

# Nye regler om brug af e-mails i lejeforhold



**LEJERNES LANDSORGANISATION**

---

## **Nye regler om brug af e-mails i lejeforhold**

Lejer og udlejer har typisk en interesse i at kunne kommunikere elektronisk med hinanden. De fleste gør det uden at tænke over det og uden at det er et problem (ved en såkaldt stiltiende aftale).

Tidligere gjaldt det, at det krævede en særlig aftale imellem parterne, at kommunikere digitalt.

Folketinget vedtog i december 2017, at der skal gælde nye regler for brug af e-mails imellem lejer og udlejer.

Reglerne gælder både for udlejning af almene og private boliger.

De nye regler gælder allerede nu for lejemål indgået d. 1. januar 2018 og senere.

For lejeaftaler, der er indgået før d. 1. januar 2018, gælder de nye regler pr. d. 1. januar 2019. Indtil da gælder de gamle regler.

De nye regler gælder ikke for lejere (og udlejere), der er fritaget fra at modtage Digital Post fra det offentlige.

## **Indholdet af de nye regler**

De nye regler betyder, at e-mails bliver den normale kommunikationsmetode imellem lejer og udlejer. Dette gælder for næsten alle kommunikationsformer, eksempelvis lejevarslinger, forbrugsregnskaber etc.

## Undtagelser til digital kommunikation

**Der skal dog altid sendes brev i følgende tilfælde, jf. LL § 4, stk. 3:**

1. Udlejers opsigelse af lejemål (dog ikke hvis der er tale om udlejning af et værelse, hvor udlejer selv bor (såkaldte accessoriske enkeltværelser)).
2. Lejers indsigelse imod udlejers opsigelse - undtagen accessoriske enkeltværelser (dog kan der muligvis lovligt aftales noget andet i kontrakten<sup>1</sup>).
3. Udlejers påkrav (rykkere) til lejerne ved manglende huslejeindbetaling.

Hvis enten lejer eller udlejer ønsker at bruge almindelig post i stedet for e-mails, skal den anden part have besked om dette og have én måneds varsel til at overgå til almindelig post. Parterne behøver ikke at begrunde deres ønske om at overgå til almindelig post.

## Manglende e-mailadresse

Hvis udlejer ikke har lejers e-mailadresse (hvis hun f.eks. ikke har en), gælder ovenstående regler ikke. Det fremgår af lovens bemærkninger, at der skal indgås en aftale om kommunikation med en bestemt e-mailadresse<sup>2</sup>.

## **Hvad hvis man har en aftale om brug af e-mails og lejer skifter e-mailadresse?**

Hvis lejer skifter e-mailadresse, skal dette meddeles til udlejer. E-mails, der kommer ind på e-mailadresser, der ikke længere bliver brugt, anses for at være kommet frem, da udlejer ikke kan vide, om lejeren er holdt op med at tjekke en bestemt e-mail-konto.

## **Hvad hvis lejeren har en aftale om brug af e-mails og hun sletter sin e-mailadresse?**

Hvis lejers gamle e-mailadresse er lukket/slettet, skal udlejer ”i første omgang rette henvendelse til lejeren med henblik på at få den digitale kommunikation genoprettet. Udlejer er i perioden indtil den digitale kommunikation er genoprettet, henvist til at fremsende meddelelser med almindelig post”<sup>3</sup>.

Vær opmærksom på, at en ulovlig nedlæggelse i yderste konsekvens kan medføre ophævelse af lejemålet. Dette kan dog kun ske ”i særlige tilfælde, fx ved gentagelse og manglende iagttagelse af udlejerens opfordring til genetablering” og ”Der bør heller ikke ske ophævelse uden udlejerens forudgående påmindelse”<sup>4</sup>.

## **Hvad hvis en henvendelse ryger i spam-filtret?**

Hvis en e-mail ryger i et spamfilter, regnes den ikke for at være kommet frem (jf. lovens bemærkninger).

Risikoen for at en meddelelse kommer frem<sup>5</sup> påhviler den, der normalt har bevisbyrden. Dette kaldes også "forsendelsesrisikoen".

Det betyder, at det normalt er den, der ønsker, at en meddelelse kommer frem, der bærer risikoen for at meddelelsen alligevel ikke når frem.

Dette gælder dog ikke, hvis man reagerer på noget modparten har fremsendt, fx hvis lejer gør indsigelse imod en lejevarsling, som udlejer har fremsendt<sup>6</sup>.

## **Hvis lejer er fritaget fra at modtage Digital Post fra det offentlige.**

Hvis lejeren er fritaget fra at modtage Digital Post fra det offentlige, skal hun gøre sin udlejer opmærksom på dette. Udlejeren kan bede om dokumentation i den forbindelse. Lejeren er fritaget fra det tidspunkt, hun meddeler dette til udlejer. Det er af bevishensyn bedst at lave denne orientering på skrift.

## Sammenfatning

### **For nye kontrakter (dvs. aftaler indgået d. 1. januar 2018 og frem).**

Udlejer må pr. 1. januar 2018 sende lejer e-mails, hvis:

1. Hun har oplyst udlejer sin e-mailadresse,
2. Hun ikke er fritaget fra at modtage Digital Post fra det offentlige og
3. Ingen af parterne har opsagt aftalen om brug af e-mails med en måneds varsel.

### **For ældre aftaler (dvs. aftaler indgået før d. 1. januar 2018)**

Udlejer må pr. 1. januar 2019 sende lejer e-mails, hvis:

1. Hun har oplyst udlejer sin e-mailadresse,
2. Hun ikke er fritaget fra at modtage Digital Post fra det offentlige,
3. Udlejer har sendt hende en besked om, at han vil bruge de nye regler og
4. Ingen af parterne har opsagt aftalen om brug af e-mails med en måneds varsel.

## Opsigelse af aftale om e-mails

Det skal understreges, at begge parter har mulighed for at opsiges denne aftale med en måneds varsel, uanset om andet er aftalt i kontrakten. Da lejeloven tager specifikt hensyn til denne type aftale, kan man netop i dette tilfælde godt lave en delvis opsigelse (af et af kontraktens vilkår), uden at det har betydning for de øvrige vilkår.

## Henvisninger

<sup>1</sup>LL § 8 anfører alene, at reglerne ikke må afviges til skade for lejer (er beskyttelsespræceptive). Det kan ikke siges at være til skade for lejer, at hun har mulighed for at gøre indsigelse imod en opsigelse pr. e-mail. Lovforslagets bemærkninger er dog i modstrid hertil.

<sup>2</sup>Jf. indledningen til dette afsnit.

<sup>3</sup>Jf. (Forarbejderne til L 2017 1561) afsnit 2.1.3 Transport-, Bygnings- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning.

<sup>4</sup>Jf. (Forarbejderne til L 2017 1561) afsnit 2.1.3 Transport-, Bygnings- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning.

<sup>5</sup>Jf. (Forarbejderne til L 2017 1561) afsnit 2.1.3 Transport-, Bygnings- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning. "Digital kommunikation rejser spørgsmål om, hvem der bærer risikoen for, at en meddelelse ikke kommer frem til modtageren, fx som følge af modtagerens spamfilter, at modtagerens e-mailadresse ikke er funktionsdygtig el lign. [mine fremhævninger]"

<sup>6</sup>Jf. AFTL § 40

## Praktiske oplysninger



## Yderligere information

Som medlem i Lejernes LO kan du modtage hjælp fra en medlemsrådgiver, hvis du har brug for vejledning eller hjælp.

En gang hvert kvartal vil du modtage medlemsbladet "Vi lejere".

Ønsker du skriftlig information om boligforhold kan du få udleveret vores brochurer og pjecer.

Du vil desuden kunne finde Lejernes LO på internettet med informationer om boligforhold og boligpolitik på adressen [www.llo.dk](http://www.llo.dk).

Her kan du slå op og søge oplysninger om f.eks. bytteret, fremlejeregler, lejeforhøjelser og Lejernes LOs holdninger til boligpolitiske spørgsmål.