

loven ikke skal være omfattet af kommunikationsaftalen, skal dette fremgå af aftalen.

Af hensyn til regelsættets overskuelighed og for at skabe ensartede regler i lejelovgivning foreslås det, at muligheden for at aftale anvendelse af digitale dokumenter skal gælde både i tilfælde, hvor en meddelelse efter lejelovgivning skal gives skriftligt, og i tilfælde, hvor en meddelelse ikke hensigtsmæssigt lader sig formidle ved anvendelse af andet end et læsbart medie. Heraf følger, at regnskaber m.v., som udlejer skal fremsende, uden at der i lejelovgivning er stillet udtrykkeligt krav om skriftlighed – det vil sige indirekte skriftlighedskrav – ikke kan fremsendes ved andre medier end papir, medmindre andet er aftalt parterne imellem.

I lejeforhold omfattet af den private lejelov skal en aftale om kommunikation med digitale dokumenter udfærdiges skriftligt, når udlejer eller lejer ønsker det, jf. lejelovens § 4, stk. 1. Dette gælder ikke i forholdet mellem beboerrepræsentation og udlejer. I lejeforhold omfattet af den almene lejelov, skal en aftale om kommunikation med digitale dokumenter udfærdiges skriftligt, jf. almenlejelovens § 5, stk. 1.

For at undgå skuffelser for parterne, og for at undgå u hensigtsmæssige situationer i forbindelse med opfyldelse af lejelovgivningens skriftlighedskrav ved fremsendelse af digitale dokumenter, vil det overfor lejer- og udlejerorganisationerne blive anbefalet, at parterne i aftalen fastsætter vilkår til imødegåelse af fejlkommunikation m.v.

Fra erhvervslivet kendes såkaldte kommunikationsaftaler, der regulerer elektronisk og digital kommunikation i forbindelse med kommerciel aftaleindgåelse. Disse kommunikationsaftaler vil ofte regulere udvekslingen af digitale dokumenter uforholdsmæssigt detaljeret i forhold til det mellem lejer og udlejer bestående behov. Erhvervslivets kommunikationsaftaler vil dog i høj grad kunne tjene til inspiration i forbindelse med indgåelse af kommunikationsaftale mellem lejer og udlejer. I kommunikationsaftalen kan det efter omstændighederne være hensigtsmæssigt at aftale nærmere om følgende forhold:

Inden for de i lejelovgivning fastsatte rammer står det lejer og udlejer frit for at aftale, at brugen af digital kommunikation kun skal gælde for nærmere bestemte meddelelser. En aftale om anvendelse af digital kommunikation behøver således fx ikke give mulighed for pr. e-post at fremsende skrivelser, der efter omstændighederne kan have særlig alvorlige konsekvenser for lejer, såsom varslinger af lejestigninger. En kommunikationsaftale – med hjemmel i lejeloven – om at fremsende skriftlige meddelelser som digitale

dokumenter omfatter som udgangspunkt alle meddelelser med skriftlighedskrav m.v. efter lejeloven og meddelelser med skriftlighedskrav m.v. efter boligreguleringsloven, hvis parterne normalt er omfattet af boligreguleringsloven. Såfremt visse skriftlige meddelelser efter lejeloven eller boligreguleringsloven ikke ønskes omfattet af kommunikationsaftalen, skal dette fremgå af aftalen. Tilsvarende gælder for kommunikationsaftaler omfattet af almenlejeloven.

Aftalen kan endvidere regulere hvilke tekniske krav der stilles til parternes software og/eller hardware, i hvilket omfang der skal udveksles kvitteringer i kommunikationen, hvordan parterne skal forholde sig i tilfælde af kommunikationsforstyrrelser, og hvilke retsvirkninger der er forbundet med misligholdelse af kommunikationsaftalen.

I kommunikationsaftaler omfattet af den almene lejelov kan den foreslåede § 5, stk. 2 ikke fraviges. I kommunikationsaftaler omfattet af den private lejelov kan den foreslåede § 4, stk. 2 ikke fraviges til skade for lejer, jf. lejelovens § 8.

Eksempler på skriftlige meddelelser efter lejelovgivning

Ved opdeling af lejelovgivningens meddelelser i kategorier kan det tydeliggøres, at meddelelserne vedrører parternes indbyrdes forhold i mange forskellige henseender. Nedenstående er ikke en udtømmende gennemgang af meddelelser efter lejelovgivning, men skal blot anskueliggøre forskellige scenarier.

En kategori af meddelelser omfatter påbud med skriftlighedskrav afgivet af udlejer. Ved påbud forstås en meddelelse, der ikke alene forpligter afsenderen aftaleretligt, men også modtageren. Påbud får virkning ved fremkomsten til modtageren. Følgerne af denne type meddelelser kan efter omstændighederne være alvorlige for parterne. Til denne kategori hører blandt andet lejelovgivningens regler om varslinger af husleje forhøjelse (lejelovens §§ 48, stk. 2, 50, stk. 4, 51, 59, stk. 2, boligreguleringslovens §§ 12 og 13, og almenlejelovens § 9, stk. 5), lejelovgivningens regler om udlejers opsigelse af lejeaftalen (lejelovens § 87, og almenlejelovens § 89), samt lejelovgivningens regler om udlejers afgivelse af betalingspåkrav forud for ophævelse af lejeaftalen (lejelovens § 93, stk. 2 og almenlejelovens § 90, stk. 2.).

Særligt retsvirkningerne knyttet til udlejers opsigelse af et lejemål eller afgivelse af betalingspåkrav kan være meget indgribende overfor lejeren. Hvis en lejer ikke rettidigt bliver opmærksom på en opsigelse eller et betalingspåkrav efter at dette er kommet frem, kan det medføre, at lejeren og eventuelt dennes familie må