

frais accessoires des logements LCAP dans toute la Suisse et d'éliminer les différences régionales et cantonales. Le cas échéant, ces frais peuvent être contestés auprès des autorités de conciliation compétentes.

La réglementation claire définie dans la LCAP garantit l'application de critères uniformes dans tous les baux à loyer quant aux frais accessoires. Ce procédé offre des avantages non négligeables tant aux bailleurs qu'aux locataires.

En revanche, dans la construction de logements ne bénéficiant pas de l'aide publique, libre choix est laissé aux parties de décider si les frais accessoires doivent être payés séparément.

La LCAP du 4 octobre 1974 est en vigueur depuis le 1er janvier 1975. Le modèle d'abaissement s'est imposé et est considéré comme un moyen efficace pour remédier à la pénurie de logements. Il est appliqué uniformément dans tout le pays.

En ce qui concerne l'article 5 alinéa 2 de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux, il faut souligner que la même disposition avait déjà valeur dans l'ancien droit (art. 5a let. g de l'ordonnance concernant des mesures contre les abus dans le secteur locatif); elle n'a donné lieu à aucune critique et engendre aucun problème dans son application.

C'est pourquoi le Conseil fédéral n'est pas porté à modifier la réglementation en vigueur qui, par ailleurs, a fait ses preuves dans la pratique. Il propose en conséquence de rejeter la motion.

Schriftliche Erklärung des Bundesrates

Déclaration écrite du Conseil fédéral

Le Conseil fédéral propose de rejeter la motion.

93.3460

Motion de Dardel

Hypothekarzinsenkung. Auswirkung auf die Mietzinse

Répercussion de la baisse des intérêts hypothécaires sur les loyers

Wortlaut der Motion vom 5. Oktober 1993

Der Bundesrat wird ersucht, den Räten einen Entwurf zu einem dringlichen Bundesbeschluss zu unterbreiten, der

- den Bundesrat ermächtigt, bei Hypothekarzinsenkungen eine allgemeine Mietzinssenkung anzuordnen;
- die Hausbesitzerinnen und Hausbesitzer berechtigt, sich dieser Mietzinssenkung ganz oder teilweise zu widersetzen, indem sie allen Mieterinnen und Mietern ein entsprechend begründetes Schreiben zukommen lassen;
- den Mieterinnen und Mietern ermöglicht, dieses Schreiben mit Beschwerde an die Schlichtungsstelle anzufechten.

Texte de la motion du 5 octobre 1993

Le Conseil fédéral est invité à présenter aux Chambres fédérales un projet d'arrêté fédéral urgent:

- autorisant le Conseil fédéral à décréter une baisse générale des loyers en cas de baisse des intérêts hypothécaires;
- réservant aux propriétaires le droit de s'y opposer totalement ou partiellement en adressant à chaque locataire une formule officielle dûment motivée;
- permettant au locataire de contester cet avis sur formule officielle par une requête adressée à la Commission de conciliation.

Mitunterzeichner – Cosignataires: Aguet, Bäumlin, Bodenmann, Carobbio, Caspar-Hutter, Danuser, Duvoisin, Eggenberger, Fankhauser, von Felten, Gross Andreas, Haering Binder, Hämmerle, Herzog, Hubacher, Ledergerber, Leemann,

Leuenberger Ernst, Rechsteiner, Steiger Hans, Strahm Rudolf, Tschäppät Alexander, Vollmer, Zbinden, Zisyadis, Züger (26)

Schriftliche Begründung – Développement par écrit

Les loyers, en Suisse, ont explosé à la faveur de la hausse des intérêts hypothécaires. Les bailleurs ont fait valoir tous les moyens prévus par la loi et il s'en est suivi une hausse générale des loyers de plus 35 pour cent, soit le double de l'augmentation du coût de la vie en trois ans et demi.

Dans le courant de 1993, les intérêts hypothécaires ont commencé de baisser de manière importante. Mais les bailleurs ne répercutent pas cette baisse sur les loyers ou, dans le meilleur des cas, ne la répercutent que de manière très insuffisante.

Or, une baisse générale des loyers est souhaitable pour plusieurs raisons:

a. En ne répercutant pas (ou pas suffisamment) la baisse des intérêts hypothécaires sur les loyers, les propriétaires encaissent une augmentation de leurs revenus de manière totalement injustifiée.

A l'heure où les salaires sont soumis à des pressions à la baisse (nominale ou, en tout cas, réelle), les propriétaires peuvent être légitimement invités à contribuer à l'effort collectif en supportant simplement de renoncer à une hausse injustifiée de leurs revenus.

b. Selon un sondage MIS Trend de Lausanne, 21 pour cent des locataires de Suisse supportent un loyer supérieur à 33 pour cent de leurs revenus et 31 pour cent des locataires aux revenus les plus modestes (en dessous de 5000 francs par mois) consacrent plus du tiers de leurs revenus au paiement du loyer.

Or, il est admis actuellement que le loyer implique une dépense de 20 pour cent au plus du revenu (il y a 20 ans, on parlait de 15 pour cent du revenu). C'est dire si les loyers ont explosé en peu d'années et s'ils enfoncent des centaines de milliers de personnes dans de grandes difficultés. Une baisse générale des loyers soulagerait nombre de difficultés, tout en réduisant le montant des aides sociales des cantons et communes.

c. Une baisse des loyers aurait par ailleurs l'avantage de dégager des moyens supplémentaires pour une augmentation de la consommation des biens et des services, autrement dit, elle aurait l'avantage de contribuer à la relance nécessaire de l'économie.

La procédure de baisse de loyer prévue par la loi est trop complexe, trop lente et trop astreignante. Elle est donc insuffisante pour provoquer une baisse générale des loyers. Il faut donc modifier cette procédure par un changement légal institué par arrêté urgent.

Le taux des intérêts hypothécaires a baissé de 7 à 6 pour cent en 1993. Les perspectives de baisses supplémentaires sont très vraisemblables dans un avenir proche. Il y a lieu pour le Parlement de prendre des mesures par un arrêté fédéral urgent, qui prévoirait que:

- Le Conseil fédéral est autorisé à décréter une baisse générale de tous les loyers pour les taux équivalant à ceux prévus actuellement dans la loi et l'ordonnance d'application.
- Le bailleur qui conteste partiellement ou totalement devoir accorder la baisse prévue par le Conseil fédéral devra alors notifier cette contestation au locataire sur la formule officielle en indiquant les motifs pour lesquels il refuse totalement ou partiellement la baisse décrétée par le gouvernement.
- Le locataire pourra alors à son tour contester la notification du propriétaire auprès de la Commission de conciliation.

Schriftliche Stellungnahme des Bundesrates

vom 17. November 1993

Rapport écrit du Conseil fédéral

du 17 novembre 1993

Conformément à l'article 270a du Code des obligations, le locataire peut, entre autres, demander une diminution du loyer s'il a une raison d'admettre que la chose louée procure au bailleur un rendement excessif à cause d'une notable modification des bases de calcul, résultant en particulier d'une baisse des frais. Le bailleur doit présenter par écrit sa demande de diminution au bailleur. Si ce dernier ne donne pas suite à la de-

mande ou s'il ne répond pas, le locataire peut saisir l'autorité de conciliation dans un délai de 30 jours.

On constate ainsi que la législation en vigueur octroie déjà au locataire la possibilité de faire valoir ses droits en cas de baisse des intérêts hypothécaires et de demander une diminution de loyer.

Bien que le Conseil fédéral ait une certaine compréhension pour la demande du motionnaire, force est de constater qu'une réduction générale des loyers, décidée par le biais d'un arrêté fédéral urgent, entraînerait de grandes difficultés dans la pratique et que des collisions entre divers instruments juridiques seraient inévitables. L'élément de l'usage local ou de l'usage dans le quartier en particulier ainsi que les réserves figurant dans les contrats individuels de baux à loyer seraient pratiquement vidés de leur substance. Enfin, les loyers s'éloigneraient encore davantage du marché.

Le Conseil fédéral n'entend pas suivre le motionnaire lui demandant de présenter aux Chambres un projet d'arrêté fédéral urgent. Cela étant, il faut cependant bien constater que certains locataires ignorent leurs droits ou hésitent à en faire usage. C'est pourquoi le Conseil fédéral invite les bailleurs à procéder aux baisses de loyer économiquement indiquées, faute de quoi les bases légales devraient faire l'objet d'un réexamen approfondi.

Schriftliche Erklärung des Bundesrates

Déclaration écrite du Conseil fédéral

Le Conseil fédéral propose de transformer la motion en postulat.

93.3677

Interpellation Hegetschweiler Fragen zum Bericht der Studienkommission Marktmiete Commission d'étude «Loyer libre»

Diskussion – Discussion

Siehe Seite 660 hiervoor – Voir page 660 ci-devant

Le président: M. Carobbio communique qu'il retire sa motion. Je rappelle que nous débattons sur l'ensemble des interventions.

Baumberger Peter (C, ZH): Bevor ich zu meiner Motion komme, habe ich noch zwei, drei Vorbemerkungen, nachdem ich in der Diskussion zu den parlamentarischen Initiativen verschiedentlich angegriffen worden bin – angegriffen einfach deswegen, weil die Leute offenbar nur die Titel der Vorstösse lesen und nicht die Texte.

Auch wenn ich Präsident des Hauseigentümerverbandes Winterthur bin, verfolgen diese Motion und das, was wir wollen und worüber wir abgestimmt haben, entgegen dem, was von seiten organisierter Mieter gesagt wurde, keine gegen die Mieter gerichteten Ziele. Die Motion strebt auch keine finanzielle Umverteilung an, wie das von Herrn Strahm Rudolf erwähnt wurde, im Sinne von: Gewinne privat, Kosten dem Staat. Es geht vielmehr – auch in meiner Motion, ich bitte Sie, diese zu lesen – um den schrittweisen Übergang, ausdrücklich unter Beibehaltung des Schutzes vor Missbrauch.

Die Motion will dies im Interesse der besseren und sozialeren Wohnraumversorgung gerade für Familien und für jüngere Leute, und sie will es auch zur Förderung der Investitionen auf dem Wohnungsmarkt. Meine Motion definiert diese Begriffe anders als der Mieterverband in der kürzlich publizierten Broschüre. In dieser Broschüre schreibt der Mieterverband auf Seite 5, es gehe darum, bei der Marktmiete die staatlichen Re-

gulierungen betreffend missbräuchliche Mietzinse abzuschaffen. So steht es nur dort, jedoch nicht in meiner Motion. Meine Motion behält diese Missbrauchsgesetzgebung vor. Auch alle, die für die parlamentarischen Initiativen Hegetschweiler gestimmt haben, wollen den Schutz der Mieter vor Missbräuchen beibehalten.

Wir alle wissen, dass die Wohnbauproduktion nach wie vor ungenügend ist, um wirklich Markt zu schaffen. Wir sollten auch wissen, dass es nicht vertretbar ist, ein Drittel und mehr der Wohnungsbauproduktion nun mit staatlicher Unterstützung zu realisieren. Auch hier werden mir Aussagen unterstellt, welche ich nicht gemacht habe. Ich habe nie gesagt, es seien 1 Milliarde Franken Bundesgelder verloren und dergleichen. Es stimmt andererseits auch nicht, was in der erwähnten Broschüre steht: Es geht nicht nur um die 100 Millionen Franken Direkthilfe des Bundes, sondern es sind viele Millionen Franken der Kantone und der Gemeinden zu berücksichtigen. Ich mache lediglich immer wieder darauf aufmerksam, dass die Eventualleistungen des Bundes, diese Bürgschaften, letztlich doch gefährdet sein können und gefährdet sein werden, nämlich dann, wenn sich die Schere öffnet zwischen den laufenden Erhöhungen der Mietzinse – alle zwei Jahre nach WEG – und den Löhnen, die möglicherweise nicht mehr mit der gleichen Schnelligkeit zu steigen vermögen. Diese Gefährdung besteht.

Für alle Fachleute – ich möchte das im einzelnen nicht wiederholen, Herr Jaeger hat darüber gesprochen – liegt es auf der Hand, dass der überdehnte Mieterschutz, und nur um diesen geht es, heute zu volkswirtschaftlichen Nachteilen führt. Ich verweise auf die neueste Umfrage Farago (1993, Band 54 der Schriftenreihe «Wohnungswesen»). Diese hat aufgezeigt, dass das Mietrecht nicht nur zu einer Zurückhaltung der Investoren und damit zu Nachteilen für die Mieter geführt hat, sondern dass es auch ein Hindernis für die zunehmend wichtige Erneuerung – ich erinnere an die Wohnbaubestände der sechziger Jahre – von Altwohnungen darstellt. Auch der Göhner-Merkur-Chef hat übrigens – Sie haben das am 3. März in der «Handelszeitung» gelesen – ganz klar gesagt, das Mietrecht sei eindeutig die Investitionsbremse. Wir müssen da tatsächlich etwas unternehmen.

Der Bericht der Studienkommission Marktmiete ist erst herausgekommen, nachdem der Bundesrat in seiner Stellungnahme vom 5. Mai 1993 beantragt hatte, meine Motion in ein Postulat umzuwandeln. Der Bundesrat hatte damals auf diesen Bericht verwiesen und gesagt: Wenn wir mehr wissen, können wir entscheiden. Heute wissen wir mehr, deshalb müssen wir entscheiden und dem Bundesrat den Auftrag geben, nun das Nötige vorzukehren.

Der Bericht der Studienkommission Marktmiete, diese gelben Bücher, die Sie gelesen haben oder vielleicht auch nicht – ich muss feststellen, dass beispielsweise Frau Kollegin Misteli ohnehin nur den Titel meiner Motion gelesen hat und nicht deren Inhalt –, hat sich nun zu Recht einerseits mit der reinen Marktmiete befasst; die sogenannte reine Marktmiete ist das, was die Leute vom Mieterverband meinen, was ich aber mit meiner Motion nicht meine. Ich habe den Begriff anders definiert.

Im Zusammenhang mit der Marktmiete ist klar: Da kommen auch die Probleme der Subjekthilfe, des Wohngeldes, zum Tragen. Aber, Frau Misteli, Sie haben auch das nicht fertiggelesen; selbst in jenem Fall sind – auch gemäss Bericht der Studienkommission – diese Mehrausgaben durch die künftigen Mehrerträge bezahlbar, das soll heissen, durch die auf den Erträgen zu bezahlenden Steuern. Im übrigen ist wie bisher nicht zu erwarten, dass die Vermieter die Möglichkeiten voll ausschöpfen würden.

Verdienstvollerweise hat sich die Studienkommission Marktmiete andererseits auch mit Teilschritten, mit einem schrittweisen Übergang zu mehr Markt, befasst. Es geht dabei um die Verstärkung der Marktelemente – Ortsüblichkeit usw. –, das wurde alles schon gesagt. Die Kontroverse, die darüber in Gang gebracht wurde, ob eine Revision von Artikel 34septies Absatz 1 der Bundesverfassung notwendig wäre, können wir beiseite lassen. Sie ist gegenstandslos, weil der Mieterschutzartikel auch gemäss meiner Motion beibehalten werden soll. Das steht in meiner Motion; man muss nur den Text lesen!

Motion de Dardel Hypothekarzinssenkung. Auswirkung auf die Mietzinse

Motion de Répercussion de la baisse des intérêts hypothécaires sur les loyers

In	Amtliches Bulletin der Bundesversammlung
Dans	Bulletin officiel de l'Assemblée fédérale
In	Bollettino ufficiale dell'Assemblea federale
Jahr	1994
Année	
Anno	
Band	II
Volume	
Volume	
Session	Sommersession
Session	Session d'été
Sessione	Sessione estiva
Rat	Nationalrat
Conseil	Conseil national
Consiglio	Consiglio nazionale
Sitzung	09
Séance	
Seduta	
Geschäftsnummer	93.3460
Numéro d'objet	
Numero dell'oggetto	
Datum	09.06.1994 - 08:00
Date	
Data	
Seite	949-950
Page	
Pagina	
Ref. No	20 024 118

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.