

compter de la fin d'une procédure de conciliation ou d'une procédure judiciaire portant sur le bail et au cours de laquelle le bailleur a succombé dans une large mesure, abandonné ou considérablement réduit ses prétentions ou conclusions. C'est le principe qui a été adopté.

Dans la pratique, il arrive qu'à la suite d'une prétention du bailleur, contestée par le locataire, un arrangement intervient en dehors d'une procédure de conciliation ou d'une procédure judiciaire. C'est pour éviter de pousser le locataire à mener ou à ouvrir une procédure pour qu'il puisse bénéficier de la protection de l'article 68, alinéa 1 lettre d que notre conseil a introduit l'alinéa 1 bis. Le Conseil des Etats l'a rejeté. Notre commission l'a repris dans une nouvelle rédaction plus précise. Selon cette nouvelle rédaction, la protection de trois ans serait accordée lorsque le locataire peut prouver par des écrits qu'il s'est entendu avec le bailleur en dehors d'une procédure et que, bien entendu, les conditions de la lettre d de l'article 68 sont réalisées, c'est-à-dire lorsque dans l'accord intervenu, le bailleur a abandonné ou considérablement réduit ses prétentions. Voilà le sens de cet article 68, alinéa 1 bis.

Par 9 voix contre 7, la commission vous propose de maintenir cette disposition mais dans la version mise au point lors de sa séance de commission. M. Wyss William a dit tout à l'heure que cette disposition conduirait les bailleurs et locataires à ne plus s'arranger en dehors de la procédure. Il faut bien reconnaître que c'est un des risques de cette disposition qui pourrait aussi bien favoriser les transactions extra-judiciaires que conduire les deux parties à finalement préférer saisir une commission de conciliation pour être certain ensuite soit de pouvoir bénéficier de la protection de l'article 68 ou, au contraire, de pouvoir plaider que cette protection n'est pas accordée parce que le bailleur avait en grande partie raison dans ses prétentions.

Bundesrat Koller: Worum geht es? Es ist von folgendem Sachverhalt auszugehen: Zwischen Mieter und Vermieter bestehen Differenzen, beispielsweise bezüglich des Mietpreises oder über Reparaturen, die auszuführen wären. Werden diese Streitigkeiten aus dem Mietverhältnis vor die Schlichtungsbehörde oder vors Gericht gebracht, und hat der Mieter dort Erfolg, dann geniesst er nach Artikel 68 Absatz 1 Buchstabe d des Gesetzes einen dreijährigen Kündigungsschutz. Da hat man sich in Ihrem Rat zu Recht gefragt: Soll für eine solche Lösung nun unbedingt der Weg über die Schlichtungsbehörde oder das Gericht nötig sein? Sollte es nicht auch möglich sein, dass sich Mieter und Vermieter unter vier Augen einvernehmlich einigen und dann die gleichen Rechtsfolgen eintreten? Es schien irgendwie unverhältnismässig, in einem solchen Streitfall unbedingt den Weg über die Schlichtungsbehörde oder das Gericht vorzuschreiben. Demgegenüber hat man im Ständerat befürchtet, dass gerade dieser von ihrem Rat eingefügte neue Absatz 1 bis insofern kontraproduktiv wirken könnte, als einvernehmliche Einigungen zwischen Mieter und Vermieter nicht mehr zustande kommen könnten, weil der Vermieter befürchten könnte, er unterliege dann dem dreijährigen Kündigungsschutz. Und aus diesem Grunde haben wir zwei Präzisionen vorgenommen.

Einerseits möchten wir diese Möglichkeit für jene Fälle vorbehalten, wo diese Einigung durch Schriften nachgewiesen ist, so dass sich in bezug auf die Beweislage klare Verhältnisse einstellen. Im übrigen kann es nur um Geldforderungen gehen. Wenn beispielsweise der Vermieter und der Mieter sich zunächst nicht einig sind, ob der Mieter eine Katze halten darf, und nachher der Vermieter dem Begehren des Mieters zustimmt, dann soll natürlich die Rechtsfolge nicht ein dreijähriger Kündigungsschutz sein. Es soll auf Geldforderungen beschränkt und durch Schriftstücke nachgewiesen sein, dass man sich geeinigt hat. Dann scheint aber dieser Antrag in der neuen Formulierung wirklich legitim zu sein.

Abstimmung – Vote

Für den Antrag der Mehrheit
Für den Antrag Wyss William

63 Stimmen
44 Stimmen

Art. 74 Abs. 4, 5, Art. 278 Abs. 1, Art. 290, Art. 298 Abs. 1, Art. 299c, Ziff. II Art. 1 Abs. 4, Art. 22a, Abschnitt 7^{bis} Titel, Art. 25b (neu)

Antrag der Kommission

Zustimmung zum Beschluss des Ständerates

Art. 74 al. 4, 5, art. 278 al. 1, art. 290, art. 298 al. 1, art. 299c, ch. II art. 1 al. 4, art. 22a, section 7^{bis} titre, art. 25b (nouveau)

Proposition de la commission

Adhérer à la décision du Conseil des Etats

Angenommen – Adopté

An den Ständerat – Au Conseil des Etats

88.209

Standesinitiative Freiburg Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen

Initiative du canton de Fribourg

Mesures contre les abus dans le secteur locatif

Beschluss des Ständerates vom 19. September 1989

Décision du Conseil des Etats du 19 septembre 1989

Wortlaut der Initiative vom 2. Dezember 1988

Der Kanton Freiburg bittet die Bundesversammlung, den Bundesbeschluss vom 30. Juni 1971 über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen (BMM) um einen Artikel 17 Absatz 2 mit folgendem Wortlaut zu ergänzen:

«Die Kantone können bei Wohnungsnot auf dem ganzen Staatsgebiet oder auf einem Teil davon für den Abschluss eines neuen Mietvertrags die Verwendung des offiziellen Formulars, wie es Artikel 18 BMM vorsieht, verlangen.»

Damit soll die im selben Bundesbeschluss enthaltene Bedingung aufgehoben werden, wonach der Mieter einen Mietzins nur dann als missbräuchlich anfechten kann, wenn er sich wegen einer Notlage zum Abschluss des Mietvertrags gezwungen sah.

Texte de l'initiative du 2 décembre 1988

Le Grand conseil du canton de Fribourg prie l'Assemblée fédérale de compléter l'arrêté fédérale du 30 juin 1971 instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif (AMSL) par un article 17, alinéa 2. dont la teneur est la suivante:

«Les cantons, en cas de pénurie de logements sur tout ou partie de leur territoire, peuvent rendre obligatoire l'usage de la formule officielle de l'article 18 AMSL lors de la conclusion d'un nouveau bail», soit de prévoir la suppression de la condition d'une situation difficile ayant contraint le locataire à conclure le bail, contenue dans le même arrêté.

Standesinitiative Freiburg Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen

Initiative du canton de Fribourg Mesures contre les abus dans le secteur locatif

In	Amtliches Bulletin der Bundesversammlung
Dans	Bulletin officiel de l'Assemblée fédérale
In	Bollettino ufficiale dell'Assemblea federale
Jahr	1989
Année	
Anno	
Band	V
Volume	
Volume	
Session	Wintersession
Session	Session d'hiver
Sessione	Sessione invernale
Rat	Nationalrat
Conseil	Conseil national
Consiglio	Consiglio nazionale
Sitzung	02
Séance	
Seduta	
Geschäftsnummer	88.209
Numéro d'objet	
Numero dell'oggetto	
Datum	28.11.1989 - 08:00
Date	
Data	
Seite	1879-1879
Page	
Pagina	
Ref. No	20 018 034

Dieses Dokument wurde digitalisiert durch den Dienst für das Amtliche Bulletin der Bundesversammlung.

Ce document a été numérisé par le Service du Bulletin officiel de l'Assemblée fédérale.

Questo documento è stato digitalizzato dal Servizio del Bollettino ufficiale dell'Assemblea federale.