

Århus, den 11. august 2017

Høringssvar til udkast til forslag til ændring af lov om leje og lov om leje af almene boliger (Fremme af digital kommunikation i boliglejerforhold)

På vegne af foreningen af formænd og sekretærer for huslejenævn og beboerklagenævn i Danmark skal jeg hermed fremkomme med følgende kommentarer til forslaget:

I de foreslåede bestemmelser i § 1, nr. 1, og § 2, nr. 1, henvises til de steder, hvor der i lovgivningen er stillet krav om skriftlighed. Der er dermed ikke taget udtrykkeligt stilling til, om de nye regler også skal gælde krav om skriftlighed, der følger af parternes *aftale*. Sådanne skriftlighedskrav bør vel ligestilles med de, der fremgår af lovgivningen, især når henses til, at typeformular A, 9. udg., indeholder tre eksempler på sådanne aftalte skriftlighedskrav.

I § 1, nr. 2 og 3 anvendes ordlyden "herunder i et digitalt dokument". Det foreslås at ordlyden begge steder ændres til "eventuelt som et digitalt dokument".

Vi foreslår, at det tydeliggøres i lovteksten, at ikrafttrædelsesbestemmelsen i § 3, stk. 2, betyder, at de ny regler udelukkende kan anvendes for så vidt angår lejekontrakter indgået før 1/1 2018, når udlejer efter den 31. december 2018 har underrettet lejer om, at han ønsker at overgå til de nye regler.

Af bemærkningerne til § 1 (s. 9) fremgår, at det påhviler den fritagne part at oplyse modparten om, at vedkommende er fritaget fra offentlig digital post. I den forbindelse må der forventes visse praktiske problemer mht. at sikre, at den, der er fritaget for digital post, bliver bevidst om, at der er behov for, at vedkommende skal rette henvendelse til den anden part. Endvidere er retsstillingen normalt, at risikoen for, at meddelelser når frem, påhviler afsenderen. Der kan derfor opstå tvivl mht. om det forhold, at den fritagne part ikke giver meddelelse som foreskrevet, skal tillægges retlig betydning.

I bemærkningerne til § 3 (s. 10) følgende: "Udlejer har ikke mulighed for at udlevere synsrapporten i et digitalt dokument på synet, hvis parterne har aftalt en anden kommunikationsform, lejer har fravalgt digital kommunikation, eller lejer er fritaget for offentlig Digital Post, jf. lovforslagets § 1, nr. 1." Lovforslaget udelukker efter vores vurdering ikke, at der som hidtil ved synet kan indgås en konkret aftale om udlevering af rapporten digitalt, selv om en af parterne har opsagt muligheden for at kommunikere digitalt, så længe aftalen ikke er til skade for lejer. Derfor foreslås, at der på dette sted i bemærkningerne f.eks. tilføjes ordene "medmindre parterne ved synet aftaler andet."

Med venlig hilsen

p.f.v.

Hans Henrik Edlund