ADVOKATERNE I JYLLANDSGÅRDEN A/S
Frederiksgade 72 • DK-8000 Århus C
Tlf. (+45) 86 12 23 66 • CVR-nr. 25 90 89 02
E-mail: info@kapas.dk • www.kapas.dk • Jyske Bank 5076 1320014

Advokat Erik Aagaard Poulsen (H)
Advokat Lars Kyhl Nielsen (H)
Advokat Thomas Mikkelsen

J.nr. 110258 aap/hm

NYT LOVFORSLAG OM BRUG AF E-MAIL M.V. I LEJEFORHOLD

"fremme af digital kommunikation i boliglejeforhold"

af advokat (H) Erik Aagaard Poulsen
Aarhus

Indledning:

Ved gennemførelsen pr. 1. juli 2015 af "forenkling og modernisering af lejelovgivningen" blev det stærkt kritiseret, at de nye regler om ind- og udflytningssyn, indkaldelse og udlevering af ind- og udflytningsrapporter ikke kunne gennemføres digitalt. Dette har ført til, at en arbejdsgruppe har afgivet en rapport om modernisering af lejelovens § 4, stk. 2, om digital kommunikation, § 9, stk. 3, om indflytningssyn, og § 98, stk. 4, om fraflytningssyn.

Forslaget ligger i øjeblikket til høring hos de relevante lejer- og udlejerorganisationer og forventes vedtaget inden årets udgang med ikrafttræden 1. januar 2018.

Nugældende regler:

Efter lejelovens § 4, stk. 2, kan parterne aftale digital kommunikation, hvilken aftale typisk sker i kontraktens § 11, og en sådan aftale kan opsiges af parterne uden varsel.

Efter at det i dag er almindeligt, at parter i et lejeforhold anvender både e-mail og sms til at kommunikere, opfylder en sådan kommunikationsform ikke lejelovens krav om skriftlighed for de bestemmelser i lejeloven som kræver, at enten lejeren eller udlejeren skal fremsende en meddelelse skriftligt, og brugen af e-mail kan heller ikke uden videre anvendes lovligt, hvis § 4, stk. 2, ikke er aftalt i lejekontrakten.

Lejeloven kræver *skriftlig* underretning i følgende tilfælde:

LL § 22 om indvendig vedligeholdelseskonto.

LL § 48 om varsling af lejeforhøjelse.

LL § 62 a – udlejers indsigelse mod lejers anmeldte forbedringsarbejder.

LL § 87, stk. 1 om udlejers opsigelse.

LL § 93, stk. 2 udlejerens påkravsskrivelse for betalingsmisligholdelse.

Også lejeren er efter loven forpligtet til at give skriftlig underretning i følgende tilfælde:

LL § 45 om lejerens indsigelse mod varmeregnskabet.
LL § 48 om lejerens indsigelse mod udlejers varsling af lejeforhøjelse.
LL § 87 om lejerens indsigelse imod udlejers opsigelse.

Med hensyn til ejendomme med beboerrepræsentation fremgår det af LL § 65, stk. 2, at orientering til beboerrepræsentationen i forbindelse med udlejers gennemførelse af forbedringer skal ske skriftligt.

Der er dog 2 undtagelser fra aftalen om brug af e-mail, nemlig udlejerens opsigelse efter LL § 87, og udlejers påkrav om manglende betaling efter LL § 93, stk. 3, som altid skal sendes med almindelig post.

Bevisproblemer:

Ved brug af digital kommunikation er det afsenderen der bærer risikoen for at meddelelse er kommet frem til modtageren. Dette ændres der ikke på med de nye regler, selvom der gives et par praktiske råd, og afsenderen løber derfor ind i et problem, hvis en mail ryger i modtagerens spamfilter, eller hans mailadresse ikke er funktionsdygtig, eller ikke længere er i funktion. Det er således uændret afsenderen der skal bevise, at en meddelelse er kommet frem, og afsenderen har således risikoen for den anvendte kommunikationsform.

Helt lavpraktisk betyder det således, at hvis udlejer sender rapporten til lejeren pr. mail og beder denne om at kvittere for modtagelsen, og lejeren ikke straks eller indenfor et par dage kvitterer for modtagelsen, vil udlejeren af bevismæssige årsager være nødt til at sende rapporten anbefalet, således at lejeren modtager den inden fristens udløb på 2 uger. Udlejeren skal stadigvæk bevise, at lejeren har modtaget den rettidigt.

De praktiske råd er anført nedenfor under de ændrede vilkår for ind- og udflytningssyn og indkaldelse hertil.

De nye lovregler:

1.

Lejelovens § 4, stk. 2, ophæves og erstattes af følgende:

”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. punktum omfatter meddelelser mellem udlejeren og lejeren, 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 anden måde end *skriftligt*. Er lejeren eller udlejeren fritaget for digital post, jfr. lov om digital post fra offentlige afsendere, kan de af 1. punktum omfattede meddelelser dog ikke afgives som digitale dokumenter."

Da loven forventes at træde i kraft den 1. januar 2018 behøver man således ikke længere i § 11 at aftale brugen af e-mail, da reglen automatisk er gældende, med mindre man aftaler det modsatte. Hvor der i lejelovgivningen er krav om skriftlighed, er det uændret en betingelse, at der skal være tale om udveksling af digitale dokumenter "*som kan gøres læselig ved frembringelse af skrifttegn og lagres på et varigt medie."* Det er således fortsat et krav, at den digitale meddelelse kan produceres skriftligt, hvilket der typisk er behov for, når afsenderen skal bevise, at den er sendt af udlejeren og modtaget af lejeren, og omvendt. Formuleringen af den nye LL § 4, stk. 2, medfører – for at følge med tiden – at parterne (i lejekontraktens § 11) kan fastlægge kommunikationsformen nærmere, og herunder selv bestemme om det skal være pr. e-mail, og i så fald skal begge parter oplyse hinandens e-mailadresser og er forpligtet til at opretholde disse adresser, hvorfor det vil være misligholdelse at slette denne, eller få en ny, uden at give den anden part meddelelse herom. Hvis f.eks. lejeren gør dette for at drille udlejeren, skal denne opfordre lejeren til at genetablere sin e-mail, og gør han ikke det, kan manglende genetablering føre til ophævelse af lejemålet efter forudgående påkrav.

Parterne kan også aftale andre kommunikationsformer, herunder anvendelse af e-boks. Denne fremgangsmåde forudsætter en betaling fra udlejeren, og at lejeren 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, hvorfor aftalen herom skal være klar og præcis.

Er e-boks aftalt, anses meddelelsen for at være kommet frem til modtageren på det tidspunkt, hvor meddelelsen er tilgængelig for adressaten i postløsningen.

Andre mulige aftalte løsninger kan også være sms, Facebook m.v., men dette anbefales dog ikke.

Den nye LL § 4, stk. 2, gælder dog ikke hvis lejeren eller udlejeren er fritaget for digital post efter lov om digital post fra offentlige afsendere, eller hvis lejeren eller udlejeren bliver fritaget med virkning for fremtiden.

Endelig fremgår det af det nye stk. 3, at meddelelser efter LL § 87 og 93, stk. 2, ikke kan afgives som digitale dokumenter, det vil sige skal afgives skriftligt som hidtil på gammeldags maner, som quickbrev og anbefalet post for at sikre beviset.

2. – indflytningsrapporter.

Den nye formulering af § 9, stk. 3, er således:

”*stk. 3. Indflytningsrapporten, jfr. stk. 2, skal udleveres til lejeren ved synet, herunder i digitalt dokument, jfr. 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.”*

Ændringen betyder, at indflytningsrapporten fortsat skal udleveres til lejeren ved synet, men nu kan afgives i digitalt dokument. Er lejeren ikke til stede eller vil denne ikke kvittere for modtagelsen af rapporten, skal udlejeren sende rapporten senest 2 uger efter synet. Denne kan sendes pr. e-mail, eller anden form for kommunikation som er aftalt for lejemål indgået efter 1/1 2018, eller hvor den nye § 4, stk. 2, er aftalt mellem parterne.

Lejeren skal kvittere for modtagelsen af e-mailen på synet. Dette sker ved at lejeren kvitterer for modtagelsen via sin mobiltelefon eller lignende. Dette betyder, at lejeren ved indkaldelse til synet skal have besked om at medbringe sin mobiltelefon (eller iPad/tablet/bærbar PC m.v.) for at kunne læse rapporten og kvittere for modtagelsen heraf.

Undlader lejeren at medbringe sin mobiltelefon, eller virker en medtagen mobiltelefon ikke, skal udlejeren sende rapporten senest 2 uger efter synet. Dette kan også ske pr. e-mail og må af bevismæssige årsager ligeledes fordre, at lejeren kvitterer for modtagelsen.

Modtager udlejeren ikke lejerens bekræftelse umiddelbart efter synet (indenfor 3 dage) må udlejeren af bevismæssige årsager sende rapporten anbefalet, så udlejeren kan sikre sig, at lejeren har modtaget den inden fristen på 2 uger udløber.

3. Flyttesynsrapport.

Nye § 98, stk. 3, lyder således:

”*stk. 4. Udlejeren skal i forbindelse med synet, jfr. stk. 3, udarbejde en fraflytningsrapport. Rapporten skal udleveres til lejeren ved synet, herunder i et digitalt dokument, jfr. 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.”*

Den nye regel ændrer ikke på udlejerens forpligtelse til at kunne bevise, at reglerne i LL § 98 er overholdt, herunder at lejeren er indkaldt rettidigt til synet med mindst 1 uges varsel, senest 2 uger efter at lejeren er flyttet, eller udlejeren har fået kendskab hertil. Vil man sikre sig dette bevis, hjælper det normalt altid samtidig med indkaldelsen at bede lejeren om at oplyse nummeret på sin bankkon-

to, hvortil udlejeren kan fremsende penge for overskydende depositum og/eller tilbagebetaling af for meget betalt aconto varme m.v. På samme måde som ved indflytningsrapporten skal lejeren på stedet kvittere for modtagelsen af rapporten og hvis lejeren ikke vil skrive under, eller ikke møder op, eller telefonen ikke virker, skal rapporten fortsat sendes og være modtaget senest 2 uger efter synet, hvilket udlejeren fortsat skal kunne dokumentere. Også her hjælper det at bede om lejerens kontonummer.

Modtager udlejeren ikke lejerens bekræftelse umiddelbart efter synet (indenfor 3 dage) må udlejeren af bevismæssige årsager sende rapporten anbefalet, så udlejeren kan sikre sig, at lejeren har modtaget den inden fristen på 2 uger udløber.

Ikrafttrædelse:

Efter forslaget træder de nye regler i kraft den 1. januar 2018 og gælder således også med tilbagevirkende kraft for de lejeaftaler, der er indgået før 1. januar 2018, hvor der efterfølgende afholdes flyttesyn.

For de lejeaftaler, der er indgået før den 1. januar 2018 gælder de nye regler dog først fra 1. januar 2019.

Der er dog ikke noget i vejen for at sætte de nye regler i kraft allerede fra 1. januar 2018 i eksisterende lejekontrakter, så man ikke behøver at vente til 1/1 2019. Dette kan gøres ved en aftale med lejeren – også pr. mail – med præcisering af at dette supplerende aftalte vilkår er et tillæg til lejekontrakten. Denne printer man ud og gemmer sammen med lejekontrakten, således at de nye regler er sat i kraft af parterne selv.

Dette vil være en logisk konsekvens for de mange lejekontrakter, hvor der i forvejen i § 11 er aftalt digital kommunikation.

Det præciseres at heller ikke de nye regler kan fraviges til skade for lejeren.

Afslutning:

Forslaget er endnu ikke fremsat i Folketinget, men er foreløbig kun sendt ud til høring. Forud for udarbejdelse af forslaget havde en hurtigt arbejdende og nedsat arbejdsgruppe afgivet en rapport, hvor flertallet gik lidt videre end indholdet af forslaget. Det aktuelle forslag er således et kompromis, idet lejerorganisationerne ikke ville gå så radikalt til værks som udlejerorganisationerne, men det vigtigste i det kommende lovforslag er indførelse af frit valg af kommunikationsform. Man behøver således ikke at ændre lejelovgivningen efterhånden som de digitale kommunikationsformer udvikler sig.

Det er fortsat en dårlig løsning, at man stadigvæk skal rode med de hidtidige beviskrav, og hele tiden sikre sig, at lejeren har modtaget den digitale medde-

lelse og printe den ud og gemme den på lejekontrakten, indtil lejeren til sin tid er flyttet.

Så opstår det næste problem, nemlig at man skal huske at slette og destruere alle de oplysninger, som man ikke må gemme efter databeskyttelsesloven, - men sådan er der jo så meget.

Det præciseres at lovforslaget endnu ikke er fremsat i Folketinget og der derfor kan ske ændringer undervejs, inden loven vedtages inden årets udgang, men jeg forventer ikke at der sker nogen ændringer i det lovforslag, der er sendt ud til høring. Måtte dette ske skal jeg nok sørge for orientering herom.