

Agiunta tar il formular per communitgar augments dal tschains da locaziun ed autras midadas unilateralas dal contract tenor l'art. 269d DO

Otgavel titel: La locaziun

Segund chapitel: Protecziun cunter fits-chasa abusivs e cunter autras pretensiuns abusivas dal locatur en cas da locaziun da localitads d'abitar e da fatschenta

Art. 269 (A. Fits-chasa abusivs I. Regla)

Fits-chasa èn abusivs, sch'i vegn fatg in profit stravagà cun la chaussa dada a fit u sch'els sa basan evidentamain sin in pretsch da cumpra exagerà.

Art. 269a (II. Excepziuns)

Fits-chasa n'èn per regla betg abusivs, sch'els spezialmain:

- giaschan en il rom dals fits-chasa usitads al lieu u en il quartier;
- èn motivads cun augments da custs u pli grondas prestaziuns davart dal locatur;
- giaschan en cas da novas construcziuns en il rom da la rendita brutta che permetta da covrir ils custs;
- servan be per gulivar ina reducziun dal fit-chasa ch'è vegnida concedida ordavant tras ina transposiziun dals custs da finanziaziun usitada sin il martgà, ed èn fixads en in plan da pajament ch'è vegni dà conuschent gia ordavant al locatari;
- guliveschan be la chareschia per il chapital che porta il risico;
- na surpassan betg ils limits che vegnan recumandads en ils contracts generals da las federaziuns da locaturs e da locataris u d'organisaziuns che defendan interess sumegliants.

Art. 269b (B. Fits-chasa indexads)

La cunvegnientscha ch'il fit-chasa saja d'adattar ad in index è be valaivla, sch'il contract da locaziun è vegni fatg per almain tschintg onns e sche l'index naziunal dals pretschs da consum è previs sco index.

Art. 269c (C. Fits-chasa graduads)

La cunvegnientscha ch'il fit-chasa s'augmentia periodicamain per in tschert import è be valaivla, sche:

- il contract da locaziun vegn fatg per almain trais onns;
- il fit-chasa vegn augmentà sin il pli ina giada ad onn; e
- l'import da l'augment vegn fixà en francs.

Art. 269d (D. Augments dals fits-chasa ed autras midadas unilateralas dal contract tras il locatur)

¹ Il locatur po augmentar il fit-chasa da tut temp per il proxim termin da desditga pussaivel. El sto communitgar l'augment dal tschains da locaziun a la locataria u al locatari e motivar l'augment dal fit almain diesch dis avant ch'il termin da desditga entschaiva e quai cun agid d'in formular approvà dal chantun.

² L'augment dal fit-chasa è nunvalaivel, sch'il locatur:

- na communitgescha betg quel cun il formular prescrit;
- n'al motivescha betg;
- smanatscha en la comunicaziun cun la desditga dal contract u schend giu quel en la comunicaziun.

³ Ils alineas 1 e 2 valan er, sch'il locatur ha l'intenziun da midar autramain il contract da locaziun be sin donn e cust dal locatari, spezialmain cun reducir sias prestaziuns da fin uss u cun introducir novs custs accessorics.

Art. 270 (E. Contestaziun dal fit-chasa, I. Dumonda da reducziun, 1. Fit-chasa inicial)

¹ Il locatari po contestar il fit-chasa inicial per abusiv tar l'autorità da mediaziun e quai entaifer 30 dis dapi la surpigliada da la chaussa e confirm als artitgels 269 e 269a e pretender la reducziun dal fit, sche:

- el è stà sforzà da concluder il contract da locaziun pervi d'ina situaziun da basegn persunala u famigliara u pervi da las relaziuns sin il martgà local per localitads d'abitar e da fatschenta; u
- il locatur ha augmentà considerablmain il fit-chasa inicial per la medema chaussa, cumpareglià cun l'anterior fit-chasa.

² En cas da mancanza d'abitaziuns pon ils chantuns obligar da duvrar per lur territori u per ina part da quel il formular confirm l'artitgel 269d tar la conclusiun d'in nov contract da locaziun.

Art. 270a (2. Durant la durada da la locaziun)

¹ Il locatari po contestar il fit-chasa sco abusiv e pretender la reducziun per il proxim term da desditga pussaivel, sch'el ha motivs da supponer ch'il locatur realiseschia in retgav exagerà tenor ils artitgels 269 e 269a tras la chaussa dada a fit e quai pervi d'ina midada essenziala da la basa da calculaziun, spezialmain pervi d'ina reducziun dals custs.

² Il locatari sto far al locatur la dumonda en scrit; quel sto prender posiziun entaifer 30 dis. Na correspunda il locatur betg a la dumonda u be parzialmain u sch'el na respunda betg entaifer il termin, po il locatari appellar entaifer 30 dis a l'autorità da mediaziun.

³ L'alinea 2 n'è betg applitgabel, sch'il locatari inoltrescha a medem temp ina contestaziun da l'augment dal fit-chasa ed ina dumonda per la reducziun da quel.

Art. 270b (II. Contestaziun d'augments dal fit-chasa e d'autras midadas unilateralas dal contract)

¹ Il locatari po contestar in augment dal fit-chasa sco abusiv tar l'autorità da mediaziun confirm als artitgel 269 e 269a e quai entaifer 30 dis dapi la comunicaziun.

² L'alinea 1 vala er, sch'il locatur mida autramain il contract da locaziun sin donn e cust dal locatari, spezialmain cun reducir sias prestaziuns da fin uss u cun introducir novs custs accessorics.

Art. 270c (III. Contestaziun da fits-chasa indexads)

Cun la resalva da la contestaziun dal fit-chasa inicial po ina partida be far valair avant l'autorità da mediaziun che l'augmentaziun u la reducziun dal fit-chasa pretendida da l'autra part na saja betg giustifigada tras ina midada correspondent da l'index.

Art. 270d (IV. Contestaziun da fits-chasa graduads)

Il locatari na po betg contestar fits-chasa graduads; cun la resalva da la contestaziun da fits-chasa inizials.

Art. 270e (F. Valaivladad dal contract da locaziun durant la procedura da contestaziun)

Il contract da locaziun vala senza midadas vinavant:

- durant la procedura da mediaziun, sch'i na vegn betg tar ina enclegientscha tranter las parts; e
- durant la procedura giudiziala, cun la resalva da las mesiras preventivas dal derschader.

Utilisaziun pratica en cas da fittanza e d'abitaziuns luxuriosas e promovidas

Art. 253b (2. Disposiziuns davart la protecziun cunter fits-chasa abusivs)

¹ Las disposiziuns davart la protecziun cunter fits-chasa abusivs (art. 269 ss.) valan confirm lur senn per contracts da locaziun na agriculs e per auters contracts che reglan principalmain il surlaschar localitads d'abitar e da fatschenta cunter ina bunificaziun.

² Ellas na valan betg per la locaziun d'abitaziuns e da chasas d'ina famiglia luxuriosas cun sis u dapli locals d'abitar (senza quintar la cuschina).

³ Las disposiziuns davart la contestaziun da fits-chasa abusivs na valan betg per localitads d'abitar en favur da las qualas meds publics èn vegnids mess a disposiziun e da las qualas ils fits-chasa vegnan controllads d'ina autorità.