

fraflytte boligen. På den baggrund er det i dag meget almindelig, at opsigelser og betalingspåkrav fremsendes ved anbefalet brev. Herved opnås en høj grad af sikkerhed for, hvornår påbudet er kommet frem til modtageren, og at modtageren bliver gjort bekendt med indholdet af meddelelsen.

Også varsling af en huslejestigning kan have alvorlige konsekvenser for lejer, og det kan efter omstændighederne være en meget ubehagelig overraskelse, hvis lejer ikke er opmærksom på en varslingskrivelses fremkomst. Kommunikationsfejl vil dog formentlig kun sjældent afstedkomme, at lejer og eventuelt dennes familie må fraflytte boligen med kort varsel.

Kommunikationsfejl i forbindelse med fremsendelse af varslingskrivelser kan også få alvorlige økonomiske og administrative konsekvenser for udlejer. Fx foreskriver boligreguleringsloven, at krav om lejeforhøjelse skal fremsættes samtidig overfor alle berørte lejere. Heraf følger, at hvis udlejer fremsender krav om lejeforhøjelse pr. e-post til alle berørte lejere, men én af disse på grund af tekniske vanskeligheder ikke er i stand til at modtage e-post, vil varslingen skulle foretages igen, når udlejer bliver bekendt med, at ikke alle lejere har modtaget varslingen samtidig. Den første varsling vil i givet fald ikke berettige til at opkræve den ønskede lejeforhøjelse. En tilsvarende situation kan også forekomme, når udlejer fremsender krav om lejeforhøjelse med almindelig post. Fx hvis postvæsenet ved en fejl ikke leverer til en af lejerne. Det er opfattelsen, at denne risiko for fejl kun i meget begrænset omfang har medført, at krav om lejestigninger efter boligreguleringsloven fremsendes som anbefalet brev.

En anden kategori af meddelelser omfatter påbud med skriftlighedskrav afgivet af lejer. Til denne kategori hører blandt andet lejelovgivningens regler om lejerens indsigelse mod varme- og vandregnskab (lejelovens §§ 40, stk. 3, og 46 l, stk. 3, og almenlejelovens § 56, stk. 3), lejerens indsigelse mod lejeforhøjelser (lejelovens §§ 48, stk. 3, 50, stk. 5, 59, stk. 5, boligreguleringslovens §§ 12 og 13), lejerens indsigelse mod opsigelse af lejeaftalen (lejelovens § 87, stk. 2, og almenlejelovens § 89, stk. 2).

Lejerens forsinkede eller manglende indsigelse mod udlejerens opsigelse kan efter omstændigheder få alvorlige konsekvenser for lejer. Dette kan efter omstændighederne medføre, at lejer og dennes familie må fraflytte boligen ved opsigelsesfristen udløb. Derimod vil lejerens manglende eller urettidige indsigelse mod udlejerens varslingskrivelse i de fleste tilfælde ikke være af en sådan karakter, at dette kræver lejerens fra-

flytning, men kan dog påføre lejer en ikke ubetydelig og uventet økonomisk byrde.

En tredje kategori omfatter meddelelser med direkte eller indirekte skriftlighedskrav, der hovedsageligt skal opfylde parternes oplysnings- og kontrolbehov. Hensigten med denne type meddelelser er ikke umiddelbart at ændre eller foretage justeringer i aftaleforholdet mellem parterne. Til denne kategori hører blandt andet lejelovgivningens regler om udlejerens fremsendelse af indflytningsrapport til lejer og beboerrepræsentation (lejelovens § 9, stk. 2), udlejerens fremsendelse af varme- og vandregnskab (lejelovens §§ 40, stk. 1, 46 l, stk. 1, og almenlejelovens § 56), udlejerens underretning af lejere eller beboerrepræsentation om at indestående på konto i Grundejernes Investeringsfond kræves udbetalt (lejelovens § 63 e, stk. 2), udlejerens udlevering af driftsregnskab og ejendomsbudget til beboerrepræsentationen (lejelovens § 65, stk. 1, litra a), udlejerens halvårslige udlevering af regnskab til beboerrepræsentationen om indestående på konto for udbetalt vedligeholdelseskonto i Grundejernes Investeringsfond (boligreguleringslovens § 18, stk. 5), og fremsendelse af tilbudsmateriale til lejerne i forbindelse med udlejerens salg af ejendommen (lejelovens § 103, stk. 1).

Følgerne af manglende overholdelse af meddelespligten efter bestemmelserne i denne kategori, vil typisk ikke være meget alvorlige for parterne. Undertiden kan manglende overholdelse dog få ikke ubetydelige økonomiske og/eller administrative konsekvenser. Eksempelvis kan udlejerens urettidige udsendelse af varmeregnskab medføre, at dennes udgifter i forbindelse med varmeforsyning ikke dækkes. Fejlkommunikation i forbindelse med udsendelse af tilbudsmateriale til lejerne ved salg af ejendommen kan medføre, at udlejer ikke har opfyldt reglerne om tilbudspligten, og at salg til andens side må afvente fornyet udsendelse af tilbudsmateriale.

3.3. Opsigelse

Ifølge lovforslaget skal aftalen om kommunikation med digitale dokumenter kunne opsiges uden varsel. Dette opsigelsesvarsel gælder som udgangspunkt for begge parter. I aftaler omfattet af den almene lejelov kan dette ikke fraviges ved aftale. I aftaler omfattet af den private lejelov kan dette varsel ikke fraviges til skade for lejer.

En aftale om kommunikation med digitale dokumenter kan opsiges uden varsel. Det skyldes, at den teknologi, som er en forudsætning for fremsendelse af digitale dokumenter, kan blive ufunktionsdygtig uden forvarsel. Muligheden for som lejer, udlejer eller