

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

1. Indledning og baggrund

Lovændringen foreslås som led i det af regeringens Koordinationsudvalg besluttede moderniseringsarbejde, der har til formål at ændre eller ophæve formkrav m.v. i lovgivningen, som unødigt hindrer hensigtsmæssig brug af digital kommunikation. I overensstemmelse med handlingsplanen for moderniseringsarbejdet skal lovændringen medvirke til at fremme brugen af digital kommunikation i tilfælde, hvor der ved anvendelse af de bestemmelser i lejelovgivningen, der foreskriver skriftlighed m.v., kan opstå fortolknings tvivl om, hvorvidt digitale kommunikationsformer kan anvendes med frigørende virkning.

Flere af reglerne i lejelovgivningen indeholder udtrykkeligt krav om skriftlighed i kommunikationen mellem lejer og udlejer eller beboerrepræsentation og udlejer. Andre bestemmelser foreskriver kommunikation mellem lejer og udlejer eller beboerrepræsentation og udlejer, der ikke praktisk lader sig hensigtsmæssigt gennemføre på andre måder end ved skriftlighed. Med den foreslåede lovændring tilvejebringes retningslinier for, hvornår lejer og udlejer og beboerrepræsentation og udlejer kan anvende digitale kommunikationsformer til opfyldelse af skriftlighedskrav m.v. i lejelovgivningen.

Den teknologiske udvikling har betydet, at den traditionelle anvendelse af papir som fysisk bærer af det skrevne ord har fået betydelig konkurrence af »digitale bærere«, herunder særligt e-post. Anvendelse af e-post som bærer af det skrevne ord kan medføre betydelige administrative lettelser, samt besparelser af såvel økonomiske som naturlige ressourcer. Lovgivningen, retspraksis og faglitteraturen efterlader imidlertid hverken lejer eller udlejer med et entydigt indtryk af, om e-post kan anvendes til opfyldelse af lejelovgivningens skriftlighedskrav.

Denne retsikkerhed må forventes at medføre, at lejere og udlejere i ikke ubetydeligt omfang er tilbageholdende med at anvende e-post, og at ingen af parterne derfor kommer til at nyde godt af ovennævnte for-

dele. Retsikkerheden på dette område kan yderligere have den u hensigtsmæssige følge, at eventuelle fremtidige tvister om anvendelse af digitale kommunikationsformer må afgøres af domstolene, hvilket for såvel lejer som udlejer kan vise sig at være en personlig og økonomisk uønsket udfordring. For en lovændring, hvormed der skabes en klarere og mere tidssvarende lovgivning taler endelig også den omstændighed, at retsikkerheden og de nævnte følgevirkninger ikke er befordrende for Danmarks målsætning om at være og udvikle sig som IT-brugerland i verdensklasse.

I forhold til den teknologiske udvikling er det imidlertid vigtigt at være opmærksom på, at ikke alle dele af befolkningen har de samme forudsætninger for at udnytte fordelene ved udviklingen i informationsteknologien. Med dette lovforslag overlades det derfor til lejer, beboerrepræsentation og udlejer selv at aftale, om lejelovgivningens krav om skriftlighed skal kunne opfyldes ved anvendelse af digitale kommunikationsmidler i det indbyrdes forhold. Lovforslaget giver imidlertid ikke mulighed for at aftale, at udlejers skriftlige opsigelse af en lejeaftale, at lejers skriftlige indsigelse mod udlejers opsigelse af lejeaftalen, eller at udlejers skriftlige fremsendelse af påkravsskrivelse som følge af manglende betaling kan opfyldes ved fremsendelse af digitale dokumenter. Ved at gøre en gensidig aftale til betingelse for digital kommunikation opnås på den ene side, at den moderne informationsteknologi og de fordele, som følger heraf, kan anvendes, hvor der er et ønske herom. På den anden side bliver ingen lejer, beboerrepræsentation eller udlejer presset til, mod egen vilje, at anvende moderne teknologi, som vedkommende ikke selv ønsker.

2. Gældende ret

I en del af lejelovgivningens regler er der en udtrykkelig pligt for udlejer til at give lejer skriftlig underretning, fx lejelovens § 22, stk. 3 og 4 (underretning om udlejers anvendelse af midler på indvendig vedligeholdelseskonto, samt årlig underretning om beløb til rådighed på vedligeholdelseskonto), lejelovens