

Social- og Boligministeriet
Att. Sune Nyvang Blohm
snb@sm.dk

København, den 21. november 2025

Sagsnr. 2025 - 1705: Høring over udkast til lov om ændring af lov om leje (Digital kommunikation)

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation takker for at have modtaget udkast til lov om ændring af lov om leje (digital kommunikation) i høring. Lovforslaget har først og fremmest betydning for de andelsboligforeninger, der har lejere. Andelsboligforeninger benytter dog også i dag principperne i lejeloven, når andelshavere misligholder deres betalings- eller øvrige forpligtelser overfor foreningen, medmindre der er fastsat andre regler i vedtægterne. Særligt har retspraksis betydning i forholdet til både lejere og andelshavere i betalings- eller anden misligholdelse, når det skal vurderes, om særligt bebyrdende meddelelser er kommet frem til lejer eller andelshaver.

Lovforslaget har i henhold til den politiske aftale til hensigt at fjerne barrierer for digital kommunikation mellem udlejer og lejer. Der er dog tale om en frivillig ordning i lovforslaget, som til enhver tid kan fravælges af en lejer. Det må på den baggrund antages, at lejere i misligholdelse som udgangspunkt ikke vil have interesse i at kunne kommunikere digitalt med udlejer, og det er derfor afgørende, at alternativet med fysisk post fortsat fungerer på en måde, som anerkendes af domstolene som en sikker leveringsmetode. Som retspraksis ser ud i dag, betyder dette afsendelse af rekommanderet brev eller brev med afleveringsattest samt almindeligt brev.

Det fremgår af § 14, stk. 1, nr. 3 i postloven, at transportministeren har en pligt til at sikre befordring af anbefalede breve. Da dao skal overtage denne opgave fra PostNord pr. 1 januar 2026 er det altså et grundlæggende problem, hvis dao ikke tilbyder ydelser, der af domstolene anerkendes som sikre nok i forhold til at dokumentere, at særligt bebyrdende meddelelser er kommet frem. Ved henvendelse til dao i forbindelse med udløbet af denne høringsperiode, er det oplyst, at dao på nuværende tidspunkt ikke tilbyder fremsendelse af anbefalede breve. Hvordan daos ydelser præcist kommer til at se ud efter årsskiftet er altså ikke endeligt fastlagt, og dermed er der ikke nogen garanti for, at brevlevering kan dokumenteres på et niveau, som domstolene vil anerkende ved tvister om opsigelser og betalingspåkrav. Der er allerede retspraksis på, at daos leveringsmetode ikke var tilstrækkelig ift. at dokumentere levering af breve. Der er derfor en risiko for, at både lejere og udlejere står i en uafklaret bevismæssig situation, når der skal afgives meddelelser i medfør af lejelovens § 176 og § 182, stk. 2 efter årsskiftet.

Selvom befordring af breve henhører under Transportministeriet er det altså afgørende, at der ses på det fulde billede, når lejeloven ændres i forhold til kommunikationsformer. Da den politiske aftale om digital kommunikation i lejeloven er foranlediget af udfordringerne med befordring af fysisk post og den digitale

**Andelsboligforeningernes
Fællesrepræsentation**

Vester Farimagsgade 1, 8. sal
1606 København V

abf@abf-rep.dk
Tlf. 33 86 28 30

www.abf-rep.dk



udvikling, bør lovforslaget også ses som en del af løsningen, så det fremadrettet kan sikres, at der er retssikkerhed for både udlejer og lejer, når der er tale om særligt bebyrdende meddelelser.

Selvom udgangspunktet om en ordning baseret på frivillig aftale kan være en del af løsningen, giver lovforslaget anledning til flere bemærkninger.

ABF vurderer, at lovforslaget bør være mere klart i forhold til formkrav ved indgåelse af aftalen og ved opsigelse af den. Der gives mulighed for, at lejer kan opsiges en aftale om digital kommunikation med en måneds varsel. Det bør fremgå klart, om en sådan opsigelse i så fald skal ske digitalt eller med fysisk post, og hvem der bærer risikoen for, at opsigelsen er kommet frem til udlejer.

Der er med lovforslaget lagt op til, at retten til at udpege den digitale postleverandør skal tilfalde lejer. Samtidig er det anført i bemærkningerne til lovforslaget i forhold til økonomiske konsekvenser, at lovforslaget skønnes at medføre en administrativ lettelse for udlejer. En udlejer, der skal administrere hver enkelt lejemål på forskellig vis, både i forhold til fysisk og digital kommunikation, vil dermed også potentielt skulle administrere benyttelse af en række forskellige leverandører af digital post. Der vil derfor næppe være tale om en administrativ lettelse, og insisterer lejer på en specifik leverandør, vil en uenighed herom blot føre til, at digital fremsendelse slet ikke kan anvendes i det konkrete lejeforhold.

Selvom lejeloven ikke gælder i forholdet mellem andelsboligforening og andelshaver, forholder det sig sådan - som nævnt indledningsvis - at andelsboligforeninger i dag benytter principperne i lejeloven, når der fremsendes breve om misligholdelse af andelshaveres betalings- eller øvrige forpligtelser overfor foreningen, medmindre der er fastsat andre regler i vedtægterne. Andelsboligforeninger står tilsvarende over for de samme udfordringer som udlejere i forhold til at kunne dokumentere, at særligt bebyrdende meddelelser er kommet frem til andelshaver. Det er derfor også i andelsboligforeningernes interesse, at der er fokus på det samlede billede i forhold til at kunne levere særlige bebyrdende meddelelser på sikker vis.

Det er ABF's anbefaling, såfremt lovforslaget vedtages i den nuværende form, at der gennemføres en evaluering af ordningen efter ét eller to år, for at vurdere, om ordningen bliver brugt og fungerer i praksis. Evalueringen bør omfatte både den digitale ordning og anvendelsen af fysiske postløsninger fra andre operatører.

Med venlig hilsen

Anne Kristensen
Juridisk chef

**Andelsboligforeningernes
Fællesrepræsentation**

Vester Farimagsgade 1, 8. sal
1606 København V

abf@abf-rep.dk
Tlf. 33 86 28 30

www.abf-rep.dk