

retten kommer til at bestå af boligrettens formand (eventuelt næstformand), 2 af boligrettens faste lægdommere, der på sædvanlig måde tilkaldes efter forhandling med parterne i hvert enkelt tilfælde, og 2 lægdommere, valgt af parterne. Man opnår herved, at den erfaring og det indgående kendskab til lejeforhold, som boligrettens faste lægdommere er i besiddelse af, kommer også disse sager til gode, ligesom det i det hele vil være til fordel for rettens virksomhed, at de 2 af de 4 lægdommere udtages blandt faste lægdommere, der er vant til at virke som uheldige dommere.

De således valgte lægdommere skal alene deltage i afgørelsen af de særlige spørgsmål om erhvervsbeskyttelse, som tidligere hørte under erhvervslejevoldgiftsretten. Når behandlingen af disse spørgsmål er tilendebragt, træder disse lægdommere tilbage, og retten kan da om fornødent fortsætte sagens behandling.

Efter forslaget § 3 kan reglerne i kapitel XII ikke fraviges til ugunst for lejeren. Dette har også været gældende for erhvervslejelovens regler.

Til de enkelte bestemmelser i kapitel XII bemærkes følgende:

Til § 90.

Bestemmelsen i stk. 1 svarer ganske til bestemmelsen i erhvervslejelovens § 1, stk. 1. Man er opmærksom på, at bestemmelsens ordlyd ikke helt klart angiver, hvilke erhvervsvirksomheder der tænkes beskyttet, men man har desuagtet ikke ment at burde stille forslag om ændring af bestemmelsen. Efter at der nu i de siden erhvervslejelovens ikrafttræden forløbne 11 år har udviklet sig en omfattende praksis, der må anses for stemmende med lovens formål, har man nødtigt gennem en ændring af bestemmelsens ordlyd villet give anledning til nye fortolkningsstvív. Endvidere er der i den af indenrigsministeriets huslejeudvalg af 1934 afgivne betænkning gjort udførligt rede for den til grund for loven liggende tanke og for de interesser og værdier, der tænkes beskyttede gennem loven.

Efter erhvervslejelovens § 1, stk. 2, er det en betingelse for beskyttelsen, at ejendommen er beliggende i Københavns, Frederiksberg eller Gentofte kommune, i en købstadkommune, der ved den sidste almindelige folketælling havde mere end 15 000 indbyggere, eller en af disse kommuners forstæder. Ifølge stk. 3 kan indenrigsministeren (nu: ministeren for byggeri og boligvæsen) efter indstilling fra vedkommende kommunalbestyrelse bestemme, at lovens regler

også skal finde anvendelse i andre købstadkommuner eller bymæssige bebyggelser end nævnt i stk. 2.

Man foreslår, at disse bestemmelser udgår af loven.

Som begrundelse skal man henvise til, at allerede huslejeudvalget af 1934 i sin betænkning side 62 udtalte, at en stedlig begrænsning af lovens område vanskeligt kunne begrundes. Endvidere har det ved anvendelsen af den i stk. 3 hjemlede udvidelsesbeføjelse været vanskeligt for ministeriet at finde et relevant kriterium for, i hvilke tilfælde man burde imødekomme indstillinger fra kommunalbestyrelser om anvendelse af loven, og i hvilke tilfælde man burde nægte at imødekomme sådanne indstillinger. Den naturlige ordning må formentlig være, at det er retten, der i hvert enkelt tilfælde afgør, om de interesser og værdier, som loven tilsigter at beskytte, efter sagens omstændigheder foreligger, fremfor at administrationen på forhånd generelt skal skønne over, om sådanne interesser og værdier kan antages at forefindes og trænge til beskyttelse i en vis bebyggelse.

Bestemmelsen i stk. 2 svarer til bestemmelsen i erhvervslejelovens § 1, stk. 4, idet man dog ved at medtage også de i § 84, stk. 2, nr. 2, omhandlede lejemål har fundet det rettest at fastslå, at lejemål, som ifølge lejeaftalen kun skal gælde for et bestemt tidsrum og ophører med dettes udløb, er undtagne fra beskyttelsen. Dette stemmer med gældende retspraksis. Tilsidesætter retten i medfør af § 84, stk. 3, aftalen om lejemalets tidsbegrænsning, falder det dermed ind under beskyttelsesreglerne, jfr. bestemmelsen i § 66, stk. 4.

Man har endvidere som en følge af ophævelsen af begrænsningen af lovens område i stk. 2, 1. punktum, udeladt ordene i erhvervslejelovens § 1, stk. 4, 1. punktum: „uden hensyn til beliggenheden“.

Til § 91.

Bestemmelsen i stk. 1 er formuleret i overensstemmelse med bestemmelserne i lovens §§ 69, stk. 1, og 86, stk. 2, hvorefter en lejer såvel af boliger som af hus eller husrum, der er udlejet til andet end beboelse, såfremt han ikke vil godkende en opsigelse, skal fremsætte indsigelse over for udlejeren inden 2 uger efter opsigelsens modtagelse. Bestemmelsen er formuleret således, at lejeren enten skal give udlejeren meddelelse om, at han vil påberåbe sig beskyttelsen, eller fremsætte indsigelse mod opsigelsen. Dette er ikke udtryk for noget formkrav til lejerens indsigelse, men skyl-