

Børne-, Ældre- og Boligministeriet
Stormgade 2-6
1470 København K

18. september 2026

Høringssvar fra Selveje Danmark vedrørende fornyet høring over udkast til lov om ændring af lov om leje (Digital kommunikation)

Selveje Danmark takker for muligheden for at afgive bemærkninger til lovforslaget.

Selveje Danmark repræsenterer knap 300 selvejende, non-profit organisationer på social-, sundheds- og velfærdsområdet. Flere af organisationerne driver tilbud, hvor beboere har lejemål. Beboergruppen kan blandt andet omfatte mennesker i udsatte positioner, mennesker med psykiske eller kognitive funktionsnedsættelser samt mennesker med begrænsede digitale forudsætninger.

Selveje Danmark støtter grundlæggende, at det gøres muligt at anvende sikker digital kommunikation i lejeforhold. Digital kommunikation kan være en praktisk og administrativ lettelse. Det er imidlertid vigtigt, at digitaliseringen sker med blik for, at lejere har meget forskellige forudsætninger for at modtage, forstå og reagere på digitale meddelelser.

Lejere har forskellige digitale forudsætninger

Selveje Danmark finder det positivt, at digital kommunikation efter lovforslaget forudsætter en aftale mellem lejer og udlejer. Det er samtidig vigtigt, at lejeren har et reelt og frivilligt valg mellem digital kommunikation og brevkommunikation.

Det bør derfor være tydeligt for lejeren, at digital kommunikation ikke er en forudsætning for at indgå eller fortsætte et lejemål, og at lejeren uden omkostninger kan vælge at modtage meddelelser med brev.

Det er navnlig vigtigt, fordi en række lejere kan have vanskeligt ved at anvende digitale løsninger, selv om de ikke formelt er fritaget for Digital Post. Det kan eksempelvis skyldes psykisk sygdom, kognitive vanskeligheder, misbrug, sproglige barrierer, manglende adgang til MitID eller ustabile bolig- og livsforhold.

En lejer kan godt være i stand til at modtage Digital Post fra offentlige myndigheder, men samtidig have vanskeligt ved at forstå betydningen af et digitalt betalingspåkrav eller reagere inden for en kort frist. Det gælder særligt, når meddelelsen kan få alvorlige konsekvenser for lejeren, eksempelvis ved manglende betaling eller opsigelse af lejemålet.

Særligt om opsigelser og betalingspåkrav

Selveje Danmark vil især fremhæve betydningen af, at lejere ikke mister deres rettigheder, fordi de har vanskeligt ved at anvende digitale løsninger.

Opsigelser, betalingspåkrav og andre meddelelser med væsentlige retsvirkninger bør derfor gives på en måde, hvor lejeren har en reel mulighed for at blive opmærksom på meddelelsen, forstå dens betydning og reagere inden for den relevante frist.

Det er i den forbindelse vigtigt, at informationen til lejeren er letforståelig, og at det er tydeligt, hvornår en meddelelse anses for modtaget. En meddelelse bør ikke alene være placeret i en digital postkasse, hvis lejeren ikke har været opmærksom på, at der er kommet en meddelelse, eller ikke har haft en reel mulighed for at tilgå den.

Der bør også tages højde for situationer, hvor digitale løsninger ikke fungerer, eller hvor lejeren på grund af sine personlige forhold ikke får læst eller forstået meddelelsen. Sådanne forhold bør ikke i sig selv føre til, at lejeren mister en vigtig indsigelses- eller betalingsfrist.

Flere lejere i samme lejemål

Selveje Danmark noterer sig, at flere lejere på samme lejekontrakt efter lovforslaget ikke kan vælge forskellige kommunikationsformer.

I praksis kan der imidlertid være betydelig forskel på lejernes digitale forudsætninger. Det kan derfor være vanskeligt for alle lejere i samme lejemål at anvende den samme kommunikationsform.

Selveje Danmark anbefaler, at der i den videre udformning af reglerne tages højde for denne problemstilling, således at hver enkelt lejer får en reel mulighed for at modtage og forstå væsentlige meddelelser om lejemålet.

Konsekvenser for lejere

Selveje Danmark finder anledning til at nuancere vurderingen af, at lovforslaget ikke har administrative konsekvenser for borgerne.

For nogle lejere kan digital kommunikation indebære, at de løbende skal kunne tilgå, kontrollere og forstå en digital postkasse. Det kan være en betydelig praktisk udfordring for lejere, som har behov for støtte fra medarbejdere, pårørende eller andre kontaktpersoner.

Det er vigtigt, at en lejer ikke i praksis bliver afhængig af andres hjælp for at kunne varetage sine rettigheder og forpligtelser efter lejelovgivningen. Samtidig bør det sikres, at lejere får letforståelig information om mulighederne for digital kommunikation og brevkommunikation samt om betydningen af meddelelser som opsigelser og betalingspåkrav.

Konsekvenser for udlejere

Selveje Danmark er samtidig opmærksom på, at ordningen også kan medføre praktiske og administrative udfordringer for udlejere. Udlejere kan blandt andet skulle håndtere forskellige kommunikationsformer, følge op på manglende eller uklare leveringer og være opmærksomme på, om lejeren har haft en reel mulighed for at modtage og forstå væsentlige meddelelser.

Det kan især være relevant i tilbud, hvor medarbejdere har tæt kontakt med beboerne og i praksis kan blive inddraget i spørgsmål om digital kommunikation. Det ændrer imidlertid ikke ved, at hensynet til lejernes retssikkerhed bør stå centralt, når reglerne udformes.

Afslutning

Selveje Danmark støtter lovforslagets overordnede formål, men anbefaler, at der i det videre arbejde lægges særlig vægt på lejernes forskellige digitale forudsætninger.

Det bør blandt andet sikres:

1. at lejeren har et reelt og frivilligt valg mellem digital kommunikation og brevkommunikation,
2. at lejere med psykiske, kognitive, sproglige eller andre digitale udfordringer ikke stilles ringere,
3. at lejere får en reel mulighed for at opdage, forstå og reagere på meddelelser med væsentlige retsvirkninger, og
4. at lejere ikke mister rettigheder alene som følge af manglende digital adgang, manglende forståelse eller tekniske problemer.

Selveje Danmark håber, at ovenstående bemærkninger vil indgå i det videre arbejde med lovforslaget og den tilhørende bekendtgørelse.

Hvis høringssvaret giver anledning til spørgsmål, står vi naturligvis til rådighed.

Med venlig hilsen

Eva Lunding Olsen

Konstitueret sekretariatschef, Selveje Danmark