



Fremsat den 4. oktober 2017 af transport-, bygnings- og boligminister (Ole Birk Olesen)

Forslag

til

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

(Fremme af digital kommunikation i boliglejerforhold)

§ 1

I lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 227 af 9. marts 2016, som ændret ved § 2 i lov nr. 643 af 8. juni 2016, § 11 i lov nr. 550 af 30. maj 2017 og § 11 i lov nr. 653 af 8. juni 2017, foretages følgende ændringer:

1. § 4, stk. 2, ophæves, og i stedet indsættes:

»Stk. 2. Udlejeren eller lejeren kan med et varsel på 1 måned til den første hverdag i en måned, der ikke er en helligdag, forlange, at meddelelser ikke afgives som digitale dokumenter. 1. pkt. omfatter meddelelser mellem udlejeren og lejeren, hvor der i denne lov, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene kapitel II-V eller i lejeaftalen stilles krav om skriftlighed, eller hvor der i loven foreskrives en meddelelsespligt mellem parterne, der ikke hensigtsmæssigt lader sig gennemføre på andre måder end skriftligt. Er lejeren eller udlejeren fritaget for Digital Post, jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, kan de meddelelser, der er omfattet af 1. pkt., dog ikke afgives som digitale dokumenter.

Stk. 3. Meddelelser efter § 87 og § 93, stk. 2, kan ikke afgives som digitale dokumenter.«

Stk. 3-8 bliver herefter stk. 4-9.

2. § 9, stk. 3, affattes således:

»Stk. 3. Indflytningsrapporten, jf. stk. 2, skal udleveres til lejeren ved synet, herunder i et digitalt dokument, jf. dog § 4, stk. 2. Er lejeren ikke til stede ved synet, eller vil lejeren ikke kvittere for modtagelsen af rapporten, skal rapporten sendes til lejeren senest 2 uger efter synet.«

3. § 98, stk. 4, affattes således:

»Stk. 4. Udlejeren skal i forbindelse med synet, jf. stk. 3, udarbejde en fraflytningsrapport. Rapporten skal udleveres til lejeren ved synet, herunder i et digitalt dokument, jf. dog § 4, stk. 2. Er lejeren ikke til stede ved synet, eller vil lejeren ikke kvittere for modtagelsen af rapporten, skal rapporten sendes til lejeren senest 2 uger efter synet.«

4. I § 103, stk. 4, indsættes som 3. pkt.:

»De oplysninger, der er nævnt i 1. pkt., kan gives digitalt, herunder ved at gøre oplysningerne tilgængelige på en digital platform, når udlejeren har givet lejeren meddelelse herom.«

§ 2

I lov om leje af almene boliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 228 af 9. marts 2016, som senest ændret ved § 13 i lov nr. 653 af 8. juni 2017, foretages følgende ændring:

1. § 5, stk. 2, ophæves, og i stedet indsættes:

»Stk. 2. Udlejeren eller lejeren kan med et varsel på 1 måned til den første hverdag i en måned, der ikke er en helligdag, forlange, at meddelelser ikke afgives som digitale dokumenter. 1. pkt. omfatter meddelelser mellem udlejeren og lejeren, hvor der i denne lov eller i lejeaftalen stilles krav om skriftlighed, eller hvor der i loven foreskrives en meddelelsespligt mellem parterne, der ikke hensigtsmæssigt lader sig gennemføre på andre måder end skriftligt. Er lejeren eller udlejeren fritaget for Digital Post, jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, kan de af 1. pkt. omfattede meddelelser dog ikke afgives som digitale dokumenter.

Stk. 3. Meddelelser efter § 89 og § 90, stk. 2, kan ikke afgives som digitale dokumenter.«

Stk. 3-5 bliver herefter stk. 4-6.

§ 3

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. januar 2018.

Stk. 2. For lejeaftaler, der er indgået før den 1. januar 2018, finder § 1, nr. 1, og § 2, nr. 1, først anvendelse fra den 1. januar 2019. 1. pkt. finder dog først anvendelse på meddelelser fra udlejeren, når udlejeren har givet meddelelse herom til lejeren.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

1. Indledning

Lovforslaget omfatter en udmøntning af den politiske aftale af 2. juni 2017 mellem regeringen (Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti), Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti, Enhedslisten, Alternativet, Radikale Venstre og Socialistisk Folkeparti om øget digital kommunikation på lejeområdet. Aftalen indeholder forslag om at opheve reglerne om digital kommunikation i lejeforholdet, så lejeforholdets parter fremover selv vælger kommunikationsform. Parterne skal dog med et varsel kunne forlange, at meddelelser fremover skal sendes med almindeligt brev, og kravet om skriftlighed pr. brev fastholdes ved opsigelse og betalingspåkrav. Aftalen indeholder endvidere forslag om bedre muligheder for at gennemføre henholdsvis ind- og fraflytningssyn og tilbudspligten digitalt.

Parterne noterer sig i aftalen, at der sideløbende arbejdes på, at den almene boligsektor kan overgå til Digital Post.

I 2015 indførtes 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. Organisationer på både lejer- og udlejerens side ønsker, at disse syn i større omfang kan gennemføres digitalt.

Samtidig har den teknologiske udvikling sat fokus på at fremme muligheden for digital kommunikation i boliglejerforhold generelt med henblik på at opnå administrative lettelser samt besparelser af såvel økonomiske ressourcer som naturressourcer.

I forhold til den teknologiske udvikling har det imidlertid været vigtigt at være opmærksom på, at ikke alle dele af befolkningen har de samme forudsætninger for at udnytte fordelene ved udviklingen i informationsteknologien.

Der blev på den baggrund nedsat en ekstern arbejdsgruppe, der afleverede en rapport i februar 2017 med anbefalinger til lovændringer, der kan fremme mulighederne for digital kommunikation i private lejeforhold.

Lovforslagets formål er derfor i forlængelse af arbejdsgruppens rapport at fremme mulighederne for at benytte digital kommunikation i private og almene boliglejerforhold.

2. Lovforslagets indhold

2.1. Frit valg af kommunikationsform

2.1.1. Gældende ret

I en del af lejelovgivningens regler er der en udtrykkelig pligt for udlejeren til at give lejeren skriftlig underretning, fx lejelovens § 22, stk. 3 og 4 (underretning om udlejerens anvendelse af midler på indvendig vedligeholdelseskonto samt årlig underretning om beløb til rådighed på vedligeholdelseskonto), lejelovens § 48, stk. 2 (varsling af lejeforhøjelse pga. det lejedes værdi), lejelovens § 62 a, stk. 3 (udlejerens indsigelse mod lejerens anmeldte forbedringsarbejder), leje-

lovens § 87, stk. 1, og almenlejelovens § 89, stk. 1 (udlejerens opsigelse), eller lejelovens § 93, stk. 2, og almenlejelovens § 90, stk. 2 (udlejerens påkravsskrivelse som følge af misligholdelse med betalingen).

Lejelovgivningen indeholder tillige bestemmelser, der pålægger lejeren en pligt til at give udlejeren en skriftlig underretning, fx lejelovens § 45, og almenlejelovens § 56, stk. 3 (lejerens indsigelse mod varmeregnskabet), § 48, stk. 3 (lejerens indsigelse mod udlejerens varsling af huslejeforhøjelse), og lejelovens § 87, stk. 2, og almenlejelovens § 89, stk. 2 (lejerens indsigelse mod udlejerens opsigelse).

Yderligere indeholder lejelovgivningen regler, som pålægger udlejeren at give lejeren oplysninger, der ikke praktisk lader sig hensigtsmæssigt gennemføre på andre måder end ved skriftlighed, fx lejelovens § 43 (fremsendelse af forbrugsregnskab). Dette omtales i det følgende som et indirekte skriftlighedskrav.

Endelig indeholder lejelovgivningen regler, der udtrykkelig pålægger udlejeren at give beboerrepræsentationen nærmere bestemte skriftlige oplysninger, fx lejelovens § 65, stk. 2 (orientering i forbindelse med udlejerens gennemførelse af forbedringer).

Efter de gældende regler i lejelovens § 4, stk. 2, kan udlejeren og lejeren og udlejeren og beboerrepræsentanterne i private boliglejerforhold alene udveksle digitale dokumenter, som kan gøres læselige ved frembringelse af skrifttegn og lagres på et varigt medie, når der i loven er krav om direkte eller indirekte skriftlighed, hvis det er aftalt mellem parterne. Efter retspraksis kræver det endvidere en aftale om digital kommunikation, hvis parterne ønsker at udveksle digitale dokumenter, hvor der i henhold til lejeaftalen er krav om skriftlighed, jf. Østre Landsrets dom af 1. december 2011 refereret i Tidsskrift for Bygge- og Boligret 2012, s. 179f.

En sådan aftale kan til enhver tid opsiges uden varsel. Parterne kan dog ikke aftale, at henholdsvis udlejerens opsigelse efter lejelovens § 87, stk. 1, lejerens indsigelse mod udlejerens opsigelse, jf. lejelovens § 87, stk. 2, og udlejerens påkrav om lejerens manglende betaling efter lejelovens § 93, stk. 3, afgives som digitale dokumenter. Sådanne meddelelser skal altid sendes med almindelig post.

Lejelovens § 4, stk. 2, kan ikke fraviges til skade for lejeren, jf. lovens § 8.

Der findes tilsvarende regler om digital kommunikation i almenlejelovens § 5, stk. 2, for almene lejeforhold. Bestemmelsen kan ikke fraviges, jf. lovens § 4, stk. 1.

Hvis der efter lejelovgivningen ikke er knyttet formkrav til en meddelelse, er meddelelsen ikke omfattet af lejelovens § 4, stk. 2, og almenlejelovens § 5, stk. 2, og parterne kan frit vælge kommunikationsform, herunder om meddelelsen gives mundtligt, ved almindelig post, ved opslag eller digitalt.

Almene og private udlejere kan i dag – med undtagelse af betalingspåkrav og opsigelse – sende meddelelser til lejernes

e-Boks via den Digitale Post-løsning. Den fremgangsmåde forudsætter en betaling fra udlejeren, og at lejerne tilmelder sig meddelelser fra udlejeren via e-Boks. Udlejeren har ikke mulighed for selv at tilmelde lejeren og forpligte denne til at benytte denne ordning.

I henhold til lov om Digital Post fra offentlige afsendere er det lovpligtigt at kunne modtage digital post fra det offentlige. Meddelelser, der sendes under anvendelse af den Digitale Post-løsning, anses for at være kommet frem på det tidspunkt, hvor meddelelsen er tilgængelig for adressaten i postløsningen.

2.1.2. Arbejdsgruppens overvejelser

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.

Arbejdsgruppen kunne ikke opnå enighed om en samlet anbefaling af én model til ændring af den nuværende retstilstand. Der blev derfor opstillet 2 modeller.

Model 1 indebærer, at lejelovens § 4, stk. 2, fastholdes.

Parterne skal således fortsat indgå en særlig aftale for at bruge digital kommunikation, hvor der er krav om skriftlighed, og det skal fortsat ikke være muligt at aftale digital kommunikation ved opsigelse af lejeren og ved udlejerens påkrav om manglende lejebetaling. Bestemmelsen foreslås dog præciseret, så det fremgår mere klart, hvad parterne kan foretage digitalt.

Model 2 indebærer, at lejelovens § 4, stk. 2, ophæves eller væsentligt modificeres.

Det indebærer, at parterne frit kan vælge kommunikationsform, medmindre parterne aftaler noget andet. Digitale meddelelser kan på den måde blive en ligestillet mulighed for kommunikationen, uden at det kræver særskilt aftale. Modellen indebærer også, at udlejeren i modsætning til i dag skal kunne sende opsigelse og betalingspåkrav til lejeren digitalt.

I modellen foreslås, at der tages hensyn til, at ikke alle har de fornødne ressourcer til at kunne kommunikere digitalt. Det foreslås på den baggrund, at parterne får mulighed for at aftale, at der ikke skal kunne anvendes digital kommunikation, at parterne får mulighed for under lejeforholdet med et passende varsel ensidigt at meddele den anden part, at der ikke fremtidigt skal kunne kommunikeres digitalt, og at der gives en generel undtagelsesmulighed til borgere (lejere/udlejere), som er fritaget for offentlig digital post.

Modellen baseres herefter på, at e-mail som kommunikationsform ligestilles med papirpost, og at der i ejendomme med beboerrepræsentation indføres særlige regler om digital kommunikation med repræsentationen. Af hensyn til praktiske og bevismæssige forhold arbejdes der på, at lejeforholdets parter får mulighed for at anvende e-Boks-lignende løsninger som kommunikationsform, herunder på opstilling af særlige tekniske krav til sådan en løsning. Den foreslåede mulighed for udveksling af digital kommunikation uden af-

tale indføres også for eksisterende lejeaftaler gennem en overgangsordning.

2.1.3. Transport-, Bygnings- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Med henblik på at fremme muligheden for digital kommunikation i boliglejeforhold foreslås det, at lejelovens § 4, stk. 2, og almenlejelovens § 5, stk. 2, om aftalt digital kommunikation, ophæves.

De gældende regler i lejelovens § 4, stk. 2, og almenlejelovens § 5, stk. 2, om digital kommunikation blev bl.a. indført for at skabe klarhed over, at parterne kunne opfylde skriftlighedskravet i lejelovgivningens ved brug af fx e-mail.

Det er i dag uomtvistet, at udveksling af digitale dokumenter (fx via e-mail) opfylder skriftlighedskravene i lovgivningen. Den ovenfor nævnte rapport fra en arbejdsgruppe om fremme af digital kommunikation i private lejeforhold bygger på denne forudsætning. Dette gælder tillige for bestemmelsen i lejelovens § 4, stk. 1, om, at lejeaftaler og andre aftaler om det lejede skal udfærdiges skriftligt, hvis en part forlanger det. Der vurderes derfor ikke at være behov for regler herom i loven.

Lejelovgivningens skriftlighedskrav ved digital kommunikation vil fortsat indebære, at der skal være tale om udveksling af digitale dokumenter, som kan gøres læselige ved frembringelse af skrifttegn og lagres på et varigt medie.

Med forslaget vil det ikke længere kræve en aftale om digital kommunikation, for at parterne kan sende meddelelser på e-mail, hvor der i lejelovgivningens er krav om skriftlighed.

Parterne kan herefter frit vælge kommunikationsform i lejeforholdet, uanset om der i loven er krav om skriftlighed.

Har parterne ikke fastlagt kommunikationsformen i lejeaftalen, kan parterne således, hvor der er krav om skriftlighed, fra meddelelse til meddelelse selv vælge, om de vil sende den digitalt eller med almindelig post. En part kan dog kun kommunikere på e-mail, hvis modparten har oplyst en e-mailadresse.

Parterne kan efter forslaget vælge at fastlægge kommunikationsformen ved aftale, idet der er aftalefrihed herom. Parterne kan fx aftale, at al kommunikation i lejeforholdet skal ske digitalt via nærmere angivne e-mailadresser. Efter en sådan aftale vil parterne ikke kunne fremsende meddelelser i lejeforholdet med almindelig post, jf. dog undtagelsen nedenfor vedr. betalingspåkrav og opsigelse.

Hvis en part ikke opretholder den aftalte digitale kommunikation ved fx at nedlægge sin e-mailadresse, vil der være tale om misligholdelse. Lejerens misligholdelse af pligten til at opretholde muligheden for digital kommunikation bør dog kun i særlige tilfælde, fx ved gentagelse og manglende iagttagelse af udlejeren opfordring til genetablering, føre til ophævelse. Der bør heller ikke ske ophævelse uden udlejerens forudgående påmindelse.

Bliver udlejeren opmærksom på, at lejeren ikke kan modtage digital post som aftalt, må udlejeren i første omgang rette henvendelse til lejeren med henblik på at få den digita-

le kommunikation genoprettet. Udlejeren er i perioden, indtil den digitale kommunikation er genoprettet, henvist til at fremsende meddelelser med almindelig post.

Digital kommunikation rejser spørgsmål om, hvem der bærer risikoen for, at en meddelelse ikke kommer frem til modtageren, fx som følge af modtagerens spamfilter, at modtagerens e-mailadresse ikke er funktionsdygtig el lign. Disse spørgsmål er ikke særlige for lejelovgivningen og må besvares efter almindelige bevisregler. Den part, der skal bevise, at en meddelelse er kommet frem, må således som i dag tage risikoen for den anvendte kommunikationsform.

Der findes fortsat lejere og udlejere med begrænsede digitale ressourcer. Det foreslås derfor, at der indføres regler, der beskytter den gruppe.

Ministeriet har i den forbindelse overvejet, at krav om indgåelse af aftale om kommunikation med digitale dokumenter i praksis kan blive udslagsgivende for, hvem af flere potentielle lejere der indgår lejeaftale med. Krav om indgåelse af en sådan aftale må i praksis ikke komme til at fungere som en frasorteringsmekanisme, idet dette efter omstændighederne vil kunne blive en ulempe for lejere, der ikke er fortrolige med IT-teknologi.

Kommunikerer parterne digitalt i lejeforholdet, skal både udlejeren og lejereren derfor have mulighed for at fravælge digital kommunikation. Modparten skal på den anden side have lejlighed til at indrette sig på den ændrede kommunikationsform.

Det foreslås på den baggrund, at både lejereren og udlejeren under lejeforholdet med et varsel på 1 måned til den første hverdag i en måned, der ikke er en helligdag, og uden begrundelse kan forlange, at kommunikationen fremover skal ske med almindelig post, hvor der i loven eller lejeaftalen er krav om skriftlighed.

Det foreslås endvidere, at lejereren eller udlejeren uden varsel skal ophøre med digital kommunikation, hvor der er krav om skriftlighed, hvis modparten er fritaget for offentlig Digital Post, jf § 5 i lov om digital post fra offentlige afsendere.

Lejereren risikerer at miste boligen uden reel grund, hvis lejereren ikke reagerer på udlejeren's opsigelse eller afgivelse af påkrav. Det er derfor særligt vigtigt i forhold til disse meddelelser, at muligheden for fejlkommunikation begrænses mest muligt.

På den anden side er de nuværende krav til disse meddelelser forbundet med store administrative omkostninger for udlejerne. Udlejerne er i dag nødt til at sende meddelelserne anbefalet, hvis udlejeren vil sikre beviset for, at de er kommet frem. Der vil således være et vist effektiviseringspotentiale, hvis disse meddelelser kan sendes digitalt.

Med henblik på at begrænse fejlkommunikation mest muligt foreslås, at udlejeren's opsigelse, lejereren's indsigelse mod udlejeren's opsigelse og meddelelse af betalingspåkrav, som i dag altid skal sendes med brev. Parterne kan vælge samtidig at sende de pågældende meddelelser pr. e-mail.

For at fremme mulighederne for digital kommunikation mest muligt foreslås, at lovændringen efter en overgangsperiode på et 1 år også finder anvendelse på eksisterende lejeaftaler, jf. overgangsbestemmelsen i § 3, stk. 2.

2.2. Fremme af mulighederne for digital kommunikation ved gennemførelse af ind- og fraflytningssyn samt tilbudspligt.

2.2.1. Gældende ret

Udlejere, der udlejer mere end én beboelseslejlighed, skal efter lejelovens § 9 og § 98 afholde syn ved henholdsvis ind- og fraflytning. Udlejeren skal i forbindelse med synene udarbejde henholdsvis en ind- og fraflytningsrapport. Rapporterne skal udleveres til lejereren på synet eller sendes til lejereren senest 2 uger efter synet, hvis lejereren ikke er til stede ved synet, eller lejereren ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten.

Bestemmelserne kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejereren, jf. henholdsvis lejelovens § 18 og § 99 a.

Der findes tilsvarende regler for almene boliger i bekendtgørelse nr. 640 af 15. juni 2006 om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger, herunder i § 7 om indflytningssyn og i § 13 om fraflytningssyn.

Udlejeren har efter reglerne i lejelovens kapitel XVI (§§ 100-105) pligt til at tilbyde lejerne ejendommen til overtagelse på andelsbasis, inden ejendommen overdrages til andre.

Udlejeren skal senest samtidig med tilbuddet give lejerne sædvanlige oplysninger om ejendommen, jf. lejelovens § 103, stk. 4. Bestemmelsen kan ikke fraviges til skade for lejereren. Tilbud i henhold til tilbudspligten afgives i dag i vidt omfang i postfremsendt papirform.

2.2.2. Arbejdsgruppens overvejelser

Arbejdsgruppen foreslår, at reglerne i lejelovens § 9 og § 98 præciseres i relation til muligheden for at udlevere ind- eller fraflytningssynsrapporten digitalt til lejereren på synet. Gruppen henviser til, at retstilstanden ikke er afklaret.

En løsningsmodel ville være at lave en tilføjelse i bestemmelserne, hvorefter udlejeren gives valgfrihed med hensyn til udleveringsformen, herunder mulighed for at udlevere rapporten digitalt ved synets afslutning, såfremt lejereren 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 lejerens forhold, vil rapporten kunne sendes til lejereren efterfølgende (digitalt eller ved »almindelig« post).

Arbejdsgruppen foreslår endvidere, at det præciseres, hvordan tilbudspligten kan opfyldes digitalt, fx ved at der gives hjemmel til, at opfyldelse kan ske ved fremsendelse af oplysningerne pr. e-mail til lejereren eller ved udlevering af oplysningerne på et USB-stik eller på tilsvarende måde via en digital platform, hvor lejerne kan læse dokumenterne.

2.2.3. Transport-, Bygnings- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

De gældende regler om ind- og fraflytningssyn har givet anledning til tvivl om parternes adgang til at gennemføre sy-

nene digitalt, når lejeren skal have udleveret synsrapporten på synet, herunder om reglerne forudsætter, at lejeren i den situation altid skal have udleveret en fysisk kopi af rapporten på synet, eller det kan aftales, at denne udleveres digitalt.

Syn og synsrapporterne fastlægger lejemålets stand og giver parterne mulighed for at afstemme forventningerne til istandsættelsen ved fraflytning. Det er vigtigt, at denne forventningsafstemning så vidt muligt sker på synet. Der ligger heri, at lejeren skal have mulighed for at se resultatet af synet (synsrapporten) ved synet. For at skabe klarhed over, at parterne kan gennemføre synene digitalt, foreslås det, at lejelovens § 9 og § 98 præciseres i relation til muligheden for at udlevere ind- eller fraflytningssynsrapporten digitalt til lejeren på synet.

Det foreslås, at udlejeren får valgfrihed med hensyn til udleveringsformen, herunder mulighed for at udlevere rapporten digitalt ved synets afslutning, såfremt lejeren på stedet kan modtage rapporten og kvittere for modtagelsen.

Udlejeren vil fx kunne udlevere synsrapporten til lejeren på synet ved at fremsende en kopi af fraflytningsrapporten til lejerens mobiltelefon eller lignende, hvorefter lejeren på synet kvitterer for modtagelsen, fx i en svarmail.

Det er hensigten at indføre tilsvarende regler for almene lejeboliger i bekendtgørelse nr. 640 af 15. juni 2006 om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger.

Det materiale, udlejeren skal udlevere til lejerne for at opfylde tilbudspligten, har ofte et omfang, hvor det vil være hensigtsmæssigt af hensyn til udlejerens administration samt til ressourceforbruget, hvis udlejeren kunne udlevere materialet i digital form.

For at skabe klarhed over hvordan udlejeren kan opfylde tilbudspligten digitalt, foreslås det derfor, at det i lejelovens § 103 præciseres, hvordan tilbudspligten kan opfyldes digitalt, herunder muligheden for udlevering af oplysningerne på et USB-stik eller på tilsvarende måde via en digital platform.

3. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

Lovforslaget medfører en øget aftalefrihed med hensyn til kommunikationsform mellem udlejere (såvel private som almene) og lejere og medvirker herigennem til at understøtte en øget anvendelse af digital kommunikation mellem parterne.

Den førnævnte arbejdsgruppes undersøgelse, af om de eksisterende muligheder for digital kommunikation anvendes i praksis i private udlejningsboliger, bekræfter, at de nuværende regler giver problemer for såvel udlejere som lejere, der i øvrigt i vid udstrækning anvender digital kommunikation.

En øget anvendelse af digital kommunikation mellem udlejeren og lejeren medfører lavere administrationsomkostninger for udlejere. Dette gælder også i de kommunalt ejede udlejningsboliger. Afhængigt af lejeafsatssystemet kan de lavere omkostninger til administration medføre lavere husleje (i såvel private som almene boliger) og dermed afledte lavere offentlige omkostninger til individuel boligstøtte.

Huslejekonsekvenserne vurderes imidlertid at være så små, at der ikke er grundlag for et egentligt skøn. Lovforslaget skønnes ikke at have økonomiske og administrative konsekvenser for stat og kommuner.

Eventuelle kommunaløkonomiske konsekvenser skal forhandles med KL.

Forslaget har ikke økonomiske eller administrative konsekvenser for regionerne.

4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.

Det vurderes, at forslaget vil medvirke til at understøtte en øget anvendelse af digital kommunikation mellem udlejere og lejere og vil dermed muliggøre lavere administrationsomkostninger for udlejere.

5. Administrative konsekvenser for borgerne

Det vurderes, at forslaget understøtter, at lejere fremover i højere grad kommunikerer digitalt med udlejeren og dermed i mindre grad via post. Forslaget vil dermed lette administrationen for borgere i lejeforhold.

6. Miljømæssige konsekvenser

Lovforslaget har ikke miljømæssige konsekvenser.

7. Forhold til EU-retten

Forslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.

8. Hørte myndigheder, organisationer m.v.

Et udkast til lovforslaget har i perioden fra den 10. juli til den 23. august 2017 været i høring hos følgende myndigheder og organisationer m.v.:

Advokatrådet, Advokatsamfundet, Andelsboligernes Fællesrepræsentation, BL - Danmarks Almene Boliger, BO-SAM, Byggesocietetet, Byggeskadefonden, Bygherreforeningen i Danmark, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Danske Lejere, Danske Udlejere, Den Danske Dommerforening, Dommerfuldmægtigforeningen, Ejendomsforeningen Danmark, Grundejerns Investeringsfond, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, KL, Landbrug & Fødevarer, Landsbyggefonden, Lejernes Landsorganisation i Danmark, Præsidenten for Vestre Landsret, Præsidenten for Østre Landsret, Realkreditforeningen, Realkreditrådet, SAPU og Statens Byggeforskningsinstitut/Aalborg Universitet.

9. Sammenfattende skema

	Positive konsekvenser/ Mindreudgifter (hvis ja, angiv omfang)	Negative konsekvenser/ Merudgifter (hvis ja, angiv omfang)
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen
Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet	Administrativ lettelse	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.	
Overimplementering af EU-retlige minimumsforpligtelser (sæt X)	Ja	Nej X

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

For at fremme digital kommunikation i lejeforhold foreslås det, at de gældende regler i lejelovens § 4, stk. 2, om at det kræver en aftale, hvis lejeforholdets parter ønsker at udveksle digitale dokumenter, hvor der i lejelovgivningen er krav om skriftlighed, og at en sådan aftale kan opsiges uden varsel, ophæves. Den gældende regel i § 4, stk. 2, om at udlejerens meddelelser efter § 87 om opsigelse og § 93, stk. 2, om betalingspåkrav ikke kan afgives som digitale dokumenter, foreslås dog videreført i et nyt stk. 3.

Forslaget har den virkning, at parterne i lejeforholdet frit kan vælge kommunikationsform (fx e-mail), uanset om der i lejeloven, boligreguleringsloven eller lejeaftalen er krav om skriftlighed, jf. dog de foreslåede bestemmelser i stk. 2 og 3.

I et nyt *stk. 2* foreslås, at udlejeren eller lejeren med et varsel på 1 måned til den første hverdag i en måned, der ikke er en helligdag, kan forlange at meddelelser ikke fremover afgives som digitale dokumenter. Bestemmelsen omfatter meddelelser mellem udlejeren og lejeren, hvor der i lejeloven, boligreguleringslovens kapitel II-V eller lejeaftalen stilles krav om skriftlighed, eller hvor der i loven foreskrives en meddelelsespligt mellem parterne, der ikke hensigtsmæssigt lader sig gennemføre på andre måder end skriftligt. Er lejeren eller udlejeren fritaget for Digital Post, jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, kan de omfattede meddelelser dog ikke afgives som digitale dokumenter.

Formålet med bestemmelsen er at beskytte lejere og udlejere med begrænsede digitale ressourcer.

Forslaget har den virkning, at lejeren eller udlejeren uden begrundelse med et varsel kan fravælge at modtage medde-

lelser digitalt. Udtrykket "lejeren" omfatter også beboerrepræsentanter. Modparten vil efter varslets udløb således skulle fremsende meddelelser med almindelig post.

Varslet på 1 måned til den første hverdag i en måned, der ikke er en helligdag, beregnes efter samme principper som lejelovgivningens opsigelsesvarsler, jf. fx lejelovens § 86.

Forslaget omfatter meddelelser efter lejeloven og boligreguleringsloven mellem lejeforholdets parter, hvor der er en udtrykkelig eller indirekte pligt til at give modparten skriftlig underretning, jf. lovforslagets almindelige bemærkninger under pkt. 3.1.1.

Ved "digitale dokumenter" forstås dokumenter, som kan gøres læselige ved frembringelse af skrifttegn og lagres på et varigt medie.

Hvis lejeren eller udlejeren er fritaget fra at modtage digital post, jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, kan modparten efter forslaget ikke afgive meddelelser som digitale dokumenter, hvor der i lejelovgivningen eller lejeaftalen er krav om skriftlighed.

Lejeren eller udlejeren har ved lejeaftalens indgåelse eller i lejeperioden som udgangspunkt ikke mulighed for at kontrollere, om modparten er eller bliver fritaget fra offentlig Digital Post. Det påhviler derfor den fritagne part at oplyse modparten herom. Det er en betingelse for, at blive undtaget fra digital kommunikation uden varsel, at lejeren eller udlejeren er fritaget for Digital Post fra det offentlige. Modparten vil på den baggrund kunne forlange den fornødne dokumentation for, at betingelsen er opfyldt. Lejeren eller udlejeren skal i den situation uden varsel fremover sende meddelelser, hvor der i lejelovgivningen eller efter lejeaftalen er krav om skriftlighed, til den fritagne part med almindelig post. Når lejeforholdet er undtaget fra digital kommunikation som følge af, at lejeren eller udlejeren efter bestemmelsen har frabedt sig digital kommunikation, kan genoptagelse ske ved, at parterne indgår aftale om at genoptage den digitale kommunikation.

I et nyt *stk. 3* foreslås, at meddelelser efter § 87 og § 93, *stk. 2*, ikke kan afgives som digitale dokumenter.

Forslaget indebærer, at der ikke er mulighed for at aftale, at udlejerens skriftlige opsigelse af en lejeaftale, at lejerens skriftlige indsigelse mod udlejerens opsigelse af lejeaftalen, eller udlejerens skriftlige fremsendelse af påkravsskrivelse kan opfyldes ved fremsendelse af digitale dokumenter.

Reglerne kan ikke fraviges til skade for lejeren, jf. lejelovens § 8.

Der henvises i øvrigt til de almindelige bemærkninger under pkt. 2.1.

Til nr. 2 og 3

Efter de gældende regler, skal udlejer, der udlejer mere end én lejlighed, udlevere en synsrapport til lejeren ved henholdsvis ind- og fraflytningssynet eller sende rapporten til lejeren senest 2 uger efter synet, såfremt lejeren ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten, jf. lejelovens § 9, *stk. 3*, om indflytningsrapport og de tilsvarende regler i § 98, *stk. 4*, om fraflytningsrapport.

Efter det foreslåede § 9, *stk. 3*, om indflytningssyn og § 98, *stk. 4*, om fraflytningssyn skal synsrapporten udleveres til lejeren. Det må dog ikke komme udlejer til skade, hvis lejeren ikke vil tage imod rapporten. Det foreslås derfor, at rapporten skal udleveres til lejeren ved synet. Rapporten kan afgives i et digitalt dokument. Er lejeren ikke er til stede ved synet, eller vil lejeren ikke kvittere for modtagelsen af rapporten, kan udlejer sende rapporten til lejeren senest 2 uger efter synet.

Forslaget indebærer, at udlejer fx kan opfylde kravet om at udlevere synsrapporten på synet ved på synet at sende en kopi af rapporten til lejeren på e-mail. Lejeren skal kvittere for modtagelse af e-mailen på synet. Det kan ske ved, at lejeren kvitterer for modtagelsen via mobiltelefon el. lign. fx som en funktionalitet i rapporten.

Hvis lejeren således ikke er til stede ved synet eller, hvis lejeren ikke vil kvittere for modtagelsen, herunder ikke har mulighed for at modtage og kvittere, fx fordi lejeren ikke har medbragt det fornødne udstyr så som mobiltelefon, kan udlejer sende rapporten til lejeren senest 2 uger efter synet.

Udlejer kan i indkaldelsen til synet, jf. lejelovens § 9, *stk. 2*, og § 98, *stk. 3*, gøre lejeren opmærksom på, at udlejer udleverer synsrapporten til lejeren på synet via e-mail, og at lejeren på synet skal have mulighed for at læse og kvittere for modtagelsen af e-mailen (fx ved at medbringe mobiltelefon). Undlader lejeren i den situation at medbringe mobiltelefon eller lignende på synet, har udlejer efter forslaget mulighed for at sende rapporten til lejeren senest 2 uger efter synet. Det kan fx ske på e-mail. Har udlejer fremsendt rapporten på synet, er dette tilstrækkeligt, og rapporten skal ikke sendes på ny efter synets afholdelse.

Udlejer har ikke mulighed for at udlevere synsrapporten i et digitalt dokument på synet, hvis parterne har aftalt en anden kommunikationsform, lejeren har fravalgt digital kommunikation, eller lejeren er fritaget for offentlig Digital

Post, jf. lovforslagets § 1, nr. 1. Det kan dog konkret aftales på synet, at rapporten kan udleveres digitalt til lejeren. En sådan frivillig aftale vil ikke være til skade for lejeren.

De foreslåede bestemmelser kan ikke fraviges ved aftale til skade for lejeren, jf. henholdsvis lejelovens § 18 og § 99 a.

Den foreslåede ændring af lejelovens § 98, *stk. 4*, om fraflytningssyn har virkning for fraflytninger, som sker efter lovens ikrafttræden, og gælder således også lejeaftaler indgået før lovens ikrafttræden.

Der henvises i øvrigt til de almindelige bemærkninger under pkt. 2.2.

Til nr. 4

Udlejer har efter reglerne i lejelovens kapitel XVI pligt til at tilbyde lejerne at erhverve ejendommen på andelsbasis, inden ejendommen overdrages til andre. Efter lejelovens § 103, *stk. 4*, skal udlejer senest samtidig med tilbuddet give lejerne sædvanlige oplysninger om ejendommen, herunder om ejendommens driftsudgifter, lejeforhold og saldi på de forskellige vedligeholdelseskonti.

For at give bedre muligheder for at gennemføre tilbudspligten digitalt foreslås det præciseret, at udlejerens pligt til at give lejeren sædvanlige oplysninger om ejendommen kan afgives digitalt, herunder ved at gøre oplysningerne tilgængelige på en digital platform, når udlejer giver lejeren meddelelse herom.

Med forslaget får udlejer mulighed for fx at give de omfattede oplysninger til lejeren ved at udlevere et link til de pågældende oplysninger på udlejerens hjemmeside, hvis udlejer samtidig giver lejeren meddelelse herom ved fx at sende linket på e-mail til lejeren. Udlejer kan endvidere give oplysningerne til lejeren ved at udlevere et USB-stik med oplysningerne.

Digital kommunikation i forbindelse med udlejerens afgivelse af tilbud i henhold til reglerne om tilbudspligt skal ske indenfor rammerne af det, som er gældende herom i forhold til de enkelte lejere. For de lejere, som har opsagt denne mulighed, jf. den foreslåede § 4, *stk. 2*, og for lejere, der er fritaget for Digital Post, jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, kan tilbud dog ikke afgives i digital form. Ligeledes kan tilbud ikke afgives digitalt, hvis det er i strid med en gældende aftale imellem udlejer og lejere i ejendommen.

Det påhviler udlejer at bevise, at lejeren har modtaget de oplysninger, som lejeren har krav på efter bestemmelsen.

Den foreslåede bestemmelse kan ikke fraviges til skade for lejeren, jf. § 105.

Forslaget har virkning for tilbud til lejeren efter lejelovens § 103, *stk. 1*, der fremsættes efter lovens ikrafttræden.

Der henvises i øvrigt til de almindelige bemærkninger under pkt. 2.2.

Til § 2

Til nr. 1

For at fremme digital kommunikation i lejeforhold foreslås det, at de gældende regler i almenlejelovens § 5, stk. 2, om at det kræver en aftale, hvis lejeforholdets parter ønsker at udveksle digitale dokumenter, hvor der i lejelovgivningen er krav om skriftlighed, og at en sådan aftale kan opsiges uden varsel, ophæves. Den gældende regel i § 4, stk. 2, om at udlejerens meddelelser efter § 89 om opsigelse og § 90, stk. 2, om betalingspåkrav ikke kan afgives som digitale dokumenter, foreslås dog videreført i et nyt stk. 3.

Forslaget har den virkning, at parterne i lejeforholdet frit kan vælge kommunikationsform (fx e-mail), uanset om der i almenlejeloven eller lejeaftalen er krav om skriftlighed, jf. dog de foreslåede bestemmelser i stk. 2 og 3.

I et nyt *stk. 2* foreslås, at udlejeren eller lejeren med et varsel på 1 måned til den første hverdag i en måned, der ikke er en helligdag, kan forlange at meddelelser ikke fremover afgives som digitale dokumenter. Bestemmelsen omfatter meddelelser mellem udlejeren og lejeren, hvor der i almenlejeloven eller lejeaftalen stilles krav om skriftlighed, eller hvor der i loven foreskrives en meddelelsespligt mellem parterne, der ikke hensigtsmæssigt lader sig gennemføre på andre måder end skriftligt. Er lejeren eller udlejeren fritaget for Digital Post, jf. § 5 lov om Digital Post fra offentlige afsendere, kan de omfattede meddelelser dog ikke afgives som digitale dokumenter.

Formålet med bestemmelsen er at beskytte lejere og udlejere med begrænsede digitale ressourcer.

Forslaget har den virkning, at lejeren eller udlejeren uden begrundelse med et varsel kan fravælge at modtage meddelelser digitalt. Modparten vil efter varslets udløb således skulle fremsende meddelelser med almindelig post.

Varslet på 1 måned til den første hverdag i en måned, der ikke er en helligdag, beregnes efter samme principper som lejelovgivningens opsigelsesvarsler, jf. fx almenlejelovens § 88.

Forslaget omfatter meddelelser efter almenlejeloven mellem lejeforholdets parter, hvor der er en udtrykkelig eller indirekte pligt til at give modparten skriftlig underretning, jf. lovforslagets almindelige bemærkninger under pkt. 2.1.1.

Ved ”digitale dokumenter” forstås dokumenter, som kan gøres læselige ved frembringelse af skrifttegn og lagres på et varigt medie.

Hvis lejeren eller udlejeren er fritaget fra at modtage digital post, jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, kan modparten efter forslaget ikke afgive meddelelser som digitale dokumenter, hvor der i lejelovgivningen eller lejeaftalen er krav om skriftlighed.

Lejeren eller udlejeren har ved lejeaftalens indgåelse eller i lejeperioden som udgangspunkt ikke mulighed for at kontrollere, om modparten er eller bliver fritaget fra offentlig Digital Post. Det påhviler derfor den fritagne part at oplyse modparten herom. Det er en betingelse for, at blive undtaget

fra digital kommunikation uden varsel, at lejeren eller udlejeren er fritaget for Digital Post fra det offentlige. Modparten vil på den baggrund kunne forlange den fornødne dokumentation for, at betingelsen er opfyldt. Lejeren eller udlejeren skal i den situation uden varsel fremover sende meddelelser, hvor der i lejelovgivningen eller efter lejeaftalen er krav om skriftlighed, til den fritagne part med almindelig post. Når lejeforholdet er undtaget fra digital kommunikation som følge af, at lejeren eller udlejeren efter bestemmelsen har frabedt sig digital kommunikation, kan genoptagelse ske ved, at parterne indgår aftale om at genoptage den digitale kommunikation.

I et nyt *stk. 3* foreslås, at meddelelser efter § 89 og § 90, stk. 2, ikke kan afgives som digitale dokumenter.

Forslaget indebærer, at der ikke er mulighed for at aftale, at udlejerens skriftlige opsigelse af en lejeaftale, at lejerens skriftlige indsigelse mod udlejerens opsigelse af lejeaftalen, eller udlejerens skriftlige fremsendelse af påkravsskrivelse kan opfyldes ved fremsendelse af digitale dokumenter.

Reglerne kan ikke fraviges ved aftale, jf. almenlejelovens § 4, stk. 1.

Der henvises til bemærkningerne til § 1, nr. 1.

Til § 3

I *stk. 1* foreslås, at loven skal træde i kraft den 1. januar 2018. Loven har virkning for aftaler, der indgås efter lovens ikrafttræden, medmindre andet følger af indholdet af den enkelte bestemmelse. Loven gælder således kun for eksisterende lejeforhold, hvis dette fremgår af bestemmelserne.

I *stk. 2* er det foreslået, at for lejeaftaler, som er indgået før den 1. januar 2018, finder § 1, nr. 1, og § 2, nr. 1, først anvendelse fra den 1. januar 2019. Dette finder dog først anvendelse på meddelelser fra udlejeren, når udlejeren har givet meddelelse herom til lejeren.

Bestemmelsen indebærer, at de foreslåede ændringer i henholdsvis lejelovens § 4 og almenlejelovens § 5 om digital kommunikation også skal gælde for eksisterende lejeaftaler, således at ændringerne træder i kraft den 1. januar 2019 for lejeaftaler, der er indgået før lovens ikrafttræden den 1. januar 2018.

Bestemmelsen har forskellig virkning for udlejeren og lejeren. Begge parter kan anvende de nye regler om digital kommunikation på lejeaftaler indgået før lovens ikrafttræden, når der er gået 1 år efter lovens ikrafttræden. Udlejeren skal dog først give lejeren meddelelse herom. Lejeren kan derimod anvende de nye regler uden videre.

Det foreslås således, at udlejeren kun kan anvende overgangsreglen, når udlejeren efter den 31. december 2018 har meddelt lejeren, at reglen finder anvendelse, herunder at lejeforholdet fremover er omfattet af de foreslåede ændringer i henholdsvis lejelovens § 4 for private udlejere og almenlejelovens § 5 for almene udlejere.

Det påhviler i givet fald udlejeren at bevise, at lejeren har modtaget den omhandlede meddelelse.

Lejeren kan efter overgangsperioden udløb frit benytte de nye regler om valg af kommunikationsform og fx vælge at kommunikere med udlejerens på e-mail, selvom der ikke foreligger en aftale om digital kommunikation, hvis lejeren

er i besiddelse af udlejerens e-mailadresse. Udlejerens har mulighed for at fravælge digital kommunikation med 1 måneds varsel, jf. § 1, nr. 1, og § 2, nr. 1.

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

Gældende formulering

Lovforslaget

§ 1

I lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 227 af 9. marts 2016, som ændret ved § 2 i lov nr. 643 af 8. juni 2016, § 11 i lov nr. 550 af 30. maj 2017 og § 11 i lov nr. 653 af 8. juni 2017, foretages følgende ændringer:

§ 4....

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 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.

Stk. 3.-8. ...

§ 9....

Stk. 2....

Stk. 3. Indflytningsrapporten, jf. stk. 2, skal udleveres til lejeren ved synet eller sendes til lejeren senest 2 uger efter synet, hvis denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten.

Stk. 4. -5. ...

§ 98....

Stk. 2. -3. ...

Stk. 4. Udlejeren skal i forbindelse med synet, jf. stk. 3, udarbejde en fraflytningsrapport. Rapporten skal udleveres til lejeren ved synet eller sendes til lejeren senest 2 uger efter synet, såfremt denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten.

Stk. 5. -6.

§ 103....

Stk. 2. -3.

Stk. 4. Senest samtidig med tilbuddet skal ejeren give sædvanlige oplysninger om ejendommen, herunder ejendommens driftsudgifter, lejeforhold og saldi på de forskellige konti, som ejeren skal føre i henhold til denne lov og lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Den i stk. 1 nævn-

1. § 4, stk. 2, ophæves, og i stedet indsættes:

»*Stk. 2.* Udlejeren eller lejeren kan med et varsel på 1 måned til den første hverdag i en måned, der ikke er en helligdag, forlange, at meddelelser ikke afgives som digitale dokumenter. 1. pkt. omfatter meddelelser mellem udlejeren og lejeren, hvor der i denne lov, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene kapitel II-V eller i lejeaftalen stilles krav om skriftlighed, eller hvor der i loven foreskrives en meddelelsespligt mellem parterne, der ikke hensigtsmæssigt lader sig gennemføre på andre måder end skriftligt. Er lejeren eller udlejeren fritaget for Digital Post, jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, kan de meddelelser, der er omfattet af 1. pkt., dog ikke afgives som digitale dokumenter.

Stk. 3. Meddelelser efter § 87 og § 93, stk. 2, kan ikke afgives som digitale dokumenter.«

Stk. 3-8 bliver herefter stk. 4-9.

2. § 9, stk. 3, affattes således:

»*Stk. 3.* Indflytningsrapporten, jf. stk. 2, skal udleveres til lejeren ved synet, herunder i et digitalt dokument, jf. dog § 4, stk. 2. Er lejeren ikke til stede ved synet, eller vil lejeren ikke kvittere for modtagelsen af rapporten, skal rapporten sendes til lejeren senest 2 uger efter synet.«

3. § 98, stk. 4, affattes således:

»*Stk. 4.* Udlejeren skal i forbindelse med synet, jf. stk. 3, udarbejde en fraflytningsrapport. Rapporten skal udleveres til lejeren ved synet, herunder i et digitalt dokument, jf. dog § 4, stk. 2. Er lejeren ikke til stede ved synet, eller vil lejeren ikke kvittere for modtagelsen af rapporten, skal rapporten sendes til lejeren senest 2 uger efter synet.«

4. I § 103, stk. 4, indsættes som 3. pkt.:

»De oplysninger, der er nævnt i 1. pkt., kan gives digitalt, herunder ved at gøre oplysningerne tilgængelige på en digital platform, når udlejeren har givet lejeren meddelelse herom.«

te acceptfrist løber fra det tidspunkt, hvor lejerne har modtaget oplysningerne.

Stk. 5. -6. ...

§ 5...

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 lagres på et varigt medie, i tilfælde, hvor der i denne lov stilles krav om 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. 3. -5. ...

§ 2

I lov om leje af almene boliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 228 af 9. marts 2016, som senest ændret ved § 13 i lov nr. 653 af 8. juni 2017, foretages følgende ændring:

1. § 5, *stk. 2*, ophæves, og i stedet indsættes:

»*Stk. 2.* Udlejeren eller lejerens kan med et varsel på 1 måned til den første hverdag i en måned, der ikke er en helligdag, forlange, at meddelelser ikke afgives som digitale dokumenter. 1. pkt. omfatter meddelelser mellem udlejer og lejerens, hvor der i denne lov eller i lejeaftalen stilles krav om skriftlighed, eller hvor der i loven foreskrives en meddelelsespligt mellem parterne, der ikke hensigtsmæssigt lader sig gennemføre på andre måder end skriftligt. Er lejerens eller udlejerens fritaget for Digital Post, jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, kan de af 1. pkt. omfattede meddelelser dog ikke afgives som digitale dokumenter.

Stk. 3. Meddelelser efter § 89 og § 90, stk. 2, kan ikke afgives som digitale dokumenter.«

Stk. 3-5 bliver herefter stk. 4-6.

§ 3

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. januar 2018.

Stk. 2. For lejeaftaler, der er indgået før den 1. januar 2018, finder § 1, nr. 1, og § 2, nr. 1, først anvendelse fra den 1. januar 2019. 1. pkt. finder dog først anvendelse på meddelelser fra udlejerens, når udlejerens har givet meddelelse herom til lejerens.