

*Abschreibung – Classement*

**Präsident:** Der Bundesrat beantragt gemäss Seite 1 und 2 der Botschaft die Abschreibung von 13 Postulaten.

*Zustimmung – Adhésion*

*An den Ständerat – Au Conseil des Etats*

Ad 85.015

**Motion  
der Kommission des Nationalrates  
Mieterschutz.**

**Revision des Miet- und Pachtrechts**

**Motion  
de la commission du Conseil national  
Protection des locataires.  
Révision du droit de bail à loyer  
et du bail à ferme**

*Wortlaut der Motion vom 1. November 1988*

Um einen echten Wohnungsfrieden zu fördern, wird der Bundesrat eingeladen, schnellstens in Ausführung von Artikel 34septies Absatz 2 der Bundesverfassung Vorschriften über die Allgemeinverbindlichkeitserklärung von Rahmenmietverträgen und von sonstigen gemeinsamen Vorkehren von Vermieter- und Mieterverbänden oder Organisationen, die ähnliche Interessen wahrnehmen, zu erlassen.

*Texte de la motion du 1er novembre 1988*

Pour favoriser l'établissement en Suisse d'une véritable paix du logement, le Conseil fédéral est invité, en application de l'article 34septies, alinéa 2, de la Constitution fédérale, à édicter rapidement «des prescriptions concernant la force obligatoire générale de contrats-cadre et d'autres mesures prises en commun par les associations qui défendent des intérêts semblables.»

**Präsident:** Der Bundesrat ist bereit, die Motion entgegenzunehmen.

*Ueberwiesen – Transmis*

87.973

**Motion Carobbio  
Liegenchaftsverkäufe.  
Schutz der Mieter  
Mozione Carobbio  
Disdette-vendita. Misure urgenti  
a protezione degli inquilini  
Motion Carobbio  
Ventes d'immeubles.  
Protection des locataires**

*Wortlaut der Motion vom 16. Dezember 1987*

Die Kaufofferte mit Kündigungsandrohung, mit der Immobilienspekulanten, die eine Liegenchaft erwerben, den Mietern die Auflösung des Mietvertrags ankündigen und ihnen die Möglichkeit anbieten, einen neuen Vertrag mit bedeutend höherem Mietzins abzuschliessen oder die Wohnung als Eigentumswohnung zu einem exzessiven Preis zu erwerben,

ben, schafft in verschiedenen Regionen, namentlich im Tessin, grosse Probleme auf dem Wohnungsmarkt. Die Mieter können gegen solche Praktiken fast nichts unternehmen, denn die geltende Gesetzgebung ist ungenügend und entspricht nicht mehr den Gegebenheiten. So sieht sie tatsächlich noch nicht vor, dass die Kündigung in einem solchen Fall nichtig erklärt werden kann. Will man die Mieter schützen und gegen solche Spekulationen etwas unternehmen, so drängen sich dringliche Massnahmen auf. Der Bundesrat wird beauftragt, dringliche Massnahmen einzuleiten mit dem Ziel, die schlimmen Folgen dieser neuen Praktiken in der Wohnungsspekulation für die Mieter zu mindern, indem er z. B. die Verordnung über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen ändert oder einen dringlichen und befristeten Bundesbeschluss vorbereitet, der die Möglichkeit vorsieht, die Kündigung in den erwähnten Fällen nichtig zu erklären. Die Unterzeichneten verlangen zudem, dass neue gesetzliche Vorschriften zur Bekämpfung dieser Praktiken geprüft werden.

*Testo della mozione del 16 dicembre 1987*

Il fenomeno delle disdette-vendita, con le quali speculatori immobiliari che acquistano immobili comunicano agli inquilini la disdetta dei loro contratti, offrendo poi loro la possibilità di sottoscrivere un nuovo contratto con affitti notevolmente maggiorati o di acquistare l'appartamento in proprietà per piani a prezzi eccessivi, sta creando grossi problemi sul mercato dell'alloggio in diverse regioni della Svizzera, in particolare in Ticino. Contro simili operazioni gli inquilini possono fare poco, perché la legislazione in vigore è insufficiente e inadeguata. Essa non contempla ancora l'annullabilità, in casi del genere, della disdetta. Si impongono, a protezione degli inquilini e per lottare contro le speculazioni, misure urgenti.

Il Consiglio federale è incaricato di adottare, modificando ad esempio l'ordinanza relativa al decreto in materia nel settore locativo o proponendo un decreto urgente e transitorio che preveda l'annullabilità, nei casi citati, della disdetta-vendita, misure urgenti per limitare le conseguenze negative per gli inquilini del nuovo fenomeno di speculazione immobiliare. Chiediamo inoltre lo studio di nuove disposizioni di legge per lottare contro questo fenomeno.

*Texte de la motion du 16 décembre 1987*

Le phénomène des résiliations-ventes, au moyen desquelles des spéculateurs immobiliers qui acquièrent des immeubles signifient aux locataires la résiliation de leurs contrats, en leur offrant par la suite la possibilité de conclure un nouveau contrat prévoyant des loyers sensiblement plus élevés ou d'acheter un appartement en propriété par étages à des prix excessifs crée de gros problèmes sur le marché du logement dans diverses régions de notre pays, en particulier au Tessin. Les locataires ne peuvent presque rien faire contre de tels procédés, parce que la législation en vigueur est insuffisante et inadéquate. En effet, elle n'envisage pas encore la possibilité d'annuler la résiliation dans de tels cas. Des mesures urgentes s'imposent si l'on veut protéger les locataires et lutter contre ces spéculations.

Le Conseil fédéral est chargé d'adopter, en modifiant par exemple l'ordonnance relative à l'arrêté en matière d'abus dans le secteur locatif ou en proposant un arrêté urgent et transitoire prévoyant la possibilité d'annuler la résiliation, des mesures urgentes visant à limiter les conséquences fâcheuses pour les locataires de ce nouveau phénomène de spéculation immobilière. Les soussignés demandent en outre qu'on étudie de nouvelles dispositions légales en vue de combattre ce phénomène.

*Mitunterzeichner – Cofirmatari – Cosignatari:* Aguet, Ammann, Bäumlín Richard, Bäumlín Ursula, Béguelin, Bircher, Bodenmann, Borel, Braunschweig, Brügger, Danuser, Euler, Fankhauser, Hafner Ursula, Haller, Hubacher, Jeanprêtre, Lanz, Ledergerber, Longet, Matthey, Mauch Ursula, Morf, Ott, Pitteloud, Rechsteiner, Ruffy, Spielmann, Uchtenhagen, Ulrich, Zbinden Hans, Züger (32)

*Schriftliche Begründung – Motivazione scritta – Développement par écrit*

In diverse regioni del Paese, in particolare in Ticino, si sta sviluppando nel settore degli alloggi un fenomeno che ha pesanti conseguenze per gli inquilini. Alludiamo all'acquisto di immobili da parte di speculatori immobiliari, con relativa comunicazione agli interessati della disdetta del loro contratto di locazione. L'appartamento viene poi offerto allo stesso inquilino con aumenti dell'affitto che raggiungono spesso, in particolare quando si tratta di immobili costruiti da più di 15/20 anni, il 100 per cento. Oppure vengono offerti in proprietà per piani, a prezzi ingannevoli visto che l'appartamento necessita in genere di importanti lavori di manutenzione.

Tali manovre in Ticino, ad esempio, si sviluppano, da parte di speculatori al coperto di società anonime di comodo, nelle zone dove il mercato dell'alloggio è già particolarmente teso – Locarno, Lugano, Chiasso, Bellinzona, Balerna e dintorni.

Contro le pretese, spesso abusive e ingiustificate, dei nuovi proprietari gli inquilini sono praticamente impotenti. Le leggi attualmente in vigore non permettono un'efficace protezione. Questo vale in particolare per il decreto contro le disdette abusive. La situazione potrebbe essere migliorata con le disposizioni di applicazione del nuovo articolo costituzionale per la protezione degli inquilini, votato il 7 dicembre 1986 che prevede l'annullabilità della disdetta abusiva. Ma la entrata in vigore di tali disposizioni richiederà ancora del tempo. E intanto le conseguenze per gli inquilini, che il più delle volte sono a reddito modesto e da anni abitano negli appartamenti oggetto della speculazione, sono pesanti. Inoltre la situazione dell'alloggio si deteriora.

Per queste ragioni si giustifica l'adozione da parte del Consiglio federale, attraverso ad esempio una modifica dell'ordinanza di applicazione del decreto in materia di abusi nel settore locativo o attraverso un decreto urgente e transitorio, di misure urgenti a protezione degli inquilini. Si potrebbe in particolare prevedere l'annullabilità della disdetta data nel contesto indicato sopra. Si impone inoltre, in termini più generali, l'adozione di norme di legge per lottare contro il fenomeno.

*Schriftliche Stellungnahme des Bundesrates vom 29. Februar 1988*

*Risposta scritta del Consiglio federale del 29 febbraio 1988*

*Rapport écrit du Conseil fédéral du 29 février 1988*

L'acquisto di un appartamento da parte dell'ex-inquilino non è in sé una procedura riprovevole. Anzi esso è esplicitamente previsto dalla legge del 4 ottobre 1974 che promuove la costruzione di abitazioni e l'accesso alla loro proprietà. Siffatte transazioni sono ammissibili fintanto che avvengono a condizioni normali senza ledere la posizione del locatario. Non vi è abuso se il prezzo d'acquisto dell'abitazione corrisponde, grosso modo, alla pigione capitalizzata, maggiorata dei costi per la permuta. La pratica ha in effetti già sviluppato diversi modelli per permettere ai locatari di usufruire, almeno parzialmente, dei vantaggi del condominio, come ad esempio il modello locazione-vendita della Fondazione Locacasa.

Quando una disdetta è corredata di una nuova offerta comprendente un aumento della pigione, il locatario non è sprovveduto. Il decreto federale contro gli abusi in materia di locazione gli offre una sufficiente protezione legale (art. 18 e 20). Se invece la disdetta precede un'offerta di vendita ad un prezzo palesemente eccessivo e diventa quindi un mezzo di pressione, non esiste una protezione legale. In avvenire il locatario potrà probabilmente fondarsi sull'articolo 271 del disegno di revisione del CO, di cui si occupa attualmente il Consiglio degli Stati. Questo articolo sancisce che la disdetta è inefficace se è contraria al principio della buona fede, in particolare se il motivo addotto è manifestamente un pretesto. L'autorità giudiziaria potrebbe ritenere la disdetta-vendita contraria alla buona fede, se

essa non mira in primo luogo a mettere fine al contratto di locazione, ma a costringere il locatario all'acquisto.

Va inoltre segnalata l'esistenza di convenzioni private in questo campo. In questo contesto la Chambre vaudoise immobilière si è impegnata a proporre al locatario, non disposto all'acquisto del suo appartamento, l'alternativa fra un nuovo contratto di locazione di cinque anni, con pigione indicizzata, per il medesimo appartamento e la locazione d'un altro appartamento a condizioni economicamente sopportabili. La Chambre prevede l'applicazione di sanzioni contro il locatore che non si attiene a queste regole. Un passo analogo è stato intrapreso dalla Société neuchâtoise des gérants et courtiers en immeubles.

Concludendo va rilevato che le possibilità offerte dalla vigente legislazione, l'esistenza di convenzioni private e le possibilità risultanti dai dibattiti attualmente in corso presso le Camere federali rendono superflua l'adozione di misure urgenti. Il Consiglio federale s'impegna comunque a sorvegliare attentamente lo sviluppo della situazione e ad esaminare la necessità di prendere misure complementari se l'attuale ed il prossimo dispositivo non dovessero bastare. In questo senso si dichiara disposto ad accettare la mozione sotto forma di postulato.

*Schriftliche Erklärung des Bundesrates  
Dichiarazione scritta del Consiglio federale  
Déclaration écrite du Conseil fédéral*

Il Consiglio federale propone di trasformare la mozione in postulato.

*Ueberwiesen als Postulat – Transmis comme postulat*

88.333

**Motion des Ständerates  
(Gadient)  
Eidgenössischer Ombudsmann  
Motion du Conseil des Etats  
(Gadient)  
Médiateur fédéral**

*Wortlaut der Motion*

Der Bundesrat wird beauftragt, den eidgenössischen Räten einen Entwurf für ein Bundesgesetz über den eidgenössischen Ombudsmann vorzulegen.

*Texte de la motion*

Le Conseil fédéral est chargé de soumettre aux Chambres fédérales un projet de loi prévoyant la nomination d'un médiateur fédéral.

Herr **Borel** unterbreitet im Namen der Kommission den folgenden schriftlichen Bericht:

Am 2. März 1988 reichte Herr Ständerat Gadient eine Motion ein (Wortlaut siehe oben).

Trotz der ablehnenden Haltung des Bundesrates, der in der Ausarbeitung eines Gesetzes über den Ombudsmann keine prioritäre gesetzgeberische Aufgabe sieht, hat der Ständerat am 29. September 1988 die Motion mit 20 gegen 14 Stimmen überwiesen.

Am 16. Januar 1989 hat die Kommission mit 18 Stimmen gegen 1 Stimme beschlossen, dem Nationalrat zu empfehlen, die Motion ebenfalls dem Bundesrat zu überweisen.

*Historischer Abriss*

Die Einrichtung des Ombudsmannes ist im Parlament bereits verschiedentlich diskutiert worden; Anlass dazu gaben diesbezügliche parlamentarische Vorstösse: das Postulat Otto Fischer, 1972; die parlamentarische Initiative

## **Motion Carobbio Liegenschaftsverkäufe. Schutz der Mieter**

## **Motion Carobbio Ventes d'immeubles. Protection des locataires**

## **Mozione Carobbio Disdette-vendita. Misure urgenti a protezione degli inquilini**

In	Amtliches Bulletin der Bundesversammlung
Dans	Bulletin officiel de l'Assemblée fédérale
In	Bollettino ufficiale dell'Assemblea federale
Jahr	1989
Année	
Anno	
Band	II
Volume	
Volume	
Session	Frühjahrssession
Session	Session de printemps
Sessione	Sessione primaverile
Rat	Nationalrat
Conseil	Conseil national
Consiglio	Consiglio nazionale
Sitzung	16
Séance	
Seduta	
Geschäftsnummer	87.973
Numéro d'objet	
Numero dell'oggetto	
Datum	16.03.1989 - 15:00
Date	
Data	
Seite	550-551
Page	
Pagina	
Ref. No	20 017 246