

bestemmelser imidlertid vedrører begrænsninger i adgangen til at indgå lejeaftaler samt kontrol med sådanne aftaler, og da det for de praktikere, der arbejder med lejespørgsmål, vil være hensigtsmæssigt at have alle bestemmelser om lejeforhold samlet på eet sted, har man ment at burde foreslå, at bestemmelserne i boliganvisningslovens afsnit 1 og 2 optages i lejeloven som kapitel XVIII og XIX, således at boliganvisningsloven ophæves som selvstændig lov. Dette vil altså medføre, at samtlige boliganvisningslovens bestemmelser, også bestemmelserne i lovens afsnit 2, bliver tidsbegrænsede efter den almindelige regel i forslaget § 162.

Medens man hidtil har skullet søge bestemmelser om lejeforhold i 2 forskellige lovbekendtgørelser samt i erhvervslejeloven og boliganvisningsloven, erstattes disse ved den foreslåede forenkling af *kun een lov*, der — bortset fra enkelte specielle bestemmelser i særlovgivningen, jfr. forslaget § 1, stk. 2, — indeholder alle gældende bestemmelser om leje.

Som anført udløber både den gældende lejelov og afsnit 1 i den gældende boliganvisningslov med udgangen af december måned 1948. Da det imidlertid må forventes, at behandlingen af nærværende lovforslag ikke vil kunne tilendebringes inden dette tidspunkt, har man anset det for nødvendigt at foreslå, at de nævnte love forlænges indtil udgangen af marts måned 1949, og de herom af boligministeriet udarbejdede lovforslag fremsættes samtidig med nærværende forslag. Man henleder imidlertid i denne forbindelse opmærksomheden på, at flere af de nye bestemmelser i nærværende lovforslag efter overgangsbestemmelserne i § 159 får virkning allerede fra datoen for dette lovforslags forelæggelse i folketinget, og at forlængelse af den nuværende lejelovgivning i 3 måneder derfor ikke medfører nogen betænkelig svækkelse af lejernes retsstilling i forhold til de foreslåede nye regler.

#### Bemærkninger til de enkelte paragraffer:

Til kapitel I.

*Almindelige bestemmelser.*

Til § 1.

Den nugældende lejelov finder ifølge lovens § 1, stk. 1, foruden på lejemål om boliger anvendelse på lejemål om „lokaler — herunder beboelseslejligheder — der benyttes helt eller delvis til erhvervsmæssig virksomhed (sagfører-, læge-, tandlægevirksomhed o. lign.)“, samt lejemål om „forretningslokaler med eller uden beboelse (butikker,

beværtninger, kontorer — herunder embedskontorer — værksteder, lagre o. lign.)“. Loven har herved — som anført i den af indenrigsministeriets huslejeudvalg af 1934 afgivne betænkning over udkastet til lejeloven af 23. marts 1937 — i det væsentlige fulgt reglerne i § 3, stk. 1, i lov nr. 133 af 28. april 1931 angående lejemål om visse boliger og forretningslokaler m. v. Lovbestemmelsens eksempelvis opregning af lokaler, der er omfattet af loven, tilsigter at angive en retningslinie for, hvilke lejemål om lokaler loven finder anvendelse på. Opregningen har imidlertid givet anledning til mange fortolkningstvivi og har medført en lidet rationel afgrænsning af lovens anvendelsesområde. Det er således i retspraksis antaget, at loven ikke kan finde anvendelse på lejemål om lokaler der benyttes til teater, udøvelse af sport, til garage eller stald, selv om benyttelsen er af erhvervsmæssig karakter. Endvidere kan § 1, stk. 1, give anledning til tvivl om, hvorvidt lejemål om lokaler, der hverken udlejes til bolig eller erhverv, omfattes af loven. I så henseende er det nu vel klart, at loven finder anvendelse, når det drejer sig om lejemål om embedskontorer, idet huslejeudvalget af 1934 „for at afskære tvivl“ foreslog udtrykkeligt at udtale i loven, at embedskontorer også indbefattes under „kontorer“; men for så vidt angår andre lejemål kan den nævnte tvivl opstå f. eks. med hensyn til lejemål, indgået af foreninger, religiøse og velgørende institutioner o. lign., idet den benyttelse, der i sådanne lejemål gøres af lokalerne, i mange tilfælde ikke vil kunne siges at være af erhvervsmæssig karakter. Det kan i denne forbindelse anføres, at det er antaget af domstolene, at en velgørende institutions lejemål om lokaler, der benyttedes til mødesal, bespisning m. v. — men ikke til kontorer — under hensyn til, at lejemålet ikke kunne anses for at være af erhvervsmæssig karakter, ikke omfattedes af lejeloven.

Det må anses for vigtigt, at lovens område bestemmes så klart som muligt. Man må derhos finde det uheldigt, at der er en del lejemål om lokaler, der ikke omfattes af loven, hvorved bl.a. henvises til den lige nævnte domstolsafgørelse med hensyn til en velgørende institutions lejemål, samt til at justitsministeriet efter indstilling fra filmsrådet har fremsat ønske om, at biografteatre inddrages under lovens område, ligesom justitsministeriet har fremsat samme ønske med hensyn til teatre. Man har derfor foreslået lovens område udvidet til at omfatte ethvert lejemål om hus eller hus-