

Proposition de la majorité
Rejeter la motion

Proposition de la minorité
(Levrat, Zanetti Roberto)
Adopter la motion

Le président (Comte Raphaël, président): Un rapport écrit de la commission vous a été remis.

Bischof Pirmin (C, SO), für die Kommission: Wir haben es hier mit einer alten Motion unseres ehemaligen Nationalratskollegen Luc Barthassat zu tun. Die Motion verlangt vom Bundesrat, eine mit den Sozialpartnern koordinierte Strategie zur Bekämpfung von Lohndumping zu erarbeiten, insbesondere durch die Förderung von normalen Gesamtarbeitsverträgen sowie durch deren schnellere Allgemeinverbindlicherklärung.

Der Nationalrat hat die Motion am 27. September 2012 mit 85 zu 77 Stimmen angenommen. Die Mehrheit ihrer Kommission beantragt Ihnen, die Motion abzulehnen. Denn durch die Beschlüsse, die wir vorhin gefasst haben, werden die wesentlichen Anliegen umgesetzt. Eine weiter gehende Regulierung erachtet die Kommissionsmehrheit heute als nicht zielführend. Die Kommission hat nach einer kurzen Debatte diesen Beschluss mit 9 zu 2 Stimmen gefasst.

Levrat Christian (S, FR): Dans la mesure où j'ai épuisé mon temps de parole pour la journée, je retire la proposition de la minorité.

Schneider-Ammann Johann N., Bundespräsident: Die Motion ist abzulehnen.

Abgelehnt – Rejeté

15.044

OR. Mietrecht

CO. Droit du bail

Nationalrat/Conseil national 08.06.16 (Erstrat – Premier Conseil)
Ständerat/Conseil des Etats 13.09.16

Antrag der Mehrheit
Nichteintreten

Antrag der Minderheit
(Cramer, Janiak, Jositsch, Savary, Seydoux)
Eintreten

Proposition de la majorité
Ne pas entrer en matière

Proposition de la minorité
(Cramer, Janiak, Jositsch, Savary, Seydoux)
Entrer en matière

Abate Fabio (RL, TI), für die Kommission: Am 27. Mai 2015 hat der Bundesrat eine Botschaft zur Teilrevision des Mietrechts verabschiedet. Zweck der Vorlage ist, mehr Transparenz zu schaffen, um eine preisdämpfende Wirkung auf dem Mietwohnungsmarkt erreichen zu können. Hauptpunkt der Vorlage ist die geografische Ausweitung der Formularpflicht. Das bedeutet, dass bei einem Mieterwechsel in der ganzen Schweiz mittels eines Formulars der bisherige Mietzins bekanntgegeben und eine allfällige Mietzinserhöhung begründet werden soll.

Nach geltendem Recht liegt die Zuständigkeit für die mietrechtlichen Formulare bei den Kantonen. Die sieben Kan-

tone Nidwalden, Zug, Freiburg, Waadt, Neuenburg, Genf und Zürich haben von dieser Möglichkeit bislang Gebrauch gemacht.

Mit der beantragten Neuregelung wird vorgeschlagen, dass die Zuständigkeit für das Formularwesen neu auf den Bund übertragen wird. Die Formulare müssen durch das Bundesamt für Wohnungswesen erstellt oder genehmigt werden. Mietzinserhöhungen infolge von wertvermehrenden Investitionen im ersten Jahr nach Mietbeginn sollen nur dann wirksam werden, wenn die Mieterpartei beim Vertragsabschluss darüber informiert worden ist. Weiter soll zulässig sein, dass der Vermieter die Mitteilung von Mietzinserhöhungen oder Anpassungen bei den Akontobeiträgen für Nebenkosten nicht mehr eigenhändig unterschreiben muss: Eine Faksimile-Unterzeichnung genügt. Der letzte Punkt betrifft die gestaffelten Mietzinse. Für die Erhöhung, die aufgrund der vereinbarten Staffelung fällig wird, muss kein Formular mehr verwendet werden: Es genügt eine einfache schriftliche Mitteilung.

Gemäss Artikel 9 der Bundesverfassung erlässt der Bund Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen, namentlich gegen missbräuchliche Mietzinse. Der Bundesrat erinnert uns daran, dass sich dieser Auftrag auf die ganze Schweiz bezieht. Durch die schweizweite Formularpflicht und die übrigen gesetzlichen Regelungen bezweckt man eine höhere Transparenz und eine preisdämpfende Wirkung.

In der Sommersession hat der Nationalrat mit 106 zu 83 Stimmen bei 3 Enthaltungen beschlossen, auf die Vorlage nicht einzutreten. Am 5. Juli dieses Jahres hat unsere Kommission die Botschaft erörtert und mit 7 zu 6 Stimmen bei 3 Enthaltungen wie schon der Nationalrat beschlossen, auf die Vorlage nicht einzutreten.

Die Mehrheit ist der Meinung, dass die Zuständigkeit im Formularwesen bei den Kantonen bleiben muss, sodass die Einführung dieser Pflicht den lokalen sozioökonomischen Bedürfnissen, also einem allfälligen Wohnungsmangel, entspricht. Es besteht kein Beweis dafür, dass ein geringerer Preisanstieg in den Kantonen, in denen eine Formularpflicht gilt, nur darauf zurückzuführen ist. In anderen Kantonen hat diese Pflicht den Mietpreisanstieg nicht gebremst.

In bestimmten Regionen der Schweiz, in denen eine intensive bauliche Aktivität festzustellen ist, nimmt die Zahl der Leerwohnungen zu. Dieses konsequent starke Angebot an Wohnräumen ist kein Argument zugunsten einer einheitlichen schweizerischen Formularpflicht. Es ist nicht auszuschliessen, dass mit der Einführung der Formularpflicht für die Mieter eine Motivation entsteht, die Anfangsmietzinse systematisch anzufechten. Eine Mietzinsanpassung wäre somit erschwert, und Investitionen in Mietwohnhäuser wären nicht mehr attraktiv.

Der Vertreter der Minderheit wird sich ausführlich über die andere Position äussern.

Ich bitte Sie, der Mehrheit zu folgen und nicht auf die Vorlage einzutreten.

Cramer Robert (G, GE): Je crois qu'il est toujours bon de relire notre Constitution. Quand je la consulte, je lis, à l'article 109 alinéa 1, sous le titre «Bail à loyer»: «La Confédération légifère afin de lutter contre les abus en matière de bail à loyer, notamment les loyers abusifs ...» Voilà donc une disposition constitutionnelle que nous devrions avoir à l'esprit au moment où nous entamons nos débats sur ce projet de modification du Code des obligations. Pouvoir bénéficier d'un logement répond à un besoin essentiel de l'être humain. Voilà ce que l'on peut déduire de notre Constitution.

Cette question est, aujourd'hui plus que jamais, d'actualité. Notre pays connaît – et cela fait l'objet de grands débats dans la population – une forte augmentation démographique. Cela a pour conséquence que trouver un logement devient difficile. Un logement à prix abordable devient une denrée rare. Ce constat est corroboré par les statistiques, qui nous montrent que l'évolution des loyers a été spectaculaire ces quinze dernières années. Dans la région lémanique, on a pu constater une augmentation du coût des loyers jusqu'à 100 pour cent entre 2000 et 2015. Autrement

dit, le prix des loyers y a plus que doublé. Le graphique qui figure dans le message du Conseil fédéral montre également que, ces dernières années, une forte augmentation du coût des loyers prévaut dans tout le pays.

Les premières victimes de cette situation – il faut le souligner –, ce sont les jeunes. Ce sont les jeunes qui quittent le cocon familial, qu'il s'agisse d'étudiants, de jeunes qui entrent dans la vie professionnelle, de jeunes couples ou de jeunes parents. Bien que cette catégorie de la population ne corresponde pas à la moyenne d'âge de cette assemblée, la difficulté qu'ont les jeunes à trouver un logement devrait nous préoccuper. Alors, une des façons d'intervenir contre ces hausses massives de loyer serait d'offrir la possibilité de contester le loyer initial. Bien sûr, ce n'est pas la panacée, et le rapporteur a d'ailleurs indiqué que cela ne suffisait pas à freiner l'augmentation des loyers, toutefois cette possibilité serait de nature à modérer ce phénomène. Il faut citer un chiffre évoqué lors des débats au Conseil national: selon le bureau immobilier Wüest & Partner, les loyers à la relocation auraient augmenté de 30 pour cent ces dix dernières années. Il y a donc là un véritable problème.

De façon à éviter les abus, notre législation prévoit déjà des dispositions. En particulier, l'article 270 alinéa 1 du Code des obligations donne aujourd'hui déjà, dans tout le pays, la possibilité au locataire de contester son loyer initial s'il le considère comme abusif. Il y a donc là un droit, mais pour que l'on puisse faire usage de ce droit, encore faut-il connaître le loyer qui a été payé par le précédent locataire. De cette connaissance dépend tout simplement la possibilité d'exercer un droit qui est conféré par la loi. Or, le rapporteur l'a rappelé, cette connaissance du loyer payé par le précédent locataire n'est pas automatique. Sept cantons suisses connaissent l'usage d'un formulaire officiel qui permet de prendre connaissance du loyer payé par le précédent locataire: Nidwald, Zoug, Fribourg, Vaud, Neuchâtel, Genève et Zurich. Toutefois, dans tous les autres cantons, cela n'est pas possible et cela implique donc que le locataire doit essayer d'obtenir ces renseignements auprès de son bailleur, ce qui est une pure fiction! On comprend bien qu'en situation de pénurie de logement, il est impossible pour un locataire qui souhaite avoir un logement d'avoir ce genre de discussions avec son bailleur, car ce serait la meilleure façon de ne pas obtenir l'appartement qu'il convoite.

C'est la raison pour laquelle le projet du Conseil fédéral prévoit de modifier l'article 270 du Code des obligations pour rendre obligatoire dans toute la Suisse l'usage d'un formulaire qui indique le précédent loyer et les motifs éventuels d'une éventuelle augmentation de loyer. En faisant cela, le Conseil fédéral répond tout d'abord au mandat constitutionnel qui vise à lutter contre les abus en matière de loyer. Finalement, le Conseil fédéral ne fait rien d'autre que de permettre aux locataires dans toute la Suisse d'exercer un droit qui leur est reconnu aujourd'hui par le Code des obligations. En faisant cela, le Conseil fédéral rétablit également l'égalité des parties dans le cadre de la conclusion du contrat. La bonne foi, qui doit présider aux rapports précontractuels, exige que l'on ne cache pas des éléments essentiels. Abstraction faite de la problématique précise qu'est la protection des locataires, l'obligation de communiquer des informations importantes que le bailleur peut connaître relève des rapports normaux qui doivent présider aux relations entre les parties à un contrat. A mon sens, ce dont nous parlons aujourd'hui, c'est d'une question de loyauté dans les affaires. A partir de là, les arguments fédéralistes que l'on peut entendre et qui s'opposent au projet du Conseil fédéral n'ont pas lieu d'être. Les règles de la bonne foi ne sont pas des règles à appliquer dans certains cantons suisses et selon le désir de telle ou telle autorité cantonale; les règles de la bonne foi s'appliquent dans tout le pays, et cela sans exception.

Voilà pour les principes. Quant à leur mise en œuvre, il faut encore dire que le projet est particulièrement peu contraignant. L'expérience montre que les litiges portant sur le loyer initial sont extrêmement peu nombreux dans les cantons qui connaissent le formulaire obligatoire. Dans la plu-

part des cas, un accord est trouvé entre le propriétaire et le locataire. Suivre le projet du Conseil fédéral a donc surtout un caractère préventif et a pour but de permettre une négociation saine entre propriétaire et locataire.

Evoquer l'expérience des cantons qui connaissent un formulaire officiel, c'est aussi l'occasion de relever que les sept cantons qui ont été mentionnés représentent 45 pour cent des contrats de bail conclus en Suisse. En d'autres termes, c'est dire aussi que nous avons d'ores et déjà une vaste expérience du système proposé par la modification législative et qu'il sera donc simple à appliquer, qu'il ne réservera aucune surprise dans le cadre de sa mise en œuvre et qu'il permettra une égalité de traitement pour tous les locataires de notre pays.

Avec ces considérations, je crois avoir répondu à l'essentiel des arguments de la majorité de notre commission et je vous recommande donc d'entrer en matière.

Hefti Thomas (RL, GL): Im Zusammenhang mit dem vorherigen Geschäft haben wir gerade gehört, dass wir denjenigen Kantonen, die das wollen, die entsprechenden Regelungen lassen sollten und dass das Föderalismus sei. Wir sollten hier konsequent sein. Im Rahmen des Föderalismus besteht die Möglichkeit, dass diejenigen, die das einführen wollen, das auch tun können, während es diejenigen lassen können, die es nicht einführen wollen, die das nicht brauchen oder bei denen das nicht nötig ist.

Bleiben wir also konsequent, stimmen wir in diesem Sinne für Nichteintreten!

Schneider-Ammann Johann N., Bundespräsident: Der Bundesrat empfiehlt Ihnen, auf die Vorlage einzutreten. Wir haben im Jahr 2013 eine Aussprache geführt. Wir haben dann die möglichen flankierenden Massnahmen insgesamt überprüft. Als Resultat ist vor allem die Einführung der Formularpflicht geblieben, die, wenn sie eingeführt ist und korrekt gehandhabt wird, auf dem Wohnungsmarkt zu einer besseren Situation führen könnte.

Die Vorlage des Bundesrates ist über das Ganze gesehen ausgewogen. Wesentlich ist bei der Formularpflicht, dass das Formular vor Vertragsabschluss verwendet werden muss und eine allfällige Mietzinserhöhung vor Vertragsabschluss bekanntgegeben werden muss. Der Bundesrat hat also ganz bewusst darauf geschaut, dass auf materiellrechtliche Einschränkungen verzichtet wird.

Die Formularpflicht erhöht die Transparenz. Sie wissen, dass wir eine Leerwohnungsziffer haben, die im Juni 2015 bei 1,19 gestanden hat. Die Ziffer ist etwas angestiegen; der Anstieg betrifft vor allem die Neubauten.

Die Formularpflicht hat keine negativen Auswirkungen auf die Investitionstätigkeit; das ist die nächste Feststellung. Es gibt Kantone, die diese Formularpflicht seit Jahren kennen. In diesen Kantonen wurde weiterhin investiert. Einer dieser Kantone ist der Kanton Zug. Da wird der Beweis angetreten, dass die Formularpflicht in keiner Form die Investitionstätigkeit reduziert hat.

Es ist zu beachten, dass das Formular neu vor Abschluss des Mietvertrages abgegeben werden muss. Ich lege Wert auf diesen Umstand, weshalb ich ihn nochmals erwähne. Mir ist auch die Feststellung wichtig, dass das Formular bereits heute bei schätzungsweise 45 Prozent der Vertragsabschlüsse zur Anwendung kommt; es ist also auch nichts Neues. Die materiellen Regeln zur Festlegung des Mietzinses gelten unverändert wie bisher.

Im Vernehmlassungsverfahren hat sich die Hälfte der Kantone für die Ausweitung der Formularpflicht ausgesprochen, davon die überwiegende Mehrheit der Kantone, die die Formularpflicht bereits kennen. Mit anderen Worten: Es zeigt sich, dass mit diesem Instrument gute Erfahrungen gemacht wurden; es zeigt sich, dass die grosse Mehrheit der Kantone die Formularpflicht befürwortet und gleichzeitig auch die Zuständigkeit des Bundes für das Formularwesen begrüsst.

Der Bundesrat empfiehlt Ihnen auf der Basis der Erkenntnisse mit Formularen, auf die Vorlage einzutreten.

Le président (Comte Raphaël, président): Nous votons sur la proposition d'entrer en matière de la minorité Cramer.

Abstimmung – Vote
Für Eintreten ... 14 Stimmen
Dagegen ... 29 Stimmen
(0 Enthaltungen)

Le président (Comte Raphaël, président): L'objet est ainsi liquidé.

Nous remercions Monsieur le président de la Confédération pour sa participation à nos travaux. Il peut quitter la salle avec le sentiment du devoir accompli. Nous lui souhaitons une excellente journée!

Schluss der Sitzung um 11.35 Uhr
La séance est levée à 11 h 35

