

Overblik over reglerne for brug af mails og sms i lejeforhold



De fleste lejere og udlejere er i dag så vant til at kommunikere med hinanden via mail og sms, at de slet ikke forholder sig til at denne form for digital kommunikation faktisk er lovreguleret i boliglejeforhold.

Den 1. januar 2019 blev lejeloven ændret således, at anvendelsen af digital kommunikation er udgangspunktet mellem lejer og udlejer, medmindre den ene part er fritaget for digital post. Udlejer og lejer kan med 1 måneds varsel forlange, at den skriftlige kommunikation ikke længere skal foregå digitalt.

De nye regler finder dog kun anvendelse på eksisterende lejeforhold indgået før den 1. januar 2019, hvis udlejer giver sine lejere besked herom.

Det er dog ikke alle skriftlige meddelelser, der kan fremsendes digitalt. Udlejerens opsigelse, lejerens indsigelse mod udlejerens opsigelse og udlejers påkrav om manglende betaling skal altid meddeles ved et fysisk skriftligt dokument.

Uanset valget af kommunikationsform er det altid vigtigt at sikre sig bevis for at ens skriftlige dokument er kommet frem til modtageren.

Det er afsenderen, der bærer forsendelses- og bortkomstrisikoen for den anvendte kommunikationsform. Det er altså afsenderens risiko om en mail ikke kommer frem, fordi modtagers mail ikke er funktionsdygtig.

Det kan derfor være en god idé at bede modtageren om en skriftlig bekræftelse på modtagelsen inden for en kort frist. Fristen skal være så kort, at du som afsender kan nå at overholde evt. meddelelsesfrister i lejeloven ved at fremsende meddelelsen som et fysisk dokument.

Leoni Advokater anbefaler fremsendelse med anbefalet brev eller med afleveringsattest, hvis du har brug for at kunne dokumentere at meddelelsen er kommet frem.