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 Social- og boligministeriet
Holmens Kanal 22
1060 København K
Alene sendt på snb@sm.dk.

Deres j.nr. 2025 - 1705

Vedr. 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 høring.

Vi skal bemærke, at vi støtter forslagets intention. At lave en målrettet og sikker kommunikation om meddelelser af stor vigtighed. LLO har tillige været en del af de indledende drøftelser inden forslagets fremsættelse sammen med EjendomDanmark. Vi vil ligeledes kvittere for inddragelsen heri.

Det afgørende for LLO er, at det er lejerens valg hvordan man vil kontaktes i forhold til meget væsentlige meddelelser fra udlejer, herunder udlejers opsigelse og betalingspåkrav.

Grundlæggende mener vi dog, at lejers indsigelse imod udlejers opsigelse ikke bør omfattes af disse regler, men bør kunne laves ved brug af sædvanlig e-mail. Ændres dette ikke, vil konsekvensen formentligt være at vi som lejernes repræsentanter vil blive ved med at sende breve pr. brevpost til professionelle parter, stik imod de digitaliseringshensyn som forslagets bagtanke.

Vi vil uddybe vores bemærkninger i det følgende:

Lejers indsigelse imod opsigelse bør ikke være omfattet af bestemmelsen.

Højesteret har afsagt en række kendelser, hvor lejers advokat ikke har været opmærksom på de særlige regler, der findes om at indsigelser imod udlejers opsigelser ikke kan sendes pr. e-mail. Der henvises til U2020.2304 H, U2021.3975 H / TBB 2021.940 og U2022.4449 H / TBB 2022.921.

Kendelserne viser at selv en række advokater ikke har været bekendt med denne regel, hvorefter deres klienter har mistet deres hjem.

For LLO har vi den udfordring at vi repræsenterer lejere i disse opsigelsessager, men ikke nødvendigvis har adgang til den platform som er valgt imellem udlejer og lejer, da vi ikke er part i den aftale. Udlejer kan sende opsigelsen, da han eller hun er en del af aftaleforholdet, men det kan vi ikke som partsrepræsentanter.

Konkret vil det betyde at vi må falde tilbage på at sende brevpost.

Dette er på alle måder uhensigtsmæssigt.

Styrkeforholdet er ikke ens i opsigelsessager. Hvis udlejers opsigelse ikke kommer frem, kan han eller hun sende en ny opsigelse. Hvis lejers indsigelse ikke kommer frem, mister han eller hun sit hjem.

Da hensynene er forskellige, bør der således ikke være et sådan krav for lejers indsigelser.

Vi mener således ikke at en indsigelse er en "særlig bebyrdende meddelelse" som det angives i lovforslaget.

Vi foreslår derfor konkret at der i lovens § 1 nr. 2 ændres *"Afgivelse af meddelelser efter § 176" til "Afgivelse af meddelelser efter § 176,* ***stk. 1****"*

<u>Manglende definition af hvad der udgør en "sikker digital postleverandør".</u>

Det fremgår af definitionen af en "sikker digital postleverandør", at der ved dette *"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.]*" jf. bemærkningerne til forslagets § 1, nr. 2

Det er vores bekymring, at dette ikke er præcist nok ift. lejers og udlejers forståelse, og at det i sidste ende vil være op til domstolene at foretage denne noget tekniske vurdering.

Vi foreslår derfor at der laves en liste over godkendte udbydere til denne paragraf.

Der må ligeledes stilles krav om at meddelelsen kan tilgås varigt og logges. Det må ikke kunne ske at meddelelsen forsvinder efter en kort periode.

<u>Spørgsmål om lejemål med flere lejere.</u>

Lovbemærkningerne til § 1, nr. 2 skriver følgende om lejeforhold med flere lejere:

> *"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."*

Det er vores opfattelse, at dette vil være en nyskabelse. I Højesterets kendelse af 1. oktober 2021 (U.2022.4 H / TBB2022.41) var det et krav at en opsigelse var sendt til begge lejere (som ikke befandt sig samme sted, da den ene lejer var varetægtsfængslet).

Da man risikerer at udsætte lejere som er fritaget for modtagelse af Digital Post til at modtage opsigelser og betalingspåkrav digitalt, mener vi, at bemærkningerne hertil ændres, så udlejer må tage hensyn til hvad om hvorvidt lejerne er fritaget for Digital Post eller ej.

<u>Om lejers valg af platform.</u>

Vi finder grundlæggende at det er en god løsning, at lejeren har ret til at vælge en platform.

Vores frygt har i denne proces været, at lejer får en meget vigtig meddelelse - en opsigelse – på en platform hun aldrig tjekker.

Vi ønsker at det fremgår tydeligere af bemærkningerne at det er lejers valg og at der fx godt kan skiftes fra en platform til en anden. Ligesom vi ønsker at det fremgår at det skal være et aktivt valg og ikke fx et standardvilkår.

Det bør ligeledes fremgå at hvis lejeren ikke længere er tilknyttet planen, fx afmelder sig e-boks, så må dette anses som at lejeren har trukket sit valg af platform tilbage. Lejeren kan selvsagt kun vælge den platform som vedkommende er kunde eller bruger af. Det bør ligeledes slås fast i bemærkningerne at dette ikke er misligholdelse af kontrakten, da lejer frit kan tilbagekalde sit samtykke om digital kommunikation.

Med venlig hilsen

Lejernes Landsorganisation i Danmark
Helene Toxværd
Landsformand

/Anders Svendsen