

Bilag 10 E.

Tyskland.

Angaaende Huslejeforhold gælder i Tyskland to Love indeholdende en vidt-gaaende Lejerbeskyttelse.

1. Rigslejeoven (jfr. Bekendtgørelse af 20. Februar 1928).

2. Loven om Lejerbeskyttelse og Huslejenævn (jfr. Bekendtgørelse af 17. Februar 1928).

Rigslejeoven er kun en »Rammelov«, der ved »Udførelseslove« i de enkelte Lande er blevet ændret en Del.

1.

Rigslejeoven indeholder udførlige Bestemmelser om Lejens Fastsættelse og dens Forhøjelse.

Saafernt Udlejer eller Lejer *skriftligt* erklærer, at han ønsker Lejen i et bestaaende Lejemaal fastsat efter Lovens Regler, indtræder denne »lovbestemte Leje« ved først-kommende lovlige Opsigelsestermin.

Bestemmelserne gælder dog ikke for visse nye Lejemaal (bl. a. Lejemaal vedrørende længere Tidsrum end to Aar, indgaaet efter 31. Marts 1928).

Loven indeholder udførlige Forskrifter angaaende Beregning af »lovbestemt Leje«. Der sondres mellem en *Grundleje* og *Lejetillæg*, hvilke sidste beregnes i de enkelte (lovbestemte) Tilfælde som Hundrede dele af Grundlejen.

Den lovbestemte Lejes *Grundbeløb* beregnes paa Grundlag af den pr. 1. Juli 1914 gældende Leje, og ud fra denne fastsættes af Landsregeringerne (»die oberste Landesbe-hørde«) de ovenomtalte *Lejetillæg* (Hundrede dele, § 2). — Beregningen af disse i Hundrede dele foretages af Overøvrigheden eller af den lokale Øvrighed efter Øvrig-hedens Bestemmelse.

Som *Lejetillæg* nævner Loven:

- a) Skattestigning.
- b) Driftsomkostninger.
- c) Omkostninger ved løbende Istandsættelsesarbejder.

(Den omtalte Beregning af den „lovbestemte“ Leje har i Praksis ingen syn-derlig Betydning mere; navnlig beregnes der ikke mere nogen speciel Grundleje. I Almindelighed gaar man ud fra Fredslejen og fastsætter til denne Fredsleje et Tillæg. Dette Tillæg er nu af Rigsregeringen fastsat til mindst 120 pCt. I de enkelte Lande er Satsen til Dels højere; navnlig kommer til de 120 pCt. yderligere visse Gebyrer og Skatter, som kan omlægges, dels i Almindelighed, dels kun for saa vidt de overskrider en bestemt Højde. Bestemmelse herom træffes af Landsregeringerne. I Berlin er den lovbestemte Leje for Tiden 133 pCt. af Fredslejen.)

Udover disse *Lejetillæg* omtaler Loven særligt:

Ved store Istandsættelser (§ 7) bliver *Lejetillæget* — beregnet i Hundrede dele af Grundlejen — at fastsætte af Landsregeringen og skal af Udlejeren indsættes paa en særlig »Huskonto« og maa — under Kontrol — kun anvendes til Istandsættelses-arbejder.

Derudover kan Landsregeringen bestemme, at der skal oprettes et særligt »Udligningsfond«, der skal anvendes til saadanne Istandsættelsesarbejder, som ikke kan dækkes af »Huskontoen«.

Ogsaa Midlerne til Udligningsfonden tilvejebringes efter nærmere fastsatte Regler gennem *Lejetillæg*.

„Huskonto“ og „Udligningsfond“ bestaar dog nu ikke mere, da disse Hen-sættelser ikke har vist sig hensigtsmæssige.