

§ 48, stk. 2 (varsling af lejeforhøjelse p.g.a. det lejedes værdi), lejelovens § 62 a, stk. 3 (udlejers indsigelse mod lejers anmeldte forbedringsarbejder), lejelovens § 87, stk. 1, og almenlejelovens § 89, stk. 1 (udlejers opsigelse), eller lejelovens § 93, stk. 2, og almenlejelovens § 90, stk. 2 (udlejers påkravsskrivelse som følge misligholdelse med betalingen)

Lejelovgivningen indeholder tillige bestemmelser, der pålægger lejer en pligt til at give udlejer en skriftlig underretning, fx lejelovens § 40, stk. 3, og almenlejelovens § 56, stk. 3 (lejers indsigelse mod varmeregnskabet), eller § 48, stk. 3 (lejers indsigelse mod udlejers varsling af huslejeforhøjelse), eller lejelovens § 87, stk. 2, og almenlejelovens § 89, stk. 2 (lejers indsigelse mod udlejers opsigelse).

Yderligere indeholder lejelovgivningen regler, som pålægger udlejer at give lejer oplysninger, der ikke praktisk lader sig hensigtsmæssigt gennemføre på andre måder end ved skriftlighed, fx lejelovens § 40, stk. 1 (fremsendelse af varmeregnskab), eller lejelovens § 46 l, stk. 1 (fremsendelse af vandregnskab). Dette omtales i det følgende som et indirekte skriftlighedskrav.

Endelig indeholder lejelovgivningen regler, der udtrykkelig pålægger udlejer at give beboerrepræsentationen nærmere bestemte skriftlige oplysninger, fx lejelovens § 66, stk. 2-4 (orientering i forbindelse med udlejers gennemførelse af forbedringer), og regler om underretning, som ikke praktisk lader sig gennemføre hensigtsmæssigt på andre måder end ved skriftlighed, fx lejelovens § 65, stk. 1, litra g (udkast til driftsbudget skal tilsendes).

Der foreligger ikke oplysninger om afgørelser fra beboerklagenævn, huslejenævn eller domstole, der har taget stilling til, i hvilket omfang lejelovgivningens direkte eller indirekte krav om skriftlighed kan opfyldes ved fremsendelse af e-post m.v. Fra anden lovgivning, hvor der ligeledes stilles krav om skriftlighed, vides, at det har givet anledning til tvivl, om læselige meddelelser formidlet via andre medier end papir opfylder formkravene, herunder krav om skriftlighed. På den baggrund har man i anden lovgivning fundet anledning til at præcisere disse formkrav, således at læselige meddelelser kan fremsendes via andre medier end papir, herunder e-post. Fra straffeloven kan nævnes formuleringen »skriftligt eller ved andet læsbart medie« og fra pakkerejseloven kan nævnes formuleringen »skriftligt eller på anden egnet måde«. I patentloven er ordet »skriftligt« udgået af en bestemmelse for at muliggøre indgivelse af patentansøgninger i elektronisk form.

På den baggrund er det opfattelsen, at der kan være

tvivl om, hvorvidt lejelovgivningens såvel direkte som indirekte krav om skriftlighed kan opfyldes ved fremsendelse af en læsbar meddelelse knyttet til et andet medie end papir, herunder e-post.

Det skal bemærkes, at lejelovgivningen tillige foreskriver en række meddelelser mellem parterne hvortil der ikke er knyttet krav om skriftlighed m.v. Eksempelvis skal lejer ved lejeforholdets begyndelse påberåbe sig mangler inden 2 uger for ikke at miste retten hertil (lejelovens § 14, og almenlejelovens § 15), lejer skal give meddelelse til udlejer inden udnyttelse af installationsretten (lejelovens § 29, stk. 1, og almenlejelovens § 35), udlejer skal påminde lejer om at iagttage god skik og orden inden ophævelse af lejemålet (lejelovens § 93, stk. 1, litra g, og almenlejelovens § 90, stk. 1, nr.7, jf. § 81, stk. 3) og udlejer skal inden ophævelse af lejemålet gøre indsigelse mod lejers brug af det lejede til andet end aftalt (lejelovens § 93, stk.1, litra b, og almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 2). Da der er ikke knyttet formkrav til disse meddelelser, er der allerede nu valgfrihed med hensyn til meddelelsesformen. Meddelelsen kan derfor gives mundtligt, ved brev eller ved e-post. Sådanne meddelelser er således ikke omfattet af dette lovforslag.

3. Lovforslagets indhold

3.1. Digitale dokumenter

I lovforslaget anvendes begrebet digitale dokumenter i overensstemmelse med delbetænkning nr. 1400/2000 om e-signatur og formkrav i lovgivningen afgivet af Justitsministeriets udvalg om retsvirkningerne af digital signatur m.v. Regeringens Koordinationsudvalgs Handlingsplan for ministeriernes arbejde med modernisering af formkrav i lovgivningen, der unødigt hindrer digital kommunikation, er en opfølgning på delbetænkningen. Lovforslaget er en opfølgning på Regeringens Koordinationsudvalgs Handlingsplan.

Ved et digitalt dokument forstås i delbetænkningen: Digitale meddelelser, som kan gøres læselige ved frembringelse af skriftegn. En digital meddelelse med et andet indhold end skriftegn, herunder tal, symboler, tegninger, billeder, film eller lydoptagelser er således ikke et digitalt dokument i den forstand, hvori ordene anvendes i denne sammenhæng. For en uddybende beskrivelse henvises til delbetænkningens afsnit 2.2.

Den foreslåede adgang til anvendelse af digitale dokumenter er ikke begrænset til fremsendelse af e-post. Det er opfattelsen, at anvendelse af e-post på nuværende tidspunkt er den mest anvendte fremgangsmåde ved fremsendelse af digitale dokumenter, men fremti-