

90.260

**Parlamentarische Initiative
(Guinand)
Allgemeinverbindlicherklärung
von Rahmenmietverträgen
im Wohnungswesen
Initiative parlementaire
(Guinand)
Déclaration de force obligatoire
des contrats-cadres et autres mesures
paritaires dans le domaine du logement**

Kategorie IV, Art. 68 GRN – Catégorie IV, art. 68 RCN

Wortlaut der Initiative vom 4. Oktober 1990

Gemäss Artikel 21bis des Geschäftsverkehrsgesetzes verlange ich mit einer parlamentarischen Initiative in der Form der allgemeinen Anregung die Ausarbeitung eines Gesetzes, das in Anwendung von Artikel 34septies der Bundesverfassung Rahmenmietverträge, paritätische Vereinbarungen und sonstige gemeinsame Vorkehren von Mieter- und Vermieterverbänden für allgemeinverbindlich erklärt.

Dieses Gesetz soll insbesondere:

1. die Begriffe Rahmenmietvertrag und paritätische Vereinbarung definieren;
2. ein Verfahren einführen, nach dem Rahmenmietverträge und paritätische Vereinbarungen für allgemeinverbindlich erklärt werden können;
3. Kriterien schaffen, nach denen Mieter- und Vermieterverbände als repräsentativ gelten;
4. Bedingungen angeben, unter denen Rahmenverträge oder paritätische Vereinbarungen von grundlegenden gesetzlichen Bestimmungen abweichen können;
5. die Dauer für die Allgemeinverbindlicherklärung festsetzen;
6. den Geltungsbereich für die Allgemeinverbindlicherklärung festlegen;
7. die Möglichkeit schaffen, dass Rahmenmietverträge und paritätische Vereinbarungen auf kantonaler oder regionaler Ebene für allgemeinverbindlich erklärt werden können;
8. die zuständige Behörde bestimmen, die über das Allgemeinverbindlicherklären entscheidet;
9. das Verfahren festlegen, nach dem die Aenderung von Rahmenmietverträgen und paritätischen Vereinbarungen, die für allgemeinverbindlich erklärt worden sind, geändert werden können.

Texte de l'initiative du 4 octobre 1990

Conformément à l'article 21bis de la loi sur les rapports entre les conseils, je propose, par une initiative parlementaire conçue en termes généraux, qu'une loi soit élaborée, en application de l'article 34septies, alinéa 2 de la constitution, permettant de donner force obligatoire aux contrats-cadres et autres mesures prises en commun par des associations de locataires et de propriétaires.

Cette loi devrait régler en particulier les points suivants:

1. définition de la notion de contrat-cadre et d'accord paritaire dans le domaine du logement;
2. procédure permettant de leur donner force obligatoire;
3. exigences de représentativité des associations de locataires et de propriétaires parties à ces accords;
4. conditions auxquelles des contrats-cadres ou des accords paritaires peuvent déroger aux dispositions impératives de la loi;
5. durée de la déclaration de force obligatoire;
6. champ d'application de la déclaration de force obligatoire;
7. possibilité de déclarer de force obligatoire des contrats-cadres et des accords paritaires passés au niveau cantonal ou régional;

8. autorité compétente pour décider de la force obligatoire;
9. procédure de modification des contrats-cadres et d'accords paritaires déclarés de force obligatoire.

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

Am 4. Oktober 1990 hat Nationalrat Jean Guinand eine parlamentarische Initiative in Form einer allgemeinen Anregung eingereicht.

Schriftliche Begründung des Initianten

Eine vom Nationalrat am 16. März 1989 angenommene, vom Ständerat am 19. September 1989 überwiesene und vom Bundesrat entgegengenommene Motion zu 85.015 verlangt, dass Artikel 34septies Absatz 2 der Bundesverfassung über die Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen und sonstigen gemeinsamen Vorkehren von Vermieter- und Mieterverbänden sobald wie möglich umgesetzt wird.

In seiner Antwort auf eine Anfrage des Urhebers dieser Initiative hielt der Bundesrat fest, dass bis Ende 1990 ein erster Gesetzentwurf vorliegen werde und dass seiner Ansicht nach die entsprechende Gesetzgebung möglichst rasch geschaffen werden müsse.

In der Zwischenzeit sind neue Faktoren aufgetreten. Sie machen die Verabschiedung gesetzlicher Bestimmungen noch dringlicher, mit denen der Abschluss paritätischer Vereinbarungen im Wohnungswesen und die Möglichkeit, sie für allgemeinverbindlich zu erklären, gefördert werden kann.

Am 14. Juni 1990 haben die westschweizerische Sektion des Schweizerischen Mieterverbandes, die Fédération romande immobilière und die Union romande des Gérants et Courtiers en Immeubles einen Rahmenmietvertrag abgeschlossen, der für die Kantone Freiburg, Waadt, Neuenburg, Wallis, Genf und Jura gilt. Leider kann dieser Rahmenmietvertrag mangels einer Ausführungsgesetzgebung von Artikel 34septies nicht für allgemeinverbindlich erklärt werden.

Im übrigen sollten die erneute Hypothekarzinsenerhöhung sowie ihre Ueberwälzung auf die Mietzinsen, wie sie in der Verordnung zum neuen Mietrecht vorgesehen ist, die Mieter- und Vermieterverbände zur Aufnahme von Verhandlungen veranlassen, aufgrund derer dieser Automatismus abgeschwächt oder gar gebremst werden kann. Solange keine gesetzlichen Bestimmungen die Bedingungen festlegen, unter denen solche Vereinbarungen für allgemeinverbindlich erklärt werden können, sind die betroffenen Verbände kaum dazu ermutigt, in diesem Sinne zu handeln.

Mit der Einreichung dieser parlamentarischen Initiative soll deshalb die Ausarbeitung der Ausführungsgesetzgebung zu Artikel 34septies Absatz 2, die nicht mehr länger durch lange Ausarbeitungs- und Vernehmlassungsverfahren verzögert werden darf, beschleunigt werden.

Erwägungen der Kommission

Die Kommission hat vom Stand der Arbeiten in der Verwaltung zu einem Bundesgesetz über die Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen Kenntnis genommen. Der verfassungsmässige Auftrag für eine solche Gesetzesvorlage existiert seit 1972. Ein erster Entwurf wurde 1973 ausgearbeitet und ging ins Vernehmlassungsverfahren. Ein zweiter Entwurf wurde 1978 ausgearbeitet, der die Stufe Vernehmlassung aber nie erreichte. 1989 wurde eine Motion überwiesen, die den Bundesrat wiederum beauftragt, Vorschriften in diesem Bereich zu erlassen. An der Bundesratsitzung vom 27. Februar 1991 hat der Bundesrat nun beschlossen, eine Vernehmlassung zu einem Bundesgesetz über Rahmenmietverträge und deren Allgemeinverbindlicherklärung durchzuführen. Die Vorlage soll dem Parlament in der Herbstsession dieses Jahres zur Behandlung zugewiesen werden.

Die Kommission begrüsst eine gesetzliche Regelung für die Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen. Die parlamentarische Initiative Guinand zielt in die richtige Richtung. Gerade in der französischen Schweiz gibt es bereits verschiedene Rahmenverträge, die sich bewährt haben und Missbräuche im Mietwesen verhindern helfen. Die Kommis-

sion erachtet es als wichtig, im jetzigen Zeitpunkt der Initiative Folge zu geben. Sie ist sich bewusst, dass die Arbeiten in der Verwaltung hierzu weit fortgeschritten sind. Falls der Rat dem Antrag der Kommission folgt und der parlamentarischen Initiative ebenfalls Folge gibt, könnte die mit der Ausarbeitung einer Vorlage beauftragte Kommission ihre Arbeiten vorläufig aussetzen. Sie könnte aber sofort tätig werden, sollte sich die Vorlage des Bundesrates verzögern. Die Kommission erachtet ein Folgegeben somit auch als Unterstützung der Vorlage des Bundesrates.

M. Schmidhalter présente au nom de la commission le rapport écrit suivant:

Le 4 octobre 1990, le conseiller national Jean Guinand a déposé une initiative parlementaire conçue en termes généraux.

Développement par écrit de l'auteur de l'initiative

Une motion adoptée le 16 mars 1989 par le Conseil national, transmise le 19 septembre 1989 par le Conseil des Etats et acceptée par le Conseil fédéral sous 85.015, demande la mise en oeuvre, dans les plus brefs délais, de l'article 34septies, alinéa 2, de la constitution concernant la force obligatoire des contrats-cadres et d'autres mesures prises en commun par les associations de locataires et de propriétaires.

Dans sa réponse à une question de l'auteur de l'initiative, le Conseil fédéral a répondu qu'un premier projet de loi serait présenté avant la fin de 1990 et qu'il était d'avis que cette législation devait être mise au point le plus tôt possible.

Entre-temps, des éléments nouveaux rendent encore plus urgente l'adoption de dispositions légales permettant de favoriser la conclusion d'accords paritaires dans le domaine du logement et la possibilité de les déclarer de force obligatoire.

Le 14 juin 1990, la section romande de l'Association suisse des locataires (ASLOCA), la Fédération romande immobilière (FRI) et l'Union romande des gérants et courtiers en immeubles ont en effet conclu un contrat-cadre applicable dans les cantons de Fribourg, Vaud, Neuchâtel, Genève et Jura. Malheureusement, faute d'une législation d'application de l'article 34septies, ce contrat-cadre ne peut être déclaré de force obligatoire.

Par ailleurs, la nouvelle hausse des taux hypothécaires et sa répercussion sur les loyers, prévue par l'ordonnance d'application du nouveau droit de bail, devraient inciter les associations de locataires et de propriétaires à entamer des négociations en vue d'atténuer cet automatisme, voire d'y mettre fin. A défaut de dispositions légales fixant les conditions auxquelles de tels accords pourraient être déclarés de force obligatoire, les associations concernées ne sont guère encouragées à agir dans ce sens.

Le dépôt de cette initiative parlementaire vise dès lors à accélérer l'élaboration de la législation d'application de l'article 34septies, alinéa 2, laquelle ne saurait être retardée plus longtemps par de longues procédures d'élaboration et de consultation.

Considérations de la commission

La commission a pris connaissance de l'état des travaux dans l'administration quant à l'élaboration d'une loi fédérale sur la déclaration de force obligatoire des contrats-cadres de baux à loyer. La base constitutionnelle d'un tel projet de loi existe depuis 1972. Un premier projet a été élaboré en 1973 et a passé en consultation. Un second projet a été élaboré en 1978 mais n'a jamais atteint le stade de la consultation. En 1989, une motion a été transmise qui chargeait de nouveau le Conseil fédéral d'édicter des dispositions dans ce domaine. Lors de sa séance du 27 février 1991, le Conseil fédéral a décidé de procéder à une consultation quant à une loi fédérale sur les contrats-cadres de baux à loyer et leur déclaration de force obligatoire générale. Ce projet sera soumis au Parlement à la prochaine session d'automne.

La commission approuve que la loi règle la déclaration de force obligatoire générale des contrats-cadres de baux à loyer. L'initiative parlementaire Guinand va dans le bon sens. En Suisse romande, justement, divers contrats-cadres ont

déjà fait leurs preuves et contribuent à empêcher les abus dans le domaine du logement. La commission estime important de donner suite à l'initiative en ce moment présent. Elle est consciente du fait que les travaux de l'administration à ce sujet sont très avancés. Si le conseil suit la motion de la commission et donne également suite à l'initiative parlementaire, la commission chargée d'élaborer un projet pourrait suspendre provisoirement ses travaux. Mais elle pourrait entrer immédiatement en action si le projet du Conseil fédéral traînait. De l'avis de la commission, donner suite à l'initiative revient aussi à soutenir le projet du Conseil fédéral.

Antrag der Kommission

Die Kommission beantragt mit 15 zu 0 Stimmen bei einer Enthaltung, der Initiative Folge zu geben.

Proposition de la commission

Par 15 voix contre 0 et une abstention, la commission propose de donner suite à l'initiative.

Schmidhalter, Berichterstatter: Ich habe nur zwei Bemerkungen.

Für die Initiative Guinand sind wir Erstrat; sie wird also noch in den Ständerat gehen. Wir sind in der Kommissionssitzung orientiert worden, dass der Bundesrat ein Vernehmlassungsverfahren durchgeführt, aber noch nicht beschlossen hatte, dem Parlament einen entsprechenden Gesetzesentwurf zuzuleiten.

Inzwischen hat aber der Bundesrat diesen Beschluss gefasst, und wir können erwarten, dass das Parlament in der Herbstsession diese Vorlage zugestellt erhält. Wir sollten daher dieser Initiative, die mit Buchstabe a der Initiative des Kantons Genf übereinstimmt, zustimmen, aber die Beratung jedenfalls bis zur Herbstsession sistieren, damit nicht noch unnötig Arbeit entsteht.

M. Cavadini, rapporteur: La commission, à l'unanimité avec une abstention, a décidé de donner suite à l'initiative, même si le Conseil fédéral a annoncé qu'il présentera prochainement un projet de loi allant dans cette direction. Toutefois, pour renforcer la nécessité d'agir vite dans cette direction, la commission a décidé de donner suite à l'initiative. On la gardera comme un moyen en lui permettant ensuite de devenir opérative rapidement s'il devait y avoir un retard de la part du Conseil fédéral en la matière.

Nous vous proposons d'accepter l'initiative Guinand qui, d'autre part, a le même contenu que la lettre a de l'initiative du canton de Genève que vous venez de voter.

M. Guinand: J'aimerais remercier la commission d'avoir accepté de donner suite à mon initiative. Le but de ma démarche, je le rappelle, est uniquement d'accélérer la procédure, car s'il existait une législation d'application de la disposition constitutionnelle, nous n'aurions pas eu de débat sur la lettre b de l'initiative du canton de Genève, puisque des contrats-cadres auraient pu régler la question et être ensuite déclarés force obligatoire dans le cadre de la législation d'application.

Je vous rappelle que la disposition constitutionnelle existe depuis bientôt vingt ans, qu'une motion a été acceptée par les deux Chambres il y a deux ans, qu'une réponse du Conseil fédéral m'a annoncé un avant-projet ou un projet pour fin 1990 et qu'on vient de me dire qu'un projet était parti dans une procédure de consultation. Pendant ce temps-là, des organisations de défense des bailleurs et des locataires se sont mis à la table des négociations, en particulier en Suisse romande, et souhaitent qu'une législation d'application soit rapidement mise en place pour que leurs accords puissent se voir reconnaître un caractère de force obligatoire. Encore faudra-t-il que la législation d'application qui nous sera proposée permette effectivement de rendre le caractère obligatoire à ces accords et c'est pourquoi nous attendons avec impatience les propositions du Conseil fédéral. Je suis d'accord que la commission qui devra donner suite à mon initiative selon la procédure prévue par le règlement soit mise en place dès maintenant, mais qu'elle attende le mois de septembre pour être sai-

sie, le cas échéant, du projet du Conseil fédéral. Mais si ce projet ne devait pas venir au mois de septembre, je pense qu'alors la commission devrait sans tarder se mettre au travail et réaliser enfin cette législation d'application qui est réclamée, comme je le constate, par les deux parties concernées dans cette affaire.

Angenommen – Adopté

90.553

**Motion
der freisinnig-demokratischen Fraktion
Förderung gemeinnütziger Bauträger**

**Motion
du groupe radical-démocratique
Constructions d'utilité publique.
Aide au financement**

Wortlaut der Motion vom 13. Juni 1990

Der Bundesrat wird aufgefordert, mit dem Budget 1991 einen Sonderkredit für die Aufstockung der Bundesdarlehen für die Fonds de Roulement zugunsten gemeinnütziger Bauträger im Betrage von 200 Millionen Franken zu gewähren. Die jährlich auszuschüttenden Beträge unter diesem Titel sind auf 25 Millionen Franken zu erhöhen.

Texte de la motion du 13 juin 1990

Le Conseil fédéral est chargé de prévoir dans le budget 1991 un crédit exceptionnel de 200 millions de francs, en augmentation des prêts consentis par la Confédération au fonds de roulement en faveur des constructions d'utilité publique. Les montants annuels affectés à ce but doivent être augmentés de 25 millions de francs.

Sprecher – Porte-parole: Scheidegger

Schriftliche Begründung – Développement par écrit

Gemäss Artikel 51 des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) fördert der Bund die Tätigkeit von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus, insbesondere durch Gewährung von Bürgschaften und Darlehen. Dabei haben die sogenannten Fonds de Roulement, welche den Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus zur Förderung ihrer gemeinnützigen Mitglieder zur Verfügung gestellt werden, besondere Bedeutung. In der gegenwärtigen Wohnungsmarktsituation bedarf es zusätzlicher Impulse für die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Die bisher über den Fonds de Roulement zur Verfügung gestellten Darlehen reichen nicht aus, um neue Initiativen in genügendem Masse auszulösen und die hohen Darlehenszinsen, die für Bankkredite bezahlt werden müssen, merklich zu verbilligen. Es sind daher zusätzliche Mittel für vermehrte Bundesdarlehen an gemeinnützige Bauträger bereitzustellen. Damit wird sowohl die Produktion preisgünstiger Wohnungen durch bestehende Bauträger wie die Gründung neuer gemeinnütziger Bauträger gefördert.

Schriftliche Stellungnahme des Bundesrates

vom 29. August 1990

*Rapport écrit du Conseil fédéral
du 29 août 1990*

Die finanziellen Mittel für die Wohnbauförderung dürften bis gegen Ende 1991 aufgebraucht sein. Für die Zeit danach ist dem Parlament eine Vorlage zur Beschaffung neuer Kredite zu unterbreiten. Gemäss Artikel 53 des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes sind die zu Lasten der Finanzrechnung aufzubringenden Bundesmittel als Rahmenkredite mit

einfachem Bundesbeschluss zu bewilligen. Ein entsprechender Beschluss mit Botschaft ist in Vorbereitung. Die Anliegen der FDP-Fraktion werden darin aufgenommen werden, damit in Zukunft den gemeinnützigen Bauträgern eine vermehrte Förderung als bis anhin zuteil werden kann.

Die Motion verlangt einen zusätzlichen Sonderkredit von 200 Millionen Franken sowie einen Jahreskredit von 25 Millionen Franken, d. h. im voraus festgelegte Beträge. Mit der Annahme der Motion ist der Bundesrat an diese Beträge gebunden.

Er besässe keine Möglichkeit mehr, das vorgegebene Betreffnis auf Bedarf, Nachfrage oder Notwendigkeit zu prüfen und allenfalls anzupassen. Der Bundesrat hält es daher für zweckmässiger, die Frage über die Höhe des Kredits offen zu lassen. Aus diesem Grund will er den Vorstoss nicht in der zwingenden Form der Motion, sondern vielmehr als Postulat entgegennehmen.

Schriftliche Erklärung des Bundesrates

Déclaration écrite du Conseil fédéral

Der Bundesrat beantragt, die Motion in ein Postulat umzuwandeln.

Scheidegger: Die freisinnige Fraktion hält an der Motion fest. Ich darf aber gleichzeitig feststellen, dass mit der Zustimmung von heute morgen zur Bundeshilfe Wohnungsbau und zur Erhöhung der WEG-Position im Budget 91 auf 25 Millionen Franken diese Motion bereits erledigt ist. Deshalb hoffe ich, dass der Bundesrat der Umwandlung in eine Motion unter gleichzeitiger Abschreibung zustimmt.

M. Delamuraz, conseiller fédéral: Je suis d'accord.

Abgeschrieben – Classé

90.763

**Motion Meizoz
Sozialer Wohnungsbau.
Erhöhung der Bundeshilfe
Logements d'utilité publique.
Augmentation de l'aide fédérale**

Wortlaut der Motion vom 2. Oktober 1990

Der Bundesrat wird beauftragt, das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974 in folgenden Punkten abzuändern:

1. Der Prozentsatz für die Senkung des Anfangsmietzins im Rahmen der Grundverbilligung sowie der Zusatzverbilligung I und II wird erhöht.
2. Die Zinssätze für die Vorschüsse des Bundes werden herabgesetzt.
3. Die Geltungsdauer des Mietzins- und Finanzierungsplans wird verlängert.
4. Die Einkommens- und Vermögensgrenzen, die vom Bundesrat festgelegt werden, sind jenen der Kantone anzugleichen, sofern diese auch Finanzhilfe an den gemeinnützigen Wohnungsbau leisten.
5. Der Handlungsspielraum des Bundes zugunsten von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus wird erweitert; der Bund erhält die Möglichkeit, nicht rückzahlbare Zuschüsse zu gewähren.

Texte de la motion du 2 octobre 1990

Le Conseil fédéral est chargé de modifier la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements du 4 octobre 1974, sur les points suivants:

Parlamentarische Initiative (Guinand) Allgemeinverbindlicherklärung von Rahmenmietverträgen im Wohnungswesen

Initiative parlementaire (Guinand) Déclaration de force obligatoire des contrats-cadres et autres mesures paritaires dans le domaine du logement

In	Amtliches Bulletin der Bundesversammlung
Dans	Bulletin officiel de l'Assemblée fédérale
In	Bollettino ufficiale dell'Assemblea federale
Jahr	1991
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	90.260
Numéro d'objet	
Numero dell'oggetto	
Datum	21.03.1991 - 15:00
Date	
Data	
Seite	690-692
Page	
Pagina	
Ref. No	20 019 720

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.