

UDKAST

Social- og Boligministeriet
Byggeri og boliglovgivning
2025-1705
SNB

(Version af 23. oktober 2025)

Forslag
til
Lov om ændring af lov om leje
(Digital kommunikation)

§ 1

I lov nr. 341 af 22. marts 2022 om leje, som senest ændret ved [§ 1 i lov nr. 1793 af 28. december 2023], foretages følgende ændringer:

1. § 13, *stk. 1, 2. pkt.*, ophæves.

2. I § 13, *stk. 2* affattes således:

» *Stk. 2.* Afgivelse af meddelelser efter § 176 og § 182, *stk. 2*, som digitale dokumenter kan alene ske efter aftale og ved brug af en sikker digital postleverandør udpeget af lejer. Aftale herom må ikke stille lejer værre end udlejer i den digitale kommunikation.«

3. I § 13 indsættes som *stk. 3*:

» *Stk. 3.* Er lejer eller udlejer fritaget for Digital Post, jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, kan meddelelser ikke afgives som digitale dokumenter.«

4. I § 90, *stk. 2, 1. pkt.*, ændres »§ 13, *stk. 1*« til: »§ 13, *stk. 3*«.

§ 2

Loven træder i kraft den 1. juli 2026.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

1. Indledning

Lovforslaget har til formål at udmønte den politiske aftale af 25. juni 2025 mellem regeringen (S, V, M), SF og KF om digital kommunikation. Ifølge aftalen skal det gøres muligt, at parterne kan kommunikerer digitalt om de meddelelser, der i dag alene kan fremsendes med brevpost.

Lovforslagets formål er derfor at muliggøre, at parterne kan kommunikere digitalt om de særlige bebyrdende meddelelser, i henhold til lov om lejes § 176 og § 182, stk. 2, der i dag alene kan afgives med almindelig brevpost.

Lovforslaget har derfor til hensigt at fjerne barrierer for en digital kommunikation mellem udlejer og lejer.

Lovforslaget medfører ikke en pligt til at anvende digital kommunikation i lejeforholdet. Lovforslaget indfører heller ikke en pligt til, at der skal foreligge en aftale mellem parterne, førend der kan kommunikeres digitalt, for så vidt angår meddelelser, der ikke er omfattet af lov om lejes § 176 og § 182, stk. 2.

Lovforslaget har derfor alene til hensigt at ændre retsstillingen for kommunikation i lejeforholdet for så vidt angår meddelelser efter lov om lejes § 176 og § 182, stk. 2.

For så vidt angår meddelelser, der afgives efter lov om lejes § 176 og § 182, stk. 2, skal meddelelse fra såvel udlejer som fra lejer ske gennem en sikker digital postleverandør.

Lovforslaget ændrer ikke ved, at hver part med en måneds frist kan forlange, at kommunikationen ikke sker digital, hvorefter der falder tilbage på brev-kommunikation.

2. Lovforslagets hovedpunkter

2.1. Digital kommunikation

2.1.1. Gældende ret

Lov om lejes § 13, jf. lov nr. 341 af 22. marts 2022, med senere ændringer, regulerer parternes mulighed for at kommunikere digitalt. Udgangspunktet i bestemmelsens stk. 1, 1. pkt., er, at parterne med én måneds varsel til den første i måneden, der ikke er en helligdag, kan forlange, at kommunikation ikke sker digitalt. Af stk. 1, 2. pkt., fremgår det, at hvis lejeren eller udlejeren er fritaget for Digital Post, kan der ikke afgives digitale dokumenter.

Der skal derfor ikke foreligge en aftale mellem parterne for, at der kan ske digital kommunikation mellem parterne. Parterne kan derimod med varsel kræve, at kommunikationen ikke sker digitalt.

Udgangspunktet er dog begrænset i stk. 2, idet meddelelser efter lovens § 176 og § 182, stk. 2, ikke kan fremsendes digitalt.

Foreligger der ikke en aftale mellem parterne om, hvilken kommunikationsform der ønskes, kan parterne derfor som udgangspunkt fra meddelelse til meddelelse vælge, om de ønsker at fremsende meddelelsen ved anvendelse af en digital postleverandør eller ved anvendelse af brevomdeling.

For så vidt angår begrænsningen i stk. 2, følger det af bestemmelsens forarbejder, jf. LFF nr. 47 af 13. oktober 2021, at:

»Begrænsningen i muligheden for at opfylde lejelovgivningens skriftlighedskrav ved fremsendelse af digitale dokumenter er begrundet i, at retsvirkningerne knyttet til disse meddelelser er de mest indgribende for lejeren. Meddelelserne har direkte betydning for, om lejeren kan disponere over sin bolig i fremtiden. Det er derfor vigtigt, i forhold til disse meddelelser, at muligheden for fejlkommunikation begrænses så meget som overhovedet muligt. Det er opfattelsen, at særligt udlejerens 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 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 digital kommunikation i denne sammenhæng ikke er lige så udtalt som i andre tilfælde.«

2.1.2. Social- og boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Lov om lejes § 13, stk. 1, giver allerede udlejer og lejer mulighed for at kommunikere digitalt, ligesom bestemmelsen gør det muligt, at hver part, med 1 måneds varsel til den første i måneden, der ikke er en helligdag, kan forlange, at fremtidig korrespondance ikke skal ske digitalt. Bestemmelsens stk. 2, medfører dog, at parterne ikke kan fremsende meddelelser efter lovens § 176 og § 182, stk. 2, som digitale dokumenter.

For at sikre, at udlejer og lejer digitalt kan kommunikere om meddelelser efter lovens § 176 og § 182, stk. 2, har Social- og Boligministeriet fundet, at der er brug for regulering på området.

Lov om leje bygger i det store hele på en afvejning mellem lejers og udlejers interesser. Dette princip finder Social- og Boligministeriet væsentligt at opretholde ved ændring af reglerne om digital kommunikation.

Den foreslåede ordning vil medføre, at udlejer og lejer kommunikationsform forbliver fri (med mulighed for at forlange, at kommunikationen ikke skal være digital) for så vidt angår alle meddelelser, undtagen meddelelser efter lov om lejes § 176 og § 182, stk. 2, der fortsat anses for at være så byrdefulde, at de alene skal kunne fremsendes efter klar aftale mellem parterne og ved brug af en sikker digital postleverandør.

Den fremtidige ordning vil medføre, at parterne kan kommunikere digitalt om alt i lejeforholdet.

Den fremtidige ordning vil samtidig medføre, at parterne kan aftale, at al kommunikation sker via en sikker digital postleverandør, hvilket vil medføre, at parterne alene har én kommunikationsleverandør.

3. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige

Lovforslaget skønnes uden nævneværdige økonomiske konsekvenser for stat, regioner og kommuner. Lovforslaget skønnes heller ikke at have implementeringskonsekvenser for stat, regioner og kommuner.

Lovforslagets kommunaløkonomiske konsekvenser skal forhandles med KL.

Social- og Boligministeriet har herudover overvejet, hvorvidt lovforslaget følger de syv principper for digitalklar lovgivning. Da lovforslagets administrative proces ikke involverer en offentlig myndighed, finder principperne om digitalklar lovgivning ikke anvendelse.

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

Den foreslåede ordning, hvor kommunikation om de særlige bebyrdende meddelelser kan ske digitalt ved anvendelse af en sikker digital postleverandør, kan have indirekte positive økonomiske konsekvenser for den del af erhvervslivet, der udbyder digitale postløsninger, herunder sikre digitale postløsninger, og for udlejere som en administrativ lettelse.

5. Administrative konsekvenser for borgerne

Lovforslaget skønnes ikke at have administrative konsekvenser for borgerne.

UDKAST

6. Klimamæssige konsekvenser

Lovforslaget skønnes ikke at have klimamæssige konsekvenser.

7. Miljø- og naturmæssige konsekvenser

Lovforslaget skønnes ikke at have miljø- eller naturmæssige konsekvenser.

8. Forholdet til EU-retten

Lovforslaget indeholder ingen EU-retlige aspekter.

9. Hørte myndigheder og organisationer m.v.

Et udkast til lovforslag har i perioden fra den [xx] til den [xx] ([xx] dage) været sendt i høring hos følgende myndigheder og organisationer m.v.:

Advokatsamfundet, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, Arkitektforeningen, ATP Ejendomme, BL - Danmarks Almene Boliger, BOSAM, BUILD - Institut for Byggeri, By og Miljø, Aalborg Universitet, Bygeskadefonden, Byggesocietetet, Bygherreforeningen, Danmarks Lejerforeninger, Danske Arkitektvirksomheder, Danske Advokater, Dansk Ejendomsmæglerforening, Danske Byggefag, Dansk Erhverv, Dansk Fjernvarme, Danske Handicaporganisationer, Danske Lejere, Danske Revisorer (FSR), Danske Regioner, Danske Studerendes Fællesråd, Danske Udlejere, Dansk Ungdoms Fællesråd, Danske Ældreråd, Det Centrale Handicapråd, Det Nationale Integrationsråd – DNIR, DI, DI Byggeri, EjendomDanmark, Ejerlejlighedernes Landsforening, Erhvervslejerens Landsorganisation, Finansdanmark, Forbrugerrådet TÆNK, Foreningen af Danske Revisorer, Foreningen af Rådgivende Ingeniører, Foreningen Frembo, Forsikring og Pension, Garde Miljø, Green Power Denmark, Grundejernes Investeringsfond, Historiske Huse, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, Kommunekredit, KL, Kollegiekontorerne i Danmark, Kommunernes Revision – BDO, Landsbyggefonden, Landdistrikternes Fællesråd, Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur, Lejernes Landsorganisation i Danmark, OK-fonden, Realdania, Rådet for Socialt Udsatte, Selveje Danmark, SMVdanmark, sbs rådgivning A/S, VIVE - Det Nationale Forskningscenter for Velfærd og Ældresagen.

10. Sammenfattende skema

	Positive konsekvenser/mindreudgifter (hvis ja, angiv omfang/hvis nej, anfør »Ingen«)	Negative konsekvenser/merudgifter (hvis ja, angiv omfang/hvis nej, anfør »Ingen«)

UDKAST

Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen
Implementeringskonsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet m.v.	Lovforslaget skønnes at have en indirekte positiv virkning for den del af erhvervslivet, der udbyder digitale postløsninger, og for udlejer som en administrativ lettelse.	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Klimamæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Miljø- og naturmæssige konsekvenser		
Forholdet til EU-retten	Ingen	

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Det fremgår af § 13, stk. 1, i lov om leje, at udlejer eller lejer med et varsel på 1 måned til den første dag i en måned, der ikke er en helligdag, kan forlange, at meddelelser ikke afgives som digitale dokumenter. Er lejer eller udlejer fritaget for Digital Post, jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, kan meddelelser dog ikke afgives som digitale dokumenter.

Det foreslås at ophæve § 13, stk. 1, 1. pkt., der indeholder en regulering af personer, der er fritaget for Digital Post.

Formålet med ophævelsen er at indsætte en særskilt bestemmelse herom i stk. 3, der kan omfatte både stk. 1 og stk. 2, hvorefter det fortsat ikke skal være muligt at afgive digitale dokumenter overfor personer, der er undtaget Digital Post.

Idet der indsættes en enslydende bestemmelse, er ændringen alene redaktionelt. Se herom bemærkningerne til § 1, nr. 3.

Til nr. 2.

Det fremgår af § 13, stk. 2, i lov om leje, at meddelelser efter § 176 og § 182, stk. 2, ikke kan afgives som digitale dokumenter.

Det foreslås, at nyaffatte § 13, stk. 2, hvorefter afgivelse af meddelelser efter § 176 og § 182, stk. 2, som digitale dokumenter alene kan efter aftale ske ved brug af en sikker digital postleverandør, udpeget af lejer. Aftale herom må ikke stille lejer værre end udlejer i den digitale kommunikation.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at meddelelser om henholdsvis § 176 (udlejers opsigelse i visse situationer, og lejers indsigelse herimod) og § 182, stk. 2 (udlejers betalingspåkrav om manglende huslejebetaling) alene kan fremsendes efter aftale og ved brug af en sikker digital postleverandør udpeget af lejer. Meddelelser efter § 176 og § 182, stk. 2, anses for at være særligt bebyrdende, og det er derfor væsentligt, at sådanne afgives på en sikker måde og efter aftale.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at afgivelse af meddelelser efter § 176 og § 182, stk. 2, som digitale dokumenter kræver, at parterne har indgået

aftale herom. Valget sker for lejerne som én, og såfremt der er flere lejere på lejekontrakten, kan lejerne ikke kræve, at nogle lejere får meddelelser pr. post og andre med en sikker digital postleverandør.

Den foreslåede bestemmelse vil endvidere medføre, at lejer skal udpege den digitale postleverandør, der kan anvendes til fremsendelse af meddelelser efter § 176 og § 182, stk. 2. Såfremt udlejer ikke ønsker at anvende den udpegede digitale postleverandør, vil der ikke kunne indgås en aftale om digital kommunikation, for så vidt angår meddelelser efter § 176 og § 182, stk. 2.

Den foreslåede bestemmelses 2. pkt. medfører, at lejeren ikke må stilles værre end udlejer i den digitale kommunikation. Den foreslåede bestemmelse vil derfor medføre, at det ikke kan aftales, at udlejer kan sende de særlig bebyrdende meddelelser digitalt, såfremt lejer ikke får samme mulighed. Den foreslåede bestemmelse medfører dog samtidig, at lejeren godt må stilles bedre end udlejer i den digitale kommunikation.

Den foreslåede bestemmelse vil dermed medføre, at såfremt der er aftalt, at meddelelser i henhold til § 176 og § 182, stk. 2, skal fremsendes ved brug af en ikke-sikker digital postleverandør, fx en almindelige e-mailadresse, vil meddelelsen være anset for ikke at være meddelt den modtagende part.

Ved begrebet »digitale dokumenter« i bestemmelsen forstås dokumenter, som kan gøres læselige ved frembringelse af skrifttegn og lagres på et varigt medie.

[Ved begrebet »sikker digital postleverandør« i bestemmelsen forstås en digital platform, hvor udveksling af oplysninger er sikret ved end-to-end kryptering, og hvor adgangen til leverandørens visningsklient sker ved anvendelse af Mit-ID.]

Til nr. 3

Det foreslås at indsætte et nyt § 13, stk. 3, hvorefter meddelelser ikke kan afgives som digitale dokumenter, såfremt lejeren eller udlejer er fritaget for Digital Post, jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at der i lejeforhold, hvor den ene part er fritaget fra Digital Post, ikke kan indgås aftale i henhold til det gældende stk. 1, og den foreslåede stk. 2.

UDKAST

Den foreslåede bestemmelse er en videreførelse af gældende ret for så vidt angår meddelelser, der ikke afgives i henhold til § 176 og § 182, stk. 2, hvor bestemmelsen blot har fået eget stk.

Den foreslåede bestemmelse vil dog også omfatte aftaler i henhold til den foreslåede stk. 2, om fremsendelse af meddelelser i henhold til § 176 og § 182, stk. 2, der herefter ikke kan indgås, såfremt udlejeren eller lejereren er fritaget for Digital Post.

Ved begrebet »digitale dokumenter« i bestemmelsen forstås dokumenter, som kan gøres læselige ved frembringelse af skrifttegn og lagres på et varigt medie.

Til nr. 4

Det foreslås, at i § 90, stk. 2, 1. pkt., ændres »§ 13, stk. 1« til: »§ 13, stk. 3«.

Den foreslåede ændring er en konsekvensrettelse som følge af § 1, nr. 1.

Til § 2

Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. juli 2026.

Da hovedloven ikke gælder for Færøerne og Grønland, vil de foreslåede ændringer ikke gælde for Færøerne og Grønland, og heller ikke ville kunne sættes i kraft for Færøerne og Grønland.

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

<i>Gældende formulering</i>	<i>Lovforslaget</i>
	§ 1 I lov nr. 341 af 22. marts 2022 om leje, som senest ændret ved § 1 i lov nr. 1793 af 28. december 2023, foretages følgende ændringer:
§ 13 Udlejeren eller lejerens kan med et varsel på 1 måned til den første dag i en måned, der ikke er en helligdag, forlange, at meddelelser ikke afgives som digitale dokumenter. Er lejeren eller udlejeren fritaget for Digital Post, jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, kan meddelelser dog ikke afgives som digitale dokumenter. Stk. 2. Meddelelser efter § 176 og § 182, stk. 2, kan ikke afgives som digitale dokumenter.	1. § 13, stk. 1, 2. pkt., ophæves. 2. I § 13, stk. 2 affattes således: » Stk. 2. Afgivelse af meddelelser efter § 176 og § 182, stk. 2, som digitale dokumenter kan alene ske efter aftale og ved brug af en sikker digital postleverandør udpeget af lejer. Aftale herom må ikke stille lejer værre end udlejer i den digitale kommunikation.« 3. I § 13 indsættes som stk. 3: »Stk. 3. Er lejeren eller udlejeren fritaget for Digital Post, jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, kan meddelelser ikke afgives som digitale dokumenter.«
§ 90, stk. 2 Indflytningsrapporten, jf. stk. 1, skal udleveres til lejerens ved synet, eventuelt i et digitalt dokument, jf. dog § 13, stk. 1. 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 § 90, stk. 2, 1. pkt., ændres »§ 13, stk. 1« til: »§ 13, stk. 3«.
	§ 2

UDKAST

	Loven træder i kraft den 1. juli 2026.
--	--