

dige digitale meddelelsesformer vil ligeledes kunne anvendes, såfremt disse opfylder lovforslagets krav.

Det bemærkes, at et papirdokument fremsendt via telefax ikke er et digitalt dokument i denne sammenhæng. Der er i retspraksis taget stilling til, at fremsendelse af et påkrav pr. telefax opfylder lejelovgivningens skriftlighedskrav. Fremsendelse af et papirdokument pr. telefax kræver således ikke særskilt aftale.

3.2. Aftale om digital kommunikation

De meddelelser, hvortil der i lejelovgivningen er knyttet et direkte eller indirekte skriftlighedskrav, vedrører forskellige situationer i parternes indbyrdes forhold. Retsvirkningerne, der er knyttet til de forskellige typer meddelelser, er derfor af mere eller mindre indgribende karakter. Til visse meddelelser er der knyttet retsvirkninger, der efter omstændighederne kan have vidtrækkende personlige og økonomiske konsekvenser for parterne.

Når der gives mulighed for at fremsende skriftlige meddelelser efter lejelovgivningen som digitale dokumenter er det særdeles vigtigt, at kommunikationen fungerer pålideligt og under betryggende former for begge parter. For at kommunikationen med digitale dokumenter kan komme til fungere efter hensigten i lejelovgivningen, er det nødvendig, at parterne løbende er opmærksomme på, at de kan forvente at modtage digitale dokumenter, samt at parterne er bevidste om, i hvilken form de kan forvente at modtage digitale meddelelser ifølge lejelovgivningen. Afslutningsvis under dette pkt. fremhæves en række eksempler på skriftlige meddelelser mellem lejelovgivningens parter. Dette skal tjene til at anskueliggøre de forskellige retsvirkninger, der er forbundet med skriftlig kommunikation mellem parterne.

Det foreslås, at opfyldelse af lejelovgivningens skriftlighedskrav alene kan ske ved fremsendelse af digitale dokumenter, når dette er aftalt mellem lejer og udlejer, eller udlejer og beboerrepræsentation. Indgåelse af aftale om digital kommunikation er frivillig for parterne. Der er ikke tale om en pligt til at indgå aftale om digital kommunikation, men udelukkende om en mulighed. Er der ikke indgået en sådan aftale, kan skriftlighedskrav i lejelovgivningen alene opfyldes ved fremsendelse af papirdokumenter.

Med lovforslaget kan parterne ved aftale give hinanden mulighed for at opfylde direkte og indirekte skriftlighedskrav ved anvendelse digitale dokumenter. Heraf følger, at selv om der er indgået aftale om muligheden for digital kommunikation, er det ikke udelukket at opfylde skriftlighedskrav ved anvendelse af mere traditionelle medier, fx brev. En aftale om digital

kommunikation er således at opfatte som et supplement til allerede kendte skriftlige meddelelsesformer.

Der stilles ikke krav til indholdet af aftalen om fremsendelse af digitale dokumenter. Fordi det må forventes, at parterne på området ofte vil stille forskellige krav til aftalens udformning og indhold, er det i lovfor-slaget valgt ikke at fastsætte nærmere krav til aftalens indhold. Lovforslaget giver imidlertid ikke mulighed for at aftale, at udlejers skriftlige opsigelse af en lejeaftale (lejelovens § 87, stk. 1, og almenlejelovens § 89, stk. 1), at lejers skriftlige indsigelse mod udlejers opsigelse af lejeaftalen (lejelovens § 87, stk. 2, og almenlejelovens § 89, stk. 2), eller at udlejers skriftlige fremsendelse af påkravsskrivelse som følge af manglende betaling (lejelovens § 93, stk. 2, og almenlejelovens § 90, stk. 2) kan opfyldes ved fremsendelse af digitale dokumenter.

Begrundelsen for denne begrænsning i muligheden for at indgå aftale om opfyldelse af lejelovgivningens skriftlighedskrav ved fremsendelse af digitale dokumenter er, at retsvirkningerne knyttet til disse meddelelser er de mest indgribende for lejeren – som nedenfor beskrevet. Meddelelserne har direkte betydning for, om lejeren kan disponere over sin bolig i fremtiden. Det er derfor ekstraordinært vigtigt i forhold til disse meddelelser, at muligheden for fejlkommunikation begrænses så meget som overhovedet muligt. Det er opfattelsen, at særligt udlejers meddelelser i forbindelse med opsigelse og afgivelse af betalingspåkrav meget ofte sker ved fremsendelse af anbefalet brev. Der bør ikke gives adgang til at fravige denne meget udbredte og sikre kommunikationsform. Hertil kommer, at denne type meddelelser normalt ikke udsendes til et større antal personer på en gang, hvorfor fordelene ved at kunne benytte digitale dokumenter i denne sammenhæng må anses for at være begrænset. Om der i fremtiden skal gives adgang til at fremsende denne type meddelelser med digitale dokumenter bør tages op til fornyet overvejelse, når digital kommunikation er blevet mere udbredt og almindeligt anvendt end i dag.

Den foreslåede mulighed for at indgå aftale om kommunikation med digitale dokumenter mellem lejelovgivningens parter gælder både for den almene lejelov og den private lejelov. En kommunikationsaftale – med hjemmel i lejeloven - om at fremsende skriftlige meddelelser som digitale dokumenter omfatter som udgangspunkt både meddelelser efter lejeloven og meddelelser efter boligreguleringsloven, hvis parterne normalt er omfattet af boligreguleringsloven. Såfremt skriftlige meddelelser efter boligregulerings-