

Bilag 10 F.

Østrig.

I.

I Østrig gælder en Huslejelov («Mietengesetz») af 7. December 1922, i hvilken der ved senere Love er foretaget væsentlige Ændringer, navnlig ved Lov af 14. Juni 1929. Omend Ændringerne i visse Retninger har indført større Frihed i Forholdet mellem Ejer og Lejer, er Loven stadig præget af en stærk Tendens til Beskyttelse af Lejerne. Loven indeholder præceptive Regler om: Lejens Størrelse, Indskrænkninger i Ejers Adgang til Opsigelser samt Huslejekommissioner.

Lovens Omraade.

Loven gælder for Beboelseslejligheder eller Dele af saadanne og for Forretningslokaler. *Undtagne* er dog:

- 1) *nye Lejligheder*, d. v. s. Lejligheder i Ejendomme, til hvis Bygning Bevilling først er blevet givet efter 27. Januar 1917 (Datoen for den første Lejerbeskyttelseslovs Ikrafttræden), samt ved efter 22. December 1922 stedfunden Om- eller Tilbygning tilvejebragte nye Lejligheder eller Lokaler eller Dele af saadanne,
- 2) *Lejligheder, som den 31. Juli 1925 ikke var udlejet*, men derefter udlejes, samt Lejligheder, der nævnte Dag vel var udlejet, men som derefter er overgaaet til Ejeren og benyttet af denne den 1. Juni 1929, saafremt de paa ny udlejes efter sidstnævnte Dato,
- 3) Fremlejemaal om Enkeltværelser, som Hovedlejeren fremlejer efter 31. Juli 1925, forudsat, at Værelset før dette Tidspunkt ikke var fremlejet, og at Hovedlejeren bebor mindst eet Værelse af Lejligheden,
- 4) Boliger, der paa Kursteder den 31. Juli 1925 var udlejet som *Sommerboliger* (paa $\frac{1}{2}$ Aar), og som derefter udlejes til Helaarsbeboelse,
- 5) *Arbejderboliger*, hvor Boligen er en Del af Lønnen,
- 6) Hoteller og lign., og
- 7) private og offentlige Institutioners Rekreatiohjem, Arbejderhjem og lign.

Den »lovbestemte« Leje.

Lejen er for saa vidt lovbestemt, som den bestaar af:

- 1) »Grundleje« («Hauptzins»), forskellig for Wien, de større Byer og det øvrige Østrig, udregnet efter en bestemt Skala i *Forhold til Lejen i 1914* («Fredslejen») og *stigende gradvis indtil 1. August 1931*. (Som Eksempel kan nævnes, at Skalaen i Wien pr. 1. August 1929 begynder med 20 Groschen pr. Fredskrone stigende indtil 27 Groschen pr. Fredskrone den 1. August 1931. For Lejligheder, der i 1914 kostede mere end 1 000 Kr. aarlig, gælder dog en noget højere Leje.)

Ejeren er forpligtet til for denne Del af den indkomne Leje at afholde Vedligeholdelses- og Administrationsudgifter. Lejeren er berettiget til at udøve en vis Kontrol hermed; han har saaledes Adgang til at efterse Udlejerens Regnskab over Ejendommens Drift. Saafremt Udlejeren undlader at benytte Lejen i Overensstemmelse med det anførte, kan Lejeren ved Henvendelse til Huslejekommissionen fremtvinge dette.

Hvis en Udlejer har haft særlige Udgifter paa sin Ejendom, som »Hauptzins« ikke kan dække, kan denne sættes op for en vis Tid. Hvis Lejeren ikke frivilligt gaar ind herpaa, kan Udlejeren, naar han overfor Huslejekommissionen dokumenterer sine Udgifter, ved Kommissionens Bistand gennemføre Lejeforhøjelsen.

For Huslejekommissionerne kan i nærmere angivet Omfang indankes Spørgsmaal om, hvorvidt »Fredslejen« i Forhold til Lejlighedens Værdi har været for ringe.

- 2) En forholdsmæssig Del af Ejers samtlig *Udgifter til Ejendommens Drift*, saasom til Vand- og Kloakanlæg, Belysning, Skorstensfejning, Renovation, Forsikringer og lign.
- 3) En forholdsmæssig Del af de Ejendommen paahvilende *offentlige Afgifter*.