

[Ministeren for byggeri og boligvæsen.] af talrige henvisninger i begge love til paragraffer i den anden lov.

Som et led i forenklingen af hele lovgivningen om lejeforhold er derfor bolig-anvisningslovens bestemmelser optaget i det foreliggende lovforslag som kapitel XVIII og XIX.

Da også erhvervslejeloven i overensstemmelse med udvalgets forslag optages i leje-loven, forener det foreliggende lovforslag således retsregler, der i øjeblikket skal søges i 2 forskellige lovekædetgørelser og yderligere i erhvervslejeloven og bolig-anvisningsloven. Dette er en forenkling, som utvivlsomt vil blive hilst med tilfredshed af alle, der beskæftiger sig med denne lovgivning.

Jeg skal herefter i hovedtræk gennemgå de vigtigste bestemmelser i lovforslaget. idet jeg med hensyn til enkeltheder må henvise til de meget udførlige bemærkninger, der ledsager lovforslaget.

Den nugældende lejelov finder ifølge lovens § 1, stk. 1, foruden på lejemål om boliger anvendelse på lokaler, der benyttes helt eller delvis til erhvervsmæssig virksomhed (sagfører-, læge-, tandlægevirksomhed o. lign.) samt på lejemål om forretningslokaler (butikker, beværtninger, kontorer — herunder embedskontorer — værksteder, lagre o. lign.).

Lovens eksempelvis opregning af lokaler har givet anledning til mange fortolknings-tvivl og har ført til en lidet rationel af-grænsning af dens anvendelsesområde.

Det er således antaget i retspraksis, at loven ikke finder anvendelse på lejemål om lokaler, der benyttes til teater, udøvelse af sport, til garage eller stald. En velgørende institutions lejemål om lokaler, der benyttedes til mødesal, bespisning m. v., er ligeledes antaget ikke at være beskyttet af lejeloven.

Da det er urimeligt, at lejemål om lokaler som de her nævnte skal være udenfor den beskyttelse, som loven giver, foreslås dens område udvidet til at omfatte ethvert lejemål om hus eller husrum uden hensyn til benyttelsens karakter.

I denne forbindelse kan jeg nævne, at justitsministeriet efter indstilling fra filmsrådet har fremsat ønske om, at biografteatre inddrages under loven, og justits-

ministeriet har fremsat samme ønske med hensyn til teatre, og forslaget er her i overensstemmelse med det juridiske udvalgs forslag.

Ifølge lejelovens § 4 skal lejeaftalen udfærdiges skriftligt, såfremt en af parterne kræver det.

For at tilvejebringe en praktisk mulig kontrol med den i § 75, stk. 2, foreslåede bestemmelse om forbud mod frivillige overenskomster om ændring i lejevilkårene fastsætter lovforslagets § 4, at lejeaftalen skal udfærdiges skriftligt og indeholde oplysning om størrelsen af den aftalte leje samt eventuelle andre vilkår i det omfang, disse afviger fra lejelovens almindelige bestemmelser.

Endvidere skal udlejeren samtidig med lejemålets indgåelse ved forevisning af den tidligere kontrakt eller på anden fyldestgørende måde overfor lejeren dokumentere, hvilken leje der lovligt blev betalt i det tidligere lejemål, og på hvilke øvrige vilkår dette var indgået. Forslaget er i overensstemmelse med det økonomiske udvalgs forslag.

Bestemmelserne i forslaget §§ 27—39 svarer til den gældende lovs §§ 27—38. Der er dog foretaget enkelte ændringer og tilføjelser, af hvilke jeg skal omtale de vigtigste.

Jeg har som allerede nævnt fulgt udvalg I's forslag om at ophæve den gældende lejelovs § 34. En til denne svarende bestemmelse findes derfor ikke i forslaget.

Lejelovens § 34 går som omtalt i min indledning ud på, at der ikke kan anlægges sag mod en ejer, der menes at oppebære misforholdsleje, før der er gået 10 år fra påbegyndelsen af vedkommende ejendoms opførelse.

Denne undtagelsesbestemmelse blev indført i lejeloven af 1937 som en modifikation af de efter boliglovene af 1925 og 1931 gældende regler, hvorefter bestemmelserne om nedsættelse af misforholdsleje ikke kom til anvendelse på byggeriet efter 31. maj 1918.

Formålet med undtagelsesbestemmelsen har, som det fremgår af den af indenrigsministeriets huslejeudvalg af 1934 afgivne betænkning, været at undgå restriktioner, som kunne tænkes at hemme boligproduktionen.