

Børne-, Ældre- og Boligministeriet
Att. Chefkonsulent Sune Nyvang Blohm
snb@baebm.dk

København, den 18. september 2026

Sagsnr. 2026 - 2197: Fornyet høring over udkast til lov om ændring af lov om leje (Digital kommunikation)

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) takker for modtagelsen af det fornyede udkast til lov om ændring af lov om leje (digital kommunikation) i høring. ABF afgav høringssvar den 21. november 2025 til det oprindelige udkast af 23. oktober 2025 og fastholder de synspunkter, der blev anført i dette høringssvar. Nedenfor følger ABF's bemærkninger til de ændringer, der er foretaget i det fornyede udkast.

Som nævnt i høringssvar af 21. november 2025, har 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.

Det fornyede udkast indeholder et nyt § 13, stk. 3, hvorefter udlejers meddelelser efter § 176 og § 182, stk. 2, i uger uden helligdage skal være modtaget af lejer mellem mandag kl. 8 og fredag kl. 16. I uger med helligdage kan udlejer ikke fremsende meddelelsen til levering mellem kl. 16 dagen inden helligdagen og kl. 8 dagen efter helligdagen, hvis dette er en hverdag. Bestemmelsen fandtes ikke i det oprindelige udkast og var derfor ikke genstand for ABF's høringssvar af 21. november 2025.

Bestemmelsens formål er ifølge bemærkningerne at beskytte lejer mod at modtage særligt bebyrdende meddelelser i weekender og på helligdage. Det bemærkes hertil, at lejer allerede i dag kan modtage de samme meddelelser med fysisk post både lørdag, søndag og på helligdage, idet dao leverer post til alle adresser i Danmark 365 dage om året. Den beskyttelse, som § 13, stk. 3, skal give, foreligger altså ikke i forhold til den kommunikationsform, som digital kommunikation efter lovforslaget skal supplere. Reglen indfører dermed en strengere regulering af digital kommunikation end af fysisk post, selv om lovforslagets erklærede formål efter den politiske aftale er at fjerne barrierer for digital kommunikation. I stedet stilles udlejer ringere end efter den eksisterende ordning. Konsekvensen kan blive, at udlejer af hensyn til rettidig og gyldig levering fortsat vælger fysisk post frem for digital kommunikation, hvilket er stik imod lovforslagets formål.

Det fremgår desuden af bemærkningerne, at en meddelelse, der modtages uden for det anførte tidsrum, er ugyldig, og at udlejer ikke kan støtte ret på dens indhold. Da § 176 og § 182, stk. 2 netop omhandler opsigelse

**Andelsboligforeningernes
Fællesrepræsentation**

Vester Farimagsgade 1, 8. sal
1606 København V

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

www.abf-rep.dk



og betalingspåkrav, der er undergivet lovbestemte frister, kan denne ugyldighedsvirkning få indgribende konsekvenser for udlejer, herunder nødvendiggøre fornyet fremsendelse og dermed forlænge sagsforløbet.

Bemærkningerne fastslår desuden, at det er udlejer, der bærer forsendelsesrisikoen, herunder risikoen for, at en meddelelse ikke leveres i umiddelbar forlængelse af afsendelsen. Denne risiko placeres hos udlejer, selv om leveringen sker gennem en sikker digital postleverandør, som lejer har udpeget, jf. § 13, stk. 2. Kombinationen af, at lejer vælger leverandør, et ufravigeligt leveringsvindue, og at udlejer alene bærer risikoen for rettidig levering inden for dette vindue, stiller udlejer i en vanskelig praktisk og bevismæssig position. ABF pegede allerede i høringssvaret af 21. november 2025 på de udfordringer, der følger af, at lejer alene kan udpege leverandør, og den nye stk. 3 forstærker denne problemstilling.

Det er i lovforslagets pkt. 4 og i det sammenfattende skema anført, at ordningen skønnes at medføre en administrativ lettelse for udlejer. Den foreslåede stk. 3 indebærer imidlertid, at udlejere, herunder andelsboligforeninger med flere lejemål, skal indrette deres administrative systemer til at overholde et regelsæt om ugedage, klokkeslæt og helligdage for hvert enkelt lejemål, hvor der er aftalt digital kommunikation. Dette er efter ABF's opfattelse ikke en lettelse, men en administrativ skærpelse i forhold til det oprindelige udkast.

På den baggrund opfordrer ABF til, at § 13, stk. 3, i det fornyede udkast udgår, eller at der som minimum indføres en regulering, der ikke stiller digital kommunikation ringere end den eksisterende ordning med fysisk post. ABF fastholder i øvrigt sin anbefaling fra høringssvaret af 21. november 2025 om, at der gennemføres en evaluering af ordningen efter et eller to år, og finder, at en sådan evaluering nu bør omfatte den foreslåede tidsbegrænsning i § 13, stk. 3, særskilt.

Høringssvar af 21. november 2025 vedlægges som bilag.

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