LLO
LEJERNES LANDSORGANISATION

Landssekretariatet

Reventlowsgade 14, 4
1651 København V

Telefon: 3386 0910
E-mail: llo@llo.dk

www.llo.dk

Bank: 5301 0381423

Høringssvar fra LLO vedr. digital kommunikation

Til Børne-, Ældre- og Boligministeriet

Stormgade 2-6
1470 København K
Telefon 33 92 93 00
Alene sendt til snb@baebm.dk
www.baebm.dk
Sagsnr.2026 - 2197

Høringssvar vedr. Fornyet høring over udkast til lov om ændring af lov om leje (Digital kommunikation)

Lejernes Landsorganisation i Danmark (LLO) skal hermed takke for at have fået ovennævnte forslag i fornyet høring.

LLO afgav den 21. november 2025 høringssvar til det tidligere udkast til lovforslaget. Vi fastholder de bemærkninger, som vi fremsatte dengang, navnlig vores bemærkning om, at lejers indsigelse mod udlejers opsigelse ikke bør behandles som en »særligt bebyrdende meddelelse« og derfor ikke bør være omfattet af de særlige krav til sikker digital kommunikation.

Lejers indsigelse mod opsigelse bør ikke anses som en bebyrdende meddelelse

LLO bemærkede i vores tidligere høringssvar, at styrkeforholdet og retsvirkningerne ikke er ens i en opsigelsessag.

· Hvis en opsigelse fra udlejer ikke kommer frem eller ikke opfylder lovens krav, vil konsekvensen som udgangspunkt være, at udlejer må afgive en ny opsigelse.

· Hvis lejer derimod ikke inden 6-ugersfristen afgiver en gyldig indsigelse, fortaber lejer retten til at få sine materielle indsigelser mod opsigelsen prøvet og risikerer dermed i sidste ende at miste sin bolig.

Højesteret har i tre sager[1] fastslået denne konsekvens, herunder i tilfælde, hvor indsigelsen faktisk var kommet frem til udlejer, men var sendt pr. e-mail.

I alle tre sager var der tale om enten advokater eller en privat retshjælp, som på lejers vegne indsendte en ugyldig indsigelse pr. e-mail.

Modtagerne af de ugyldige indsigelser var i øvrigt advokatfirmaer. De kan reelt ikke have været synderligt bebyrdede af at få tilsendt en e-mail fremfor et papirbrev.

[1] U2020.2304 H, U2021.3975 H / TBB 2021.940 og U2022.4449 H / TBB 2022.921.

Med de foreslåede ændringer, risikerer vi, at lejer eller lejers advokat sender en indsigelse pr. almindelig e-mail (og ikke via de godkendte løsninger), og dermed miste sin bolig pga. formalia, som ikke gør nogen forskel for modtageren, som typisk er professionel.

Den nuværende retsstilling kræver politisk handling, og det er helt oplagt at foretage denne enkle justering ved i lovforslagets § 13, stk. 2, at ændre »meddelelser efter § 176« til »meddelelser efter § 176, stk. 1«.

Om begrænsning af tidspunkter, hvor udlejers bebyrdende meddelelser lovligt kan fremsendes

LLO støtter forslaget om at begrænse de tidspunkter, hvor lejerne lovligt kan modtage påkrav og opsigelser.

Hidtil har postvæsenets almindelige udbringningstidspunkter de facto givet næsten den samme beskyttelse.

Selvom forslaget ikke er groet i vores have, vil vi gerne kvittere for, at man fra forligspartiernes side har valgt at give lejerne mere tryghed og mental fred, end retsstillingen giver i dag.

Vi anbefaler, at man ud over helligdage også tilføjer juleaftensdag og grundlovsdag til bestemmelsen, således at den f.eks. harmonerer med detailsalgslovens § 2, stk. 1 (lovbekendtgørelse nr. 515 af 30. april 2019).

Vi er ligeledes enige i, at det eneste virksomme indgreb er at tillægge meddelelser, der f.eks. fremsendes 1. juledag, ugyldighedsvirkning. Skulle man begynde at tale om, at meddelelsen blot får virkning på et senere tidspunkt, er beskyttelseshensynet ift. lejers mentale helbred ikke opfyldt.

Vi vil af lovtekniske årsager opfordre til, at det fremgår meget klart af lovens ordlyd, at manglende overholdelse medfører ugyldighed, på samme måde som vi f.eks. kender det fra lejelovens § 176, stk. 1, sidste pkt.

Alternativt kan man risikere retssager om, hvorvidt der i loven er tilstrækkelig klar hjemmel til at statuere ugyldighed. Uanset hvad man kan mene om en sådan indsigelse, ønsker vi, at spørgsmålet slet ikke bliver rejst.

Samlet set støtter LLO forslaget, med de førnævnte bemærkninger.

Lejernes Landsorganisation i Danmark

Helene Toxværd
Landsformand /Anders Svendsen