opfyldes ved anvendelse af digitale kommunikationsmidler i det indbyrdes forhold. Lovforslaget giver imidlertid ikke mulighed for at aftale, at udlejers skriftlige opsigelse af en lejeaftale, at lejers skriftlige indsigelse mod udlejers opsigelse af lejeaftalen, eller at udlejers skriftlige fremsendelse af påkravsskrivelse som følge af manglende betaling kan opfyldes ved fremsendelse af digitale dokumenter. Ved at gøre en gensidig aftale til betingelse for digital kommunikation opnås på den ene side, at den moderne informationsteknologi og de fordele, som følger heraf, kan anvendes, hvor der er et ønske herom. På den anden side bliver ingen lejer, beboerrepræsentation eller udlejer presset til, mod egen vilje, at anvende moderne teknologi, som vedkommende ikke selv ønsker.

#### 2. Gældende ret

I en del af lejelovgivningens regler er der en udtrykkelig pligt for udlejer til at give lejer skriftlig underretning, fx lejelovens § 22, stk. 3 og 4 (underretning om udlejers anvendelse af midler på indvendig vedligeholdelseskonto, samt årlig underretning om beløb til rådighed på vedligeholdelseskonto), lejelovens

§ 48, stk. 2 (varsling af lejeforhøjelse p.g.a. det lejedes værdi), lejelovens § 62 a, stk. 3 (udlejers indsigelse mod lejers anmeldte forbedringsarbejder), lejelovens § 87, stk. 1, og almenlejelovens § 89, stk. 1 (udlejers opsigelse), eller lejelovens § 93, stk. 2, og almenlejelovens § 90, stk. 2 (udlejers påkravsskrivelse som følge misligholdelse med betalingen)

Lejelovgivningen indeholder tillige bestemmelser, der pålægger lejer en pligt til at give udlejer en skriftlig underretning, fx lejelovens § 40, stk. 3, og almenlejelovens § 56, stk. 3 (lejers indsigelse mod varmeregnskabet), eller § 48, stk. 3 (lejers indsigelse mod udlejers varsling af huslejeforhøjelse), eller lejelovens § 87, stk. 2, og almenlejelovens § 89, stk. 2 (lejers indsigelse mod udlejers opsigelse).

Yderligere indeholder lejelovgivningen regler, som pålægger udlejer at give lejer oplysninger, der ikke praktisk lader sig hensigtsmæssigt gennemføre på andre måder end ved skriftlighed, fx lejelovens § 40, stk. 1 (fremsendelse af varmeregnskab), eller lejelovens § 46 l, stk. 1 (fremsendelse af vandregnskab). Dette omtales i det følgende som et indirekte skriftlighedskrav.

Endelig indeholder lejelovgivningen regler, der udtrykkelig pålægger udlejer at give beboerrepræsentationen nærmere bestemte skriftlige oplysninger, fx lejelovens § 66, stk. 2-4 (orientering i forbindelse med udlejers gennemførelse af forbedringer), og regler om underretning, som ikke praktisk lader sig gennemføre hensigtsmæssigt på andre måder end ved skriftlighed, fx lejelovens § 65, stk. 1, litra g (udkast til driftsbudget skal tilsendes).

Der foreligger ikke oplysninger om afgørelser fra beboerklagenævn, huslejenævn eller domstole, der har taget stilling til, i hvilket omfang lejelovgivningens direkte eller indirekte krav om skriftlighed kan opfyldes ved fremsendelse af e-post m.v. Fra anden lovgivning, hvor der ligeledes stilles krav om skriftlighed, vides, at det har givet anledning til tvivl, om læselige meddelelser formidlet via andre medier end papir opfylder formkravene, herunder krav om skriftlighed. På den baggrund har man i anden lovgivning fundet anledning til at præcisere disse formkrav, således at læselige meddelelser kan fremsendes via andre medier end papir, herunder e-post. Fra straffeloven kan nævnes formuleringen »skriftligt eller ved andet læsbart medie« og fra pakkerejseloven kan nævnes formuleringen »skriftligt eller på anden egnet måde«. I patentloven er ordet »skriftligt« udgået af en bestemmelse for at muliggøre indgivelse af patentansøgninger i elektronisk form.

På den baggrund er det opfattelsen, at der kan være

tvivl om, hvorvidt lejelovgivningens såvel direkte som indirekte krav om skriftlighed kan opfyldes ved fremsendelse af en læsbar meddelelse knyttet til et andet medie end papir, herunder e-post.

Det skal bemærkes, at lejelovgivningen tillige foreskriver en række meddelelser mellem parterne hvortil der ikke er knyttet krav om skriftlighed m.v. Eksempelvis skal lejer ved lejeforholdets begyndelse påberåbe sig mangler inden 2 uger for ikke at miste retten hertil (lejelovens § 14, og almenlejelovens § 15), lejer skal give meddelelse til udlejer inden udnyttelse af installationsretten (lejelovens § 29, stk. 1, og almenlejelovens § 35), udlejer skal påminde lejer om at iagttage god skik og orden inden ophævelse af lejemålet (lejelovens § 93, stk. 1, litra g, og almenlejelovens § 90, stk. 1, nr.7, jf. § 81, stk. 3) og udlejer skal inden ophævelse af lejemålet gøre indsigelse mod lejers brug af det lejede til andet end aftalt (lejelovens § 93, stk.1, litra b, og almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 2). Da der er ikke knyttet formkrav til disse meddelelser, er der allerede nu valgfrihed med hensyn til meddelelsesformen. Meddelelsen kan derfor gives mundtligt, ved brev eller ved e-post. Sådanne meddelelser er således ikke omfattet af dette lovforslag.

### 3. Lovforslagets indhold

#### 3.1. Digitale dokumenter

I lovforslaget anvendes begrebet digitale dokumenter i overensstemmelse med delbetænkning nr. 1400/2000 om e-signatur og formkrav i lovgivningen afgivet af Justitsministeriets udvalg om retsvirkningerne af digital signatur m.v. Regeringens Koordinationsudvalgs Handlingsplan for ministeriernes arbejde med modernisering af formkrav i lovgivningen, der unødigt hindrer digital kommunikation, er en opfølgning på delbetænkningen. Lovforslaget er en opfølgning på Regeringens Koordinationsudvalgs Handlingsplan.

Ved et digitalt dokument forstås i delbetænkningen: Digitale meddelelser, som kan gøres læselige ved frembringelse af skrifttegn. En digital meddelelse med et andet indhold end skrifttegn, herunder tal, symboler, tegninger, billeder, film eller lydoptagelser er således ikke et digitalt dokument i den forstand, hvori ordene anvendes i denne sammenhæng. For en uddybende beskrivelse henvises til delbetænkningens afsnit 2.2.

Den foreslåede adgang til anvendelse af digitale dokumenter er ikke begrænset til fremsendelse af e-post. Det er opfattelsen, at anvendelse af e-post på nuværende tidspunkt er den mest anvendte fremgangsmåde ved fremsendelse af digitale dokumenter, men fremti-

dige digitale meddelelsesformer vil ligeledes kunne anvendes, såfremt disse opfylder lovforslagets krav.

Det bemærkes, at et papirdokument fremsendt via telefax ikke er et digitalt dokument i denne sammenhæng. Der er i retspraksis taget stilling til, at fremsendelse af et påkrav pr. telefax opfylder lejelovgivningens skriftlighedskrav. Fremsendelse af et papirdokument pr. telefax kræver således ikke særskilt aftale.

### 3.2. Aftale om digital kommunikation

De meddelelser, hvortil der i lejelovgivningen er knyttet et direkte eller indirekte skriftlighedskrav, vedrører forskellige situationer i parternes indbyrdes forhold. Retsvirkningerne, der er knyttet til de forskellige typer meddelelser, er derfor af mere eller mindre indgribende karakter. Til visse meddelelser er der knyttet retsvirkninger, der efter omstændighederne kan have vidtrækkende personlige og økonomiske konsekvenser for parterne.

Når der gives mulighed for at fremsende skriftlige meddelelser efter lejelovgivningen som digitale dokumenter er det særdeles vigtigt, at kommunikationen fungerer pålideligt og under betryggende former for begge parter. For at kommunikationen med digitale dokumenter kan komme til fungere efter hensigten i lejelovgivningen, er det nødvendig, at parterne løbende er opmærksomme på, at de kan forvente at modtage digitale dokumenter, samt at parterne er bevidste om, i hvilken form de kan forvente at modtage digitale meddelelser ifølge lejelovgivningen. Afslutningsvis under dette pkt. fremhæves en række eksempler på skriftlige meddelelser mellem lejelovgivningens parter. Dette skal tjene til at anskueliggøre de forskellige retsvirkninger, der er forbundet med skriftlig kommunikation mellem parterne.

Det foreslås, at opfyldelse af lejelovgivningens skriftlighedskrav alene kan ske ved fremsendelse af digitale dokumenter, når dette er aftalt mellem lejer og udlejer, eller udlejer og beboerrepræsentation. Indgåelse af aftale om digital kommunikation er frivillig for parterne. Der er ikke tale om en pligt til at indgå aftale om digital kommunikation, men udelukkende om en mulighed. Er der ikke indgået en sådan aftale, kan skriftlighedskrav i lejelovgivningen alene opfyldes ved fremsendelse af papirdokumenter.

Med lovforslaget kan parterne ved aftale give hinanden mulighed for at opfylde direkte og indirekte skriftlighedskrav ved anvendelse digitale dokumenter. Heraf følger, at selv om der er indgået aftale om muligheden for digital kommunikation, er det ikke udelukket at opfylde skriftlighedskrav ved anvendelse af mere traditionelle medier, fx brev. En aftale om digital

kommunikation er således at opfatte som et supplement til allerede kendte skriftlige meddelelsesformer.

Der stilles ikke krav til indholdet af aftalen om fremsendelse af digitale dokumenter. Fordi det må forventes, at parterne på området ofte vil stille forskellige krav til aftalens udformning og indhold, er det i lovfor-slaget valgt ikke at fastsætte nærmere krav til aftalens indhold. Lovforslaget giver imidlertid ikke mulighed for at aftale, at udlejers skriftlige opsigelse af en lejeaftale (lejelovens § 87, stk. 1, og almenlejelovens § 89, stk. 1), at lejers skriftlige indsigelse mod udlejers opsigelse af lejeaftalen (lejelovens § 87, stk. 2, og almenlejelovens § 89, stk. 2), eller at udlejers skriftlige fremsendelse af påkravsskrivelse som følge af manglende betaling (lejelovens § 93, stk. 2, og almenlejelovens § 90, stk. 2) kan opfyldes ved fremsendelse af digitale dokumenter.

Begrundelsen for denne begrænsning i muligheden for at indgå aftale om opfyldelse af lejelovgivningens skriftlighedskrav ved fremsendelse af digitale dokumenter er, at retsvirkningerne knyttet til disse meddelelser er de mest indgribende for lejeren – som nedenfor beskrevet. Meddelelserne har direkte betydning for, om lejeren kan disponere over sin bolig i fremtiden. Det er derfor ekstraordinært vigtigt i forhold til disse meddelelser, at muligheden for fejlkommunikation begrænses så meget som overhovedet muligt. Det er opfattelsen, at særligt udlejers 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 meget udbredte og 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 digitale dokumenter i denne sammenhæng må anses for at være begrænset. Om der i fremtiden skal gives adgang til at fremsende denne type meddelelser med digitale dokumenter bør tages op til fornyet overvejelse, når digital kommunikation er blevet mere udbredt og almindeligt anvendt end i dag.

Den foreslåede mulighed for at indgå aftale om kommunikation med digitale dokumenter mellem lejelovgivningens parter gælder både for den almene lejelov og den private lejelov. En kommunikationsaftale – med hjemmel i lejeloven - om at fremsende skriftlige meddelelser som digitale dokumenter omfatter som udgangspunkt både meddelelser efter lejeloven og meddelelser efter boligreguleringsloven, hvis parterne normalt er omfattet af boligreguleringsloven. Såfremt skriftlige meddelelser efter boligregulerings-

loven ikke skal være omfattet af kommunikationsaftalen, skal dette fremgå af aftalen.

Af hensyn til regelsættets overskuelighed og for at skabe ensartede regler i lejelovgivning foreslås det, at muligheden for at aftale anvendelse af digitale dokumenter skal gælde både i tilfælde, hvor en meddelelse efter lejelovgivning skal gives skriftligt, og i tilfælde, hvor en meddelelse ikke hensigtsmæssigt lader sig formidle ved anvendelse af andet end et læsbart medie. Heraf følger, at regnskaber m.v., som udlejer skal fremsende, uden at der i lejelovgivning er stillet udtrykkeligt krav om skriftlighed – det vil sige indirekte skriftlighedskrav – ikke kan fremsendes ved andre medier end papir, medmindre andet er aftalt parterne imellem.

I lejeforhold omfattet af den private lejelov skal en aftale om kommunikation med digitale dokumenter udfærdiges skriftligt, når udlejer eller lejer ønsker det, jf. lejelovens § 4, stk. 1. Dette gælder ikke i forholdet mellem beboerrepræsentation og udlejer. I lejeforhold omfattet af den almene lejelov, skal en aftale om kommunikation med digitale dokumenter udfærdiges skriftligt, jf. almenlejelovens § 5, stk. 1.

For at undgå skuffelser for parterne, og for at undgå u hensigtsmæssige situationer i forbindelse med opfyldelse af lejelovgivningens skriftlighedskrav ved fremsendelse af digitale dokumenter, vil det overfor lejer- og udlejerorganisationerne blive anbefalet, at parterne i aftalen fastsætter vilkår til imødegåelse af fejlkommunikation m.v.

Fra erhvervslivet kendes såkaldte kommunikationsaftaler, der regulerer elektronisk og digital kommunikation i forbindelse med kommerciel aftaleindgåelse. Disse kommunikationsaftaler vil ofte regulere udvekslingen af digitale dokumenter uforholdsmæssigt detaljeret i forhold til det mellem lejer og udlejer bestående behov. Erhvervslivets kommunikationsaftaler vil dog i høj grad kunne tjene til inspiration i forbindelse med indgåelse af kommunikationsaftale mellem lejer og udlejer. I kommunikationsaftalen kan det efter omstændighederne være hensigtsmæssigt at aftale nærmere om følgende forhold:

Inden for de i lejelovgivningens fastsatte rammer står det lejer og udlejer frit for at aftale, at brugen af digital kommunikation kun skal gælde for nærmere bestemte meddelelser. En aftale om anvendelse af digital kommunikation behøver således fx ikke give mulighed for pr. e-post at fremsende skrivelser, der efter omstændighederne kan have særlig alvorlige konsekvenser for lejer, såsom varslinger af lejestigninger. En kommunikationsaftale – med hjemmel i lejeloven – om at fremsende skriftlige meddelelser som digitale

dokumenter omfatter som udgangspunkt alle meddelelser med skriftlighedskrav m.v. efter lejeloven og meddelelser med skriftlighedskrav m.v. efter boligreguleringsloven, hvis parterne normalt er omfattet af boligreguleringsloven. Såfremt visse skriftlige meddelelser efter lejeloven eller boligreguleringsloven ikke ønskes omfattet af kommunikationsaftalen, skal dette fremgå af aftalen. Tilsvarende gælder for kommunikationsaftaler omfattet af almenlejeloven.

Aftalen kan endvidere regulere hvilke tekniske krav der stilles til parternes software og/eller hardware, i hvilket omfang der skal udveksles kvitteringer i kommunikationen, hvordan parterne skal forholde sig i tilfælde af kommunikationsforstyrrelser, og hvilke retsvirkninger der er forbundet med misligholdelse af kommunikationsaftalen.

I kommunikationsaftaler omfattet af den almene lejelov kan den foreslåede § 5, stk. 2 ikke fraviges. I kommunikationsaftaler omfattet af den private lejelov kan den foreslåede § 4, stk. 2 ikke fraviges til skade for lejer, jf. lejelovens § 8.

Eksempler på skriftlige meddelelser efter lejelovgivning

Ved opdeling af lejelovgivningens meddelelser i kategorier kan det tydeliggøres, at meddelelserne vedrører parternes indbyrdes forhold i mange forskellige henseender. Nedenstående er ikke en udtømmende gennemgang af meddelelser efter lejelovgivning, men skal blot anskueliggøre forskellige scenarier.

En kategori af meddelelser omfatter påbud med skriftlighedskrav afgivet af udlejer. Ved påbud forstås en meddelelse, der ikke alene forpligter afsenderen aftaleretligt, men også modtageren. Påbud får virkning ved fremkomsten til modtageren. Følgerne af denne type meddelelser kan efter omstændighederne være alvorlige for parterne. Til denne kategori hører blandt andet lejelovgivningens regler om varslinger af husleje forhøjelse (lejelovens §§ 48, stk. 2, 50, stk. 4, 51, 59, stk. 2, boligreguleringslovens §§ 12 og 13, og almenlejelovens § 9, stk. 5), lejelovgivningens regler om udlejers opsigelse af lejeaftalen (lejelovens § 87, og almenlejelovens § 89), samt lejelovgivningens regler om udlejers afgivelse af betalingspåkrav forud for ophævelse af lejeaftalen (lejelovens § 93, stk. 2 og almenlejelovens § 90, stk. 2.).

Særligt retsvirkningerne knyttet til udlejers opsigelse af et lejemål eller afgivelse af betalingspåkrav kan være meget indgribende overfor lejeren. Hvis en lejer ikke rettidigt bliver opmærksom på en opsigelse eller et betalingspåkrav efter at dette er kommet frem, kan det medføre, at lejeren og eventuelt dennes familie må

fraflytte boligen. På den baggrund er det i dag meget almindelig, at opsigelser og betalingspåkrav fremsendes ved anbefalet brev. Herved opnås en høj grad af sikkerhed for, hvornår påbudet er kommet frem til modtageren, og at modtageren bliver gjort bekendt med indholdet af meddelelsen.

Også varsling af en huslejestigning kan have alvorlige konsekvenser for lejer, og det kan efter omstændighederne være en meget ubehagelig overraskelse, hvis lejeren ikke er opmærksom på en varslingskrivelses fremkomst. Kommunikationsfejl vil dog formentlig kun sjældent afstedkomme, at lejer og eventuelt dennes familie må fraflytte boligen med kort varsel.

Kommunikationsfejl i forbindelse med fremsendelse af varslingskrivelser kan også få alvorlige økonomiske og administrative konsekvenser for udlejer. Fx foreskriver boligreguleringsloven, at krav om lejeforhøjelse skal fremsættes samtidig overfor alle berørte lejere. Heraf følger, at hvis udlejer fremsender krav om lejeforhøjelse pr. e-post til alle berørte lejere, men én af disse på grund af tekniske vanskeligheder ikke er i stand til at modtage e-post, vil varslingen skulle foretages igen, når udlejer bliver bekendt med, at ikke alle lejere har modtaget varslingen samtidig. Den første varsling vil i givet fald ikke berettige til at opkræve den ønskede lejeforhøjelse. En tilsvarende situation kan også forekomme, når udlejer fremsender krav om lejeforhøjelse med almindelig post. Fx hvis postvæsenet ved en fejl ikke leverer til en af lejerne. Det er opfattelsen, at denne risiko for fejl kun i meget begrænset omfang har medført, at krav om lejestigninger efter boligreguleringsloven fremsendes som anbefalet brev.

En anden kategori af meddelelser omfatter påbud med skriftlighedskrav afgivet af lejeren. Til denne kategori hører blandt andet lejelovgivningens regler om lejers indsigelse mod varme- og vandregnskab (lejelovens §§ 40, stk. 3, og 46 l, stk. 3, og almenlejelovens § 56, stk. 3), lejers indsigelse mod lejeforhøjelser (lejelovens §§ 48, stk. 3, 50, stk. 5, 59, stk. 5, boligreguleringslovens §§ 12 og 13), lejers indsigelse mod opsigelse af lejeaftalen (lejelovens § 87, stk. 2, og almenlejelovens § 89, stk. 2).

Lejers forsinkede eller manglende indsigelse mod udlejers opsigelse kan efter omstændigheder få alvorlige konsekvenser for lejeren. Dette kan efter omstændighederne medføre, at lejer og dennes familie må fraflytte boligen ved opsigelsesfristen udløb. Derimod vil lejers manglende eller urettidige indsigelse mod udlejers varslingskrivelse i de fleste tilfælde ikke være af en sådan karakter, at dette kræver lejers fra-

flytning, men kan dog påføre lejer en ikke ubetydelig og uventet økonomisk byrde.

En tredje kategori omfatter meddelelser med direkte eller indirekte skriftlighedskrav, der hovedsageligt skal opfylde parternes oplysnings- og kontrolbehov. Hensigten med denne type meddelelser er ikke umiddelbart at ændre eller foretage justeringer i aftaleforholdet mellem parterne. Til denne kategori hører blandt andet lejelovgivningens regler om udlejers fremsendelse af indflytningsrapport til lejer og beboerrepræsentation (lejelovens § 9, stk. 2), udlejers fremsendelse varme- og vandregnskab (lejelovens §§ 40, stk. 1, 46 l, stk. 1, og almenlejelovens § 56), udlejers underretning af lejere eller beboerrepræsentation om at indestående på konto i Grundejernes Investeringsfond kræves udbetalt (lejelovens § 63 e, stk. 2), udlejers udlevering af driftsregnskab og ejendomsbudget til beboerrepræsentationen (lejelovens § 65, stk. 1, litra a), udlejers halvårlige udlevering af regnskab til beboerrepræsentationen om indestående på konto for udbetalt vedligeholdelseskonto i Grundejernes Investeringsfond (boligreguleringslovens § 18, stk. 5), og fremsendelse af tilbudsmateriale til lejerne i forbindelse med udlejers salg af ejendommen (lejelovens § 103, stk. 1).

Følgerne af manglende overholdelse af meddelespligten efter bestemmelserne i denne kategori, vil typisk ikke være meget alvorlige for parterne. Undertiden kan manglende overholdelse dog få ikke ubetydelige økonomiske og/eller administrative konsekvenser. Eksempelvis kan udlejers urettidige udsendelse af varmeregnskab medføre, at dennes udgifter i forbindelse med varmforsyning ikke dækkes. Fejlkommunikation i forbindelse med udsendelse af tilbudsmateriale til lejerne ved salg af ejendommen kan medføre, at udlejer ikke har opfyldt reglerne om tilbudspligten, og at salg til andens side må afvente fornyet udsendelse af tilbudsmateriale.

### 3.3. Opsigelse

Ifølge lovforslaget skal aftalen om kommunikation med digitale dokumenter kunne opsiges uden varsel. Dette opsigelsesvarsel gælder som udgangspunkt for begge parter. I aftaler omfattet af den almene lejelov kan dette ikke fraviges ved aftale. I aftaler omfattet af den private lejelov kan dette varsel ikke fraviges til skade for lejeren.

En aftale om kommunikation med digitale dokumenter kan opsiges uden varsel. Det skyldes, at den teknologi, som er en forudsætning for fremsendelse af digitale dokumenter, kan blive ufunktionsdygtig uden forvarsel. Muligheden for som lejer, udlejer eller

beboerrepræsentation at modtage og/eller gøre sig bekendt med fremsendte digitale dokumenter kan således ligeledes blive umuliggjort uden forvarsel. Da reparation eller udskiftning af det til modtagelse af digitale dokumenter fornødne materiel efter omstændighederne kan være tidskrævende og/eller økonomisk bekostelig, kan det ikke forventes, at parterne igen vil være i stand til at modtage digitale dokumenter inden for et rimeligt tidsrum. Dette gælder i særdeleshed for ikke professionelle udlejere og lejere.

Hertil kommer, at det ikke ønskes, at krav om indgåelse af aftale om kommunikation med digitale dokumenter i praksis bliver udslagsgivende for hvem af flere potentielle lejere, der indgås lejeaftale med. Det er ikke hensigten, at krav om indgåelse af en sådan aftale i praksis kommer til at fungere som en frasortingsmekanisme, idet dette efter omstændigheder vil kunne blive en ulempe for økonomisk ressourcetsvage lejere, eller mennesker, der ikke er fortrolige med IT-teknologi. Når en aftale om digital kommunikation kan opsiges uden varsel, må det formodes, at der ikke for en udlejer vil være incitament til at lade krav om indgåelse af en aftale om digital kommunikation være udslagsgivende for hvem af flere potentielle lejere, der indgås aftale med.

### 3.4. Konfliktløsning

I det omfang der opstår tvist mellem lejer og udlejer om overholdelse af en aftale om anvendelse af digital kommunikation, må der ud fra en konkret afvejning af forholdene omkring den meddelelse, som tvisten vedrører, tages stilling til, om tvisten skal afgøres af enten beboerklagenævn eller domstol eller huslejenævn eller domstol. I det omfang tvisten eksempelvis 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, og tvisten opstår i forbindelse med en varslet husleje-forhøjelse på grund af forbedringer, skal denne behandles af huslejenævnet, før

det kan indbringes for boligretten. Det er således det underliggende materielle spørgsmål, der er afgørende for, hvor en given tvist skal indbringes.

#### *Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige*

Forslaget vurderes ikke at ville få økonomiske eller administrative konsekvenser for det offentlige.

#### *Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet*

Forslaget kan medføre administrative lettelser for udlejer med deraf følgende lavere driftsudgifter.

#### *Miljømæssige konsekvenser*

Forslaget har ikke miljømæssige konsekvenser.

#### *Administrative konsekvenser for borgerne*

Forslaget kan medføre administrative lettelser for lejer.

#### *Forholdet til EU-retten*

Forslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.

#### *Ligestillingsmæssige konsekvenser*

Forslaget indeholder ikke ligestillingsmæssige aspekter.

#### *Høring*

Kommunernes Landsforening, Amtsrådsforeningen, Københavns Kommune, Frederiksberg Kommune, Boligselskabernes Landsforening, Landsbyggefonden, Lejernes Landsorganisation, Danmarks Lejerforeninger, Ejendomsforeningen Danmark, Jyske Grundejerforeninger, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Bosam, Huslejenævns- og Beboerklagenævnsforeningen, Advokatrådet, Dommerforeningen, Landsforeningen Ældre Sagen, Ældremobiliseringen, Omsorgsorganisationernes Samråd, Grundejernes Investeringsfond, Statsministeriet, Finansministeriet, Indenrigs- og Sundhedsministeriet, Justitsministeriet, Økonomi- og Erhvervsministeriet.

#### *Lovforslagets konsekvenser i hovedtræk*

	Positive konsekvenser/ mindreudgifter	Negative konsekvenser/ merudgifter
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og amtskommuner	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for stat, kommuner og amtskommuner	Ingen	Ingen

Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Forslaget kan medføre administrative lettelser for udlejer med deraf følgende lavere driftsudgifter.	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Forslaget kan medføre administrative lettelser for udlejer.	Ingen
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Forslaget kan medføre administrative lettelser for lejere.	Ingen
Forholdet til EU-retten	Ingen	

*Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser*

*Til § 1*

Lovforslaget giver mulighed for at indgå aftaler om opfyldelse af lejelovens og boligreguleringslovens skriftlighedskrav ved kommunikation med digitale dokumenter mellem såvel udlejer og lejer som mellem udlejer og beboerrepræsentation. Der er ikke mulighed for at aftale, at udlejers skriftlige opsigelse af en lejeaftale, at lejers skriftlige indsigelse mod udlejers opsigelse af lejeaftalen, eller at udlejers skriftlige fremsendelse af påkravsskrivelse som følge af manglende betaling kan opfyldes ved fremsendelse af digitale dokumenter.

Ved anvendelse af den rette teknologi skal det digitale dokument af parterne kunne gøres læselig ved frembringelse af skrifttegn. Selve det digitale dokument består som sådan af »nuller« og »et-taller«, men bestemmelsen forudsætter at parterne råder over udstyr, som kan omdanne det digitale dokument til sammenhængende og almindelige bogstaver og skrifttegn, som må forudsættes læselige af parterne.

Som yderligere betingelse for at kunne aftale anvendelse af digitale dokumenter kræves, at parterne skal kunne gemme dokumentet på et varigt medie, fx harddisken på en computer, en diskette eller en CD-rom. Afgørelsen af om et medium er varigt i lovens forstand må træffes på grundlag af en konkret vurdering. Ved vurderingen – også af eventuelle nye kom-

munikationsmidler, der måtte blive udbredt – bør der ud fra formålet med bestemmelsen læges vægt på, om det er muligt for lejeren 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.

Aftalen mellem parterne skal kunne opsiges uden varsel. Der henvises i øvrigt til de almindelige bemærkninger.

*Til § 2*

Lovforslaget giver mulighed for at indgå aftaler om opfyldelse af almenlejelovens skriftlighedskrav ved kommunikation med digitale dokumenter mellem såvel udlejer og lejer. Der er ikke mulighed for at aftale, at udlejers skriftlige opsigelse af en lejeaftale, at lejers skriftlige indsigelse mod udlejers opsigelse af lejeaftalen, eller at udlejers skriftlige fremsendelse af påkravsskrivelse som følge af manglende betaling kan opfyldes ved fremsendelse af digitale dokumenter.

Der henvises til bemærkningerne under til § 1.

*Til § 3*

Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. januar 2004, således at aftaler om digital kommunikation kan indgås fra dette tidspunkt. Herved opnås, at lejere og udlejere samt deres organisationer får mulighed for at forberede sig på den digitale kommunikation.



## Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

### Gældende formulering

### Lovforslaget

§ 4. En lejeaftale og andre aftaler om det lejede skal udfærdiges skriftligt, når en af parterne kræver det.

Stk. 2. En lejeaftale anses for indgået på lovens vilkår i det omfang, der ikke udtrykkeligt er fastsat andet i aftalen.

Stk. 3. Er lejens størrelse ikke aftalt, anses den for at udgøre det beløb, der er rimeligt under hensyn til det lejedes værdi, jf. § 47, stk. 2.

Stk. 4. For lokaler, der udelukkende anvendes til andet end beboelse, skal det udtrykkeligt specificeret fremgå af lejeaftalen, hvilke udgifter lejeren ud over lejen skal betale vedrørende det lejede. Dette gælder dog ikke for udgiftsarter, der ikke er kendte ved lejeaftalens indgåelse. Den anslåede størrelse af den enkelte udgift skal være angivet. Indeholder lejeaftalen ikke disse oplysninger, kan udlejer ikke opkræve de pågældende udgifter.

Stk. 5. For lokaler som nævnt i stk. 4 skal det endvidere udtrykkeligt specificeret fremgå af lejeaftalen, hvilke udgifter der ud over brændsel indgår i varmeregnskabet. Stk. 4, 3. og 4. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

§ 5. En lejeaftale og andre aftaler om det lejede skal udfærdiges skriftligt.

Stk. 2. I lejeaftalen skal der specificeret oplyses om lejens størrelse og om alle kendte udgifter vedrørende det lejede, som lejeren skal betale til udlejeren ud over lejen. Den kendte eller anslåede størrelse for hver enkelt udgiftsart skal angives.

### § 1

I lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 347 af 14. maj 2001, som ændret ved § 2 i lov nr. 447 af 7. juni 2001 og § 2 i lov nr. 402 af 6. juni 2002, foretages følgende ændringer:

1. I § 4 indsættes efter stk. 1 som nyt stykke:

»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 skrifttegn og kan lagres på et varigt medium, i tilfælde hvor der i denne lov eller i lov om midlertidig regulering af boligforholdene kap. 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.«

Stk. 2-5 bliver herefter stk. 3-6.

### § 2

I lov om leje af almene boliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 562 af 19. juni 2001, som ændret ved § 1 i lov nr. 402 af 6. juni 2002 og § 3 i lov nr. 1092 af 16. december 2002, foretages følgende ændringer:

1. I § 5 indsættes efter stk. 1 som nyt stykke:

»Stk. 2. Hvis udlejer og lejer ønsker at give hinanden mulighed for udveksling af digitale dokumenter, som kan gøres læselige ved frembringelse af skrifttegn og kan lagres på et varigt medium, i tilfælde hvor der i denne lov stilles krav skriftlighed, eller hvor der i loven foreskrives en meddelelses-

## Bilag til f. t. l. vedr. leje og lov om leje af almene boliger

*Stk. 3.* I lejeaftalen skal der oplyses om øvrige udgiftsarter vedrørende det lejede, som udlejeren på tidspunktet for lejeaftalens indgåelse har kendskab til, at lejeren skal betale til andre end udlejeren.

*Stk. 4.* Udlejeren foranlediger, at lejeren i forbindelse med lejeaftalens indgåelse får udleveret det gældende vedligeholdelsesreglement samt husordenen for boligafdelingen.

pligt mellem lejer og udlejer, 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 § 89 og § 90, stk. 2, afgives som digitale dokumenter.«

Stk. 2-4 bliver herefter stk. 3-5.

Til lovforslag nr. L 139. Skriftlig fremsættelse (29. januar 2003)

**Socialministeren** (Henriette Kjær) :

Herved tillader jeg mig for Folketinget at fremsætte:

*Forslag til lov om ændring af lov om leje og lov om leje af almene boliger (Brug af digitale dokumenter ved krav om skriftlighed i lejelovgivningen)*

(Lovforslag nr. L 139).

Lovforslaget er et led i regeringens moderniseringsarbejde, der har til formål at ændre eller ophæve formkrav m.v. i lovgivningen, som unødigt hindrer hensigtsmæssig brug af digital kommunikation.

Lovforslaget skal medvirke til at fremme brugen af digital kommunikation inden for lejelovgivningen. Inden for lejelovgivningen er der i dag tvivl om, hvorvidt meddelelser med skriftlighedskrav kan sendes som digitale dokumenter. Det er i dag mest almindelig, at digitale dokumenter sendes som e-post. Lovforslaget omfatter meddelelser efter lejeloven, almenlejeloven og boligreguleringsloven.

Med den foreslåede lovændring tilvejebringes klare retningslinier for, hvornår lejer og udlejer eller beboerrepræsentation og udlejer kan anvende e-post til opfyldelse af skriftlighedskrav i lejelovgivningen.

Af lovforslaget følger, at hvis parterne i lejelovgivningen ønsker at opfylde lejelovgivnin-

gens skriftlighedskrav ved fremsendelse af e-post, skal der mellem dem træffes aftale om dette. Parterne kan vælge at aftale, at visse bestemte meddelelser ikke skal kunne fremsendes som e-post – fx varsel om lejestigning. Parterne kan ikke aftale, at udlejers opsigelse af lejemålet, at lejers indsigelse over udlejers opsigelse, og at udlejers påkravsskrivelse på grund af manglende betaling skal kunne fremsendes som e-post. Har parterne ikke truffet aftale om digital kommunikation, kan skriftlige meddelelser efter lejelovgivningen alene sendes som papirdokumenter.

En aftale om digital kommunikation kan opsiges uden varsel. For eksempel kan lejers computer gå i stykker uden forvarsel og uden at der er mulighed for reparation eller at købe en ny, og så er det vigtigt, at lejer hurtig kan blive løst fra sin forpligtelse til at modtage meddelelser som digitale dokumenter.

Det foreslås, at lovændringen træder i kraft 1. januar 2004. Hermed får parterne god tid til at forberede sig på at indgå aftaler om digital kommunikation.

Lovforslaget skønnes ikke at medføre offentlige merudgifter.

Med disse bemærkninger skal jeg indstille lovforslaget til Folketingets velvillige behandling.