

Volksabstimmung vom  
24.11.2024

Votation populaire du  
24.11.2024

Votazione popolare del  
24.11.2024

## Verhandlungen

---

## Délibérations

---

## Deliberazioni

---

15.455  
Obligationenrecht  
(Mietrecht: Untermiete)

15.455  
Code des obligations  
(Droit du bail: sous-location)

15.455  
Codice delle obbligazioni  
(Diritto di locazione: sublocazione)

## **Impressum**

VH 15.455

### **Herausgeber**

Parlamentsdienste / Parlamentsbibliothek  
3003 Bern  
doc@parl.admin.ch  
parl.ch

### **Editeur**

Services du Parlement / Bibliothèque du Parlement  
3003 Berne  
doc@parl.admin.ch  
parl.ch

### **Editore**

Servizi del Parlamento / Biblioteca del Parlamento  
3003 Berna  
doc@parl.admin.ch  
parl.ch

## Inhaltsverzeichnis | Table des matières | Contenuto

- 1 Übersicht aus der Geschäftsdatenbank  
Aperçu de la base de données des objets  
Panoramica dalla banca dati degli oggetti parlamentari
- 2 Zusammenfassung der Verhandlungen  
Résumé des délibérations  
Riassunto delle deliberazioni
- 3 Debatten in den Räten  
Débats dans les conseils  
Dibattiti nelle Camere
- 4 Schlussabstimmungen  
Votations finales  
Votazioni finali
- 5 Erlasstext(e)  
acte(s) législatif(s)  
Atto legislativo | Atti legislativi
- 6 Argumente  
Die nachfolgenden Argumente wurden von den Parlamentsdiensten zu Dokumentationszwecken zusammengestellt. Die Parlamentsdienste selber haben keinerlei Einfluss auf die Gestaltung und den Inhalt derselben.

### Arguments

Les données ci-après ont été rassemblées à des fins documentaires par les Services du Parlement. Ceux-ci n'ont aucune influence sur la forme ou la nature des arguments présentés.

### Argomenti

I seguenti argomenti sono stati riuniti dai Servizi del Parlamento a scopo di documentazione. I Servizi del Parlamento medesimi non hanno alcun influsso sulla loro impostazione né sul loro contenuto.



15.455 Parlamentarische Initiative

**Missbräuchliche Untermiete vermeiden**

---

Eingereicht von: Egloff Hans  
Fraktion der Schweizerischen Volkspartei  
Schweizerische Volkspartei



Einreichungsdatum: 18.06.2015  
Eingereicht im: Nationalrat  
Stand der Beratung: Erledigt

**Eingereichter Text**

Gestützt auf Artikel 160 Absatz 1 der Bundesverfassung und Artikel 107 des Parlamentsgesetzes reiche ich folgende parlamentarische Initiative ein:

Artikel 262 OR ist wie folgt anzupassen bzw. zu ergänzen:

Art. 262

Abs. 1

Der Mieter kann die Sache nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters ganz oder teilweise untervermieten.

Abs. 2

Der Mieter muss ein Untermietbegehren schriftlich beim Vermieter stellen; das Begehren muss enthalten:

Bst. a

die Namen der Untermieter;

Bst. b

die Vertragsbedingungen, insbesondere das Untermietobjekt, den Gebrauchszweck, den Untermietzins, die Vertragsdauer.

Über Änderungen dieser Angaben während der Untermietdauer hat der Mieter den Vermieter zu informieren.

Abs. 3

Der Vermieter kann die Zustimmung insbesondere verweigern, wenn:

Bst. a

der Mieter sich weigert, die Bedingungen gemäss Absatz 2 bekanntzugeben;

Bst. b

die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrags missbräuchlich sind;

Bst. c

dem Vermieter aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen;

Bst. d

eine Untermietdauer von mehr als zwei Jahren vorgesehen ist.

Abs. 4

Unverändert gemäss geltendem Absatz 3

Abs. 5

Erfolgt die Untermiete ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters, hat der Mieter falsche Angaben gemacht oder den Vermieter über Änderungen nicht informiert (Abs. 2), so kann der Vermieter nach erfolgloser



schriftlicher Mahnung mit einer Kündigungsfrist von mindestens 30 Tagen kündigen.

### **Begründung**

Das geltende Mietrecht erlaubt die Untermiete zwar nur mit Zustimmung des Vermieters. Die Zustimmung kann allerdings nur unter bestimmten Voraussetzungen verweigert werden (Art. 262 Abs. 2 OR). Vor allem in Städten werden günstige Altbauwohnungen vielfach zu Mietzinsen untervermietet, die beträchtlich über dem vom Hauptmieter bezahlten Mietzins liegen. Die Differenz streicht der Mieter ein. Um den unrechtmässigen Ertrag noch weiter zu steigern, werden Mietobjekte teils raumweise zu haarsträubenden Preisen an mehrere einzelne Untermieter weitervermietet. Vermieter werden erst gar nicht über die Untermiete informiert oder um die Zustimmung dazu angefragt. In vielen Fällen haben Vermieter daher keine Ahnung, wer ihr Mietobjekt tatsächlich bewohnt oder nutzt.

Der Zweck der Untermiete liegt in der vorübergehenden Gebrauchsüberlassung, welche dem Mieter die Möglichkeit offenhalten soll, beispielsweise nach einer Abwesenheit infolge eines Auslandsaufenthalts wieder in seine Mietwohnung zurückzukehren. Die Gerichte gestehen dem Vermieter daher das Recht zu, seine Zustimmung zur Untermiete zu verweigern, wenn der Mieter keine Absicht hat, das Mietobjekt später wieder selbst zu nutzen. Der Vermieter kann eine "ewige" Untermiete auch mit einer Kündigung sanktionieren. Die Praxis zeigt aber leider, dass die reine Behauptung des Mieters, er werde das Mietobjekt später wieder selbst nutzen, ausreichend ist, um die Beweislast umzukehren. Denn in diesen Fällen wird vom Vermieter der Nachweis verlangt, dass der Mieter keine Rückkehrabsicht hat. Dies lässt sich jedoch schlicht nicht nachweisen. Das geltende Recht ist infolgedessen nicht praktikabel und schützt Umgehungen der gesetzgeberischen Absicht.

Um Missbräuche künftig zu verhindern, muss der Vermieter eine zustimmungslose Untervermietung oder eine Untermiete, welche mit einer treuwidrig erschlichenen Zustimmung erfolgt, in der Praxis wirksam sanktionieren können. Zu diesem Zweck hat das Gesetz die Anforderungen an die Berechtigung zur Untermiete klar festzulegen und bei Gesetzesverstössen des Mieters ein ausserordentliches Kündigungsrecht des Vermieters vorzusehen.

### **Kommissionsberichte**

[05.02.2021 - Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates](#)

[25.01.2019 - Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates](#)

[03.02.2017 - Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates](#)

### **Bericht und Entwurf der Kommission**

[19.10.2022 - Stellungnahme des Bundesrates \(BBI 2022 2622\)](#)

[18.08.2022 - Bericht \(BBI 2022 2081\)](#)

### **Ratsunterlagen**

[Anträge, Fahnen](#)



## Chronologie

12.05.2016	Kommission für Rechtsfragen NR Folge geben (Erstrat)
30.08.2016	Kommission für Rechtsfragen SR Keine Zustimmung
13.03.2017	Nationalrat Folge gegeben
25.04.2017	Kommission für Rechtsfragen SR Zustimmung
22.03.2019	Nationalrat Fristverlängerung
22.03.2019	Nationalrat Bis zur Frühjahrssession 2021.
19.03.2021	Nationalrat Fristverlängerung
19.03.2021	Nationalrat Bis zur Frühjahrssession 2023.

## Entwurf 1

Obligationenrecht (Mietrecht: Untermiete)

BBI 2022 2082

07.03.2023	Nationalrat	Beschluss gemäss Entwurf
18.09.2023	Ständerat	Zustimmung
29.09.2023	Ständerat	Annahme in der Schlussabstimmung
29.09.2023	Nationalrat	Annahme in der Schlussabstimmung

Stand der Beratungen: Erledigt

Bericht: BBI 2022 2081

Stellungnahme des Bundesrates: BBI 2022 2622

Schlussabstimmungstext: BBI 2023 2288

Referendumsfrist: 18.01.2024

## Zuständigkeiten

### Behandelnde Kommissionen

Kommission für Rechtsfragen NR (RK-NR)

Kommission für Rechtsfragen SR (RK-SR)

### Zuständige Behörde

Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF)

Parlament (Parl)

## Weitere Informationen

### Behandlungskategorie

IV

### Erstbehandelnder Rat

Nationalrat



**Mitunterzeichnende (14)**

Aeschi Thomas, Chevalley Isabelle, Fehr Hans, Gasser Josias F., Gmür Alois, Gössi Petra, Herzog Verena,  
Hess Lorenz, Hurter Thomas, Knecht Hansjörg, Schibli Ernst, Stahl Jürg, Umbricht Pieren Nadja, Vitali Albert

**Links**

**Weiterführende Unterlagen**

Amtliches Bulletin | Abstimmungen NR

**Weiterführende Links**

Vernehmlassung





15.455 Initiative parlementaire

## Empêcher les sous-locations abusives

Déposé par: Egloff Hans  
Groupe de l'Union démocratique du Centre  
Union Démocratique du Centre



Date de dépôt: 18.06.2015  
Déposé au: Conseil national  
Etat des délibérations: Liquidé

### Texte déposé

Me fondant sur les articles 160 alinéa 1 de la Constitution et 107 de la loi sur le Parlement, je dépose l'initiative parlementaire suivante :

L'article 262 CO sera modifié et complété comme suit :

Art. 262

Al. 1

Le locataire ne peut sous-louer tout ou partie de la chose qu'avec le consentement écrit du bailleur.

Al. 2

Le locataire doit soumettre une demande écrite de sous-location au bailleur ; la demande contient :

Let. a

le nom du sous-locataire ;

Let. b

les conditions du contrat, notamment la désignation de l'objet sous-loué, son usage, le loyer de la sous-location et la durée du contrat.

Le locataire doit informer le bailleur de tout changement concernant ces données survenu pendant la durée de la sous-location.

Al. 3

Le bailleur peut notamment refuser son consentement dans les cas suivants :

Let. a

le locataire refuse de lui communiquer les conditions visées à l'alinéa 2 ;

Let. b

les conditions de la sous-location, comparées à celles du contrat de bail principal, sont abusives ;

Let. c

la sous-location présente pour le bailleur des inconvénients majeurs ;

Let. d

la durée prévue pour la sous-location dépasse deux ans.

Al. 4

Reprend sans changement l'alinéa 3 en vigueur

Al. 5

Lorsque le locataire sous-loue tout ou partie de l'objet sans le consentement écrit du bailleur, qu'il donne de fausses indications ou qu'il omet d'informer le bailleur d'un changement (al. 2), le bailleur peut, après





protestation écrite restée sans effet, résilier le bail moyennant un délai de congé minimum de 30 jours.

### **Développement**

Le droit de bail en vigueur ne permet certes la sous-location qu'avec le consentement du bailleur. Ce dernier ne peut cependant refuser son consentement qu'à certaines conditions (art. 262 al. 2 CO). Il arrive souvent, surtout dans les villes, que des logements anciens à loyer avantageux soient sous-loués à des prix qui dépassent largement le montant payé par le locataire principal, qui empêche la différence. Pour augmenter encore ce revenu illégitime, des locataires principaux sous-louent parfois des logements chambre par chambre et soutirent ainsi des montants exorbitants à plusieurs sous-locataires individuels. Le locataire principal ne se donne même pas la peine d'informer le bailleur ou de demander son consentement. De nombreux bailleurs n'ont de ce fait aucune idée de qui habite les immeubles dont ils sont propriétaires ou en fait usage.

La raison d'être de la sous-location est de permettre le transfert temporaire de l'usage d'un logement, pour qu'un locataire puisse par exemple retrouver son appartement après un séjour à l'étranger. Les tribunaux accordent donc au bailleur le droit de refuser son consentement à une sous-location lorsque le locataire n'a pas l'intention de revenir, après un certain temps, faire usage lui-même de l'objet loué. Le bailleur peut même sanctionner une sous-location ad aeternam par un congé. Malheureusement, la pratique montre que la simple déclaration du locataire affirmant qu'il entend refaire personnellement usage, dans quelque temps, de l'objet loué suffit à inverser le fardeau de la preuve. Dans ces cas-là, en effet, c'est au bailleur qu'il incombe de démontrer que le locataire n'a pas l'intention de revenir, une preuve bien difficile à fournir. Le droit en vigueur est donc non seulement impraticable ; il protège également un contournement de la volonté du législateur.

Pour empêcher à l'avenir ces abus, il faut que le bailleur puisse effectivement imposer une sanction efficace en cas de sous-location sans son consentement ou pour laquelle son consentement aura été obtenu de mauvaise foi. À cet effet, la loi doit fixer clairement les conditions auxquelles le consentement à la sous-location doit être accordé et prévoir un droit de résiliation extraordinaire en faveur du bailleur en cas d'infraction commise par le locataire.

### **Rapports de commission**

[05.02.2021 - Commission des affaires juridiques du Conseil national](#)

[25.01.2019 - Commission des affaires juridiques du Conseil national](#)

[03.02.2017 - Commission des affaires juridiques du Conseil national](#)

### **Rapport et projet de la commission**

[19.10.2022 - Avis du Conseil fédéral \(FF 2022 2622\)](#)

[18.08.2022 - Rapport \(FF 2022 2081\)](#)

### **Documents des Conseils**

[Propositions, dépliants](#)



## Chronologie

12.05.2016	Commission des affaires juridiques CN Donner suite (conseil prioritaire)
30.08.2016	Commission des affaires juridiques CE Ne pas donner suite
13.03.2017	Conseil national Donné suite
25.04.2017	Commission des affaires juridiques CE Adhésion
22.03.2019	Conseil national Prolongation de délai
22.03.2019	Conseil national Jusqu'à la session de printemps 2021.
19.03.2021	Conseil national Prolongation de délai
19.03.2021	Conseil national Jusqu'à la session de printemps 2023.

## Projet 1

Code des obligations (Droit du bail: sous-location)

FF 2022 2082

07.03.2023	Conseil national	Décision conforme au projet
18.09.2023	Conseil des Etats	Adhésion
29.09.2023	Conseil des Etats	Adoption (vote final)
29.09.2023	Conseil national	Adoption (vote final)

Etat des délibérations: Liquidé

Rapport: FF 2022 2081

Avis du Conseil fédéral: FF 2022 2622

Texte soumis au vote final: FF 2023 2288

Délai référendaire: 18.01.2024

## Compétences

### Commissions chargées de l'examen

Commission des affaires juridiques CE (CAJ-CE)

Commission des affaires juridiques CN (CAJ-CN)

### Autorité compétente

Département de l'économie, de la formation et de la recherche (DEFR)

Parlement (Parl)

## Informations complémentaires

### Catégorie de traitement

IV





### **Conseil prioritaire**

Conseil national

### **Cosignataires (14)**

Aeschi Thomas, Chevalley Isabelle, Fehr Hans, Gasser Josias F., Gmür Alois, Gössi Petra, Herzog Verena, Hess Lorenz, Hurter Thomas, Knecht Hansjörg, Schibli Ernst, Stahl Jürg, Umbricht Pieren Nadja, Vitali Albert

### **Liens**

#### **Informations complémentaires**

[Bulletin officiel](#) | [Votes CN](#)

#### **Lien vers des informations complémentaires**

[Consultation](#)





15.455 Iniziativa parlamentare

**Impedire le sublocazioni abusive**

Depositato da: Egloff Hans  
Gruppo dell'Unione democratica di Centro  
Unione democratica di Centro



Data del deposito: 18.06.2015  
Depositato in: Consiglio nazionale  
Stato delle deliberazioni: Liquidato

**Testo depositato**

Fondandomi sull'articolo 160 capoverso 1 della Costituzione federale e sull'articolo 107 della legge sul Parlamento, presento la seguente iniziativa:

L'articolo 262 CO è modificato e completato come segue:

Art. 262

Cpv. 1

Il conduttore può sublocare in tutto o in parte la cosa soltanto con il consenso scritto del locatore.

Cpv. 2

Il conduttore deve sottoporre al locatore una richiesta scritta di sublocazione; la richiesta contiene:

Lett. a

il nome del subconduttore;

Lett. b

le condizioni del contratto, in particolare l'oggetto sublocato, l'uso, l'affitto previsto per la sublocazione e la durata del contratto;

Il conduttore deve informare il locatore in merito a ogni modifica intervenuta durante la sublocazione.

Cpv. 3

Il locatore può negare il consenso in particolare se:

Lett. a

il conduttore rifiuta di comunicargli le condizioni di cui al capoverso 2;

Lett. b

le condizioni della sublocazione, comparate con quelle del contratto principale di locazione, sono abusive;

Lett. c

la sublocazione causa al locatore un pregiudizio essenziale;

Lett. d

la durata prevista per la sublocazione supera i due anni.

Al. 4

Invariato secondo il vigente cpv. 3

Al. 5

Se il conduttore ha effettuato la sublocazione senza il consenso scritto del locatore, ha dato false indicazioni o non informa il locatore in merito a modifiche (cpv. 2), il locatore, previa diffida scritta infruttuosa, può dare la disdetta con un termine minimo di preavviso di 30 giorni.



## Motivazione

Le vigenti disposizioni in materia di locazione permettono la sublocazione unicamente con il consenso del locatore. Quest'ultimo, tuttavia, può rifiutare il consenso soltanto a determinate condizioni (art. 262 cpv. 2 CO). Spesso, soprattutto nelle città, appartamenti vecchi con affitti vantaggiosi sono sublocati a prezzi che superano considerevolmente l'affitto pagato dal conduttore principale, che intasca la differenza. Per incrementare questo reddito illecito, gli alloggi sono in parte sublocati camera per camera a prezzi esorbitanti a differenti subconduttori. I locatori non sono informati in merito alla sublocazione né viene chiesto il loro consenso. In molti casi i locatori non hanno alcuna idea di chi abita nei loro appartamenti o di chi ne fa uso.

Lo scopo della sublocazione è di permettere il trasferimento temporaneo dell'uso di un alloggio al fine di consentire per esempio a un conduttore di ritrovare il proprio appartamento dopo un soggiorno all'estero. I giudici accordano pertanto al locatore il diritto di rifiutare il suo consenso a una sublocazione se il conduttore non ha l'intenzione di riutilizzare l'oggetto locato. Il locatore può anche sanzionare con una disdetta una sublocazione "eterna". Purtroppo la prassi mostra che la semplice dichiarazione del conduttore di avere l'intenzione di riutilizzare successivamente l'oggetto locato è sufficiente per invertire l'onere della prova. In questi casi, in effetti, spetta al locatore dimostrare che il conduttore non ha l'intenzione di rioccupare l'alloggio. Tuttavia, tale prova è difficile da fornire. Il diritto vigente dunque è impraticabile e consente di eludere la volontà del legislatore.

Per impedire questi abusi, il locatore deve poter imporre una sanzione efficace nel caso la sublocazione avvenga senza il suo consenso o se il suo consenso è stato ottenuto in violazione del principio della buona fede. A tale scopo la legge deve stabilire chiaramente le condizioni alle quali sottostà il consenso alla sublocazione e prevedere un diritto di disdetta straordinario a favore del locatore in caso di infrazioni commesse dal conduttore.

## Rapporti delle commissioni

[05.02.2021 - Commissione degli affari giuridici del Consiglio nazionale](#)

[25.01.2019 - Commissione degli affari giuridici del Consiglio nazionale](#)

[03.02.2017 - Commissione degli affari giuridici del Consiglio nazionale](#)

## Rapporto e progetto della Commissione

[19.10.2022 - Parere del Consiglio federale \(FF 2022 2622\)](#)

[18.08.2022 - Rapporto \(FF 2022 2081\)](#)

## Documentazione concernente la camera

[Proposte, paragrammi](#)



## Cronologia

12.05.2016	Commissione degli affari giuridici CN Dare seguito (Camera prioritaria)
30.08.2016	Commissione degli affari giuridici CS Nessuna adesione
13.03.2017	Consiglio nazionale È dato seguito
25.04.2017	Commissione degli affari giuridici CS Adesione
22.03.2019	Consiglio nazionale Proroga del termine
22.03.2019	Consiglio nazionale Sino alla sessione primaverile 2021.
19.03.2021	Consiglio nazionale Proroga del termine
19.03.2021	Consiglio nazionale Sino alla sessione primaverile 2023.

## Disegno 1

Codice delle obbligazioni (Diritto di locazione: sublocazione)

FF 2022 2082

07.03.2023	Consiglio nazionale	Decisione secondo il disegno (progetto)
18.09.2023	Consiglio degli Stati	Adesione
29.09.2023	Consiglio degli Stati	Adozione nella votazione finale
29.09.2023	Consiglio nazionale	Adozione nella votazione finale

Stato delle deliberazioni: Liquidato

Rapporto: FF 2022 2081

Parere del Consiglio federale: FF 2022 2622

Testo del voto finale: FF 2023 2288

Termine di referendum: 18.01.2024

## Competenze

### Commissioni interessate

Commissione degli affari giuridici CN (CAG-CN)

Commissione degli affari giuridici CS (CAG-CS)

### Autorità competente

Dipartimento dell'economia, della formazione e della ricerca (DEFR)

Parlamento (Parl)

## Altre informazioni

### Categoria di deliberazione

IV





**Camera prioritaria**

Consiglio nazionale

**Cofirmatari (14)**

Aeschi Thomas, Chevalley Isabelle, Fehr Hans, Gasser Josias F., Gmür Alois, Gössi Petra, Herzog Verena, Hess Lorenz, Hurter Thomas, Knecht Hansjörg, Schibli Ernst, Stahl Jürg, Umbricht Pieren Nadja, Vitali Albert

**Link**

**Altri documenti**

[Bollettino ufficiale](#) | [Votazioni CN](#)

**Altri link**

[Consultazione](#)



## 2 Zusammenfassung der Verhandlungen

### 15.455 Missbräuchliche Untermiete vermeiden

Um in Zukunft Missbräuche bei der Untermiete und der Unterpacht zu verhindern, sollen im Mietrecht Bestimmungen aufgenommen werden, welche die Anforderungen der Untermiete und der Miete im Unterpachtverhältnis anpassen und ergänzen. Neu soll festgehalten werden, dass für die Zulässigkeit einer Untermiete resp. einer Miete im Unterpachtverhältnis die schriftliche Zustimmung der Vermieterin oder des Vermieters bzw. der Verpächterin oder des Verpächters erforderlich ist. Werden die Voraussetzungen nicht eingehalten, soll der Vermieterin oder dem Vermieter resp. der Verpächterin oder dem Verpächter neu ein ausserordentliches Kündigungsrecht zustehen. Diese Revision des Obligationenrechts wurde am 29. September 2023 von den Räten verabschiedet. Da das fakultative Referendum ergriffen wurde, wird die Vorlage am 24. November 2024 dem Volk zur Abstimmung unterbreitet.

#### Ausgangslage

Die parlamentarische Initiative «Missbräuchliche Untermiete vermeiden» (15.455) wurde am 18. Juni 2015 von Nationalrat Hans Egloff (V, ZH) eingereicht. Sie verlangt, dass zur Vermeidung missbräuchlicher Untermieten namentlich eine Regelung eingeführt wird, wonach Mieterinnen und Mieter bei der Vermieterin oder dem Vermieter ein schriftliches Untermietbegehren stellen müssen.

In der Begründung weist der Initiant darauf hin, dass in den Städten günstige Altbauwohnungen vielfach zu Mietzinsen untervermietet werden, die den vom Hauptmieter zu bezahlenden Mietzins in beträchtlichem Umfang übersteigen. Um den unrechtmässigen Ertrag noch zu steigern, würden Mietobjekte zum Teil raumweise zu einem sehr hohen Entgelt an mehrere Untermieter weitervermietet. Mangels Information und mangels Anfrage um Zustimmung, wüssten die Vermieter nicht, wer ihr Objekt tatsächlich bewohne oder benutze.

Der Initiant erläutert in der Begründung die gerichtliche Haltung. Die Gerichte würden der Vermieterin oder dem Vermieter das Recht gewähren, die Zustimmung zur Untermiete zu verweigern, wenn die Mieterin oder der Mieter nicht die Absicht hat, das gemietete Objekt später wieder selber zu nutzen. In der Praxis reiche die reine Behauptung der Mieterin oder des Mieters, sie bzw. er werde das gemietete Objekt zu einem späteren Zeitpunkt wieder selber nutzen aus, um eine Umkehr der Beweislast herbeizuführen. Von der Vermieterin oder dem Vermieter werde dann verlangt nachzuweisen, dass die Mieterin oder der Mieter keine Absicht zur Rückkehr hat. Daraus zieht der Initiant die Schlussfolgerung, dass das geltende Recht nicht praktikabel ist und Umgehungen der gesetzgeberischen Absicht schützt.

Die Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates (RK-N) gab der parlamentarischen Initiative am 12. Mai 2016 mit 15 zu 10 Stimmen Folge. Diesem Beschluss erteilte die Kommission für Rechtsfragen des Ständerates (RK-S) am 30. August 2016 mit 5 zu 4 Stimmen bei 1 Enthaltung keine Zustimmung. Der Nationalrat beschloss am 13. März 2017 mit 109 zu 77 Stimmen bei 2 Enthaltungen, der parlamentarischen Initiative Folge zu geben. Diesem Beschluss folgte die RK-S am 25. April 2017 mit 6 zu 3 Stimmen bei 1 Enthaltung. Damit wurde die RK-N beauftragt, innerhalb von zwei Jahren eine Vorlage auszuarbeiten.

Am 22. März 2019 verlängerte der Nationalrat die Behandlungsfrist des Geschäfts bis zur Frühjahrs-session 2021, und am 19. März 2021 wurde die Frist um weitere zwei Jahre verlängert.

Die RK-N verabschiedete ihre Vorlage am 18. August 2022. Diese sieht eine Revision der **Artikel 262** (Untermiete) und **291** (Unterpacht) des Obligationenrechts (OR) vor.

Der heute geltende **Artikel 262 Absatz 1 OR** bestimmt, dass die Mieterin oder der Mieter die Sache mit der Zustimmung der Vermieterin oder des Vermieters ganz oder teilweise untervermieten kann. Formvorschriften für die Zustimmung bestehen nicht. Der Entwurf der RK-N ändert Artikel 262 Absatz 1 OR dahingehend, dass die Mieterin oder der Mieter künftig die Sache nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin oder des Vermieters ganz oder teilweise untervermieten darf.

Sofern die Parteien nicht schriftlich etwas anderes vereinbart haben, soll zudem neu die Mieterin oder der Mieter bei der Vermieterin oder dem Vermieter schriftlich ein Untermietbegehren stellen müssen. Der angepasste **Artikel 262 Absatz 2 OR** hält diesen Grundsatz fest und regelt die Inhalte, welche das



Begehren aufweisen muss. Es handelt sich hierbei um die Namen der Untermieterin oder des Untermieters (Bst. a) und die Vertragsbedingungen, insbesondere das Untermietobjekt, den Gebrauchszweck, den Untermietzins und die Vertragsdauer (Bst. b).

Nach Absatz 3 des angepassten Artikels hat die Mieterin oder der Mieter, falls sich die Angaben im Untermietbegehren während des Untermietverhältnisses ändern, die Vermieterin oder den Vermieter entsprechend zu informieren.

**Absatz 4** regelt die Verweigerungsgründe. In einem gewissen Umfang lehnen sich diese an die geltende Ordnung (bisheriger Absatz 2) an. Die Weigerung, die Bedingungen gemäss dem angepassten Absatz 2 sowie Absatz 3 und damit die notwendigen Inhalte des Untermietbegehrens bekanntzugeben, stellt einen ersten Verweigerungsgrund dar. Missbräuchliche Bedingungen der Untermiete im Vergleich zur Hauptmiete können die Vermieterin oder den Vermieter zur Verweigerung der Zustimmung berechtigen. Der dritte Verweigerungsgrund der wesentlichen Nachteile aus der Untermiete zulasten der Vermieterin oder des Vermieters entspricht dem geltenden Artikel 262 Absatz 2 Buchstabe c OR. Neu wird eine vorgesehene Untermietdauer von mehr als zwei Jahren als Grund für die Verweigerung der Zustimmung definiert.

Neu ist, dass die Aufzählung der Verweigerungsgründe nicht mehr abschliessend ist: Im Gegensatz zum geltenden Recht können noch weitere, im Gesetz nicht ausdrücklich genannte Gründe hinzutreten.

Mit dem neuen **Absatz 6** soll ein ausserordentlicher Kündigungsgrund für das Untermietverhältnis ausdrücklich im Gesetz verankert werden: Erfolgt die Untermiete ohne schriftliche Zustimmung der Vermieterin oder des Vermieters, hat die Mieterin oder der Mieter falsche Angaben gemacht oder die Vermieterin oder den Vermieter über Änderungen betreffend die Angaben des schriftlichen Untermietbegehrens nicht informiert, so kann die Vermieterin oder der Vermieter nach einer erfolglosen schriftlichen Mahnung mit einer Kündigungsfrist von mindestens 30 Tagen kündigen.

Die Möglichkeit, einen Untervertrag abzuschliessen, ist auch im Pachtrecht vorgesehen. Da **Artikel 291 OR** in gewissen Punkten auf Artikel 262 OR abstellt, beantragte die RK-N, auch diese Vorschrift sinngemäss anzupassen und zu ergänzen.

## Verhandlungen

### Entwurf 1

Obligationenrecht (Mietrecht: Untermiete) ([BBI 2022 2082](#))

07.03.2023	NR	Beschluss gemäss Entwurf
18.09.2023	SR	Zustimmung
29.09.2023	SR	Annahme in der Schlussabstimmung
29.09.2023	NR	Annahme in der Schlussabstimmung

Schlussabstimmungstext: [BBI 2023 2288](#)

Die Vorlage wurde in der Frühjahrsession 2023 im **Nationalrat** behandelt.

Eine Kommissionsminderheit bestehend aus Mitgliedern der Sozialdemokratischen, der Grünen und der Grünliberalen Fraktion beantragte Nichteintreten. Sie sah keinen gesetzgeberischen Handlungsbedarf. Die heute geltenden Regeln würden bereits die Zustimmung der Vermieterschaft für eine Untermiete vorsehen, jedoch ohne übertriebenen Formalismus. Die beantragte Revision sei lediglich ein Versuch, den ohnehin schwachen Kündigungsschutz in der Schweiz weiter abzubauen. Wenn es ein Problem mit Plattformen wie Airbnb gebe, müsse man diese direkt regulieren, anstatt die Gesamtheit der Untermietverhältnisse zu attackieren.

Für die beantragte Revision argumentierten Mitglieder der Fraktion der Schweizerischen Volkspartei, der FDP-Liberalen und der Mitte-Fraktion. Mit der Revision würde die Untervermietung gestärkt und die Vermieterinnen und Vermieter geschützt. Es sei normal, dass es bei Verstössen gegen Regelungen auch Sanktionen geben sollte. Zudem seien Mietverhältnisse grundsätzlich schriftlich zu regeln.

Der Bundesrat hatte sich bereits in seiner Stellungnahme vom 19. Oktober 2022 gegen die Vorlage ausgesprochen und Nichteintreten beantragt. Er erachtete weitergehende Regelungen als nicht ge-

rechtfertigt bzw. unverhältnismässig. Die vorgeschlagenen zusätzlichen Anforderungen würden den administrativen Aufwand sowohl für Vermieterinnen und Vermieter als auch für Mieterinnen und Mieter erhöhen. Zudem würden die Nutzung von Buchungsplattformen wie Airbnb sowie alternative Formen wie der Generalmietvertrag über eine ganze Liegenschaft und das «Wohnen gegen Hilfe» erschwert oder gar verunmöglicht.

Der Rat folgte der Kommissionsmehrheit und trat mit 110 gegen 82 Stimmen bei einer Enthaltung auf die Vorlage an.

In der Detailberatung wurden zwei Minderheitsanträge zu Artikel 262 Absatz 4 gestellt.

Nach Ansicht der ersten Minderheit, die sich aus Mitgliedern der Sozialdemokratischen und der Grünen Fraktion zusammensetzte, sollte die Aufzählung der Verweigerungsgründe abschliessend bleiben. Auch sollte eine vorgesehene Untermietdauer von mehr als zwei Jahren nicht als Grund für die Verweigerung der Zustimmung definiert werden. Stattdessen sollte im Buchstabe d festgehalten werden, dass die Vermieterin oder der Vermieter die Zustimmung verweigern kann, wenn es im Falle einer Untermiete der gesamten Wohnung offensichtlich ist, dass die Mieterin oder der Mieter nicht mehr in die Wohnung zurückkehrt.

Die zweite Minderheit bestehend aus Mitgliedern der Sozialdemokratischen, der Grünen und der Grünliberalen Fraktion sprach sich ebenfalls für eine abschliessende Aufzählung der Verweigerungsgründe aus, verlangte jedoch die ersatzlose Streichung des neuen Verweigerungsgrundes (Bst. d).

Beim sechsten Abschnitt ging einer rot-grünen Minderheit die Formulierung des ausserordentlichen Kündigungsgrundes zu weit, weshalb sie eine weniger einschneidende Formulierung vorschlug, indem sie die Tatbestände, welche eine ausserordentliche Kündigung auslösen können, anders formulieren wollte.

Der Rat folgte in allen Punkten der Kommissionsmehrheit.

Minderheitsanträge wurden auch zu Artikel 291 (Unterpacht) gestellt. Unter anderem erachtete eine Minderheit es nicht als sachgerecht, die Voraussetzungen der Untermiete auch auf Pachtverträge auszudehnen. Der Rat lehnte jedoch auch diese Minderheitsanträge ab und nahm schliesslich in der Gesamtabstimmung die Vorlage der RK-N mit 108 gegen 83 Stimmen bei einer Enthaltung unverändert an. Gegen die Vorlage stimmten die Mitglieder der Sozialdemokratischen, der Grünen und Mitglieder der Grünliberalen Fraktion.

Der **Ständerat** behandelte die Vorlage in der Herbstsession 2023. Auch in der kleinen Kammer beantragte eine Minderheit Nichteintreten. Sie argumentierte, die Revision entspreche keinem Bedürfnis und erschwere nur die Beziehungen zwischen den Mieterinnen und Mietern und den Vermieterinnen und Vermietern. Auch der Vertreter des Bundesrates wiederholte seine Bedenken.

Der Rat folgte aber der Kommissionsmehrheit und trat mit 23 zu 10 Stimmen bei 3 Enthaltungen auf die Vorlage ein.

Die Kommissionsmehrheit schlug in der Detailberatung für Absatz 4 von Artikel 262 eine Formulierung vor, die die Verweigerungsgründe abschliessend aufzählt. Sie wollte Rechtssicherheit schaffen und verhindern, dass die Bestimmung im Laufe der Zeit durch die Rechtsprechung in eine Richtung entwickelt wird, die nicht mehr dem Willen des Gesetzgebers entspricht.

Der Rat folgte aber mit 18 zu 14 Stimmen bei 2 Enthaltungen dem Antrag der Kommissionsminderheit und stimmte der Formulierung des Nationalrates zu. Auch bei Artikel 291 wurde die von der Kommissionsmehrheit beantragte abschliessende Aufzählung der Verweigerungsgründe von der kleinen Kammer abgelehnt.

In der Gesamtabstimmung nahm der Rat die Vorlage schliesslich mit 25 zu 11 Stimmen an.

In der Schlussabstimmung stimmte der Nationalrat mit 108 zu 85 Stimmen bei 2 Enthaltungen und der Ständerat mit 32 zu 11 Stimmen der Vorlage zu.

(Quellen: Kommissionsbericht, Medienmitteilung und Stellungnahme des Bundesrates, Amtliches Bulletin)

## 2 Résumé des délibérations

### 15.455 Empêcher les sous-locations abusives

**Pour éviter les abus lors de sous-locations ou de sous-affermages, il est prévu que le droit du bail soit enrichi par des dispositions qui adaptent et complètent les exigences en matière de sous-location et de sous-affermage. Une sous-location ou un sous-affermage ne seront désormais autorisés qu'avec le consentement écrit du bailleur ou de la bailleuse. Par ailleurs, celui-ci ou celle-ci disposera d'un droit de résiliation extraordinaire si les conditions ne sont pas respectées. Cette révision du code des obligations a été adoptée par les Chambres fédérales le 29 septembre 2023. Un référendum ayant été demandé au sujet de cette modification, le peuple devra se prononcer sur l'objet en question le 24 novembre 2024.**

#### Situation initiale

L'initiative parlementaire « Empêcher les sous-locations abusives » (15.455) a été déposée le 18 juin 2015 par le conseiller national Hans Egloff (V, ZH). Elle vise à empêcher les sous-locations abusives en introduisant notamment l'obligation pour le ou la locataire de soumettre à la partie bailleuse une demande écrite de sous-location.

Dans le développement, l'auteur de l'initiative relève que dans les villes, des logements anciens à loyer avantageux sont souvent sous-loués à des prix qui dépassent largement le montant payé par la ou le locataire principal. Pour augmenter encore ce revenu illégitime, des locataires principaux sous-loueraient parfois des logements chambre par chambre et soutireraient ainsi des montants exorbitants à plusieurs sous-locataires. Par manque d'informations et en l'absence de demandes de consentement, de nombreux bailleurs ou bailleuses ignorent qui habite ou utilise réellement les immeubles dont ils ou elles sont propriétaires.

L'auteur de l'initiative évoque aussi l'attitude adoptée par les tribunaux. Selon lui, ces derniers accordent à la partie bailleuse le droit de refuser son consentement à une sous-location lorsque le ou la locataire n'a pas l'intention de revenir, après un certain temps, occuper lui-même ou elle-même le logement. Dans la pratique, la simple déclaration du ou de la locataire affirmant qu'il ou elle entend refaire personnellement usage, quelque temps plus tard, de l'objet loué suffit à inverser le fardeau de la preuve. Il incombe alors à la partie bailleuse de démontrer que le ou la locataire n'a pas l'intention de revenir. L'auteur de l'initiative en tire la conclusion que le droit en vigueur est impraticable et qu'il permet de faire fi de la volonté du législateur.

Le 12 mai 2016, la Commission des affaires juridiques du Conseil national (CAJ-N) a donné suite à l'initiative parlementaire par 15 voix contre 10. Le 30 août 2016, la Commission des affaires juridiques du Conseil des États (CAJ-E) a refusé, par 5 voix contre 4 et 1 abstention, de se rallier à cette décision. Le Conseil national a, pour sa part décidé, le 13 mars 2017, de donner suite à l'initiative, par 109 voix contre 77 et 2 abstentions. La CAJ-E en a fait de même le 25 avril 2017, par 6 voix contre 3 et 1 abstention, en vertu de quoi la CAJ-N a été chargée de présenter un projet dans un délai de deux ans.

Le 22 mars 2019, le Conseil national a prolongé le délai de traitement du dossier jusqu'à la session de printemps 2021. Ce délai a été prolongé de deux années supplémentaires le 19 mars 2021.

La CAJ-N a adopté son projet le 18 août 2022, projet qui prévoit une révision des **art. 262** (sous-location) et **291** (sous-affermage) du code des obligations (CO).

L'**art. 262, al. 1, CO** en vigueur prévoit que le ou la locataire peut sous-louer tout ou partie de la chose avec le consentement de la partie bailleuse. Il ne précise pas quelle forme doit revêtir ce consentement. Le projet de la CAJ-N modifie cette disposition dans le sens que le ou la locataire ne pourra sous-louer tout ou partie de la chose qu'avec le consentement écrit de la partie bailleuse.

Autre nouveauté par rapport au droit actuel : la ou le locataire sera tenu de soumettre une demande écrite de sous-location au bailleur ou à la bailleuse, à moins que les parties en aient convenu autrement par écrit. Ce principe figure à l'**art. 262, al. 2, CO** révisé, lequel précise le contenu qui doit figurer dans la demande : les noms des sous-locataires (let. a) et les conditions du contrat, notamment la désignation de l'objet sous-loué, son usage, le loyer et la durée de la sous-location (let. b).

L'al. 3 de l'art. révisé prévoit que le ou la locataire doit informer le bailleur ou la bailleuse de tout changement de ces indications qui interviendrait pendant la sous-location.

L'al. 4 règle les motifs de refus. Il reprend en partie le droit en vigueur (al. 2 actuel). Le refus de satisfaire aux conditions énoncées aux al. 2 et 3, et donc de communiquer les indications nécessaires en vue de la sous-location, constitue un premier motif de refus. Des conditions de sous-location abusives comparées au bail peuvent également justifier le refus du consentement de la partie bailleuse. Le troisième motif de refus, à savoir des inconvénients majeurs occasionnés au bailleur ou à la bailleuse par la sous-location, correspond à l'art. 262, al. 2, let. c, CO en vigueur. Un nouveau motif de refus du consentement s'y ajoute, soit une durée prévue de sous-location de plus de deux ans.

Dorénavant, les motifs de refus ne seront plus énumérés de manière exhaustive : contrairement à ce qui est prévu dans le droit en vigueur, la partie bailleuse pourra invoquer des raisons qui ne sont pas expressément mentionnées dans la loi.

L'al. 6 est entièrement nouveau : il introduit expressément dans la loi un motif de résiliation extraordinaire concernant la sous-location. Si le ou la locataire sous-loue tout ou partie de l'objet sans le consentement écrit de la partie bailleuse, qu'il donne de fausses indications ou qu'il omet d'informer celle-ci d'un changement se rapportant aux indications fournies avec la demande écrite de sous-location, le bailleur ou la bailleuse pourra, après une protestation écrite restée sans effet, résilier le bail moyennant un délai de congé minimum de 30 jours.

La possibilité de conclure un sous-contrat existe également dans le droit du bail à ferme. Comme l'art. 291 CO est fondé, sous certains aspects, sur l'art. 262 CO, la CAJ-N a proposé de l'adapter et de le compléter par analogie.

## Délibérations

### Projet 1

Code des obligations (Droit du bail: sous-location) ([FF 2022 2082](#))

07.03.2023 CN Décision conforme au projet

18.09.2023 CE Adhésion

29.09.2023 CE Adoption (vote final)

29.09.2023 CN Adoption (vote final)

Texte soumis au vote final: [FF 2023 2288](#)

Le **Conseil national** s'est penché sur le projet à la session de printemps 2023.

Une minorité de la commission chargée de l'examen préalable, composée de membres du groupe socialiste, du groupe des VERT-E-S et du groupe vert/libéral, a proposé de ne pas entrer en matière sur cet objet. Elle estimait en effet qu'il n'était pas nécessaire de légiférer sur la question, soulignant que les règles en vigueur prévoyaient déjà qu'il faille l'accord de la partie bailleuse pour procéder à une sous-location, tout en évitant un formalisme excessif. Pour cette minorité, la révision proposée n'était qu'une tentative d'affaiblir encore une protection contre le congé qui, en Suisse, est déjà précaire. Selon elle, s'il y a un problème avec des plateformes comme Airbnb, il y a lieu de réglementer directement ces plateformes plutôt que de s'en prendre à la sous-location de manière générale.

La révision proposée était en revanche défendue par des membres du groupe UDC, du groupe libéral-radical et du groupe du Centre, selon lesquels le projet permettrait de renforcer la sous-location et de protéger la partie bailleuse. Il est normal de prévoir des sanctions en cas de non-respect des règles, ont-ils indiqué. Et d'ajouter que, de manière générale, les contrats de location doivent être réglés par écrit.

Le Conseil fédéral avait pour sa part pris position contre le projet et proposé de ne pas entrer en matière sur celui-ci dans son avis du 19 octobre 2022. Il estimait en effet que des dispositions plus strictes n'étaient pas justifiées ou seraient disproportionnées, et que les exigences supplémentaires proposées entraîneraient une augmentation de la charge administrative, tant pour la partie bailleuse que pour les

locataires. De plus, les exigences en question entraveraient, voire excluraient, le recours à des plateformes de réservation comme Airbnb ou des formes de location telles que le contrat de location générale (portant sur un immeuble entier) ou le logement contre services.

Suivant la majorité de sa commission, le Conseil national est entré en matière sur le projet par 110 voix contre 82 et 1 abstention.

Lors de la discussion par article, deux propositions de minorité concernant l'art. 262, al. 4, ont été déposées.

La première minorité, constituée de membres du groupe socialiste et du groupe des VERT-E-S, était d'avis que l'énumération des motifs autorisant la partie bailleuse à refuser son accord devait rester exhaustive. Elle s'opposait également à ce qu'une durée prévue de sous-location de plus de deux ans devienne un motif de refus. Cette minorité proposait plutôt d'indiquer à la let. d que le bailleur ou la bailleuse peut refuser son consentement si, en cas de sous-location de l'entier du logement, il est manifeste que le ou la locataire ne réintègrera pas le logement.

La seconde minorité, composée de membres du groupe socialiste, du groupe des VERT-E-S et du groupe vert/libéral, était elle aussi favorable à une énumération exhaustive des motifs de refus ; elle demandait par contre que le nouveau motif de refus soit purement et simplement biffé (let. d).

S'agissant de l'al. 6, une minorité rose-verte considérait que la formulation du motif de résiliation extraordinaire était excessive, raison pour laquelle elle a proposé une version plus mesurée en ce qui concerne les faits susceptibles d'entraîner une résiliation extraordinaire.

Le conseil a suivi l'avis de la majorité de sa commission sur tous les points.

Des propositions de minorité ont aussi été déposées relativement à l'art. 291 (sous-affermage). Entre autres, une minorité a jugé qu'il n'était pas judicieux d'étendre les conditions de la sous-location aux baux à ferme. Ces propositions de minorité ont également été rejetées par le Conseil national, qui, lors du vote sur l'ensemble, a adopté le projet de la CAJ-N sans l'amender, par 108 voix contre 83 et 1 abstention. Se sont opposés au projet les membres du groupe socialiste, du groupe des VERT-E-S et des membres du groupe vert/libéral.

Le **Conseil des États** a examiné le projet à la session d'automne 2023. Là aussi, une minorité a proposé de ne pas entrer en matière sur l'objet. Selon elle, la révision était superflue et ne servirait qu'à compliquer les relations entre les locataires et la partie bailleuse. Le représentant du Conseil fédéral a réitéré ses réserves.

Suivant l'avis de la majorité de sa commission, le Conseil des États est toutefois entré en matière sur le projet par 23 voix contre 10 et 3 abstentions.

En ce qui concerne l'art. 262, al. 4, la majorité de la commission a proposé, lors de la discussion par article, une formulation énumérant de manière exhaustive les motifs de refus. Elle souhaitait garantir la sécurité juridique et éviter que, au fil du temps, la jurisprudence ne fasse évoluer la disposition dans une direction ne correspondant plus à la volonté du législateur.

Par 18 voix contre 14 et 2 abstentions, le Conseil des États a cependant suivi la proposition de la minorité de sa commission, se ralliant ainsi au point de vue du Conseil national. Il a également rejeté la proposition d'énumération exhaustive des motifs de refus à l'art. 291, émanant de la majorité de sa commission.

Au vote sur l'ensemble, la Chambre des cantons a adopté le projet par 25 voix contre 11.

Au vote final, le Conseil national a adopté le projet par 108 voix contre 85 et 2 abstentions et le Conseil des États, par 32 voix contre 11.

(Sources : rapport de la commission, communiqué de presse et avis du Conseil fédéral, Bulletin officiel)

## 2 Riassunto delle deliberazioni

### 15.455 Impedire le sublocazioni abusive

**Per impedire abusi futuri nell'ambito delle sublocazioni e dei subaffitti occorre completare e adeguare le condizioni previste nel diritto in materia di locazione. Per poter sublocare o subaffittare sarà indispensabile il consenso scritto del locatore. Inoltre, se le condizioni stabilite non saranno rispettate, il locatore disporrà di un diritto straordinario di disdetta. Su questa revisione del Codice delle obbligazioni, adottata dalle Camere federali il 29 settembre 2023 e contro la quale è stato chiesto il referendum, si voterà il 24 novembre 2024.**

#### Situazione iniziale

Il 18 giugno 2015 il consigliere nazionale Hans Egloff (V, ZH) ha presentato l'iniziativa parlamentare [15.455](#) Impedire le sublocazioni abusive, con la quale chiedeva che il conduttore sia tenuto a sottoporre al locatore una richiesta scritta di sublocazione.

Stando alla motivazione dell'iniziativa, accade spesso che nelle città appartamenti vecchi e convenienti sono sublocati a prezzi che superano considerevolmente la pigione corrisposta dal conduttore principale, il quale intasca la differenza. Per incrementare ulteriormente questo profitto illecito, talvolta il conduttore subloca singole stanze a differenti subconduttori, esigendo cifre esorbitanti. I locatori non sono informati in merito alla sublocazione né viene chiesto il loro consenso. In molti casi non hanno alcuna idea di chi abita nei loro appartamenti o fa uso dei locali.

Nella motivazione l'autore dell'iniziativa illustra la giurisprudenza in materia: i giudici accordano al locatore il diritto di rifiutare il consenso a una sublocazione se il conduttore non ha l'intenzione di riutilizzare successivamente l'oggetto locato. Nella prassi la semplice dichiarazione del conduttore di avere l'intenzione di riutilizzare successivamente l'oggetto locato è sufficiente per invertire l'onere della prova. In questi casi, in effetti, spetta al locatore dimostrare che il conduttore non ha l'intenzione di rioccupare l'alloggio. Secondo l'autore dell'iniziativa il diritto vigente è dunque impraticabile e consente di eludere la volontà del legislatore.

Il 12 maggio 2016 la Commissione degli affari giuridici del Consiglio nazionale (CAG-N) ha deciso con 15 voti contro 10 di dare seguito all'iniziativa parlamentare. Il 30 agosto 2016, l'omologa Commissione del Consiglio degli Stati ha rifiutato il proprio consenso alla proposta con 5 voti contro 4 e 1 astensione. Il 13 marzo 2017 il Consiglio nazionale ha approvato la proposta della sua Commissione con 109 voti contro 77 e 2 astensioni, decisione alla quale il 25 aprile 2017 la CAG-S si è allineata con 6 voti contro 3 e 1 astensione. Alla CAG-N è quindi stato affidato l'incarico di elaborare un progetto entro due anni.

Il 22 marzo 2019 il Consiglio nazionale ha prorogato il termine di trattazione fino alla sessione primaverile del 2021; il 19 marzo 2021 lo ha prorogato nuovamente di due anni.

Il 18 agosto 2022 la CaG-N ha trasmesso alla propria Camera il proprio progetto di revisione degli **articoli 262** (sublocazione) e **291** (subaffitto) del Codice delle obbligazioni (CO).

L'attuale **articolo 262 capoverso 1 CO** stabilisce che il conduttore può sublocare in tutto o in parte la cosa con il consenso del locatore, ma non precisa in quale forma debba essere dato il consenso. La modifica dell'articolo menzionato sancisce per le sublocazioni future l'obbligo del consenso scritto del locatore.

La modifica di legge prevede altresì che, salvo diverso accordo scritto fra le parti, il conduttore deve presentare al locatore una richiesta scritta di sublocazione. Il nuovo **capoverso 2 dell' articolo 262 CO** sancisce questo principio e precisa gli elementi che devono figurare nella richiesta, ovvero i nomi dei subconduttori (lett. a) e le condizioni contrattuali, in particolare l'oggetto in sublocazione, l'uso cui è destinato, la pigione dovuta al sublocatore e la durata della sublocazione (lett. b).

Il conduttore deve inoltre informare il locatore riguardo a ogni modifica di queste indicazioni intervenute durante la sublocazione (cpv. 3).

Il **capoverso 4** disciplina i casi in cui il consenso può essere negato. In buona parte essi coincidono con quelli previsti dalle disposizioni in vigore (attuale cpv. 2). Il consenso può essere negato: se il con-

conduttore rifiuta di comunicare le indicazioni di cui ai nuovi capoversi 2 e 3, se le condizioni della sublocazione, comparate con quelle del contratto principale di locazione, sono abusive e se, come già sancito dal vigente articolo 262 capoverso 2 lettera c CO, la sublocazione causa al locatore un pregiudizio essenziale. Il progetto prevede infine la possibilità di rifiutare la sublocazione se la durata prevista supera due anni.

La modifica non prevede più un elenco esaustivo dei motivi che possono giustificare il rifiuto della sublocazione: sono così ammessi anche casi non espressamente disciplinati nella legge.

Il nuovo **capoverso 6** attribuisce al locatore un diritto straordinario di recesso dal contratto: se il conduttore ha sublocato la cosa senza il suo consenso scritto, ha fornito indicazioni false o non lo ha informato riguardo a modifiche delle indicazioni che devono figurare nella richiesta scritta di sublocazione, il locatore può dare la disdetta con preavviso di almeno 30 giorni dopo una diffida scritta rimasta infruttuosa.

La possibilità di cedere l'uso della cosa a terzi è prevista anche nel diritto in materia di affitto. Poiché l'**articolo 291 CO**, che disciplina il subaffitto, ricalca sotto diversi aspetti l'articolo 262 CO, la CAG-N ha proposto di completarlo e adeguarlo per analogia.

## Deliberazioni

### Disegno 1

Codice delle obbligazioni (Diritto di locazione: sublocazione) ([FF 2022 2082](#))

07.03.2023	CN	Decisione secondo il disegno (progetto)
18.09.2023	CE	Adesione
29.09.2023	CE	Adozione nella votazione finale
29.09.2023	CN	Adozione nella votazione finale

Testo del voto finale: [FF 2023 2288](#)

Il **Consiglio nazionale** ha discusso il progetto nella sessione primaverile 2023.

Una minoranza della Commissione, composta di membri del Gruppo socialista, del Gruppo dei Verdi e del Gruppo verde liberale ha proposto di non entrare in materia. Essa ritiene superfluo un intervento sul piano legislativo in quanto le norme in vigore già vincolano la sublocazione al consenso del locatore, senza però imporre formalità eccessive. A suo avviso, il vero obiettivo della revisione proposta è smantellare ulteriormente una protezione dalle disdette già di per sé insufficiente. Un eventuale problema con le piattaforme in rete quali Airbnb andrebbe risolto regolamentando tali piattaforme e non penalizzando tutte le sublocazioni.

Rappresentanti del Gruppo dell'Unione democratica di Centro, del Gruppo liberale radicale e del Gruppo del Centro appoggiano invece la revisione poiché ritengono che rafforzerebbe la sublocazione e proteggerebbe i locatori. Reputano inoltre normale il fatto che siano previste sanzioni in caso di violazione delle regole, così come ritengono opportuno che i rapporti di locazione siano disciplinati per scritto.

Dal canto suo, il Consiglio federale si era detto contrario alla revisione già nel parere del 19 ottobre 2022, tanto da proporre la non entrata in materia. A suo avviso si tratta di un intervento legislativo ingiustificato e sproporzionato. Le condizioni aggiuntive proposte provocherebbero un aumento dell'onere amministrativo sia per i conduttori che per i locatori. Inoltre, diverrebbe più complicato, se non addirittura impossibile, utilizzare piattaforme come Airbnb o ricorrere a forme alternative come il contratto di locazione generale per tutti gli alloggi di un immobile oppure la sublocazione a una pigione ridotta in cambio di forme di aiuto o sostegno.

La Camera ha aderito alla proposta della propria Commissione e con 110 voti contro 82 e 1 astensione ha deciso di entrare in materia.

Nell'ambito della deliberazione di dettaglio sono state discusse due proposte di minoranza riguardanti l'articolo 262 capoverso 4.

La prima minoranza, composta di membri del Gruppo socialista e del Gruppo dei Verdi, chiedeva di continuare a prevedere un elenco esaustivo di ragioni per rifiutare il consenso alla sublocazione e di

non inserire in tale elenco una durata massima di sublocazione superiore a due anni. Proponeva invece di introdurre alla lettera d la possibilità di rifiutare il consenso alla sublocazione dell'intera abitazione qualora risulti evidente che il conduttore non vi farà più ritorno.

Anche la seconda minoranza, composta di membri del Gruppo socialista, del Gruppo dei Verdi e del Gruppo verde liberale, si era schierata a favore di un elenco esaustivo di ragioni per rifiutare una sublocazione, ma si era opposta all'introduzione della lettera d proposta dalla prima minoranza.

Una minoranza rosso-verde aveva proposto di riformulare in termini meno drastici la disposizione sulle situazioni che possono portare a una disdetta straordinaria (cpv. 6).

In tutti i punti, la Camera ha però aderito alle proposte della maggioranza.

Proposte di minoranza sono state avanzate altresì per l'articolo 291 (subaffitto), ma anch'esse sono state respinte dalla Camera. Nella votazione sul complesso, questa ha approvato il progetto della CAG-N senza alcuna modifica con 108 voti contro 83 e 1 astensione. Hanno votato contro i membri del Gruppo socialista, del Gruppo dei Verdi e membri del Gruppo verde liberale.

Il **Consiglio degli Stati** ha trattato il progetto nella sessione autunnale 2023. Anche in seno alla Camera alta una minoranza ha proposto di non entrare in materia. A suo avviso, la revisione non è motivata da un bisogno effettivo e non fa che complicare i rapporti tra locatori e conduttori. Perplexità circa il progetto sono state ribadite anche dal rappresentante del Consiglio federale.

Il Consiglio degli Stati ha però aderito alla proposta di maggioranza della propria Commissione e con 23 voti contro 10 e 3 astensioni ha deciso l'entrata in materia.

Nell'ambito della deliberazione di dettaglio, la maggioranza della Commissione ha proposto di formulare il capoverso 4 dell'articolo 262 in modo da elencare in modo esaustivo le ragioni del rifiuto alla sublocazione. Il suo obiettivo era garantire la certezza del diritto e impedire che nel tempo la giurisprudenza potesse far evolvere la disposizione in una direzione non auspicata dal legislatore.

Con 18 voti contro 14 e 2 astensioni, tuttavia, il Consiglio ha aderito alla proposta della minoranza della Commissione ed ha adottato la formulazione decisa dal Nazionale. Un elenco non esaustivo è stato deciso anche per l'articolo 291, diversamente da quanto proposto dalla maggioranza della Commissione.

Nella votazione sul complesso il Consiglio degli Stati ha approvato il progetto con 25 voti contro 11.

Nella votazione finale il Consiglio nazionale ha approvato il progetto con 108 voti contro 85 e 2 astensioni e il Consiglio degli Stati con 32 voti contro 11.

(Fonti: rapporto commissionale, comunicato stampa e parere del Consiglio federale, Bollettino ufficiale)





15.455

## Parlamentarische Initiative

**Egloff Hans.**

### Missbräuchliche Untermiete vermeiden

## Initiative parlementaire

**Egloff Hans.**

### Empêcher les sous-locations abusives

*Vorprüfung – Examen préalable*

#### CHRONOLOGIE

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 13.03.17 (VORPRÜFUNG - EXAMEN PRÉALABLE)

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 22.03.19 (FRIST - DÉLAI)

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 19.03.21 (FRIST - DÉLAI)

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 07.03.23 (ERSTRAT - PREMIER CONSEIL)

STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 18.09.23 (ZWEITRAT - DEUXIÈME CONSEIL)

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 29.09.23 (SCHLUSSABSTIMMUNG - VOTE FINAL)

STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 29.09.23 (SCHLUSSABSTIMMUNG - VOTE FINAL)

#### *Antrag der Mehrheit*

Der Initiative keine Folge geben

#### *Antrag der Minderheit*

(Schwander, Egloff, Geissbühler, Nidegger, Reimann Lukas, Rickli Natalie, Schmidt Roberto, Vogt, Walliser, Zanetti Claudio)

Der Initiative Folge geben

#### *Proposition de la majorité*

Ne pas donner suite à l'initiative

#### *Proposition de la minorité*

(Schwander, Egloff, Geissbühler, Nidegger, Reimann Lukas, Rickli Natalie, Schmidt Roberto, Vogt, Walliser, Zanetti Claudio)

Donner suite à l'initiative

**Präsident** (Stahl Jürg, Präsident): Sie haben einen schriftlichen Bericht der Kommission erhalten.

**Egloff Hans** (V, ZH): Der Vorstoss bezweckt, Missbräuche bei der Untervermietung wirksam zu verhindern. Zu diesem Zweck wird eine Anpassung des Gesetzes verlangt, welche klare Regeln zur Untermiete festlegt und bei Gesetzesverstössen Sanktionsmöglichkeiten vorsieht.

Der Vorstoss bezieht sich nicht auf Vermietungsplattformen wie Airbnb und verlangt diesbezüglich auch keine Regulierungen. Diese Vermietungsplattformen, eben zum Beispiel Airbnb, sind Thema eines runden Tisches, der vom Bundesamt für Wohnungswesen einberufen worden ist und bereits einmal getagt hat und dies wieder tun wird.

Dieser Vorstoss geht ein in der Praxis vermehrt auftauchendes Problem an: Das geltende Mietrecht schottet die Bestandesmieten vom Markt ab. In langjährigen Mietverhältnissen liegen die Mietzinse oftmals weit unter dem ortsüblichen Niveau vergleichbarer Wohnungen. Es ist für den Mieter daher lohnenswert, statt den Mietvertrag zu kündigen, die günstige Altbauwohnung zu einem höheren Mietpreis an einen oder mehrere Untermieter weiterzuvermieten. Der Mieter kommt so ohne eigene Leistung zu einem monatlichen Zusatzeinkommen. In der Praxis zeigen sich diverse Spielformen solcher gewinnbringenden Untervermietungen, etwa die konstante Untervermietung über mehrere Jahre ohne Rückkehrabsicht des Mieters oder die Untervermietung einzelner





Zimmer zu überhöhten Preisen an mehrere Personen. Für beide Missbrauchsarten gibt es genügend Beispiele, es haben sich eigentliche Geschäftsmodelle entwickelt; die Medien haben auch schon darüber berichtet. Der Vermieter wird über eine solche Untervermietung meist nicht informiert, oder es werden ihm die Untermietbedingungen vorenthalten. Vielfach erfährt der Vermieter erst aufgrund von Reaktionen durch Nachbarn von den Personenwechseln in der Mietwohnung, oder er sieht sein Mietobjekt auf einschlägigen Internetplattformen zur Miete ausgeschrieben. Das geltende Mietrecht sieht griffige Instrumente vor, um Missbräuche im Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter zu bekämpfen. Mieterorganisationen propagieren diese im Kampf gegen Missbrauch und Wohnungsknappheit und für günstigen Wohnraum immer wieder. Mir leuchtet nicht ein, weshalb nicht auch im Verhältnis zwischen Mieter und Untermieter ähnliche Schranken gelten sollen. Mieter müssen zwar gemäss Gesetz die Zustimmung des Vermieters für die Untervermietung einholen. Geschieht dies nicht, so haben sie allerdings kaum mit Konsequenzen zu rechnen, denn vom Vermieter wird in der Praxis verlangt, dass er die Missbräuchlichkeit der Untermiete nachweisen muss. Wie soll der Vermieter beispielsweise beweisen, dass der Mieter keine Absicht hat, jemals wieder in die Mietwohnung zurückzukehren, oder wie soll er die Missbräuchlichkeit der Untermiete ahnden, wenn er die Bedingungen gar nicht kennt? Es ist daher zweckmässig und notwendig, dass das Gesetz klare, praxistaugliche Regeln zur Verhinderung von missbräuchlichen Untervermietungen enthält. Ich danke Ihnen für die Unterstützung meiner Initiative.

**Bauer Philippe** (RL, NE), pour la commission: Le 12 mai 2016, la Commission des affaires juridiques de notre conseil a décidé de donner suite à l'initiative parlementaire Egloff 15.455, "Empêcher les sous-locations abusives", par 15 voix contre 10. Par contre, le 30 août 2016, la commission soeur du Conseil des Etats a, quant à elle, refusé d'y donner suite, par 5 voix contre 4 et 1 abstention. Le projet est dès lors revenu devant notre commission qui a, le 2 février 2017, décidé cette fois de ne pas lui donner suite, par 12 voix contre 12 et 1 abstention, avec la voix prépondérante de son président.

Aujourd'hui, il appartient à notre conseil de se prononcer, et la majorité de la commission vous propose de considérer avec elle que l'article 262 du Code des obligations régit de manière adéquate toutes les questions liées à la sous-location. La sous-location, de l'avis de la majorité de la commission, reste d'une manière générale limitée dans le temps. On parle d'étudiants, on parle de travailleurs temporaires venant de l'étranger. La majorité considère aussi qu'il n'y a pas ou peu d'abus démontrés en la matière, qu'il n'y a pas ou peu de problèmes véritablement liés au droit du bail, même si, comme cela a été relevé, les plates-formes de type Airbnb causent parfois un certain nombre de difficultés.

#### AB 2017 N 377 / BO 2017 N 377

Mais le siège de la matière ne devrait vraisemblablement pas, de l'avis de la majorité, se trouver dans le Code des obligations. On en veut pour preuve que certaines communes ont déjà introduit des dispositions en la matière et que, la semaine passée, le Grand Conseil vaudois a adopté un postulat demandant une étude de situation sur le sujet des plates-formes de location ou de sous-location en ligne.

A contrario, la minorité de la commission estime qu'il y a des abus fréquents, qu'ils se manifestent dans des sous-locations de très longue durée, des sous-locations partielles d'appartements ou de pièces d'appartements. De l'avis de la minorité, les abus se manifestent aussi par le fait que le bailleur n'est fréquemment pas informé des cas de sous-location et que le manque de transparence des conditions de la sous-location, notamment les loyers, souvent abusifs, qui sont prélevés par le sous-bailleur, devraient justifier cette intervention; la question des sous-loyers excessifs étant un peu celle qu'on connaît avec les plates-formes de type Airbnb. Pour les raisons que j'ai évoquées, la majorité de la commission a décidé de ne pas donner suite à cette initiative parlementaire et vous remercie d'en faire de même.

**Arslan Sibel** (G, BS), für die Kommission: Die Kommission für Rechtsfragen befasste sich zum ersten Mal am 13. Mai 2016 mit der parlamentarischen Initiative, welche verlangt, dass zur Vermeidung missbräuchlicher Untermieten namentlich eine Regelung eingeführt wird, wonach Mieter beim Vermieter ein schriftliches Untermietbegehren stellen müssen. Sie hat der Initiative Folge gegeben. Mit 5 zu 4 Stimmen bei 1 Enthaltung hat die Kommission für Rechtsfragen des Ständerates jedoch am 20. August 2016 diesem Beschluss ihrer Schwesterkommission keine Zustimmung erteilt.

Ihre Kommission für Rechtsfragen hat schliesslich an ihrer Sitzung vom 2. Februar 2017 mit 12 zu 12 Stimmen bei 1 Enthaltung mit Stichentscheid des Präsidenten entschieden, der Initiative auch keine Folge zu geben. Die Kommissionsminderheit sieht angesichts der Missbräuche bei der Untermiete Handlungsbedarf. Sie weist auf verschiedene, häufig auftretende Fälle hin: die Untervermietung einer Wohnung über mehrere Jahre hin-



weg, die Untervermietung eines Zimmers zu einem erhöhten Preis und schliesslich die tages- oder wochenweise Untervermietung an Touristen, zum Beispiel über Plattformen wie Airbnb. Die Minderheit gibt zu bedenken, dass der Vermieter vielfach weder über die Untervermietung als solche noch über die Dauer der Untervermietung und über deren Bedingungen informiert wird, obwohl das Gesetz dies verlangt. Sie beantragt deshalb, der Initiative Folge zu geben.

Die Mehrheit Ihrer Kommission für Rechtsfragen, für welche ich hier spreche, ist hingegen der Ansicht, dass die geltenden Bestimmungen für die Untermiete diesen Bereich angemessen regeln. Der Kommission ist bewusst, dass es missbräuchliche Untermietverhältnisse gibt, jedoch handelt es sich dabei um sehr wenige Fälle. In der Praxis wird die Untermiete hauptsächlich für eher kurze Zeiträume, also für wenige Monate, genutzt, und zwar von jungen Erwerbstätigen und Studierenden, die einen Studienaufenthalt oder ein Praktikum im Ausland absolvieren. Die Kommission weiss um die Problematik rund um die Mietplattformen wie Airbnb, hält eine Änderung von Artikel 262 des Obligationenrechts in dieser Sache allerdings für den falschen Weg. Ferner ist sie der Auffassung, dass die vom Initianten gewählte Formulierung zu vage ist.

Aus diesen Gründen beantrage ich Ihnen im Namen der Kommission für Rechtsfragen, der parlamentarischen Initiative keine Folge zu geben.

**Präsident** (Stahl Jürg, Präsident): Die Kommissionsmehrheit beantragt, der Initiative keine Folge zu geben. Die Kommissionsminderheit beantragt, der Initiative Folge zu geben.

### *Abstimmung – Vote*

(namentlich – nominatif; 15.455/14852)

Für Folgegeben ... 109 Stimmen

Dagegen ... 77 Stimmen

(2 Enthaltungen)



15.455

**Parlamentarische Initiative**

**Egloff Hans.**

**Missbräuchliche Untermiete vermeiden**

**Initiative parlementaire**

**Egloff Hans.**

**Empêcher les sous-locations abusives**

*Frist – Délai*

CHRONOLOGIE

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 13.03.17 (VORPRÜFUNG - EXAMEN PRÉALABLE)

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 22.03.19 (FRIST - DÉLAI)

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 19.03.21 (FRIST - DÉLAI)

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 07.03.23 (ERSTRAT - PREMIER CONSEIL)

STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 18.09.23 (ZWEITRAT - DEUXIÈME CONSEIL)

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 29.09.23 (SCHLUSSABSTIMMUNG - VOTE FINAL)

STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 29.09.23 (SCHLUSSABSTIMMUNG - VOTE FINAL)

**La presidente** (Carobbio Guscelli Marina, presidente): Avete ricevuto un rapporto scritto della commissione. La commissione propone, senza controproposta, di prorogare di due anni il termine per elaborare un progetto di atto normativo sino alla sessione primaverile del 2021.

*Die Behandlungsfrist des Geschäftes wird verlängert*

*Le délai de traitement de l'objet est prorogé*

AB 2019 N 577 / BO 2019 N 577





15.455

**Parlamentarische Initiative****Egloff Hans.****Missbräuchliche Untermiete vermeiden****Initiative parlementaire****Egloff Hans.****Empêcher les sous-locations abusives***Frist – Délai*

## CHRONOLOGIE

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 13.03.17 (VORPRÜFUNG - EXAMEN PRÉALABLE)

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 22.03.19 (FRIST - DÉLAI)

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 19.03.21 (FRIST - DÉLAI)

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 07.03.23 (ERSTRAT - PREMIER CONSEIL)

STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 18.09.23 (ZWEITRAT - DEUXIÈME CONSEIL)

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 29.09.23 (SCHLUSSABSTIMMUNG - VOTE FINAL)

STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 29.09.23 (SCHLUSSABSTIMMUNG - VOTE FINAL)

*Antrag der Mehrheit*

Die Behandlungsfrist um zwei Jahre verlängern

*Antrag der Minderheit*

(Brenzikofer, Arslan, Brélaz, Funciello, Hurni, Marti Min Li, Suter, Walder)

Die Initiative abschreiben

*Proposition de la majorité*

Prolonger le délai de traitement de deux ans

*Proposition de la minorité*

(Brenzikofer, Arslan, Brélaz, Funciello, Hurni, Marti Min Li, Suter, Walder)

Classer l'initiative

**Präsident** (Aebi Andreas, Präsident): Es liegt ein schriftlicher Bericht der Kommission vor.

**Bregy** Philipp Matthias (M-CEB, VS), für die Kommission: Unsere Kommission hat am 5. Februar 2021 diesen Antrag geprüft und beantragt Ihnen mit 13 zu 10 Stimmen, die Frist zur Ausarbeitung eines Erlassentwurfes bis zur Frühjahrssession 2023 zu verlängern. Ich will Ihnen nicht die Freude vermiesen, aber ich kann Sie bereits darauf hinweisen, dass dies unser nächstes Wahljahr sein wird.

Auf die Geschichte dieses Vorstosses will ich nicht näher eingehen. Er ist seit 2015 hängig. Details können Sie unserem Kommissionsbericht entnehmen. Gleichwohl kurz zum Inhalt: Unser ehemaliger Kollege Egloff will klare und bessere Regeln für die Untermiete. Die Mehrheit unserer Kommission will dies ebenso. Konkret bedeutet dies, dass die Untermiete zukünftig nur mit einer schriftlichen Zustimmung und unter gleichzeitiger Bekanntgabe der entsprechenden Konditionen möglich sein soll. Die Folge davon ist, dass nicht untervermieteten darf, wer seine Konditionen nicht bekannt gibt. Eine weitere Folge davon ist, dass die Untermiete verweigern kann, wer mehrere Nachteile oder eine Untermiete, die länger als zwei Jahre dauert, zu gewärtigen hätte. Dies ist deshalb wichtig, weil das aktuelle Mietrecht zwar eine Zustimmung notwendig macht, diese aber nur unter bestimmten Voraussetzungen verweigert werden kann.

AB 2021 N 654 / BO 2021 N 654





In diesem Sinne – ich mache es kurz – begrüsst unsere Kommission die von unserem ehemaligen Kollegen Egloff geforderte Verschärfung. Dadurch kann die Untermiete ihrem ursprünglichen Zweck zugeführt werden, nämlich demjenigen einer kurzfristigen Gebrauchsüberlassung. Gleichzeitig kann, insbesondere in grösseren Städten, Missbrauch verhindert werden. Dort werden teilweise Altbauwohnungen bei der Untermiete zu höheren Preisen vermietet als bei der Miete.

In diesem Sinne beantragt die Mehrheit der Kommission, die Fristerstreckung zu gewähren.

**Brenzikofer** Florence (G, BL): Die vorliegende parlamentarische Initiative möchte, dass jedes Untermietverhältnis dem Vermieter oder der Vermieterin mit detaillierten Angaben schriftlich gemeldet werden muss. Zudem könnte die Vermieterin oder der Vermieter die Zustimmung verweigern und bereits bei kleinsten Verfehlungen innerhalb einer Halbmonatsfrist kündigen. Diese Aufweichung des Kündigungsschutzes für Mieter und Untermieterinnen lehnt die Kommissionsminderheit ab.

In der Praxis geht es um wenige Fälle, bei welchen Missbrauch bei Untermieten getrieben wird. In der Realität wird die Untermiete hauptsächlich für eher kurze Zeiträume genutzt. Meistens sind es junge Erwerbstätige und Studierende, die einen Studienaufenthalt oder ein Praktikum im Ausland absolvieren.

Das viel grössere Problem der Beeinträchtigung des Mietmarkts wegen kommerzieller Vermietungsplattformen wie Airbnb lässt sich damit jedoch nicht lösen. Denn bei Airbnb handelt es sich nicht um ein klassisches Untermietverhältnis, es ist vielmehr mit einem zeitweisen Überlassen der Wohnung vergleichbar.

Die vorgeschlagene Änderung ist kompliziert und formalistisch und kann dazu führen, dass Mieterinnen und Untermieter die Wohnung schlussendlich verlieren. Auch die Begrenzung der Untermiete auf zwei Jahre ist problematisch. So sind Wissenschaftler, Professorinnen, Angestellte von internationalen Firmen oder Delegierte des Roten Kreuzes oft länger als zwei Jahre im Einsatz und möchten ihre Wohnung nach der Rückkehr wieder beziehen können. Bereits heute gibt es zudem ausreichende gesetzliche Grundlagen, um den seltenen Missbrauch bei Untermieten zu sanktionieren. So gibt es beispielsweise Grenzen beim Untermietzins. Das Missbrauchspotenzial ist gering. Das Bundesgericht toleriert nur einen 10-prozentigen Aufschlag auf der Normalmiete.

Bereits heute lässt sich grober Missbrauch bei Untermieten mit einer Kündigung sanktionieren. Vor allem von bürgerlicher Seite ist in unterschiedlichsten Bereichen jeweils der Grundsatz zu hören, dass wegen vereinzelter Missstände nicht gleich ganze Gesetze erlassen oder verschärft werden sollten. Mit dieser Gesetzesänderung würde jedoch das Kind mit dem Bade ausgeschüttet. Es gibt keinen zwingenden Handlungsbedarf. Mit einer solchen Gesetzesänderung würden Tausende von Mieterinnen und Mietern für das Verfehlen einiger weniger bestraft werden.

Auch von den Verbänden gibt es Widerstand. Sowohl der Schweizerische Gewerbeverband als auch der Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz sprechen sich dagegen aus, in diesem Bereich gesetzliche Massnahmen zu ergreifen.

Im Jahr 2019 wurde die Frist dieses Geschäfts bereits einmal verlängert. Es braucht deshalb keine erneute Verlängerung.

Ich fasse zusammen: Der Gesetzesartikel will ein Problem lösen, das in der Praxis kaum existiert. Ich bitte Sie im Namen einer starken Kommissionsminderheit, diese parlamentarische Initiative abzuschreiben.

**Präsident** (Aebi Andreas, Präsident): Die Mehrheit der Kommission beantragt, die Behandlungsfrist um weitere zwei Jahre zu verlängern. Eine Minderheit Brenzikofer beantragt die Abschreibung der Initiative.

#### *Abstimmung – Vote*

(namentlich – nominatif; 15.455/22779)

Für den Antrag der Mehrheit ... 121 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit ... 71 Stimmen

(0 Enthaltungen)



15.455

**Parlamentarische Initiative****Egloff Hans.****Missbräuchliche Untermiete vermeiden****Initiative parlementaire****Egloff Hans.****Empêcher les sous-locations abusives***Erstrat – Premier Conseil*

## CHRONOLOGIE

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 13.03.17 (VORPRÜFUNG - EXAMEN PRÉALABLE)

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 22.03.19 (FRIST - DÉLAI)

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 19.03.21 (FRIST - DÉLAI)

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 07.03.23 (ERSTRAT - PREMIER CONSEIL)

STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 18.09.23 (ZWEITRAT - DEUXIÈME CONSEIL)

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 29.09.23 (SCHLUSSABSTIMMUNG - VOTE FINAL)

STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 29.09.23 (SCHLUSSABSTIMMUNG - VOTE FINAL)

*Antrag der Mehrheit*

Eintreten

*Antrag der Minderheit*

(Brenzikofer, Dandrès, Flach, Funicello, Hurni, Imboden, Mahaim, Marti Min Li, Walder)

Nichteintreten

*Proposition de la majorité*

Entrer en matière

*Proposition de la minorité*

(Brenzikofer, Dandrès, Flach, Funicello, Hurni, Imboden, Mahaim, Marti Min Li, Walder)

Ne pas entrer en matière

**von Falkenstein** Patricia (RL, BS), für die Kommission: Die parlamentarische Initiative Egloff 15.455, "Missbräuchliche Untermiete vermeiden", wurde im Juni 2015 eingereicht.

AB 2023 N 237 / BO 2023 N 237

Durch Anpassung bzw. Ergänzung von Artikel 262 OR sollen Missbräuche im Untermietverhältnis verhindert werden.

Untervermietungen führen regelmässig zu teilweise unrechtmässigen Situationen. Damit Missbräuche verhindert werden können, soll für die Zulässigkeit einer Untermiete bzw. Unterpacht in Zukunft die schriftliche Zustimmung der Vermieterin bzw. des Verpächters erforderlich sein. Werden die Voraussetzungen nicht erfüllt, soll der Vermieterin bzw. dem Verpächter neu ein ausserordentliches Kündigungsrecht zustehen.

Die parlamentarische Initiative Egloff hat eine lange Geschichte. Die RK-N gab der Initiative am 12. Mai 2016 mit 15 zu 10 Stimmen Folge, worauf aber die RK-S am 30. August 2016 mit 5 zu 4 Stimmen bei 1 Enthaltung diesem Beschluss keine Zustimmung gab. Am 13. März 2017 folgte der Nationalrat der Mehrheit der RK-N und gab der Initiative mit 109 zu 77 Stimmen bei 2 Enthaltungen Folge. Die RK-S stimmte diesem Beschluss am 25. April 2017 mit 6 zu 3 Stimmen bei 1 Enthaltung zu. Am 22. März 2019 beschloss der Nationalrat eine Fristverlängerung bis zur Frühjahrssession 2021, und am 19. März 2021 beschloss er erneut eine Fristverlängerung bis zur heutigen Frühjahrssession.





Die parlamentarische Initiative Egloff ist einer von vier Vorstössen zu ausgewählten Fragen des Mietrechtes: Während die parlamentarische Initiative Merlini 18.475 gleich im Anschluss an dieses Geschäft folgt, wurden die parlamentarischen Initiativen Vogler 16.458 und Feller 16.459 in einem Erlassentwurf zusammengefasst, den wir am Donnerstag behandeln werden.

Die RK-N nahm am 5. Februar 2021 die Arbeiten an diesen Vorstössen auf. An ihrer Sitzung vom 20. August 2021 verabschiedete sie den begleitenden Bericht und entschied gleichzeitig, zur Vorlage eine Vernehmlassung durchzuführen. Diese wurde am 6. September eröffnet, und am 8. April 2022 nahm die Kommission von den Antworten Kenntnis. Bis zum Ende der Vernehmlassungsfrist waren 64 Antworten eingegangen, davon enthielten 60 eine inhaltliche Stellungnahme.

Die Kommission verabschiedete den Entwurf am 8. April 2022 nach der Detailberatung mit 13 zu 9 Stimmen. Die Mehrheit ist der Meinung, dass mit diesen Änderungen Missbräuche im Untermietverhältnis vermieden werden können. Es könne nicht angehen, dass ein Mieter mit einem Untermietverhältnis ein Geschäftsmodell entwickeln könne. Eine Minderheit beantragte Nichteintreten. Sie hält die geltende Gesetzgebung für ausreichend und sieht deshalb keinen Handlungsbedarf. Die Rechte der Mieter würden bei einer Annahme eingeschränkt. Sie möchte am Paradigma festhalten, wonach der Mieterschaft im Grundsatz ein Recht zur Untermiete zusteht, das die Vermieterschaft nicht nach freiem Ermessen einschränken darf.

Nachdem die Kommission die parlamentarische Initiative 15.455 am 24. Juni 2022 dem Bundesrat zugestellt hatte, beantragte dieser, nicht auf diese einzutreten. An der RK-N-Sitzung vom 10. November 2022 wurde darum auf diesen Antrag eingegangen. Es brauchte dafür zuerst ein Rückkommen auf den bereits gefällten Entscheid der Kommission. Mit Stichentscheid der Präsidentin wurde mit 12 zu 12 Stimmen Rückkommen beschlossen. Anschliessend aber wurde der Antrag auf Nichteintreten abgelehnt, dies mit 12 zu 10 Stimmen. In der Detailberatung wurde bei Artikel 262 Absatz 4 der Antrag, der jetzt den Minderheitsanträgen I (Dandrès) und II (Brenzikofer) entspricht, gestellt. Statt des Begriffs "insbesondere" wollen die Minderheiten I und II den Begriff "nur" einsetzen. Sie möchten damit die Voraussetzungen, unter denen die Zustimmung zur Untermiete verweigert werden darf, enger fassen. Die Mehrheit der Kommission lehnte diese Verschärfung ab.

Bei Artikel 262 Absatz 4 Litera d möchte die Minderheit I (Dandrès), dass der Vermieter die Untermiete nur dann verweigern kann, wenn der Mieter nicht mehr in die Wohnung zurückkehrt. Die Minderheit II (Brenzikofer) will diesen Passus gänzlich streichen. Die Kommission lehnt die Streichung mit 13 zu 11 Stimmen ab.

Zu Artikel 262 Absatz 6: Die Minderheit Dandrès will weniger strenge Bedingungen für die Vertragsauflösung als die Mehrheit. Der entsprechende Antrag wurde in der Kommission mit 13 zu 11 Stimmen abgelehnt.

Zu Artikel 291 Absatz 4: Die Minderheit I (Dandrès) will bei der Unterpacht den Begriff "insbesondere" durch "nur" ersetzen, gleich wie bei der Untermiete. Der entsprechende Antrag wurde in der Kommission mit 13 zu 10 Stimmen abgelehnt.

Zu Artikel 291 Absatz 4 Litera d: Die Minderheit I (Dandrès) will das Kriterium von zwei Jahren, wie es die Mehrheit festgelegt hat, ersatzlos streichen. Die Kommission hat den entsprechenden Antrag abgelehnt.

Zu Artikel 291 Absatz 6: Die Minderheit II (Dandrès) will in Analogie zum Passus bei der Untermiete auch bei der Unterpacht weniger strenge Bedingungen für die Vertragsauflösung als die Mehrheit. Das Stimmenverhältnis war hier 13 zu 11 Stimmen.

Die Minderheit III (Dandrès) will den ganzen Artikel 291 und den Gliederungstitel "H. Unterpacht" streichen. Dieser Antrag ist mit 13 zu 11 Stimmen unterlegen.

In der Gesamtabstimmung waren 13 Kommissionsmitglieder für die Vorlage und 11 dagegen.

**Töngi** Michael (G, LU): Zuerst zu meiner Interessenbindung: Ich bin Vizepräsident des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands.

Ich habe eine Frage: Sie haben jetzt gesagt, dass wir am Donnerstag noch über die Staffelmiete und die mechanische Unterschrift reden. Dort gehe es ja darum, die Formvorschriften abzubauen, weil sie zu kompliziert seien. Können Sie erklären, weshalb denn die Kommission jetzt hier die Formvorschriften massiv ausbauen will, damit es viel komplizierter wird und den Mieterinnen und den Mietern sogar gekündigt werden kann, wenn sie einen Fehler machen?

**von Falkenstein** Patricia (RL, BS), für die Kommission: Danke für die Frage, Kollege Töngi. Ich lege hier ja nur die Kommissionsverhältnisse dar. Da müssen Sie den Fraktionssprechern nachher die gleiche Frage stellen. Sie werden es dann erklären.

**Kamerzin** Sidney (M-E, VS), pour la commission: S'agissant de l'entrée en matière, la Commission des affaires juridiques de notre conseil a décidé, le 12 novembre 2022, par 12 voix contre 10 et 2 abstentions, de rejeter la proposition de non-entrée en matière. La majorité de la commission vous propose par conséquent d'entrer





en matière et de rejeter la proposition défendue par la minorité Brenzikofer "Ne pas entrer en matière", cela contre l'avis également du Conseil fédéral qui considère que cette révision n'est pas nécessaire.

L'initiative parlementaire Egloff avait pour but initialement de lutter contre les sous-locations abusives, soit les cas où les locataires sous-louent des locaux à des prix qui dépassent largement, parfois de manière exorbitante, le loyer initial convenu entre le bailleur et le locataire. Par manque d'information et de demande de consentement, le bailleur ignore souvent d'ailleurs tout de ce système de sous-location. Les tribunaux, en outre, ne permettent pas de lutter efficacement contre de telles pratiques, car une simple déclaration du locataire selon laquelle il entendrait réintégrer les locaux prive souvent le bailleur de la possibilité de s'opposer valablement à une sous-location.

Pour l'auteur de l'initiative et pour la commission, et contrairement à l'avis du Conseil fédéral et de la minorité Brenzikofer, il est dès lors nécessaire de légiférer dans ce domaine pour les motifs suivants.

Premièrement, il faut un consentement écrit du bailleur pour sous-louer. En effet, en pratique, comme cela a été dit, le locataire ne demande pas souvent le consentement du bailleur, qui se trouve par la suite placé devant le fait accompli.

Deuxièmement, il faut une demande, écrite également, et préalable, pour pouvoir sous-louer, avec la désignation de l'objet et du contenu ainsi que la désignation de la personne et du contenu de contrat de sous-location.

Troisièmement, des sanctions claires en l'absence du consentement du bailleur ou lorsque le consentement a été obtenu de mauvaise foi doivent être introduites. Dans ces

#### AB 2023 N 238 / BO 2023 N 238

cas, la sanction consisterait à faire en sorte que le bailleur dispose d'un droit de résiliation extraordinaire.

De l'avis de la majorité de la commission, il y a lieu d'entrer en matière sur ce projet pour éviter les cas de sous-location abusifs. Merci de suivre la majorité de la commission.

**Brenzikofer** Florence (G, BL): Die hier vorliegende Initiative ist eine von mehreren Vorlagen, die im Moment in der Pipeline sind. Die Vorlage gefährdet das austarierte Mietsystem, stellt eine massive Verschlechterung dar und würde auf dem Buckel der Mieterinnen und Mieter ausgetragen.

Mit der parlamentarischen Initiative soll das Recht auf Untermiete eingeschränkt werden. Bereits wegen kleinerer Fehler bei Formalitäten soll eine Kündigung ausgesprochen werden dürfen. Ein Schelm ist, wer hier Böses denkt und beispielsweise vermutet, dass es vielleicht einfach darum geht, den Kündigungsschutz zu schwächen und so mittelfristig die Renditen erhöhen zu können. Denn es besteht kein gesetzlicher Handlungsbedarf. Die heute vorhandenen Regeln sehen bereits eine Zustimmung der Vermieterschaft für eine Untermiete vor, jedoch ohne übertriebenen Formalismus. Aus Sicht der grünen Fraktion sollte also vielmehr die Umsetzung der bestehenden Regeln angeschaut werden. Die grüne Fraktion beantragt deshalb, wie auch der Bundesrat, Nichteintreten auf dieses Geschäft.

Ich möchte schon eingangs grundlegende Mängel der Vorlage herausstreichen:

Erstens ist die vorgesehene Zweijahresfrist für die Verweigerung des Untermietverhältnisses in vielen Kontexten zu kurz. Denken Sie hierbei beispielsweise an ein Auslandsstudium, einen vorübergehenden Arbeitsaufenthalt für eine Unternehmung im Ausland oder für eine Mission für eine internationale Organisation wie das IKRK. Ich werde auf diesen Punkt in der Detailberatung bei meinem Minderheitsantrag noch genauer eingehen.

Zweitens wird nicht zwischen der vollständigen Untervermietung des Mietobjekts und der teilweisen Untervermietung unterschieden. Häufig wird ein Zimmer dann untervermietet, wenn sich die persönliche Situation der Mietpartei wesentlich ändert oder eine Person die Wohnung nicht alleine finanzieren kann. Vielleicht will sie auch einfach Wohnraum sinnvoll nutzen.

Völlig unverhältnismässig ist die ausserordentliche Kündigungsfrist bei Untermietverhältnissen, die beispielsweise wegen Formfehlern nicht den gesetzlichen Kriterien entsprechen. Diese Form der Kündigung ist die allerhärteste, welche das Mietrecht kennt. Im geltenden Mietrecht kommt diese Kündigungsform zur Anwendung, wenn die Mietpartei die Miete nicht bezahlt oder bei Vorliegen schwerwiegender Gründe, insbesondere bei Belästigungen oder Beschädigungen des Mietobjekts.

Wir müssen die Vorlage in einen grösseren Zusammenhang stellen: Seit fünfzehn Jahren sind die Hypothekarzinsen tief, doch die Mieten sind immer weiter angestiegen. Viele Haushalte sind am Limit und zahlen viel zu hohe Mieten. Immer mehr Personen bezahlen rund einen Drittel ihres Einkommens fürs Wohnen, was ein viel zu hoher Anteil ist. Das Bundesamt für Wohnungswesen geht davon aus, dass der Referenzzinssatz noch in diesem Jahr ansteigen wird. Das wird Mietzinserhöhungen zur Folge haben. Hier gilt es, zu erwähnen, dass der Referenzzinssatz seit 2009 neunmal gesenkt wurde. Jedoch hat nur gerade ein Sechstel der Vermieterinnen



und Vermieter den Mietenden diese Reduktion weitergegeben.

Wir kritisieren, dass das Parlament den ohnehin schwachen Kündigungsschutz in der Schweiz weiter abbaut und in einem zweiten Schritt die Marktmiete durchsetzen will. Stoppen wir diese Politik gegen die Mieterinnen und Mieter in unserem Land!

Ich beantrage Ihnen Nichteintreten auf die parlamentarische Initiative "Missbräuchliche Untermiete vermeiden". Besten Dank, dass Sie meiner Minderheit folgen.

**Hurni Baptiste (S, NE):** Je déclare mes intérêts: je suis membre des comités suisse et neuchâtelois de l'Association suisse des locataires.

Voici le premier objet d'une longue liste de projets qui vont passer devant notre autorité et qui ont tous le même but: déséquilibrer, affaiblir et fragiliser le droit du bail dans toutes ses dispositions protégeant la position du locataire. Nous le répéterons encore, mais que ceci soit dit une première fois: aujourd'hui déjà le droit du bail helvétique est libéral, particulièrement peu à l'avantage du locataire, et permet déjà au propriétaire de se débarrasser d'un locataire gênant. Ces projets sont donc tous, pour nous, à rebours du bon sens.

Alors que le droit du bail mériterait de voir renforcée la position du locataire, on propose de l'affaiblir gravement. Pour cette raison déjà, ce projet qui favorise à outrance la position du propriétaire devrait être rejeté. Mais ce n'est pas tout. Son contenu rate complètement sa cible. On peut d'abord se demander si notre pays a un véritable problème avec la sous-location. Nous n'en voyons qu'un seul: ce sont les problèmes liés à des plateformes de location comme Airbnb, et cela dans des zones de centres urbains. Or, on nous propose un projet de loi sur la sous-location qui ne répond absolument pas à la problématique des plateformes et qui résout des problèmes inexistantes. En effet, la réglementation prévue précise et durcit les règles de la sous-location de longue durée et non celles de courte durée. En cela aussi, ce projet mérite d'être rejeté, car il rate sa cible.

Même si l'on imaginait, par impossible, que le problème de sous-location de longue durée est existant, ce qui est faux, on le répète, la réglementation du projet fait totalement long feu. On fixe des règles rigides, comme celle des deux ans de sous-location au maximum, alors que la jurisprudence actuelle, reprise par la minorité Dandrès, exprime l'idée qu'une sous-location peut faire l'objet d'une résiliation si le locataire n'entend pas réintégrer le logement.

Dans la proposition qui nous est faite, peu importe si le locataire est parti, par exemple, pour finir ses études pendant deux ans et un mois avant de vouloir réintégrer son logement. Non, on met en place une règle rigide et inutile qui permet, exactement après deux ans, de résilier le bail. A cela on ajoute un deuxième pan de réglementation tout aussi unilatéral en faveur du bailleur. On autorise le bailleur à résilier le bail non seulement si le locataire a menti à son bailleur, réglementation déjà en vigueur, mais aussi si le locataire oublie simplement de demander le consentement écrit du bailleur quant à la sous-location ou, cas beaucoup plus fréquent, s'il l'a demandé uniquement par oral.

Dans cette assemblée, on se demande souvent s'il y a un "Handlungsbedarf" lorsque nous présidons à un changement législatif. Là, c'est clair: il n'y en a pas. Les sous-locations abusives sont d'ores et déjà proscrites, et les locataires qui s'y prêtent sont bien souvent punis. Procéder à ce changement législatif n'a qu'un but: inscrire une durée extrêmement rigide, qui ne tient pas compte des cas particuliers, et autoriser ensuite la résiliation puis l'expulsion du locataire. Le but poursuivi ne fait malheureusement aucun doute: faciliter l'expulsion de locataires, notamment dans les zones de pénurie, dans le but de pouvoir relouer encore et encore plus cher.

Ne nous laissons pas tromper et renvoyons ce projet de 2015 là où il a sa place, dans la pile des "Schnapsidee" de ce Parlement auxquelles on ne donne aucune suite, qu'on enterre et dont même la mention aux archives de la Confédération fera sourire nos successeurs.

Accepter ce projet, c'est vouloir rompre l'équilibre précaire entre bailleurs et locataires, surtout quand on constate à quel point l'initiative parlementaire Egloff ne représente qu'une rondelle du salami, car cela saute aux yeux qu'il s'agit de la technique du salami dont le but est ni plus ni moins que la destruction de la protection des locataires.

Le groupe socialiste rejettera d'une seule voix l'entrée en matière sur ce projet et on ne saurait assez mettre en garde celles et ceux qui entendent emprunter le chemin de son acceptation.

**Mahaim Raphaël (G, VD):** En préambule, je déclare mes intérêts: je suis membre du comité central d'Habitat durable – Casafair, la faîtière des propriétaires soucieux des relations sociales harmonieuses et du développement durable, qui, soit dit en passant, prendra une position nuancée sur toutes





ces propositions en matière de bail. Pour ce qui concerne celle-ci, il convient de s'y opposer vigoureusement. Au nom du groupe des Verts, je vous invite à suivre la minorité Brenzikofer et à refuser d'entrer en matière sur ce projet, qui est un grave détricotage d'un certain nombre d'acquis, mais qui va encore plus loin, car il ajoute encore une couche de complexité pour le locataire de façon totalement injustifiée.

Lors de ce débat, on a déjà parlé de "Salamitaktik"; en français, on a plutôt tendance à parler de "saucissonage". Je ne sais pas si cette différence culturelle est uniquement culinaire ou si elle reflète d'autres types de divergences. Quoi qu'il en soit, nous sommes ici face à un exemple de proposition qui ne met l'accent que sur un aspect très partiel de la grande problématique du droit du bail, à savoir un domaine dans lequel l'équilibre entre les intérêts des bailleurs et ceux des locataires est extrêmement précaire. Nous sommes en train de mettre à mal cet équilibre avec cette petite réforme, qui est très dangereuse dans ses effets, mais qui n'est, en effet, qu'une tranche de salami.

On l'a aussi déjà dit lors de ce débat: cette révision a été en partie motivée par le besoin de réglementer les activités des plateformes du type Airbnb. Pourquoi pas, mais alors ne ratons pas la cible et pensons à des réglementations intelligentes qui permettent réellement de lutter contre les effets pervers de ce type de plateforme, mais ne nous attaquons pas à l'ensemble de la sous-location, qui concerne également les étudiants, les petites entreprises et les personnes faisant un séjour momentané en Suisse. On viendrait alors, selon l'expression, tirer sur des moineaux avec un canon.

Dans le canton d'où je viens, le canton de Vaud, l'Etat a fait adopter et a promulgué une loi Airbnb. Elle limite à 90 le nombre de jours où des appartements vides peuvent être librement mis en location sur des plateformes du type Airbnb. C'est une réglementation de droit public qui vise à réglementer intelligemment cette activité, et non pas, comme dans le projet qui nous est soumis, à s'en prendre à toute la sous-location.

Alors, plus précisément, au-delà du fait de ne pas entrer en matière, j'aimerais prendre encore quelques instants pour vous dire en quoi les différents points du projet poseraient des problèmes quasiment insurmontables en pratique.

Premièrement, on a affaire à un monstre bureaucratique, et je pèse mes mots, parce qu'on demanderait chaque fois au sous-locataire et au locataire de mettre par écrit, de faire l'effort complètement insurmontable de lister toute une série de choses. On voit dans le projet le catalogue des exigences posées pour s'adresser au bailleur et lui demander le feu vert pour une sous-location.

A cela s'ajoute un deuxième problème, c'est que si les conditions changent en cours de sous-location, il faut les annoncer; il faut le dire. Si l'on oublie de procéder de la sorte, alors on se retrouve dans une situation où il est possible de résilier le bail. Pensez-vous sérieusement que tous les locataires et sous-locataires du pays penseront à faire cette annonce lorsque leur situation personnelle, au sens de ce qu'ils doivent annoncer selon la loi, changera?

Enfin, "last but not least", très franchement, la durée maximale de deux ans de la sous-location est un véritable pied de nez à toutes les personnes qui pratiquent la sous-location et qui savent très bien qu'il n'y a pas de sous-location qui, par principe, ne dure pas plus de deux ans. Ce qu'il faut faire, comme l'ont dit certains préopinants, c'est de s'attacher à éviter des cas qu'on pourrait décrire comme abusifs, où il y a réellement quelque chose qui peut contrevenir aux intérêts du bailleur, mais certainement pas de fixer une limite rigide de deux ans. Imaginez-vous, une année et 364 jours, on estime que c'est parfaitement admissible; et puis une année et 365 jours, donc deux ans, on estime subitement que ça devient inadmissible. Ce type de limite n'a pas sa place dans ce genre de contexte en droit du bail.

Je terminerai par une remarque sur la pratique, à laquelle j'ai déjà fait allusion. Il faut donc s'imaginer que dans toutes les surfaces louées où on prend l'habitude aujourd'hui déjà de sous-louer une pièce pour une petite entreprise, pour un étudiant – je pense ici notamment aux locaux commerciaux –, dorénavant il faudra le faire par écrit. C'est l'illustration même que le système ne fonctionnera pas.

Je vous invite à ne pas entrer en matière et à suivre les minorités Dandrès et Brenzikofer.

**Flach Beat (GL, AG):** Auch ich lege meine Interessenbindung offen – ich bin Vizepräsident von Casafair, dem Verband der nachhaltig denkenden Hauseigentümer – und bitte Sie namens der grünliberalen Fraktion, diese Vorlage zurückzuweisen und dem Minderheitsantrag Brenzikofer auf Nichteintreten zu folgen. Warum?

Was hier im Bereich des Mietrechtes vorgeschlagen wird, nämlich die Untermiete neu zu regeln, ist nichts anderes als ein bürokratischer Blockadeartikel, angereichert mit zusätzlichen Hürden und Folgen für die Mieterinnen und Mieter, die ihre Mietliegenschaft kurzzeitig oder auch etwas länger untervermieten wollen. Der heute geltende Artikel 262 OR regelt die Untermiete bereits. Dort ist in Absatz 3 eingefügt, dass der Mieter dem Vermieter dafür haftet, dass die Untermieter die Mietsache nicht anders gebrauchen, als es ihm selbst gestattet ist. Der Vermieter kann den Untermieter unmittelbar dazu anhalten. Das ist eigentlich der Friedensar-



tikel, der bis heute gilt und nach wie vor Geltung haben sollte, und das reicht auch vollkommen aus. Denn mit diesem Absatz ist sichergestellt, dass niemand eine Wohnung oder ein ganzes Gebäude, also mehrere Wohnungen, anmieten kann, um sie dann teuer unterzuvermieten und daraus ein Finanzgeschäft zu machen und um damit auch den Zweck der Wohnungen zu umgehen, wie er im Mietvertrag festgehalten ist. Ganz besonders gilt das, wenn Familienwohnungen so missbraucht werden. Dem Vermieter ist es schon heute möglich, entsprechend dagegen vorzugehen.

Es ist auch nicht so, dass das flächenmässig oder anderweitig ein Problem wäre. Sowohl gemäss dem Willen Ihrer Kommission wie auch jenem der parlamentarischen Initiative geht es hier vor allem darum, gegen Plattformen wie Airbnb vorzugehen, und zwar insbesondere in einem Bereich, wo nun wieder darüber gesprochen wird, wie gross die Auswirkungen auf die Mietbestände oder die möglichen Mieten sein könnten. Das ist einfach nicht wahr. Es ist eine Randerscheinung.

Damit wird jetzt, wie gesagt, nicht nur eine bürokratische Blockade aufgebaut, sondern es wird auch ein völlig überspitzter Formalismus ins Gesetz aufgenommen, der komplett unliberal ist. Ich bitte Sie: Wo sind wir, wenn die Vertragsbedingungen vorgängig schriftlich quasi mit einem Untermietbegehren beim Vermieter gestellt werden müssen? Damit sprechen wir einfach wie im letzten Jahrhundert.

Die Regelungen in diesem Bereich, die sich heute bereits eingebürgert haben, funktionieren und sind komplett, und es ist nicht notwendig, dass man hier so eine Bürokratie aufbaut, wahrscheinlich vor allem verbunden damit, dass es einfach dazu dienen soll, dass diesen Mietern dann schneller gekündigt werden kann. Falls sie es vergessen oder nicht wissen, dass sie das machen müssen, oder wenn sie nur mündlich eine Einwilligung einholen oder allenfalls irgendeine falsche Angabe auf diesem Mietbegehren gemacht haben, müssen sie sich der Folgen gewahr sein: dass ihnen gekündigt werden kann, dass sie aus ihrer Wohnung fliegen, nur weil sie irgendein Mietbegehren nicht fristgerecht beim Vermieter eingereicht haben, obwohl heute mit dem Friedensartikel, Artikel 262 OR, eigentlich bereits alles geregelt ist.

Ich bitte Sie, nicht einzutreten.

**Schwander Pirmin (V, SZ):** Ich bitte Sie namens der SVP-Fraktion, einzutreten und dann auch in der Detailberatung der Mehrheit zu folgen.

Es geht hier nicht um eine Salamtaktik, wie gesagt worden ist, aber auch nicht um einen bürokratischen Blockadeartikel. Ich möchte nichts wiederholen, die Kommissionssprecher haben schon gesagt, worum es geht, sondern auf einen Punkt aufmerksam machen. Wir haben ja schon verschiedentlich versucht, das Mietrecht zu revidieren, und alle bisherigen eher grösseren Mietrechtsrevisionen sind gescheitert. Die letzte Mietrechtsrevision, bei der ich auch dabei war, ist ja ebenfalls gescheitert. Und weshalb ist sie gescheitert? Weil sie der Bundesrat im letzten Moment selbst vermässelt

AB 2023 N 240 / BO 2023 N 240

hat, weil er bei der letzten grösseren – nicht grossen, aber grösseren – Mietrechtsrevision im letzten Moment die Spielregeln geändert hat. Deshalb ist sie gescheitert.

Zu jenem Zeitpunkt hatte das Parlament betont und hat in der Zwischenzeit mehrmals wiederholt, dass es keine grössere Mietrechtsrevision mehr in Angriff nehmen, sondern punktuelle Verbesserungen machen will. Das sind die Mehrheitsentscheide des Parlamentes, die getroffen wurden. Um einen solchen punktuellen Verbesserungsversuch geht es jetzt hier, nämlich um die Untermiete. Hier haben wir eine Schwachstelle bzw. eine Unklarheit, wie lange eine vorübergehende Abwesenheit dauern kann. Um diese Frage geht es und darum, hier eine punktuelle Verbesserung vorzunehmen, so, wie es das Parlament immer wieder mehrheitlich beschlossen hat.

Ich bitte Sie, der Mehrheit zuzustimmen. Die vorgeschlagene Formulierung schafft Klarheit: zwei Jahre und nicht mehr. Sie müssen das meines Erachtens eben auch in der heutigen Situation sehen, in der Wohnungsnot herrscht, und zwar überall und immer mehr. Wohnungen werden durch die Untermiete eben auch blockiert, insbesondere Wohnungen, die selbst noch bewohnt, aber noch untervermietet werden, weil sie zu gross sind. Um diese Frage geht es hier auch. Solche Wohnungen sollten freigegeben werden für Familien, die eine grössere Wohnung brauchen. Denken Sie auch hier bitte daran, dass auch das ein sozialpolitischer Aspekt ist, den es zu berücksichtigen gilt. Grössere Wohnungen sollten für grössere Familien freigegeben werden.

Ich bitte Sie, hier dieser punktuellen Verbesserung zuzustimmen.

**Töngi Michael (G, LU):** Die Kommissionssprecherin hat mich ja an die Fraktionssprecher verwiesen, ich solle meine Frage ihnen stellen. Sie lautet folgendermassen: Wir haben am Donnerstag zwei Vorlagen – zur Stafelmiete und zur mechanischen Unterschrift –, mit denen Formvorschriften abgebaut werden sollen, weil es heisst, sie seien zu kompliziert. In dieser Vorlage bauen Sie jetzt neue Hürden und neue Formvorschriften



ein, die für die Mieterinnen und Mieter kompliziert sein können und zu Kündigungen führen können. Weshalb machen Sie das, wenn Sie doch sonst immer für so liberale, knappe Gesetze sind?

**Schwander** Pirmin (V, SZ): Ich habe es angetönt: Es geht um Klarheit. Ich glaube nicht, dass irgendein Mieter oder irgendeine Mieterin nicht versteht oder missversteht, was eine Zweijahresfrist ist. Ich glaube, das ist klar. Das sollte auch für die Gerichte klar sein. Der Begriff, wie er heute formuliert ist – "vorübergehende Abwesenheit" –, ist unklar. Jetzt, mit dieser Zweijahresfrist, ist ganz klar definiert, was eine "vorübergehende Abwesenheit" heisst.

**Lüscher** Christian (RL, GE): Le groupe libéral-radical approuve la révision qui vous est soumise aujourd'hui. Il est donc favorable à l'entrée en matière et se prononcera en faveur des majorités lorsqu'il s'agira de faire la discussion par article. Nous ne reviendrons pas devant cette tribune. Je vous prie de prendre note que nous sommes avec la majorité.

Le droit du bail, comme le droit du travail d'ailleurs, est un droit, à juste titre, qui est favorable, d'un côté, aux locataires, de l'autre, aux travailleurs, réputés comme étant la partie faible. L'ensemble du droit du bail vise à protéger le locataire. Le seul droit qui reste au bailleur dans le droit actuel, c'est celui de résilier le contrat de bail lorsque le locataire ne paie pas son loyer. Et encore, il arrive que, lorsqu'il le paie avec grand retard, après même les délais de sommation prévus par la loi, les tribunaux considèrent qu'il est abusif de résilier le bail parce que le locataire a finalement payé la créance qui était celle du bailleur, même hors délai.

Lorsqu'on parle d'abus, les locataires sont très contents de les opposer aux bailleurs. Ainsi, il existe dans la loi la possibilité de lutter contre des résiliations abusives; c'est expressément prévu par le droit. Mais lorsque l'on veut fustiger un comportement abusif du locataire, alors ces mêmes milieux des locataires montent au créneau pour empêcher que des comportements abusifs soient sanctionnés, y compris par la loi.

C'est exactement ce qui se passe ici. On ne remet pas du tout en cause le principe de la sous-location, on dit simplement que, lorsque celle-ci est abusive, elle doit être sanctionnée.

Qu'apporte la modification qui nous est soumise aujourd'hui? Comme l'a dit notre collègue Schwander tout à l'heure, elle apporte de la clarté. Les conditions qui sont prévues par le projet de la majorité de la commission sont parfaitement raisonnables. On peut s'étonner que les milieux de défense des locataires s'opposent à ce que, lorsque la sous-location a eu lieu pour deux ans et plus, le bailleur ne puisse pas résilier le bail, alors même que son locataire a manifesté très clairement et objectivement sa volonté de ne plus habiter le bien et de ne plus résider dans l'objet qui fait l'objet du bail.

Je note également une sorte de conflit d'intérêts assez criant des milieux de défense des locataires dans cette révision, parce qu'ils refusent, par exemple, de sanctionner des sous-locations qui seraient abusives. En l'occurrence, on a un locataire qui abuse d'un droit en défaveur d'un sous-locataire, mais les milieux des locataires ne veulent pas sanctionner les locataires qui commettent des comportements abusifs. On peut vraiment s'étonner – puisqu'il y a en fait deux locataires concernés, un locataire et un sous-locataire – que la gauche n'ait visiblement aucun problème avec le fait qu'un locataire abuse de son droit en défaveur d'un sous-locataire.

L'entrée en matière est préconisée par notre groupe. Nous suivrons donc la majorité de la commission. Je me réjouis déjà de répondre à la question de mon collègue Hurni.

**Hurni** Baptiste (S, NE): Etes-vous au courant, Monsieur Lüscher, que l'on peut déjà résilier un bail pour une sous-location abusive selon le droit actuel?

**Lüscher** Christian (RL, GE): Oui. (*Remarque intermédiaire Hurni: Merci!; Hilarité*)

**Bregy** Philipp Matthias (M-E, VS): Ich gebe gerne meine Interessenbindung bekannt: Ich bin Vorstandsmitglied des Hauseigentümerverbands Schweiz. Unsere Fraktion empfiehlt Ihnen ebenfalls, auf diese Vorlage einzutreten und der Kommissionsmehrheit zu folgen.

Was will diese parlamentarische Initiative, die inzwischen acht Jahre alt ist? Sie will klare und justiziable Regeln bei der Untermiete. Was sie nicht will, ist Bürokratie und Blockade. Diese Behauptungen gehen völlig in die falsche Richtung.

Um zu verstehen, worum es in der vorliegenden parlamentarischen Initiative geht, müssen wir einen Blick ins aktuelle Recht wagen. Da können wir lesen, dass die Untermiete zwar nur mit Zustimmung des Vermieters möglich ist. Aber, das ist entscheidend, sie kann nur unter bestimmten, hohen Voraussetzungen verhindert werden. Das heisst auch, dass Untermiete fast immer möglich sein muss. Das heutige Recht schafft aber vor allem keine klaren Regeln, welche es dem Vermieter ermöglichen würden, die Untermiete zu überprüfen.



Wenn ich beim Minderheitsantrag Brenzikofer höre, was man alles im Mietrecht regeln müsste, dann muss ich Ihnen sagen: Das kann man oder kann man nicht, aber es ist nicht Gegenstand dieser Initiative. Hier geht es einzig und allein um die Untermiete.

Für alle diejenigen, die Zweifel haben, ob Airbnb der richtige Weg ist, ist diese parlamentarische Initiative ein erster Schritt; denn gerade im Bereich der Untermiete wissen wir, dass heute eine starke Tendenz zu Airbnb besteht, und das meist ohne das Wissen der Vermieter.

Was soll sich nun ändern? Ändern soll sich, dass zukünftig eine Untermiete nur mit der schriftlichen Zustimmung des Vermieters auf, wenn nicht anders vereinbart, ein schriftliches Begehren des Mieters möglich ist. Das ist keine Hexerei, meine Damen und Herren, denn Mietverträge werden schon heute in der überwiegenden Anzahl schriftlich abgeschlossen.

Was soll damit verhindert werden? Damit soll verhindert werden, dass es einen Missbrauch gibt und ohne Zustimmung untervermietet wird. Herr Hurni, das ist keine Schnapsidee, das ist Vertragsrecht – Vertragsrecht, das der Rechtssicherheit dient. In diesem Sinne ist aber neu auch klar, wann die

**AB 2023 N 241 / BO 2023 N 241**

Untermiete verhindert werden kann, wann der Vermieter sagen kann: Ich will es nicht. Das ist beispielsweise dann der Fall, wenn der Mieter nicht bereit ist, Angaben über den Untermieter zu machen. Stellen Sie sich einmal vor: Man vermietet unter, gibt aber nicht einmal bekannt, an wen. Das muss man zukünftig tun. Die Untermiete kann man auch verhindern, wenn die Mietzinshöhe missbräuchlich wäre, das heisst, wenn quasi für ein Zimmer der gleiche Mietpreis wie für die gesamte Wohnung verlangt würde. Man kann sie ebenso verhindern, wenn dem Vermieter wesentliche Nachteile entstehen, auch dann, wenn die Untervermietung mehr als zwei Jahre dauert. Ich bin Mieter und will meine Wohnung mehr als zwei Jahre untervermieten: Das ist nicht im Sinne der Sache. Das Beispiel mit den IKRK-Mitarbeitern oder Professoren, die ins Ausland gehen, ist völlig falsch. Diese haben meistens gute, teure Wohnungen und sind auch gute Zahler. Da hat auch niemand ein Interesse, Untermiete zu verbieten, wenn sie einmal länger dauern würde. Es ist ja eine Kann-Vorschrift. Neu kommt auch hinzu, dass der Mieter bei der Untervermietung haftet; auch das ist wichtig. Ich sehe Herrn Töngi jetzt zwar nicht mehr am Platz, aber ich nehme die Frage gerne vorweg: Was wir hier machen, sind nicht bürokratische Regeln – ich sehe, Herr Töngi steht bereits dort –, sondern es ist eine Norm, welche den Vermieter schützt. Ich habe es eingangs bereits erklärt: Mietverträge sind grundsätzlich schriftlich. Da gibt es keine zusätzliche Bürokratie, wenn man auch diese Frage regelt.

Zu guter Letzt die Kritik an der Möglichkeit der Kündigung: Wenn man Regeln einführt und Leute Regeln brechen, dann muss man auch Massnahmen zur Verfügung haben, damit man diese Leute sanktionieren kann. In diesem Sinne haben wir hier eine einfache Vorlage, welche die Untervermietung stärkt und die Vermieter schützt.

**Töngi Michael (G, LU):** Herr Präsident, ich habe eine andere Frage, wenn Sie das schon vorwegnehmen. Sie haben gesagt, man könne dann verhindern, dass ein Zimmer zum Preis der ganzen Wohnung vermietet werde. Ist das nicht heute schon missbräuchlich?

**Bregy Philipp Matthias (M-E, VS):** Absolut, da haben Sie recht. Das ist bereits heute missbräuchlich. Mit dieser Vorlage muss man aber zukünftig die Daten des Untermietvertrags genau bekannt geben. Heute kann man diese quasi nicht überprüfen. Zukünftig ist das möglich. Das, geschätzter Herr Kollege Töngi, müsste auch im Interesse des Mieterverbandes sein.

**Parmelin Guy, conseiller fédéral:** Tout d'abord, la sous-location est un thème qui nous accompagne depuis plusieurs années déjà. Le Conseil fédéral est conscient qu'il peut exister, dans la pratique, des situations où la sous-location a lieu sans que le bailleur ait donné son consentement et où des loyers élevés sont exigés du sous-locataire. Le Conseil fédéral n'en voit pas la cause dans une insuffisance du droit en vigueur, notamment de la disposition sur la sous-location. Le droit en vigueur prévoit que le consentement du bailleur doit être obtenu et qu'il peut être refusé sous certaines conditions précisées dans la loi.

Avec les motifs de résiliation ordinaires et extraordinaires, le droit du bail donne au bailleur des instruments lui permettant de sanctionner des comportements contraires au contrat. Le Conseil fédéral est d'avis que le droit en vigueur devrait être épuisé. Il contient des règles adéquates. Elles offrent aux parties contractantes des possibilités qu'il convient d'exploiter. Sur la base des considérations susmentionnées, il apparaît déjà qu'une intervention législative ne serait pas justifiée ou qu'elle serait disproportionnée. Cette appréciation est confirmée par les adaptations concrètement proposées.

J'en viens aux exigences de forme et de numérisation. Le projet prévoit la forme écrite pour le consentement



du bailleur et, en l'absence de convention écrite contraire, pour la demande de sous-location du locataire. La mise en oeuvre de ces modifications aurait pour conséquence de renforcer les exigences et d'alourdir la tâche administrative des bailleurs et des locataires.

Les nouvelles exigences de forme sont également en contradiction avec l'avancée de la numérisation. De nombreuses personnes ne disposent pas encore d'une signature électronique qualifiée et doivent encore apposer une signature manuscrite. Ainsi, le locataire ne peut pas simplement rédiger un courriel avec une demande de sous-location et le bailleur ne peut pas sans autre donner son consentement à la sous-location par courriel.

Le projet de la majorité de la Commission des affaires juridiques de votre conseil prévoit en outre une énumération non exhaustive des motifs qui autorisent le bailleur à refuser de donner son consentement à la sous-location. Cela crée une ambiguïté supplémentaire. Les dispositions en vigueur sur la sous-location offrent une plus grande sécurité juridique que le projet de la majorité de la commission en ce qui concerne les motifs de refus.

Pour terminer, il faut encore considérer le point suivant. Le projet de loi prévoit d'introduire un nouveau motif de refus. Celui-ci s'applique lorsqu'une durée de sous-location de plus de deux ans est prévue, ce qui pose les problèmes suivants. Pour les locaux commerciaux, la sous-location dure souvent plus de deux ans. Les sous-locataires réalisent également des investissements dans la chose louée qui ne peuvent pas être amortis en l'espace de deux ans. Dans la pratique, des contrats de location généraux sont également conclus. A titre d'exemple, citons ici le projet qui a été mis sur pied à Zermatt pour la mise à disposition de logements pour les personnes locales. La coopérative en question, dont la création a d'ailleurs été soutenue par l'Office fédéral du logement, a l'intention de faire appel à des contrats généraux d'une durée supérieure à deux ans. La limite proposée rendrait également plus difficiles les formes de logements contre assistance.

Faut-il un motif de résiliation spécifique pour la sous-location? Le Conseil fédéral répond par la négative à cette question. Les motifs de résiliation ordinaires et extraordinaires qui se trouvent dans le droit en vigueur sont suffisants.

En conclusion, le Conseil fédéral estime qu'il n'est pas nécessaire de durcir les dispositions relatives à la sous-location et, pour ces raisons, il vous propose de ne pas entrer en matière sur le projet.

**Reimann** Lukas (V, SG): Sehr geehrter Herr Bundesrat, Airbnb hat laut eigenen Angaben über 100 000 Wohnungen an Flüchtlinge vermietet. Welche Auswirkungen hat diese Vorlage darauf?

**Parmelin** Guy, conseiller fédéral: Merci pour la question. Le Conseil fédéral fait toujours une pesée d'intérêts quand il est saisi d'un projet de loi qui vient du Parlement. Sans entrer dans les détails, les inconvénients du projet de loi l'emportent, de manière générale, sur les avantages. En ce sens, rien que pour cet aspect-là, le Conseil fédéral pense que ce n'est pas la bonne solution, indépendamment des autres considérations.

**Hurni** Baptiste (S, NE): Monsieur le conseiller fédéral, pouvez-vous me confirmer que, si ce projet de loi passe, une entreprise qui sous-louerait un ou deux locaux dans un bâtiment qu'elle loue pourrait voir son bail être résilié pour sous-location abusive?

**Parmelin** Guy, conseiller fédéral: Je n'ai pas tous les détails, mais il s'agit certainement d'une partie du problème.

**Präsident** (Candinas Martin, Präsident): Wir stimmen über den Nichteintretensantrag der Minderheit Brenzikofer ab. Der Bundesrat beantragt ebenfalls Nichteintreten.

*Abstimmung – Vote*

(namentlich – nominatif; 15.455/26247)

Für Eintreten ... 110 Stimmen

Dagegen ... 82 Stimmen

(1 Enthaltung)

AB 2023 N 242 / BO 2023 N 242

**Obligationenrecht (Mietrecht: Untermiete)**  
**Code des obligations (Droit du bail: sous-location)***Detailberatung – Discussion par article***Titel und Ingress, Ziff. I Einleitung**  
*Antrag der Kommission: BBI***Titre et préambule, ch. I introduction**  
*Proposition de la commission: FF**Angenommen – Adopté***Präsident** (Candinas Martin, Präsident): Die Detailberatung führen wir in einer einzigen Debatte durch.**Dandrès Christian** (S, GE): J'annonce tout d'abord mes liens d'intérêts: je suis membre du comité de l'Asloca Suisse et salarié de l'Asloca Genève.

J'ai bien écouté ce que les rapporteurs ont indiqué, à savoir que le but était prétendument de lutter contre les abus. Mais quelle tartufferie! De quel côté se situent les abus? On a évoqué Airbnb. Dans la pratique, les études qui ont été menées montrent que, en fait, la location sur Airbnb est principalement le fait des propriétaires, des bailleurs, et non pas des locataires. C'est le premier point.

J'aimerais relever aussi à ce propos que j'ai été l'initiant d'une des premières régulations des plateformes à Genève, qui était la première en Suisse. Le PLR et le PDC, aujourd'hui le Centre, se sont opposés... (*Remarque intermédiaire du président: Liebe Kolleginnen und Kollegen, bitte mehr Ruhe!*) Merci Monsieur le président. Je disais donc que le PLR et le PDC, aujourd'hui le Centre, se sont opposés à ces régulations, comme ils le font aujourd'hui ailleurs en Suisse alémanique.

Il faut être sérieux, bon sang! Depuis deux décennies, malgré les baisses des taux d'intérêt de référence, les loyers explosent et dépassent très largement les salaires. Ce sont 10 milliards de francs qui sont payés par année en trop par les locataires. Et les conséquences sont dramatiques: dans des villes comme Genève, ce sont des centaines de personnes par année qui perdent leur logement de ce fait. Une bonne partie des cas sont liés à des défauts de paiement, mais on a aussi des problèmes liés à la sous-location.

Or, se loger est un besoin parmi les plus essentiels, et que fait la majorité pour y répondre? Jusqu'à présent, dans cette législature: rien. Ni durant le COVID ni maintenant, alors que l'inflation commence à serrer les locataires à la gorge.

C'est pire encore aujourd'hui, parce qu'on veut balayer, avec la présente initiative ainsi que celle de M. Merlini et les deux textes de M. Egloff dont on débattera plus tard dans l'année, cinquante ans de mobilisations sociales menées par les locataires et les organisations progressistes, dont on peut citer les deux initiatives qui avaient été lancées par le Mouvement populaire des familles et l'Asloca ainsi que les grandes mobilisations sur la Place fédérale dans les années 1960 et 1970.

L'objectif de la droite immobilière avec ces projets est le même: c'est de permettre aux bailleurs de pomper, par la rente foncière, la partie la plus importante possible du revenu des ménages et des entreprises – j'insiste: et des entreprises –, puisque cela touche indistinctement les deux.

Le moment n'est pas choisi par hasard. En effet, ces dernières années le marché immobilier a attiré massivement des capitaux, ce qui a généré une bulle immobilière. Cette bulle réduit quelque peu, très modestement, les profits des bailleurs, soit les banques, les assurances et les fonds immobiliers. Leur solution pour résoudre le problème de la bulle immobilière, c'est d'augmenter encore un peu plus les loyers. Or, les principales majorations se font lors de la conclusion du contrat de bail, parce que trop peu de locataires contestent le loyer initial. Pour les bailleurs, il faut donc faciliter les congés et dissuader d'agir les quelques locataires qui acceptent et ont le courage de contester le loyer initial. C'est précisément ce que visent l'initiative parlementaire de M. Hans Egloff que nous traitons et celle de M. Merlini que nous traiterons tout à l'heure.

Les sous-locations sont nombreuses dans les grandes agglomérations. Les petits propriétaires représentent une part importante des bailleurs dans les campagnes. Avec ces deux propositions, on a donc une solution pour la ville et une solution pour la campagne, l'objectif étant le même pour tout le pays. On doit donc s'attendre à des vagues de congés contre lesquels il faudra se battre, et ce sera très difficile, en cas d'acceptation de ces textes.





Le texte de M. Hans Egloff qui nous occupe aujourd'hui permettra aussi aux bailleurs de faire un tri entre les locataires, non seulement selon le niveau des loyers et leur solvabilité, mais aussi selon leur appétence à payer des loyers abusifs sans broncher.

Seuls seront autorisés à sous-louer les locataires ayant de gros revenus, qui paient des loyers très chers et qui se seront laissé tondre sans réagir, sans contester le loyer initial. Pour les autres locataires, ce sera un refus de la sous-location et ils devront restituer leur logement. Les bailleurs ne manqueront pas alors de les relouer au prix exorbitant du marché; c'est donc un peu plus de logements abordables encore qui disparaîtront du marché.

J'aimerais aussi relever que la rente foncière est aussi un fléau pour les locaux commerciaux et pour l'économie.

Nous l'avons vu durant le COVID-19: des entreprises ont perdu leurs baux, leur outil de travail, ce qui a créé du chômage, parce que les bailleurs ont refusé de sacrifier un centime de leurs immenses profits abusifs, à savoir 10 milliards de francs par année depuis quinze ans.

L'initiative parlementaire Egloff s'inscrit directement dans cette veine. On supprimerait le droit à sous-louer, ce qui constituerait une entrave à la mobilité professionnelle. Le moindre détachement de travailleur ou séjour à l'étranger pour des raisons académiques ou professionnelles entraînerait la perte du logement. Or, quel salarié peut se permettre, dans de grandes agglomérations en Suisse, de perdre son logement, de partir quelques mois, et de devoir ensuite passer des mois et des mois à retrouver un logement? Personne ne peut prendre ce risque.

J'aimerais également relever que, pour les locataires commerciaux, les bailleurs veulent maintenant s'inviter dans les conseils d'administration des entreprises, et commencer à discuter avec eux des stratégies commerciales lorsqu'ils sont locataires, puisque c'est le bailleur qui déciderait d'autoriser ou non les entreprises à sous-louer tout ou partie de leur local à leur associé, ou à une filiale lorsqu'il s'agit d'un groupe.

Fondamentalement, il faut refuser que les locataires soient contraints d'en référer au bailleur pour tous les grands choix de la vie, lorsqu'il s'agit de locaux d'habitation, et que ce dernier dispose d'un droit de veto sur des projets personnels, académiques ou professionnels. C'est le sens de mes propositions de minorité. Elles poursuivent ces objectifs en maintenant la sous-location comme un droit du locataire et en conditionnant l'exercice de ce droit aux principes aujourd'hui fixés par la jurisprudence, et qui sont déjà restrictifs.

Pour répondre à M. Lüscher, je pense notamment à la nécessité de limiter la durée de la sous-location uniquement pour les cas de sous-locations complètes, et non pour les sous-locations partielles. M. le conseiller fédéral Parmelin l'a également indiqué. Dans le contexte de faible taux d'occupation des logements, il est fondamental de permettre, sans restriction de durée, à un locataire de sous-louer, par exemple, une chambre à des étudiants. Pour les universités comme celle de Genève, entre autres, c'est un élément fondamental de l'accueil et du logement des étudiants. Il faut également limiter quoiqu'il en soit ces règles aux locaux d'habitation, en excluant les baux commerciaux et les baux à ferme.

C'est le sens de mes propositions de minorité, que je vous appelle à accepter.

**Brenzikofer** Florence (G, BL): Viele von Ihnen kennen wohl den Begriff der sogenannten Wanderjahre. Gerade jüngere Menschen zwischen 20 und 35 befinden sich in einer Lebensphase, in welcher sowohl privat wie auch beruflich vieles nicht genau definiert ist. In dieser Zeit werden berufliche Entwicklungsmöglichkeiten gesucht, teilweise auch im Ausland. Häufig greifen solche Menschen dann auf die

AB 2023 N 243 / BO 2023 N 243

Möglichkeit der Untermiete zurück, um weiterhin ein Standbein in der Schweiz zu haben und hierher zurückkehren zu können. Hier schadet der neue Artikel 262 Absatz 4 Buchstabe d, welcher als Verweigerungsgrund die Untermiete, die länger als zwei Jahre dauert, vorsieht, den Mietenden massiv. Diese Frist schränkt ein und ist in vielen Kontexten zu kurz, sei dies beispielsweise bei einem Auslandsstudium, einem vorübergehenden Arbeitsaufenthalt im Ausland oder bei einem Einsatz für eine Entwicklungsorganisation. Diese Erfahrung durfte ich selber mit meiner Familie in einem mehrjährigen Einsatz in den bolivianischen Anden machen. Diese Einsätze dauern nicht weniger als zwei Jahre.

Herr Bregy, wenn Sie behaupten, dass das ausschliesslich Leute mit einem hohen Einkommen seien, dann ist das schlicht nicht wahr. Das sind Leute mit einem mittleren Einkommen oder zum Teil sogar mit einem tiefen Einkommen. Untermieten, die länger als zwei Jahre dauern, stellen für Vermieter jedoch keinen Nachteil dar. Auch bei langfristigen Untermietverhältnissen schuldet schlussendlich die Hauptmieterin oder der Hauptmieter den Mietzins. Es gibt absolut keine Anhaltspunkte dafür, dass Untermietverhältnisse über zwei Jahre problematisch zu sein scheinen. Eine solche willkürliche Frist gehört deshalb nicht ins Gesetz. Denn die heute



vorhandenen Regeln sehen bereits eine Zustimmung der Vermieterschaft für eine Untermiete vor, jedoch ohne übertriebenen Formalismus.

Vielen Dank, wenn Sie diese unnötige Verschärfung ablehnen und dem Streichungsantrag der Minderheit II (Brenzikofer) folgen.

**Parmelin** Guy, conseiller fédéral: Nous en arrivons à la discussion par article. Je passerai en revue certains points qui posent problème du point de vue du Conseil fédéral. Je me prononcerai aussi sur les propositions de majorité et de minorité.

Si vous prenez l'aspect sous-location, tel qu'il est décrit à l'article 262, la nouveauté par rapport au droit en vigueur est que le locataire doit obtenir le consentement écrit du bailleur pour sous-louer tout ou partie de la chose louée. Cette réglementation a certainement pour avantage de faciliter la fourniture de preuves. De plus, la probabilité que les bailleurs sachent qui utilise les locaux d'habitation et commerciaux est accrue. D'un autre côté, il faut aussi tenir compte du fait que les baux pourraient être conclus de manière non formelle. La numérisation et les efforts visant à réduire les obstacles formels ne parlent donc pas en faveur de la création de nouvelles exigences formelles.

Concernant la demande écrite de sous-location, qui figure dans le projet de la majorité, sous réserve d'une convention écrite contraire, le locataire doit soumettre au bailleur une demande écrite de sous-location. L'article 262 alinéa 2 définit le contenu de la demande écrite de sous-location. Or, selon ce projet, la demande de sous-location du locataire doit contenir les noms des sous-locataires. Les locataires qui souhaitent utiliser une plateforme ne peuvent indiquer les noms des sous-locataires qu'après avoir reçu une demande de réservation. Les plateformes prévoient régulièrement des temps de réaction, par exemple de 24 heures, pour répondre aux demandes. Les nouvelles exigences rendraient ainsi l'utilisation des plateformes plus difficile, voire impossible. Pour faire face au problème existant concernant les plateformes comme Airbnb, d'autres solutions existent. Plusieurs cantons et communes ont légiféré en lien avec des plateformes de réservation. Ils ont trouvé des solutions spécifiques adaptées à la situation locale. On peut citer l'exemple du canton de Genève qui, dans un règlement, limite à 90 le nombre de jours pendant lesquels un logement peut être mis à disposition sur une plateforme d'hébergement. Certains cantons, comme Schaffhouse, ont conclu des conventions avec Airbnb pour la collecte automatisée des taxes touristiques.

La demande de sous-location écrite et les contenus prescrits par la loi fournissent au bailleur une base pour rendre une décision en matière de consentement. La loi en vigueur prévoit déjà implicitement que le locataire doit informer le bailleur des conditions de sous-location. Le Conseil fédéral est donc aussi critique à l'égard de cette nouvelle exigence de forme.

L'alinéa 3 introduit une obligation d'informer le locataire de tout changement relatif aux informations visées à l'alinéa 2 pendant la durée de sous-location. Cette obligation d'information aide le bailleur à vérifier si le consentement à la sous-location doit encore être maintenu ou révoqué. Il y a donc une certaine cohérence avec l'exigence du consentement écrit du bailleur, qui est prévue dans le présent projet.

Concernant les motifs de refus, par rapport au droit en vigueur, le nouvel alinéa 4 contient deux modifications. D'une part, l'énumération des motifs de refus ne doit plus être exhaustive, et d'autre part, un nouveau motif de refus est introduit. Le Conseil fédéral estime qu'une énumération des motifs de refus qui ne serait plus exhaustive entraînerait une insécurité juridique. Le droit en vigueur permet déjà de tenir compte des nouveaux développements par le biais de l'interprétation des tribunaux. Selon la nouvelle loi, le bailleur doit en outre pouvoir refuser son consentement si la durée prévue de la sous-location dépasse les deux ans. Le Conseil fédéral comprend cette demande, mais considère que cette limite est trop rigide, et que, dans certains cas, une durée plus longue peut s'avérer judicieuse et une durée plus courte peut être abusive.

En outre, des questions se posent quant au calcul de cette durée. Jusqu'à présent, la jurisprudence s'est à chaque fois prononcée sur la dimension temporelle en tenant compte des circonstances concrètes. Du point de vue du Conseil fédéral, cette approche devrait être maintenue.

A l'alinéa 4, la minorité I (Dandrès) propose de conserver l'énumération exhaustive des motifs de refus. Le Conseil fédéral partage l'avis selon lequel les motifs de refus devraient être énumérés de manière exhaustive dans la loi. Toutefois, la formulation du nouveau motif de refus soulève de nouvelles questions. Pour cette raison, le Conseil fédéral ne soutient pas la proposition de la minorité I.

La minorité II (Brenzikofer) propose de conserver l'énumération exhaustive des motifs de refus déjà prévue par le droit en vigueur et de biffer le nouveau motif de refus, à savoir la limitation de la sous-location dans le temps. Je l'ai dit, et le Conseil fédéral également, une énumération exhaustive permet de créer une sécurité juridique. De ce point de vue, le Conseil fédéral partage l'avis de la minorité II (Brenzikofer).

Le système des résiliations extraordinaires sera traité ultérieurement.



**Kamerzin** Sidney (M-E, VS), pour la commission: On entend dire que cette révision irait à l'encontre des locataires. En réalité, le but de cette proposition est précisément de lutter contre les sous-locations qui conduisent à des loyers abusifs en ayant plus de transparence au niveau des contrats de sous-location et en permettant plus de contrôle au niveau des bailleurs. En effet, on sait qu'aujourd'hui, dans la grande majorité des cas, les contrats de sous-location se font à l'insu des bailleurs. C'est la raison pour laquelle la commission prévoit, à l'article 262 alinéa 1, que le consentement écrit du bailleur est nécessaire. Cela permettrait, comme l'a dit M. le conseiller fédéral Parmelin, de faciliter la fourniture de preuves et d'informations et ainsi d'apporter plus de transparence, et cela permettrait également de prévenir les situations dans lesquelles le bailleur est mis face au fait accompli sans pouvoir se défendre efficacement.

A l'alinéa 2, il est prévu qu'une demande de sous-location doit également être adressée préalablement par écrit en indiquant le nom du sous-locataire et les conditions du contrat, ceci aussi dans le but d'améliorer la transparence, l'échange d'informations et la prise de décision de la part du bailleur aussi, et aussi pour lutter contre des sous-locations dont le loyer serait abusif.

L'alinéa 4, où il y a des propositions de minorité, prévoit avec l'adverbe "notamment" que la liste des motifs de refus n'est pas exhaustive. Comme l'a dit le conseiller fédéral, cette formulation est combattue par les minorités I (Dandrès) et II (Brenzikofer). A la lettre d, la commission vous propose de fixer un délai maximum de deux ans pour une sous-location contre laquelle le bailleur ne pourrait pas s'opposer. La minorité I propose que le bailleur puisse s'opposer à une sous-location s'il est manifeste que le locataire ne réintégrera pas

AB 2023 N 244 / BO 2023 N 244

le logement. Or, c'est précisément ce qui conduit aux cas d'abus que l'on connaît actuellement, lorsque le locataire, par simple déclaration, affirme qu'il réintégrera le logement. La minorité II propose de biffer cette lettre, ce qui ne nous paraît pas opportun, par souci de clarté.

Enfin, à l'alinéa 6, la commission vous propose également de rejeter la proposition défendue par la minorité Dandrès et de suivre sa majorité. Le bail doit pouvoir être résilié de manière extraordinaire. Il y a lieu de codifier cette résiliation extraordinaire en cours de bail, ce qui n'est pas le cas actuellement, en précisant qu'elle est possible si le consentement écrit du bailleur n'est pas obtenu ou en cas de fausses indications ou d'indications incomplètes.

Nous vous invitons à suivre la majorité de la commission.

**Art. 262**

*Antrag der Kommission: BBI*

*Proposition de la commission: FF*

*Abs. 4 – Al. 4*

*Erste Abstimmung – Premier vote*

(namentlich – nominatif; 15.455/26248)

Für den Antrag der Mehrheit ... 107 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit I ... 83 Stimmen

(0 Enthaltungen)

*Zweite Abstimmung – Deuxième vote*

(namentlich – nominatif; 15.455/26249)

Für den Antrag der Mehrheit ... 105 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit II ... 85 Stimmen

(0 Enthaltungen)

*Abs. 6 – Al. 6*

*Abstimmung – Vote*

(namentlich – nominatif; 15.455/26250)

Für den Antrag der Mehrheit ... 106 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit ... 87 Stimmen

(0 Enthaltungen)



*Übrige Bestimmungen angenommen  
Les autres dispositions sont adoptées*

**Art. 291**

*Antrag der Kommission: BBI*

*Proposition de la commission: FF*

*Abs. 4 – Al. 4*

*Abstimmung – Vote*

(namentlich – nominatif; 15.455/26251)

Für den Antrag der Mehrheit ... 107 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit I ... 86 Stimmen

(0 Enthaltungen)

*Abs. 6 – Al. 6*

*Abstimmung – Vote*

(namentlich – nominatif; 15.455/26252)

Für den Antrag der Mehrheit ... 107 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit II ... 86 Stimmen

(0 Enthaltungen)

*Art. 291*

*Abstimmung – Vote*

(namentlich – nominatif; 15.455/26253)

Für den Antrag der Mehrheit ... 106 Stimmen

Für den Antrag der Minderheit III ... 86 Stimmen

(0 Enthaltungen)

**Ziff. II**

*Antrag der Kommission: BBI*

**Ch. II**

*Proposition de la commission: FF*

*Angenommen – Adopté*

*Gesamtabstimmung – Vote sur l'ensemble*

(namentlich – nominatif; 15.455/26254)

Für Annahme des Entwurfes ... 108 Stimmen

Dagegen ... 83 Stimmen

(1 Enthaltung)

**Präsident** (Candinas Martin, Präsident): Das Geschäft geht an den Ständerat.



15.455

**Parlamentarische Initiative****Egloff Hans.****Missbräuchliche Untermiete vermeiden****Initiative parlementaire****Egloff Hans.****Empêcher les sous-locations abusives***Zweitrat – Deuxième Conseil*

## CHRONOLOGIE

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 13.03.17 (VORPRÜFUNG - EXAMEN PRÉALABLE)

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 22.03.19 (FRIST - DÉLAI)

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 19.03.21 (FRIST - DÉLAI)

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 07.03.23 (ERSTRAT - PREMIER CONSEIL)

STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 18.09.23 (ZWEITRAT - DEUXIÈME CONSEIL)

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 29.09.23 (SCHLUSSABSTIMMUNG - VOTE FINAL)

STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 29.09.23 (SCHLUSSABSTIMMUNG - VOTE FINAL)

*Antrag der Mehrheit*

Eintreten

*Antrag der Minderheit*

(Sommaruga Carlo, Bauer, Mazzone, Vara)

Nichteintreten

*Proposition de la majorité*

Entrer en matière

*Proposition de la minorité*

(Sommaruga Carlo, Bauer, Mazzone, Vara)

Ne pas entrer en matière

**Fässler** Daniel (M-E, AI), für die Kommission: Ich berichte Ihnen im Auftrag der Kommission über die Umsetzung der parlamentarischen Initiative Egloff 15.455, "Missbräuchliche Untermiete vermeiden". Diese verlangt eine Anpassung bzw. Ergänzung von Artikel 262 des Obligationenrechts mit dem Ziel, bei Untervermietungen in Zukunft Missbräuche zu verhindern.

Die Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates gab der Initiative am 12. Mai 2016 Folge. Diesem Beschluss stimmte die Kommission für Rechtsfragen unseres Rates am 30. August 2016 mit 5 zu 4 Stimmen bei 1 Enthaltung knapp nicht zu. In der Folge beantragte die RK-N dem Nationalrat mit 12 zu 12 Stimmen bei 1 Enthaltung und mit Stichentscheid des Präsidenten, der Initiative keine Folge zu geben. Der Nationalrat folgte aber am 13. März 2017 mit 109 zu 77 Stimmen bei 2 Enthaltungen der Kommissionsminderheit und gab der Initiative Folge. Diesem Beschluss folgte dann die Kommission für Rechtsfragen unseres Rates am 25. April 2017 mit 6 zu 3 Stimmen bei 1 Enthaltung.

Am 5. Februar 2021 nahm die RK-N die Arbeiten an der parlamentarischen Initiative auf. Sie entschied sich dabei dafür, diese zusammen mit drei weiteren das Mietrecht betreffenden parlamentarischen Initiativen in einem einzigen Verfahren, aber in verschiedenen Entwürfen umzusetzen.

Die Vorlage, über die wir jetzt befinden, wurde durch die RK-N am 24. Juni 2021 mit 12 zu 9 Stimmen bei 2 Enthaltungen angenommen. Am 20. August 2021 wurde der begleitende Bericht verabschiedet und beschlossen, die Vernehmlassung zu eröffnen. Nach durchgeführter Vernehmlassung wurde die Vorlage am 8. April





2022 ohne Änderungen mit 13 zu 9 Stimmen zuhanden des Nationalrates verabschiedet. Dieser stimmte der Vorlage am 7. März 2023 mit 106 zu 86 Stimmen zu.

Nun zu unserem Rat: Ihre Kommission beriet die Vorlage an der Sitzung vom 26. Juni 2023. Sie trat mit 7 zu 4 Stimmen bei 0 Enthaltungen auf die Vorlage ein und beantragt Ihnen mit 6 zu 4 Stimmen bei 0 Enthaltungen, der Vorlage gemäss

**AB 2023 S 769 / BO 2023 E 769**

Entwurf zuzustimmen. Es gibt zum Eintreten eine Minderheit Sommaruga Carlo.

Frau Präsidentin, ich schlage vor, dass ich als Kommissionsberichtersteller bereits den Regelungsinhalt erwähne, damit dann auch für den Entscheid über das Eintreten die nötigen Informationen vorhanden sind. – Ich sehe: Sie sind einverstanden.

Im geltenden Recht ist festgehalten, dass ein Mieter die gemietete Sache, sei dies eine Wohnung oder ein Gewerberaum, ganz oder teilweise untervermieten kann. Allerdings kann er das nur dann tun, wenn der Vermieter der Untervermietung zustimmt. Über die Form der Zustimmung sagt das geltende Recht nichts aus, und genau das ist das Problem, sowohl für die Mieterseite als auch für die Vermieterseite.

Wer in der Praxis mit Mietrecht befasst ist, weiss, dass nicht selten darüber gestritten wird, ob nun um eine Zustimmung angefragt wurde bzw. ob diese Zustimmung auch erteilt wurde. Hier setzt die Revision an. Am Recht von Mieterinnen und Mietern, die Mietsache unterzuvermieten, wird nicht gerüttelt. Folgendes soll sich aber ändern: Das Gesuch, das Mietobjekt untervermieten zu dürfen, muss im Regelfall schriftlich gestellt werden. Auch die Zustimmung zur Untervermietung hat schriftlich zu erfolgen. Dies hat nach Auffassung der Kommissionmehrheit für beide Vertragsparteien einen grossen Vorteil. Auf der einen Seite verfügt der Mieter, dem vom Vermieter die Zustimmung zu einer Untervermietung erteilt wurde, im Streitfall über ein Beweisstück. Liegt ein solches vor, wird kein Vermieter mehr behaupten können, er habe die Zustimmung zur Untervermietung nicht gegeben. Auf der anderen Seite muss sich ein Vermieter nicht mehr mit der Behauptung auseinandersetzen, er habe die Zustimmung mündlich oder sogar nur durch konkludentes Verhalten erteilt. Im Streitfall wird mit der neuen Formulierung die Beweisführung für beide Vertragsparteien erleichtert.

Die übrigen Bestimmungen erläutere ich dann, wenn wir in der Detailberatung sind. Ich kann einzig festhalten, dass im Wesentlichen eine Umgruppierung von verschiedenen Bestimmungen erfolgt und dass die wesentlichen Unterschiede zum geltenden Recht darin bestehen, dass die Zustimmung zur Untervermietung heute formlos eingeholt und auch formlos erteilt werden kann. Hier gibt es neu eben die von mir bereits erwähnte Formvorschrift.

Im Übrigen gilt, dass bei den Sachverhalten, die den Vermieter berechtigen, die Zustimmung zur Untervermietung zu verweigern, am geltenden Recht festgehalten wird. Dies gilt mit einer Ausnahme: Wenn der Mieter mit einer zeitlichen Begrenzung der Untervermietung auf zwei Jahre nicht einverstanden ist, kann der Vermieter seine Zustimmung verweigern. Schliesslich wird im Sinne einer Klärung noch festgehalten, dass eine Untervermietung ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters zu einer Kündigung führen kann. Ich mache dazu gerne in der Detailberatung noch Ausführungen.

**Sommaruga Carlo (S, GE):** Je vous annonce que je suis encore président de l'Association suisse des locataires (Asloca Suisse). Cette révision du droit du contrat de bail s'inscrit dans une stratégie mise en place depuis des années au sein de ce Parlement par le lobby des investisseurs immobiliers. C'est une stratégie d'affaiblissement du droit du bail qui trouve son aboutissement dans divers objets que nous traitons aujourd'hui. C'est une stratégie qui déséquilibre le droit du bail au détriment des locataires. C'est une stratégie en deux étapes qui vise d'abord à faciliter les congés et l'expulsion des locataires et ensuite à faciliter les majorations de loyer lors de la conclusion du nouveau contrat de bail.

En effet, outre la mise en oeuvre de la présente initiative parlementaire Egloff Hans, du nom du président de la "Hauseigentümerversand Schweiz" – c'est-à-dire l'association des propriétaires immobiliers –, et de l'initiative parlementaire Merlini 18.475, "Résiliation du bail en cas de besoin du bailleur ou de ses proches. Simplifier la procédure", reprise par Mme Markwalder et que nous traiterons tout à l'heure, qui visent toutes deux à faciliter la résiliation du contrat de bail par la partie bailleuse, il y a un deuxième volet de révision du droit du bail avec les initiatives parlementaires relatives à la facilitation de la majoration de loyer à la conclusion du bail. Ce deuxième volet est en traitement à la Commission des affaires juridiques du Conseil national et arrivera l'année prochaine dans ce conseil.

Alors que toutes ces réformes touchent un seul et même sujet, à savoir le chapitre 8 du code des obligations, portant sur le contrat de bail, la majorité des groupes UDC, libéral-radical et du Centre au Conseil national a choisi de ne pas les regrouper et de faire en sorte qu'il y ait plusieurs révisions législatives, en adoptant la



tactique du saucissonnage, "Salamitaktik" en allemand.

Une tactique avalisée tacitement par la majorité de la Commission des affaires juridiques de notre conseil; une tactique politique inadmissible du point de vue démocratique, qui consiste à multiplier les révisions partielles pour rendre plus difficile l'exercice des droits démocratiques par le lancement de multiples référendums; une tactique manifestement destinée à épuiser le mouvement de défense des locataires, qui s'oppose à toutes ces péjorations du droit du bail au détriment des locataires et qui a déjà annoncé divers référendums.

Au-delà de cette offensive des investisseurs immobiliers, qui ont verrouillé ce Parlement au cours des quatre à huit dernières années, il convient de dire que ce projet de révision ne répond à aucun besoin, comme le relève le Conseil fédéral. Il vous invite à rejeter la révision sur la sous-location, qui n'est aucunement un problème dans ce pays. Bien sûr, il existe quelques rares cas d'abus ici et là, avec des marchands de sommeil qui exploitent des sous-locataires en situation précaire. Mais ce sont, tout d'abord, des cas très rares. Ensuite, ils sont déjà sanctionnés par le droit en vigueur, puisque le bailleur peut s'opposer, en vertu de l'article 262 alinéa 2 lettre b du code des obligations, à la sous-location en cas de conditions de sous-location abusives.

Or, la révision dont nous discutons, au lieu de se concentrer sur la sanction en cas de loyer abusif de sous-location, conformément à l'objectif initial de l'initiative parlementaire Egloff 15.455, introduit de multiples exigences supplémentaires aboutissant à une lourde bureaucratie supplémentaire, non seulement pour le locataire, mais aussi pour le bailleur. La révision impose, notamment, la forme écrite pour la sous-location, alors que, d'une part, cela n'est pas nécessaire pour le bail principal – cette contradiction est une absurdité – et, d'autre part, le plus souvent aujourd'hui, les contrats sont oraux entre les petits propriétaires et les locataires ou ce sont même des contrats de sous-location acceptés par les régies au moyen d'un échange de mails, qui ne vaut pas juridiquement la forme écrite.

On a introduit, par cette révision, la forme écrite évoquée par le rapporteur, ce qui ne fait que compliquer le rapport entre le locataire et le bailleur.

La révision introduit également pour le locataire principal une obligation d'annonce à la partie bailleuse à chaque changement de situation. Ainsi, si un ou une sous-locataire change de partenaire, se marie ou divorce, il faut que le locataire principal le communique au bailleur. S'il ne respecte pas cela, la conséquence est qu'il pourrait subir une résiliation extraordinaire rapide de son contrat de bail. L'objectif est à nouveau clair: il y a volonté de pouvoir résilier plus facilement le contrat du locataire.

La révision introduit également, et cela a été évoqué par le rapporteur, une limite de deux ans à la durée de la sous-location. Cela pose de nombreux problèmes. Un diplomate envoyé à l'étranger pendant quatre ans ne pourrait plus sous-louer si le bailleur y est opposé, car la durée de la sous-location qu'il propose serait trop longue. Il en va de même des collaborateurs du CICR qui partiraient à l'étranger, par hypothèse, pour une durée de trois, quatre ou cinq ans: finalement, ils ne pourraient pas sous-louer leur appartement si le bailleur s'y oppose. On a la même situation avec un universitaire qui part à l'étranger, en Allemagne ou en France, pour faire son doctorat, et qui a un logement à Saint-Gall, parce qu'il a fait ses études à l'Université de Saint-Gall – même si apparemment, aujourd'hui, il est contesté qu'elle soit une aussi bonne université qu'à l'époque. Il y a des universitaires de Saint-Gall qui partent à Paris, qui partent à New York, qui partent ailleurs durant quatre ou cinq ans pour faire un

#### AB 2023 S 770 / BO 2023 E 770

doctorat; lorsqu'ils proposent une sous-location pour une durée de cinq ans, cela sera refusé, car la durée maximum est de deux ans. Ainsi la personne perd son appartement et aura de la peine à retrouver un bail avec le même niveau de loyer à son retour.

Mais cela pose aussi des problèmes aux employeurs. Des employeurs louent tout un immeuble pour le sous-louer à des employés ou louent plusieurs appartements pour les sous-louer à leurs employés. Si le bailleur s'y oppose, l'entreprise qui a loué un immeuble pour sous-louer des logements à ses employés pourrait être bloquée dans ce projet. Je rappelle aussi que des communes, voire des services sociaux cantonaux, louent des immeubles pour les sous-louer à des personnes en difficulté. Là aussi, avec cette limite à deux ans, il y aurait des difficultés pour mener un travail social à long terme.

Dernier point intéressant: la sous-location est souvent utilisée pour venir en aide à des personnes qui n'arrivent pas à trouver de bail sur le marché libre. Ce sont des gens qui ont des actes de défaut de biens, qui ont des dettes et qui ne sont donc pas solvables aux yeux des régisseurs. Parfois, des locataires assument la responsabilité financière, concluent le bail et sous-louent à des personnes qui sont en difficulté pour leur garantir un logement. Cette solidarité entre locataires ne serait plus possible, parce que le bailleur pourrait limiter à deux ans la sous-location. Passé ce délai, il faudrait que la personne sorte du logement à moins qu'il y ait résiliation.





On voit des complications bureaucratiques et des empêchements de mener à bien des actes de protection sociale de locataires en difficulté. Tout cela avec un seul objectif: faciliter la résiliation du bail, dans le but de relouer plus cher, selon les prix du marché. C'est ce qui se passe aujourd'hui, c'est ça la réalité, et c'est pour cela que, d'entente avec le Conseil fédéral qui développera ses propres arguments, je vous invite à ne pas entrer en matière et à refuser ce projet.

Aujourd'hui, pour répondre aux besoins de la population, pour répondre aux besoins des locataires, il faudrait une protection accrue des locataires. Aujourd'hui, chaque ménage paie 370 francs par mois de loyer en trop, parce que les bailleurs n'ont pas baissé les loyers lorsque les taux hypothécaires baissaient. C'est là qu'il y a aujourd'hui une demande des locataires, qui ont en plus le couteau sur la gorge au niveau du pouvoir d'achat. Aujourd'hui, il faut répondre à cette attente et non pas affaiblir le droit du bail.

Je vous invite à refuser cette révision du droit du bail qui sera de toute façon soumise à un référendum lancé par l'Asloca, si elle est acceptée par le conseil.

**Parmelin** Guy, conseiller fédéral: La sous-location est un thème qui nous accompagne depuis plusieurs années déjà. Le Conseil fédéral est conscient du fait qu'il peut exister, dans la pratique, des situations où la sous-location a lieu sans que le bailleur ait donné son consentement et où des loyers élevés sont exigés du sous-locataire. Le Conseil fédéral n'en voit pas la cause dans une insuffisance du droit en vigueur sur la sous-location, qui prévoit que le consentement du bailleur doit être obtenu et qu'il peut être refusé sous certaines conditions précisées dans la loi. Avec les motifs de résiliation ordinaires et extraordinaires, le droit du bail donne au bailleur des instruments lui permettant de sanctionner les comportements contraires au contrat.

Le Conseil fédéral est donc d'avis que le droit en vigueur devrait être épuisé. Il contient des règles adéquates. Celles-ci offrent aux parties contractantes des possibilités qu'il convient d'exploiter.

Sur la base des considérations susmentionnées, il apparaît déjà qu'une intervention législative ne serait pas justifiée, ou en tous les cas serait disproportionnée. Cette appréciation est confirmée par les adaptations qui sont concrètement proposées. Le projet prévoit la forme écrite pour le consentement du bailleur et, en l'absence de convention écrite contraire, pour la demande de sous-location du locataire.

La mise en oeuvre de ces modifications aurait pour conséquence de renforcer les exigences et d'alourdir la tâche administrative des bailleurs et des locataires.

Les nouvelles exigences de forme sont également en contradiction avec l'avancée de la numérisation. De nombreuses personnes ne disposent pas encore d'une signature électronique qualifiée et doivent encore apposer une signature manuscrite. Ainsi, le locataire ne peut pas simplement rédiger un courriel avec une demande de sous-location et le bailleur ne peut pas, sans autre, donner son consentement à la sous-location par courriel.

Le 7 mars dernier, le Conseil national a approuvé le projet de sa Commission des affaires juridiques qui contient une énumération non exhaustive des motifs permettant au bailleur de refuser de consentir à la sous-location. Le Conseil fédéral est d'avis que l'on crée ainsi une ambiguïté supplémentaire. Contrairement au projet adopté par le Conseil national, la majorité de votre commission propose de biffer le mot "notamment". Cette proposition augmente quelque peu la sécurité juridique, mais les dispositions en vigueur sur la sous-location offrent toujours une plus grande sécurité juridique que le projet de la majorité de la commission, en ce qui concerne les motifs de refus.

Pour terminer, il faut encore considérer le point suivant: le projet de loi prévoit d'introduire un nouveau motif de refus. Il s'applique lorsqu'une durée de sous-location de plus de deux ans est prévue, et cela pose les problèmes suivants. Pour les locaux commerciaux, la sous-location dure souvent plus de deux ans. Les sous-locataires réalisent également des investissements dans la chose louée qui ne peuvent pas être amortis en l'espace de deux ans.

Dans la pratique, des contrats de location généraux sont également conclus. A titre d'exemple, on peut citer le projet qui a été mis sur pied dans la commune de Zermatt pour la mise à disposition de logements pour les personnes du lieu. La coopérative en question, dont la création a d'ailleurs été soutenue par l'Office fédéral du logement, a l'intention de faire appel à des contrats généraux d'une durée supérieure à deux ans. La limite temporelle proposée rendrait également plus difficiles les formes de logements contre assistance.

Faut-il un motif de résiliation spécifique pour la sous-location? Le Conseil fédéral répond à cette question par la négative. Les motifs de résiliation ordinaires et extraordinaires qui se trouvent dans le droit en vigueur sont suffisants.

En conclusion, le Conseil fédéral estime qu'il n'est pas nécessaire de durcir les dispositions relatives à la sous-location. Il vous propose donc de ne pas entrer en matière sur le projet et de suivre la minorité de votre commission.





**Präsidentin** (Häberli-Koller Brigitte, Präsidentin): Wir stimmen über den Nichteintretensantrag der Minderheit Sommaruga Carlo ab.

*Abstimmung – Vote*  
(namentlich – nominatif; 15.455/5979)  
Für Eintreten ... 23 Stimmen  
Dagegen ... 10 Stimmen  
(3 Enthaltungen)

**Obligationenrecht (Mietrecht: Untermiete)**  
**Code des obligations (Droit du bail: sous-location)**

*Detailberatung – Discussion par article*

**Titel und Ingress, Ziff. I Einleitung**  
*Antrag der Kommission*  
Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

**Titre et préambule, ch. I introduction**  
*Proposition de la commission*  
Adhérer à la décision du Conseil national

*Angenommen – Adopté*

**Art. 262**  
*Antrag der Mehrheit*  
*Abs. 1–3, 5, 6*  
Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

AB 2023 S 771 / BO 2023 E 771

*Abs. 4*  
... kann die Zustimmung verweigert werden, wenn: ...

*Antrag der Minderheit*  
(Fässler Daniel, Engler, Hefti, Rieder, Schmid Martin)  
*Abs. 4*  
Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

**Art. 262**  
*Proposition de la majorité*  
*Al. 1–3, 5, 6*  
Adhérer à la décision du Conseil national  
*Al. 4*  
Le bailleur peut refuser son consentement ...

*Proposition de la minorité*  
(Fässler Daniel, Engler, Hefti, Rieder, Schmid Martin)  
*Al. 4*  
Adhérer à la décision du Conseil national

**Fässler** Daniel (M-E, AI), für die Kommission: Damit man die Differenz bei Artikel 262 Absatz 4 einordnen kann, ist es notwendig, auch Absatz 2 zu betrachten. Schon im geltenden Recht ist es so, dass der Vermieter gemäss Absatz 2 die Zustimmung zur Untervermietung nur in bestimmten Fällen verweigern kann, nämlich:  
1. wenn sich der Mieter weigert, dem Vermieter die Bedingungen der Untermiete bekannt zu geben;



2. wenn die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrages missbräuchlich sind;

3. wenn dem Vermieter aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen.

Im Grundsatz ändert sich mit der Revision daran nichts. Neu ist nur, dass der Mieter gemäss Absatz 2 des revidierten Gesetzes bereits mit seinem Gesuch um Untervermietung dem Vermieter die für dessen Beurteilung nötigen Angaben liefern muss, konkret die Namen der Untermieter sowie die Vertragsbedingungen.

Die bisher in Absatz 2 festgehaltenen Verweigerungsgründe sind neu in Absatz 4 zu finden. Neu ist dort nur die Bestimmung, dass der Vermieter seine Zustimmung zur Untervermietung verweigern kann, wenn eine Untermietdauer von mehr als zwei Jahren vorgesehen ist. Diese zeitliche Begrenzung knüpft an die Rechtsprechung zum geltenden Recht an: Gemäss einem Urteil des Bundesgerichts vom 10. Januar 2012, publiziert als BGE 138 III 59, ist ein Mieter nur dann zur Untervermietung berechtigt, wenn er die Absicht hat, das Mietobjekt in absehbarer Zeit wieder selber zu gebrauchen. Im revidierten Mietrecht soll dafür eine zeitliche Grenze von zwei Jahren eingeführt werden.

Beim Antrag der Minderheit stellt sich eigentlich nur die Frage, ob am Wort "insbesondere" in Absatz 4 festgehalten werden soll oder nicht. Das ist übrigens eine Minderheit, die sich so auch bei Artikel 291 Absatz 4 im Pachtrecht findet; ich mache dort nicht nochmals Ausführungen dazu.

Letztlich geht es hier um die Frage, ob die Gründe, welche einen Vermieter berechtigen, die Zustimmung zu einer Untervermietung zu verweigern, im Gesetz abschliessend formuliert werden oder nicht. Die entsprechenden Entscheide fielen in der Kommission mit 5 zu 5 Stimmen mit Stichentscheid des Präsidenten zugunsten einer Formulierung aus, mit welcher die Verweigerungsgründe abschliessend festgehalten werden.

Die Kommissionsmehrheit möchte damit Rechtssicherheit schaffen und vermeiden, dass die Bestimmung mit der Zeit in der Rechtsprechung in eine Richtung entwickelt wird, die nicht mehr dem Willen des Gesetzgebers entspricht. Die Überlegungen der Minderheit wird nachher Kollege Hefti kurz darlegen. Als Kommissionsberichterstatter möchte ich nur festgehalten haben, dass die Gerichte so oder so zu beurteilen haben werden, ob eine Zustimmungsverweigerung missbräuchlich erfolgt ist oder nicht. Daran wird das Wort "insbesondere" oder auch seine Weglassung nach meiner Beurteilung nichts ändern.

**Präsidentin** (Häberli-Koller Brigitte, Präsidentin): Die Minderheit Fässler Daniel wird von Herrn Hefti vertreten.

**Hefti** Thomas (RL, GL): Die Minderheit stört sich nicht am Wort "insbesondere". Sie hat vor allem den Eindruck, dass der Nationalrat hier eine kluge Lösung gefunden hat, da man nicht immer alles vorausdenken kann und sich im Bereich des Mietrechts auch neue Entwicklungen ergeben können. Sie wissen, dass es neue Sachverhalte wie das Aufkommen von Plattformen wie Airbnb gegeben hat. Wir möchten damit einfach sagen: Es kann auch etwas anderes missbräuchlich sein als das, was man hier aufgezählt hat. Man kann auch im Arbeitsrecht Beispiele nennen, wo zur Aufzählung im Gesetz letztlich ebenfalls andere Tatbestände hinzugekommen sind, sei dies durch die Rechtsprechung oder die Gesetzgebung.

Wir möchten Ihnen also beliebt machen, hier das Wort "insbesondere", wie es der Nationalrat in seiner Fassung vorgesehen hat, zu belassen. Ich stimme allerdings mit dem Kommissionssprecher in der Aussage überein, dass die Zustimmung nie missbräuchlich verweigert werden darf. Das sieht auch die Minderheit so.

**Caroni** Andrea (RL, AR): Ich bin ein grosser Freund eines liberalen Mietrechts. Das Mietrecht dürfte aus meiner Sicht in der Sache sogar noch liberaler sein. Konsequenterweise würde das heissen, dass die Untermiete generell Sache der Parteien ist. Die Untermiete, wie wir sie heute vor uns haben, ist aber ein gesetzlicher Anspruch des Mieters gegenüber dem Vermieter. Wenn man das gesetzlich festhält, bin ich der Meinung, dass man es möglichst klar tun sollte, damit beide privaten Parteien wissen, woran sie sind, und damit sie eben nicht zuerst die Gerichte bemühen müssen, um wissen zu können, ob die Untermiete möglich ist oder nicht. Der Antrag der Mehrheit gewährleistet das. Er basiert auf den bewährten drei heutigen Gründen und ergänzt sie um einen vierten Grund, den der zweijährigen Dauer, aber er öffnet mit dem Wort "insbesondere" nicht der Rechtsunsicherheit Tür und Tor.

Wir haben uns in der Kommission überlegt, ob es denn wirklich Situationen gibt, die mit dem Wort "insbesondere" auch noch aufgefangen werden müssen. Es kamen aber keine zur Sprache, und ich habe auch heute keinen substanziellen Grund gehört, warum man weitere Gründe ermöglichen müsste. Es wurde angedeutet, dass es später Entwicklungen geben könnte. Das ist natürlich korrekt. Dann gäbe es aber – wie heute – die Möglichkeit, darauf zu reagieren. Genau das tun wir ja gerade: Vor dem Hintergrund der Erfahrungen mit diesen Plattformen führen wir jetzt die neue Zweijahresklausel ein. Entsprechendes könnte man auch in Zukunft wieder tun, wenn sich neue Gründe ergeben würden. Quasi aber im Voraus ohne eine konkrete Idee einfach zu sagen, wir fügen ein "insbesondere" ein, bringt von daher gesehen nichts, denn uns kommt kein Grund in



den Sinn, wofür man das brauchen könnte.

Auf der anderen Seite wäre der Preis ein hoher, nämlich derjenige der Rechtsunsicherheit. Das spielt sich unter Privaten, also grundsätzlich unter Ausschluss der Gerichte, ab. Jemand schreibt ein Gesuch, wonach er die Sache gerne untervermieten möchte. Der Vermieter, ebenfalls ein Privater, muss darauf antworten. Wenn der Antrag der Minderheit Fässler Daniel angenommen würde, könnte der Vermieter neu mit dem Hinweis ablehnen, dass er hier "insbesondere" auch andere Gründe geltend machen könne; das sei seine freie Entscheidung. Damit wären wir wirklich im Bereich grösster Rechtsunsicherheit, wo dann während einer sehr langen Zeit die Gerichte entscheiden müssten, bis man wüsste, wo sich die neue Schwelle zur Willkür befindet und was neu als Verweigerung gestattet bzw. nicht gestattet ist.

Zusammengefasst: Weil ich auf der einen Seite den Mehrwert dieser zusätzlichen Öffnung nicht sehe und auf der anderen Seite die Entstehung von Rechtsunsicherheit befürchte, bitte ich Sie, zur Stabilisierung dieser ansonsten gelungenen Vorlage hier mit der Mehrheit zu stimmen.

**Parmelin** Guy, conseiller fédéral: Le projet issu du Conseil national prévoit deux adaptations par rapport au droit en

AB 2023 S 772 / BO 2023 E 772

vigueur, en ce qui concerne les motifs de refus de consentement: d'une part, l'énumération des motifs de refus ne doit plus être exhaustive et, d'autre part, un nouveau motif de refus est introduit.

La majorité de votre commission veut renoncer au mot "notamment" – "insbesondere" – et en arrive donc à l'énumération exhaustive des motifs de refus. Dans une autre vie de parlementaire, j'ai le souvenir que quand on avait certains doutes, on mettait l'adverbe "notamment" pour être sûr de couvrir le plus de cas possible, mais cela engendrait de l'insécurité juridique. Le Conseil fédéral estime que l'énumération exhaustive des motifs de refus apporte davantage de sécurité juridique par rapport à la version proposée par le Conseil national et la proposition de la minorité Fässler Daniel. D'ailleurs, Monsieur le Conseiller aux Etats Caroni, vous avez parlé de "Mehrwert", de "Stabilisierung", ce qui veut dire plus de sécurité et plus de certitudes.

Le droit en vigueur permet déjà de tenir compte de nouveaux développements par le biais de l'interprétation. Selon la nouvelle loi, en plus de cet aspect soulevé par l'adverbe "notamment", le bailleur doit en outre pouvoir refuser son consentement si la durée prévue de la sous-location dépasse deux ans – il s'agit du même article. Comme je l'ai dit dans le débat d'entrée en matière, on peut comprendre cette demande, mais la limite proposée est trop rigide. Dans certains cas, une durée plus longue peut s'avérer judicieuse ou une durée plus courte se révéler abusive. En outre, des questions se posent encore quant au calcul de cette durée. Jusqu'à présent, la jurisprudence s'est chaque fois prononcée sur la dimension temporelle en tenant compte des circonstances concrètes et le Conseil fédéral pense que cette approche devrait être maintenue.

Je vous propose de suivre la proposition de la majorité et de supprimer l'adverbe "notamment" dans cet article, mais je le dis encore une fois, le Conseil fédéral aurait, quant à lui, préféré qu'on ne touche pas à ces dispositions.

*Abs. 4 – Al. 4*

*Abstimmung – Vote*

(namentlich – nominatif; 15.455/5980)

Für den Antrag der Minderheit ... 18 Stimmen

Für den Antrag der Mehrheit ... 14 Stimmen

(2 Enthaltungen)

*Abs. 1–3 – Al. 1–3*

*Angenommen gemäss Antrag der Mehrheit*

*Adopté selon la proposition de la majorité*

*Abs. 5, 6 – Al. 5, 6*

**Fässler** Daniel (M-E, Al), für die Kommission: Der neue Absatz 5 entspricht dem bisherigen Absatz 3, dazu gibt es nicht mehr zu sagen.

Der neue Absatz 6 macht klar, dass eine Untervermietung ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters zu einer Kündigung führen kann. Indem aber das Erfordernis einer vorgängigen schriftlichen Mahnung eingeführt



wird, erhält die betroffene Mietpartei die Möglichkeit, den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen und damit einer Kündigung die Grundlage zu entziehen.

**Parmelin** Guy, conseiller fédéral: C'est un nouveau motif de résiliation extraordinaire, spécialement adapté à la sous-location, qui est introduit ici. Les faits pouvant entraîner une résiliation extraordinaire sont expressément mentionnés. Encore une fois, le bailleur peut d'ores et déjà notifier une résiliation si son locataire viole le contrat dans le cadre d'une sous-location.

Le Conseil fédéral estime qu'il n'est pas nécessaire d'introduire un motif de résiliation spécifique à la sous-location.

*Angenommen gemäss Antrag der Mehrheit  
Adopté selon la proposition de la majorité*

**Art. 291**

*Antrag der Mehrheit*

*Abs. 1–3, 5, 6*

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

*Abs. 4*

... kann die Zustimmung zur Vermietung einzelner zur Sache gehörender Räume verweigern, wenn: ...

*Antrag der Minderheit*

(Fässler Daniel, Engler, Hefti, Rieder, Schmid Martin)

*Abs. 4*

Zustimmung zum Beschluss des Nationalrates

**Art. 291**

*Proposition de la majorité*

*Al. 1–3, 5, 6*

Adhérer à la décision du Conseil national

*Al. 4*

Le bailleur peut refuser son consentement ...

*Proposition de la minorité*

(Fässler Daniel, Engler, Hefti, Rieder, Schmid Martin)

*Al. 4*

Adhérer à la décision du Conseil national

**Fässler** Daniel (M-E, AI), für die Kommission: Ich bin als Berichterstatter hier im Dilemma. Ich bin Vertreter der Minderheit und habe die Kommissionsmehrheit zu vertreten. Wir haben vorhin beim Mietrecht der Minderheit zugestimmt. Es geht um die genau gleiche Fragestellung. Ich empfehle Ihnen daher als Berichterstatter – nicht als Mitvertreter der Minderheit, als Berichterstatter –, hier der Minderheit zu folgen, weil wir sonst eine Diskrepanz zwischen Miet- und Pachtrecht hätten, die sich nicht erklären liesse.

**Präsidentin** (Häberli-Koller Brigitte, Präsidentin): Die Minderheit Fässler Daniel wird von Herrn Hefti vertreten.

**Hefti** Thomas (RL, GL): Ich habe nicht mehr viel zu sagen, hat es der Berichterstatter doch gesagt: Es ist die gleiche Sache, und es wäre kohärent, wenn man auch hier in diesem Fall die Minderheit zur Mehrheit machen würde.

**Sommaruga** Carlo (S, GE): Je partage, sur ce point, l'avis du rapporteur et du porte-parole de la minorité, à savoir qu'il faut une cohérence dans la construction du droit. Là, il faut prendre la même décision que celle que nous avons prise tout à l'heure pour les locations d'appartements.

**Präsidentin** (Häberli-Koller Brigitte, Präsidentin): Herr Bundesrat Parmelin verzichtet auf ein Votum.



## AMTLICHES BULLETIN – BULLETIN OFFICIEL

Ständerat • Herbstsession 2023 • Fünfte Sitzung • 18.09.23 • 15h15 • 15.455  
Conseil des Etats • Session d'automne 2023 • Cinquième séance • 18.09.23 • 15h15 • 15.455



### *Abstimmung – Vote*

(namentlich – nominatif; 15.455/5981)

Für den Antrag der Minderheit ... 23 Stimmen

Für den Antrag der Mehrheit ... 4 Stimmen

(8 Enthaltungen)

### *Übrige Bestimmungen angenommen*

*Les autres dispositions sont adoptées*

### *Gesamtabstimmung – Vote sur l'ensemble*

(namentlich – nominatif; 15.455/5982)

Für Annahme des Entwurfes ... 25 Stimmen

Dagegen ... 11 Stimmen

(0 Enthaltungen)

**Präsidentin** (Häberli-Koller Brigitte, Präsidentin): Das Geschäft ist bereit für die Schlussabstimmung.

AB 2023 S 773 / BO 2023 E 773





15.455

## Parlamentarische Initiative

**Egloff Hans.**

### Missbräuchliche Untermiete vermeiden

## Initiative parlementaire

**Egloff Hans.**

### Empêcher les sous-locations abusives

*Schlussabstimmung – Vote final*

#### CHRONOLOGIE

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 13.03.17 (VORPRÜFUNG - EXAMEN PRÉALABLE)

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 22.03.19 (FRIST - DÉLAI)

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 19.03.21 (FRIST - DÉLAI)

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 07.03.23 (ERSTRAT - PREMIER CONSEIL)

STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 18.09.23 (ZWEITRAT - DEUXIÈME CONSEIL)

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 29.09.23 (SCHLUSSABSTIMMUNG - VOTE FINAL)

STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 29.09.23 (SCHLUSSABSTIMMUNG - VOTE FINAL)

#### Obligationenrecht (Mietrecht: Untermiete)

#### Code des obligations (Droit du bail: sous-location)

*Abstimmung – Vote*

(namentlich – nominatif; 15.455/27656)

Für Annahme des Entwurfes ... 108 Stimmen

Dagegen ... 85 Stimmen

(2 Enthaltungen)



15.455

## Parlamentarische Initiative

**Egloff Hans.**

### Missbräuchliche Untermiete vermeiden

## Initiative parlementaire

**Egloff Hans.**

### Empêcher les sous-locations abusives

*Schlussabstimmung – Vote final*

#### CHRONOLOGIE

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 13.03.17 (VORPRÜFUNG - EXAMEN PRÉALABLE)

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 22.03.19 (FRIST - DÉLAI)

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 19.03.21 (FRIST - DÉLAI)

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 07.03.23 (ERSTRAT - PREMIER CONSEIL)

STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 18.09.23 (ZWEITRAT - DEUXIÈME CONSEIL)

NATIONALRAT/CONSEIL NATIONAL 29.09.23 (SCHLUSSABSTIMMUNG - VOTE FINAL)

STÄNDERAT/CONSEIL DES ETATS 29.09.23 (SCHLUSSABSTIMMUNG - VOTE FINAL)

#### Obligationenrecht (Mietrecht: Untermiete)

#### Code des obligations (Droit du bail: sous-location)

*Abstimmung – Vote*

(namentlich – nominatif; 15.455/6115)

Für Annahme des Entwurfes ... 32 Stimmen

Dagegen ... 11 Stimmen

(0 Enthaltungen)



*Ablauf der Referendumsfrist: 18. Januar 2024*

---

## **Obligationenrecht (Mietrecht: Untermiete)**

### **Änderung vom 29. September 2023**

---

*Die Bundesversammlung der Schweizerischen Eidgenossenschaft,  
nach Einsicht in den Bericht der Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates  
vom 18. August 2022<sup>1</sup>  
und in die Stellungnahme des Bundesrates vom 19. Oktober 2022<sup>2</sup>,  
beschliesst:*

I

Das Obligationenrecht<sup>3</sup> wird wie folgt geändert:

*Art. 262*

- K. Untermiete
- <sup>1</sup> Der Mieter kann die Sache mit der schriftlichen Zustimmung des Vermieters ganz oder teilweise untervermieten.
  - <sup>2</sup> Haben die Parteien nicht schriftlich etwas anderes vereinbart, so muss der Mieter ein Untermietbegehren schriftlich beim Vermieter stellen; das Begehren muss enthalten:
    - a. die Namen der Untermieter;
    - b. die Vertragsbedingungen, insbesondere das Untermietobjekt, den Gebrauchszweck, den Untermietzins und die Untermietdauer.
  - <sup>3</sup> Er muss den Vermieter über Änderungen der Angaben gemäss Absatz 2 während der Untermietdauer informieren.

<sup>1</sup> BBl 2022 2081  
<sup>2</sup> BBl 2022 2622  
<sup>3</sup> SR 220



- <sup>4</sup> Der Vermieter kann die Zustimmung insbesondere verweigern, wenn:
- a. der Mieter sich weigert, die Angaben gemäss den Absätzen 2 und 3 bekanntzugeben;
  - b. die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrags missbräuchlich sind;
  - c. dem Vermieter aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen;
  - d. eine Untermietdauer von mehr als zwei Jahren vorgesehen ist.
- <sup>5</sup> Der Mieter haftet dem Vermieter dafür, dass der Untermieter die Sache nicht anders gebraucht, als es ihm selbst gestattet ist. Der Vermieter kann den Untermieter unmittelbar dazu anhalten.
- <sup>6</sup> Erfolgt die Untermiete ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters oder hat der Mieter falsche Angaben gemacht oder den Vermieter über Änderungen gemäss Absatz 3 nicht informiert, so kann der Vermieter dem Mieter nach erfolgloser schriftlicher Mahnung mit einer Kündigungsfrist von mindestens 30 Tagen kündigen.

*Art. 291*

H. Unterpacht

- <sup>1</sup> Der Pächter kann die Sache mit Zustimmung des Verpächters ganz oder teilweise unterverpachten oder vermieten. Bei einer Vermietung muss die Zustimmung des Verpächters schriftlich erfolgen.
- <sup>2</sup> Der Pächter muss ein Mietbegehren schriftlich beim Verpächter stellen; das Begehren muss enthalten:
- a. die Namen der Mieter;
  - b. die Vertragsbedingungen, insbesondere das Mietobjekt, den Gebrauchszweck, den Mietzins und die Mietdauer.
- <sup>3</sup> Er muss den Verpächter über Änderungen der Angaben gemäss Absatz 2 während der Mietdauer informieren.
- <sup>4</sup> Der Verpächter kann die Zustimmung zur Vermietung einzelner zur Sache gehörender Räume insbesondere verweigern, wenn:
- a. der Pächter sich weigert, die Angaben gemäss den Absätzen 2 und 3 bekanntzugeben;
  - b. die Bedingungen der Miete im Vergleich zu denjenigen des Pachtvertrages missbräuchlich sind;
  - c. dem Verpächter aus der Vermietung wesentliche Nachteile entstehen;
  - d. eine Mietdauer von mehr als zwei Jahren vorgesehen ist.

<sup>5</sup> Der Pächter haftet dem Verpächter dafür, dass der Unterpächter oder der Mieter die Sache nicht anders benutzt, als es ihm selbst gestattet ist. Der Verpächter kann den Unterpächter oder den Mieter unmittelbar dazu anhalten.

<sup>6</sup> Erfolgt die Miete ohne schriftliche Zustimmung des Verpächters oder hat der Pächter falsche Angaben gemacht oder den Verpächter über Änderungen gemäss Absatz 3 nicht informiert, so kann der Verpächter dem Pächter nach erfolgloser schriftlicher Mahnung mit einer Frist von sechs Monaten auf einen beliebigen Zeitpunkt kündigen.

## II

<sup>1</sup> Dieses Gesetz untersteht dem fakultativen Referendum.

<sup>2</sup> Der Bundesrat bestimmt das Inkrafttreten.

Nationalrat, 29. September 2023

Der Präsident: Martin Candinas  
Der Sekretär: Pierre-Hervé Freléchoz

Ständerat, 29. September 2023

Die Präsidentin: Brigitte Häberli-Koller  
Die Sekretärin: Martina Buol

Datum der Veröffentlichung: 10. Oktober 2023

Ablauf der Referendumsfrist: 18. Januar 2024





*Délai référendaire: 18 janvier 2024*

---

## **Code des obligations** **(Droit du bail: sous-location)**

### **Modification du 29 septembre 2023**

---

*L'Assemblée fédérale de la Confédération suisse,*  
vu le rapport de la Commission des affaires juridiques du Conseil national  
du 18 août 2022<sup>1</sup>,  
vu l'avis du Conseil fédéral du 19 octobre 2022<sup>2</sup>,  
*arrête:*

I

Le code des obligations<sup>3</sup> est modifié comme suit:

*Art. 262*

K. Sous-location <sup>1</sup> Le locataire peut sous-louer tout ou partie de la chose avec le consentement écrit du bailleur.

<sup>2</sup> À moins que les parties en aient convenu autrement par écrit, le locataire soumet au bailleur une demande écrite de sous-location qui contient:

- a. le nom du sous-locataire;
- b. les conditions du contrat, notamment la désignation de l'objet sous-loué, son usage, le loyer et la durée de la sous-location.

<sup>3</sup> Pendant la durée de la sous-location, il informe le bailleur de tout changement concernant les indications exigées à l'al. 2.

<sup>1</sup> FF 2022 2081  
<sup>2</sup> FF 2022 2622  
<sup>3</sup> RS 220

<sup>4</sup> Le bailleur peut notamment refuser son consentement dans les cas suivants:

- a. si le locataire refuse de communiquer les indications exigées aux al. 2 et 3;
- b. si les conditions de la sous-location, comparées à celles du contrat de bail principal, sont abusives;
- c. si la sous-location présente des inconvénients majeurs pour le bailleur;
- d. si la durée prévue de la sous-location dépasse deux ans.

<sup>5</sup> Le locataire est garant envers le bailleur que le sous-locataire n'emploiera la chose qu'à l'usage autorisé par le bail principal. Le bailleur peut s'adresser directement au sous-locataire à l'effet de l'y obliger.

<sup>6</sup> Lorsque le locataire sous-loue la chose sans le consentement écrit du bailleur, qu'il donne de fausses indications ou qu'il omet d'informer le bailleur de tout changement conformément à l'al. 3, le bailleur peut, après une protestation écrite restée sans effet, résilier le bail moyennant un délai de congé minimum de 30 jours.

#### *Art. 291*

H. Sous-  
affermage

<sup>1</sup> Le fermier peut sous-affermier ou sous-louer tout ou partie de la chose avec le consentement du bailleur. En cas de sous-location, le consentement doit être donné par écrit.

<sup>2</sup> Le fermier soumet au bailleur une demande écrite de sous-location qui contient:

- a. le nom du sous-locataire;
- b. les conditions du contrat, notamment la désignation de l'objet sous-loué, son usage, le loyer et la durée de la sous-location.

<sup>3</sup> Pendant la durée de la sous-location, il informe le bailleur de tout changement concernant les indications exigées à l'al. 2.

<sup>4</sup> Le bailleur peut notamment refuser son consentement à la sous-location de locaux qui font partie de la chose affermée dans les cas suivants:

- a. si le fermier refuse de communiquer les indications exigées aux al. 2 et 3;
- b. si les conditions de la sous-location, comparées à celles du contrat de bail principal, sont abusives;
- c. si la sous-location présente pour le bailleur des inconvénients majeurs;
- d. si la durée prévue de la sous-location dépasse deux ans.

<sup>5</sup> Le fermier est garant envers le bailleur que le sous-fermier ou le sous-locataire n'utilisera ou n'exploitera la chose que conformément au bail principal. Le bailleur peut s'adresser directement au sous-fermier ou au sous-locataire à l'effet de les y obliger.

<sup>6</sup> Lorsque le fermier sous-loue la chose sans le consentement écrit du bailleur, qu'il donne de fausses indications ou qu'il omet d'informer le bailleur d'un changement conformément à l'al. 3, le bailleur peut, après une protestation écrite restée sans effet, résilier le bail à n'importe quel moment, moyennant un délai de congé de six mois.

## II

<sup>1</sup> La présente loi est sujette au référendum.

<sup>2</sup> Le Conseil fédéral fixe la date de l'entrée en vigueur.

Conseil national, 29 septembre 2023

Le président: Martin Candinas  
Le secrétaire: Pierre-Hervé Freléchoz

Conseil des États, 29 septembre 2023

La présidente: Brigitte Häberli-Koller  
La secrétaire: Martina Buol

Date de publication: 10 octobre 2023

Délai référendaire: 18 janvier 2024





*Termine di referendum: 18 gennaio 2024*

---

## **Codice delle obbligazioni** **(Diritto di locazione: sublocazione)**

### **Modifica del 29 settembre 2023**

---

*L'Assemblea federale della Confederazione Svizzera,*

visto il rapporto della Commissione degli affari giuridici del Consiglio nazionale del 18 agosto 2022<sup>1</sup>;

visto il parere del Consiglio federale del 19 ottobre 2022<sup>2</sup>,

*decreta:*

I

Il Codice delle obbligazioni<sup>3</sup> è modificato come segue:

#### *Art. 262*

K. Sublocazione <sup>1</sup> Il conduttore può sublocare in tutto o in parte la cosa con il consenso scritto del locatore.

<sup>2</sup> Sempreché le parti non abbiano pattuito altrimenti per scritto, il conduttore presenta al locatore una richiesta scritta di sublocazione; la richiesta contiene:

- a. i nomi dei subconduttori;
- b. le condizioni contrattuali, in particolare l'oggetto sublocato, lo scopo d'uso, la pigione dovuta e la durata della sublocazione.

<sup>3</sup> Il conduttore informa il locatore riguardo a ogni modifica delle indicazioni di cui al capoverso <sup>2</sup> intervenuta durante la sublocazione.

<sup>4</sup> Il locatore può negare il consenso in particolare se:

- a. il conduttore rifiuta di comunicargli le indicazioni di cui ai capoversi <sup>2</sup> e <sup>3</sup>;

<sup>1</sup> FF 2022 2081

<sup>2</sup> FF 2022 2622

<sup>3</sup> RS 220



- b. le condizioni della sublocazione, comparate con quelle del contratto principale di locazione, sono abusive;
- c. la sublocazione causa al locatore un pregiudizio essenziale;
- d. la durata prevista della sublocazione supera due anni.

<sup>5</sup> Il conduttore è responsabile verso il locatore se il subconduttore usa della cosa locata in modo diverso da quello permesso al conduttore. A tale effetto, il locatore può rivolgersi direttamente al subconduttore.

<sup>6</sup> Se il conduttore ha sublocato la cosa senza il consenso scritto del locatore, ha fornito indicazioni false o non ha informato il locatore riguardo a una modifica conformemente al capoverso 3, dopo diffida scritta infruttuosa il locatore può dare la disdetta con preavviso di almeno 30 giorni.

#### *Art. 291*

#### H. Subaffitto

<sup>1</sup> L'affittuario può subaffittare o locare in tutto o in parte la cosa con il consenso del locatore. La locazione necessita del consenso scritto del locatore.

<sup>2</sup> L'affittuario presenta al locatore una richiesta scritta di locazione; la richiesta contiene:

- a. i nomi dei conduttori;
- b. le condizioni contrattuali, in particolare l'oggetto locato, lo scopo d'uso, la pigione dovuta e la durata della locazione.

<sup>3</sup> L'affittuario informa il locatore riguardo a ogni modifica delle indicazioni di cui al capoverso 2 intervenuta durante la locazione.

<sup>4</sup> Il locatore può negare il consenso alla locazione di singoli locali facenti parte della cosa in particolare se:

- a. l'affittuario rifiuta di comunicargli le indicazioni di cui ai capoversi 2 e 3;
- b. le condizioni della locazione, comparate con quelle del contratto principale d'affitto, sono abusive;
- c. la locazione gli causa un pregiudizio essenziale;
- d. la durata prevista della locazione supera due anni.

<sup>5</sup> L'affittuario è responsabile verso il locatore se il subaffittuario o il conduttore utilizza la cosa in modo diverso da quello permesso all'affittuario. A tale effetto, il locatore può rivolgersi direttamente al subaffittuario o al conduttore.

<sup>6</sup> Se l'affittuario ha locato la cosa senza il consenso scritto del locatore, ha fornito indicazioni false o non ha informato il locatore riguardo a una modifica conformemente al capoverso 3, dopo diffida scritta infruttuosa il locatore può dare la disdetta con preavviso di almeno sei mesi per una scadenza qualsiasi.

II

<sup>1</sup> La presente legge sottostà a referendum facoltativo.

<sup>2</sup> Il Consiglio federale ne determina l'entrata in vigore.

Consiglio nazionale, 29 settembre 2023

Il presidente: Martin Candinas

Il segretario: Pierre-Hervé Freléchoz

Consiglio degli Stati, 29 settembre 2023

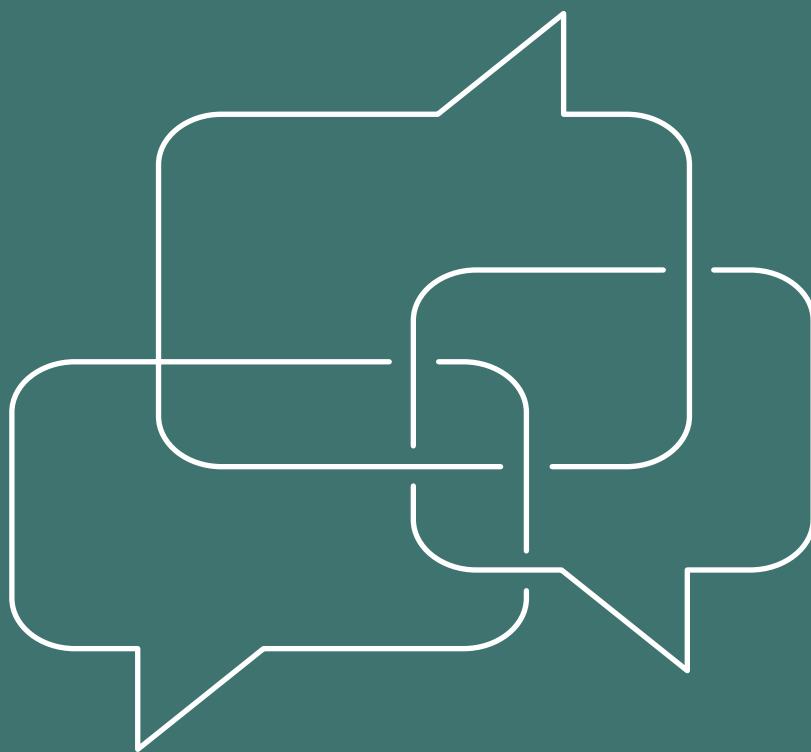
La presidente: Brigitte Häberli-Koller

La segretaria: Martina Buol

Data della pubblicazione: 10 ottobre 2023

Termine di referendum: 18 gennaio 2024





Argumente

Arguments

Argomenti

## **Impressum**

### **Herausgeber**

Parlamentsdienste / Parlamentsbibliothek  
3003 Bern  
doc@parl.admin.ch  
parl.ch

### **Editeur**

Services du Parlement / Bibliothèque du Parlement  
3003 Berne  
doc@parl.admin.ch  
parl.ch

### **Editore**

Servizi del Parlamento / Biblioteca del Parlamento  
3003 Berna  
doc@parl.admin.ch  
parl.ch

Die nachfolgenden Argumente wurden von den Parlamentsdiensten zu Dokumentationszwecken zusammengestellt.

Die Parlamentsdienste selber haben keinerlei Einfluss auf die Gestaltung und den Inhalt derselben.

Les données ci-après ont été rassemblées à des fins documentaires par les Services du Parlement.

Ceux-ci n'ont aucune influence sur la forme ou la nature des arguments présentés.

I seguenti argomenti sono stati riuniti dai Servizi del Parlamento a scopo di documentazione.

I Servizi del Parlamento medesimi non hanno alcun influsso sulla loro impostazione né sul loro contenuto.



✓ gegen Missbrauch  
✓ für faire Regeln

**2xJA** zum  
Mietrecht

mehr-wohnraum.ch

am 24. November

# Doppelreferendum Mietrechtsvorlagen: Argumentarium

Am 24. November 2024 stimmen wir über zwei Änderungen des Mietrechts im Obligationenrecht ab. Die eine Vorlage betrifft die Untermiete, die andere den Eigenbedarf.

Beide Vorlagen berühren nur einen kleinen Teil der Mietverhältnisse. Sie sorgen aber für faire und klare Regeln und schaffen Abhilfe in störenden Einzelfällen, unter denen heute die Eigentümer- und Mieterschaft ebenso leiden wie weitere Mietparteien unter dem gleichen Dach.



**BUND FÜR MEHR WOHNRAUM**  
Seefeldstrasse 60, 8008 Zürich  
mehr-wohnraum.ch

# **Untermiete**





## **Was bleibt gleich?**

Mietende dürfen eine Mietwohnung oder ein Geschäftslokal mit Zustimmung des Vermieters weiterhin ganz oder teilweise untervermieten. Wer beispielsweise auf längere Reisen oder beruflich ins Ausland geht, kann seine Wohnung bis zu zwei Jahre untervermieten. Möglich bleiben auch wiederholte kurzzeitige Untervermietungen. Wie bereits heute muss der Vermieter einer Untermiete zu missbräuchlichen Bedingungen nicht zustimmen.

## **Was ändert sich?**

Neu benötigt die Untermiete nicht nur eine mündliche Absprache, sondern ein schriftliches Gesuch des Mieters wie auch eine schriftliche Zustimmung des Vermieters. Die Bedingungen, unter denen der Vermieter die Zustimmung verweigern kann, werden präzisiert und ergänzt. Neu muss der Vermieter einer Untermiete nicht zustimmen, wenn diese mehr als zwei Jahre dauern soll.

## **Wieso ist diese Anpassung gerechtfertigt?**

-  **Rechtssicherheit nützt allen Beteiligten**  
Indem Abmachungen schriftlich festgehalten werden und die Kriterien bezüglich Untermiete verbindlich definiert werden, entstehen für alle klare und faire Regelungen und damit Rechtssicherheit.
-  **Keine Bereicherung an Untermiete**  
Ein Mieter, der seine Wohnung zu einem überhöhten Preis untervermietet, z.B. über Airbnb oder Business-Apartments, bereichert sich in einer ungerechtfertigten Weise und nutzt die Wohnungsknappheit aus. Immer wieder treten Fälle auf, in denen Mieter mit einer günstigen Mietwohnung Geschäfte machen, statt sie zu bewohnen.
-  **Untermieter und Nachbarschaft vor Missbrauch schützen**  
Die neuen Bestimmungen zur Untermiete schützen die Untermieter: Das Ausnützen der Wohnungsknappheit in den Städten durch massiv übersetzte Untermietzinsen wird wirksamer verhindert. Anders als die Mietparteien sind die Untermieter häufig schutzlos, da sie die Bedingungen des Hauptmietvertrages nicht kennen. Ständige Untermieterwechsel sind zudem für die anderen Mieter in einer Liegenschaft oft sehr störend.
-  **Flexibilität bleibt gewahrt**  
Untermiete bleibt durchaus auch langjährig möglich – Mieter und Vermieter sind frei, einvernehmlich abweichende Regelungen zu vereinbaren.

# **Eigenbedarf**


## **Was bleibt gleich?**


Wenn heute eine Person eine bisher vermietete Wohnung oder ein vermietetes Geschäftslokal kauft, kann der neue Besitzer das Mietverhältnis innert gesetzlicher Frist kündigen. Er kann dies jedoch nur tun, wenn er in die Wohnung einziehen bzw. das Geschäftslokal selber nutzen möchte, und zwar nur, wenn er einen dringenden Eigenbedarf für sich, nahe Verwandte oder Verschwägerte geltend machen kann.


## **Was ändert sich?**


Die heutigen Bedingungen an die Beweisführung für eine ausserordentliche Kündigung wegen dringenden Eigenbedarfs sind unpräzis. Im Gesetz soll nun die Formulierung «dringender Eigenbedarf» durch «bedeutender und aktueller Eigenbedarf» ersetzt werden. Die vorgeschlagene leichte formelle Anpassung vereinfacht es Personen, die eine bisher vermietete Wohnung oder ein Geschäftslokal kaufen, ihr Eigentum innert einer vernünftigen Frist tatsächlich selber nutzen zu können. Die Rechte der Mieter werden nicht geschmälert.

## **Wieso ist diese Anpassung gerechtfertigt?**

-  **Rechtssicherheit nützt allen Beteiligten**

Heute besteht Rechtsunsicherheit für Eigentümer und Mieter, es müssen äusserst langwierige Verfahren geführt werden. Die Vorlage verändert die Situation nicht grundlegend, aber klärt im Gesetz die in der heutigen Rechtsprechung des Bundesgerichtes vorgesehenen Kriterien für Eigenbedarf. Sie schafft klare und faire Regeln und damit Rechtssicherheit- sowohl für die Vermieter- als auch für die Mieterseite.
-  **Nutzung des Eigentums muss möglich sein**

Dringender Eigenbedarf eines neuen Eigentümers ist ein Thema, das nur sehr wenige Mietverhältnisse betrifft. Wer sich mit seinem Ersparten eine Wohnung kauft, muss sie innert absehbarer Frist selber nutzen dürfen. Daran gehindert zu werden, ist eine krasse Einschränkung der Rechte am neuen Eigentum.
-  **Faire Ausbalancierung der Interessen**

Die Revision lässt unter Berufung auf dringenden Eigenbedarf nicht einfach jede Kündigung zu: Ein neuer Eigentümer wird weiterhin nachweisen müssen, dass sein Anspruch auf dringenden Eigenbedarf gerechtfertigt ist. Die Gerichte sind bei der Prüfung streng. Der Mieter kann die Kündigung weiterhin gerichtlich anfechten und eine Erstreckung des Mietverhältnisses beantragen. So entsteht eine faire Balance zwischen den Interessen von Mieter- und Vermieterschaft.
-  **Wichtig auch für KMU**

Wenn ein KMU wächst, benötigt es oft neue und grössere Geschäftsräumlichkeiten. Wenn es solche erwirbt, soll es diese innert einer vernünftigen Frist nutzen können.



# Die Schweiz braucht mehr Wohnraum - wieso ein Ja zu den beiden Vorlagen sehr wichtig ist

In den letzten Jahren ist Wohnen in der ganzen Schweiz ein intensiv diskutiertes Thema geworden, das viele Menschen stark beschäftigt. Die Probleme gehen dabei auf eine einfache Tatsache zurück: Die Schweiz hat vielerorts nicht genug Wohnungen, die Nachfrage nach Wohnraum übersteigt das Angebot deutlich. Deshalb steigen die Preise, deshalb klaffen die Preise zwischen bestehenden und neuen Mietverhältnissen immer weiter auseinander, deshalb ist es vielerorts schwierig, innert nützlicher Frist etwas Passendes zu finden.

Neben den Verbesserungen, die beide Vorlagen im Detail bringen, sind sie eine Weichenstellung in einer übergeordneten Diskussion. Zwei Konzepte stehen sich gegenüber: Wollen wir Bedingungen, unter denen hauptsächlich dank privatwirtschaftlichen Akteuren und Genossenschaften mehr Wohnraum entsteht? Oder wollen wir möglichst starke Einschränkungen gegenüber Akteuren, die bauen und vermieten wollen? Wollen wir das Angebot vergrössern? Oder gaukeln wir uns vor, wir könnten es verbessern, indem wir es möglichst stark regulieren? Unsere Antwort ist klar: Wir wollen genügend preisgünstigen und bedarfsgerechten Wohnraum, auch mittels der Angebote von Wohnbaugenossenschaften.

Nur wenn wir ermöglichen, dass wieder mehr Wohnraum entsteht, lassen sich die Probleme am Wohnungsmarkt lösen. Die Vorlagen zur Untermiete und zur Nutzung bei Eigenbedarf haben einen gewissen Bezug zu dieser Thematik, und auf einer übergeordneten Ebene geht es um eine Weichenstellung, in welche Richtung die Schweiz gehen will.

Das Doppelreferendum gegen die Mietrechtsvorlagen steht für die falsche Stossrichtung und leistet überhaupt keinen Beitrag, das Problem an der Wurzel zu packen. Darum verdienen die beiden Revisionen ein klares Ja, damit die Schweiz sich in die richtige Richtung entwickelt.

## Der Bund für mehr Wohnraum

Weil nur das Schaffen von mehr Wohnraum die Probleme am Wohnungsmarkt an der Wurzel packt, haben Verbände und Persönlichkeiten, die sich in der Wohnungspolitik engagieren, den Bund für mehr Wohnraum gegründet. Sein wohnungspolitisches Manifest fasst zusammen, was nötig ist.

Sein Komitee «2x Ja zum Mietrecht am 24. November 2024» setzt sich für die Weichenstellung in diese Richtung in der anstehenden Volksabstimmung ein.



**BUND FÜR MEHR WOHNRAUM**  
Seefeldstrasse 60, 8008 Zürich  
[mehr-wohnraum.ch](http://mehr-wohnraum.ch)



✓ contre les abus  
✓ pour des règles justes

**2xOUI** au droit  
du bail

[pour-le-logement.ch](http://pour-le-logement.ch)

le 24 novembre

# Pourquoi voter 2xOUI au droit du bail?

Le 24 novembre 2024, nous voterons sur deux modifications du droit du bail (code des obligations) adoptées par le Parlement fédéral mais attaquées par un double référendum. L'un des projets de loi concerne la sous-location, l'autre le besoin propre.

Les deux projets de loi ne touchent qu'une petite partie des baux à loyer en vigueur. Ils contribuent toutefois à rendre les règles actuelles plus équitables et transparentes et remédient à certaines situations problématiques dont peuvent souffrir les locataires et les bailleurs de même que l'ensemble des résidents d'un immeuble.



**UNION POUR LE LOGEMENT**  
Rue du Midi 15, 1003 Lausanne  
[info@pour-le-logement.ch](mailto:info@pour-le-logement.ch)

# **Sous-location**

## **Ce qui ne change pas**

Les locataires pourront comme aujourd'hui sous-louer tout ou partie d'un logement ou d'un local commercial avec l'accord du bailleur. Les locataires qui partent par exemple en voyage pendant plusieurs mois ou à l'étranger pour des raisons professionnelles pourront continuer de sous-louer leur logement pendant deux ans. Les sous-locations répétées de courte durée restent également possibles. Comme aujourd'hui, le bailleur ne pourra refuser de donner son accord à une sous-location que si celle-ci se fait à des conditions abusives.

## **Ce qui change**

Désormais, en vue d'une sous-location, un vague arrangement oral entre le bailleur et le locataire ne suffira plus. La révision exige en effet une demande écrite du locataire ainsi qu'un accord écrit du bailleur. Par ailleurs, les conditions auxquelles le bailleur peut refuser son accord à la sous-location sont précisées et complétées. Dorénavant, le bailleur ne sera plus tenu d'accepter une sous-location si celle-ci est prévue pour une durée supérieure à deux ans.

## **Pourquoi ces adaptations sont-elles justifiées ?**

### **La sécurité du droit profite à toutes et à tous**

En exigeant que la sous-location fasse l'objet d'une demande écrite du locataire et d'un accord écrit du bailleur, la révision contribue à clarifier les conditions de la sous-location, à éviter des malentendus ou des confusions dans l'intérêt tant du locataire que du bailleur et à renforcer la sécurité du droit.

### **Pas d'enrichissement au travers de la sous-location**

Un locataire qui sous-loue son logement à un prix exorbitant, par exemple au travers de plateformes comme Airbnb ou dans des régions touristiques très prisées, peut s'enrichir de manière injustifiée. Il arrive régulièrement que des locataires fassent du business en sous-louant à un prix élevé un logement au lieu de l'habiter. La révision vise à empêcher de telles situations.

### **Protéger les sous-locataires et le voisinage contre les abus**

Les nouvelles dispositions relatives à la sous-location protègent les sous-locataires : elles permettent d'empêcher plus efficacement que des locataires sous-louent à des prix surfaits des logements dans des zones où sévit la pénurie de logements. Contrairement aux locataires, les sous-locataires peuvent être démunis et sans protection dans la mesure où ils ne connaissent pas toujours les conditions du contrat de bail principal. De plus, la révision limitera les changements permanents de sous-locataires et les va-et-vient gênants que cela peut entraîner pour les autres occupants d'un immeuble et le voisinage.

### **Le droit à la sous-location est préservé**

Avec la révision, la sous-location reste possible, le bailleur ne pouvant s'y opposer qu'à des conditions très précises. La sous-location reste d'ailleurs même possible pour une durée supérieure à deux ans : le locataire et le bailleur sont en effet libres de se mettre d'accord sur des règles différentes de celles prévues dans le code des obligations.

# **Besoin propre**

## **Ce qui ne change pas**

En cas d'acquisition d'un appartement ou d'un local commercial loué à un tiers, le nouveau propriétaire pourra comme aujourd'hui résilier le contrat de bail en respectant les délais et les échéances prévus dans la loi en lieu et place des délais et des échéances fixés dans le contrat de bail. Il ne pourra toutefois le faire que s'il souhaite emménager dans l'appartement ou utiliser lui-même le local commercial et qu'il arrive à prouver l'existence d'un besoin urgent pour lui-même ou ses proches parents ou alliés.

## **Ce qui change**

La notion actuelle de « besoin propre urgent » est imprécise. La révision prévoit de remplacer le « besoin propre urgent » par le « besoin propre important et actuel, établi sur la base d'une évaluation objective ». Cette légère adaptation formelle permet aux personnes qui achètent un appartement ou un local commercial loué d'utiliser leur bien dans un délai raisonnable. Les droits des locataires (contestation de la résiliation, demande de prolongation du bail, etc.) ne sont en revanche pas réduits.

## **Pourquoi cette adaptation est-elle justifiée ?**

### **La sécurité du droit profite à toutes et à tous**

La réglementation actuelle induit une insécurité juridique tant pour les locataires que pour les propriétaires de même que des procédures extrêmement longues. La révision ne modifie pas fondamentalement la situation mais précise dans la loi les critères qui découlent actuellement de la jurisprudence du Tribunal fédéral concernant la notion de « besoin propre ». Elle renforce l'équité et la sécurité du droit dans l'intérêt tant des locataires que des bailleurs.

### **L'exercice du droit de la propriété doit être possible**

Les enjeux autour du besoin propre urgent d'un nouveau propriétaire ne concernent que très peu de baux à loyer. Cela étant, le particulier qui achète un appartement en y affectant ses économies doit pouvoir l'utiliser lui-même dans un délai prévisible et raisonnable. L'en empêcher équivaut à une restriction grave du droit de la propriété.

### **Pesée équitable des intérêts**

La révision n'autorise pas des résiliations de bail à n'importe quelles conditions. Une vague intention d'occuper soi-même un logement acheté ne suffit pas. Au contraire, le nouveau propriétaire devra comme aujourd'hui démontrer que son besoin propre est justifié. Les tribunaux continueront d'examiner chaque situation de manière stricte. Et le locataire pourra comme aujourd'hui contester la résiliation et, en cas de validation de celle-ci, demander une prolongation du contrat de bail. Il en résulte un juste équilibre entre les intérêts des locataires et ceux des bailleurs.

### **Important aussi pour les PME**

Lorsqu'une PME se développe, elle a souvent besoin de nouveaux locaux plus spacieux. Si elle en fait l'acquisition, elle doit pouvoir les utiliser dans un délai raisonnable.

# La Suisse a besoin de plus de logements - pourquoi un oui aux deux révisions est nécessaire

Au cours des dernières années, les enjeux autour du logement ont gagné en importance et sont devenus un sujet majeur de préoccupation. Les problèmes actuels résultent d'un phénomène aisément identifiable : dans de nombreuses villes et agglomérations, il manque des logements, la demande dépassant nettement l'offre, ce qui pousse les prix à la hausse. Cela accentue le décalage entre les loyers payés par les locataires occupant le même logement depuis longtemps et ceux payés lors de nouvelles locations. Il devient difficile, dans des nombreuses régions de notre pays, de trouver un logement dans un délai raisonnable.

Outre les améliorations ponctuelles et ciblées qu'elles apportent, les deux révisions du droit du bail s'inscrivent dans un contexte plus large. Deux concepts s'opposent : voulons-nous créer les conditions permettant de faciliter la production de logements par les acteurs de l'économie privée et les coopératives d'habitation ? Ou voulons-nous multiplier les contraintes et les restrictions étatiques ? Voulons-nous augmenter l'offre ? Ou voulons-nous complexifier le marché par des réglementations à tout-va ? Notre réponse est claire : nous voulons qu'un nombre suffisant de logements à des prix abordables et adaptés aux besoins de la population soient construits notamment par les coopératives d'habitation.

Ce n'est qu'en boostant l'offre de logements que l'on parviendra à résoudre les problèmes actuels en matière de pénurie et de prix. Les révisions relatives à la sous-location et au besoin propre s'inscrivent dans ce cadre plus large.

Le double référendum contre ces deux révisions est contre-productif, il ne s'attaque pas aux racines des problèmes d'aujourd'hui. C'est pourquoi ces révisions méritent un double oui clair et massif afin que la politique du logement évolue dans l'intérêt de toutes et de tous.

## L'Union pour le logement

Seule la production de davantage de logements permettra de résorber la pénurie actuelle et de produire un effet modérateur sur les prix. Animées par cette conviction, plusieurs associations et personnalités engagées dans le domaine du logement ont créé l'Union pour le logement et publié un Manifeste dans lequel les mesures à prendre sont déclinées. Le comité « 2x Oui au droit du bail le 24 novembre 2024 » s'engage dans ce sens.



**UNION POUR LE LOGEMENT**  
Rue du Midi 15, 1003 Lausanne  
[info@pour-le-logement.ch](mailto:info@pour-le-logement.ch)



✓ contro gli abusi  
✓ per regole giuste

**2xSÌ** al diritto  
di locazione  
spazio-da-vivere.ch

il 24 novembre

# Argomentario diritto di locazione

Il 24 novembre 2024 voteremo su due modifiche al diritto di locazione nel Codice delle obbligazioni svizzero. La prima modifica riguarda la sublocazione, mentre la seconda la disdetta per bisogno personale urgente del proprietario.

Entrambe le modifiche interessano solo una piccola parte dei contratti di locazione. Esse garantiscono però regole giuste e chiare e forniscono un correttivo per puntuali casi problematici, che colpiscono allo stesso modo proprietari, inquilini, così come altri tipi di affittuari.



**UNIONE PER GLI ALLOGGI**  
Seefeldstrasse 60, 8008 Zurigo  
spazio-da-vivere.ch

# Sublocazione





## Cosa rimane uguale?

Gli inquilini possono continuare a subaffittare tutto o parte di un alloggio o di un locale commerciale in affitto, previo consenso del locatore. Ad esempio, chi si reca all'estero per un viaggio o per lavoro può subaffittare l'appartamento per un massimo di due anni. Sono possibili anche subaffitti ripetuti di breve durata. Come già avviene oggi, il locatore non è tenuto ad accettare il subaffitto a condizioni abusive.

## Cosa cambia?

Con la modifica prevista, la sublocazione richiede non solo un accordo verbale, ma anche una richiesta scritta da parte dell'inquilino e il consenso scritto da parte del locatore. Le condizioni in cui il locatore può rifiutare il consenso sono state precisate e completate. Il locatore non è più tenuto ad acconsentire alla sublocazione se questa ha una durata superiore ai due anni.

## Come si giustifica questa modifica?

-  **La certezza giuridica va a vantaggio di tutte le parti coinvolte**  
Mettendo per iscritto gli accordi e definendo criteri vincolanti per la sublocazione, si creano regole chiare e giuste per tutti e dunque una maggiore certezza giuridica.
-  **Nessun arricchimento da sublocazione**  
Un inquilino che subaffitta il proprio alloggio a un prezzo gonfiato, ad esempio tramite Airbnb o business apartments, si arricchisce in modo ingiustificato e sfrutta la carenza di alloggi. Si verificano regolarmente casi in cui gli inquilini fanno affari con un appartamento in affitto a basso costo, anziché viverci.
-  **Proteggere i subaffittuari e il vicinato da abusi**  
Le nuove disposizioni sulla sublocazione tutelano i subaffittuari: l' approfittarsi della carenza di alloggi nelle città attraverso l'imposizione di affitti eccessivi ai subaffittuari viene impedito in modo più efficace. A differenza degli inquilini, i subaffittuari spesso non conoscono i termini del contratto di locazione principale. Non raramente, i continui cambi di subaffittuario sono inoltre molto fastidiosi anche per gli altri inquilini di un immobile.
-  **Flessibilità mantenuta**  
La sublocazione per periodi superiori ai due anni rimane possibile - inquilini e proprietari sono liberi di concordare la durata della sublocazione.

# **Bisogno personale**


## **Cosa rimane uguale?**


Oggi, se una persona acquista un alloggio o un locale commerciale precedentemente affittato, il nuovo proprietario può disdire il contratto di locazione entro i termini previsti dalla legge. Ma può farlo solo se desidera trasferirsi nell'alloggio o utilizzare il locale commerciale in prima persona, e solo se può rivendicare un uso personale urgente per sé, per parenti stretti, o affini.


## **Cosa cambia?**


Le attuali condizioni per fornire la prova della disdetta straordinaria per urgente bisogno personale sono imprecise. Nella legge, la dicitura «urgente bisogno personale» viene sostituita da «bisogno personale importante e attuale sulla base di una valutazione oggettiva». La leggera modifica formale proposta renderà più facile per le persone che acquistano un alloggio o un locale commerciale precedentemente affittato di essere effettivamente in grado di utilizzare la proprietà in prima persona entro un periodo di tempo ragionevole. I diritti degli inquilini non vengono intaccati.

## **Come si giustifica questa modifica?**

-  **La certezza giuridica va a vantaggio di tutte le parti coinvolte**

Oggi, per i proprietari e gli inquilini regna l'incertezza giuridica e si devono condurre procedure estremamente lunghe. La modifica di legge non cambia radicalmente la situazione, ma chiarisce i criteri per il bisogno personale urgente del proprietario definiti dall'attuale giurisprudenza del Tribunale federale. Crea regole chiare e giuste e quindi una maggiore certezza giuridica sia per i proprietari, sia per gli inquilini.
-  **Rendere possibile l'utilizzo della proprietà**

L'urgente bisogno personale da parte del nuovo proprietario è un problema che riguarda solo pochissime locazioni. Chi acquista un appartamento con i propri risparmi deve essere in grado di utilizzarlo autonomamente entro un periodo di tempo ragionevole. Impedirlo è una palese limitazione dei diritti sulla nuova proprietà.
-  **Un bilanciamento degli interessi giusto**

La revisione non prevede l'introduzione di disdette solo sulla base di un urgente bisogno personale: un nuovo proprietario dovrà comunque dimostrare che la sua richiesta di urgente bisogno personale è giustificata. I tribunali sono severi nel loro esame. L'inquilino può sempre impugnare la disdetta in tribunale e chiedere una proroga della locazione. In questo modo si crea un giusto equilibrio tra gli interessi degli inquilini e dei proprietari.
-  **Importante anche per le PMI**

Quando una PMI cresce, spesso ha bisogno di nuovi e più ampi locali commerciali. Se acquista tali locali, deve essere in grado di utilizzarli entro un periodo di tempo ragionevole.



# Alla Svizzera servono più alloggi - i motivi per un Sì alle due proposte

Negli ultimi anni, quello degli alloggi è diventato un tema molto dibattuto in tutta la Svizzera e rappresenta una grande preoccupazione per molte persone. I problemi sono riconducibili a un semplice dato di fatto: in molti luoghi, la Svizzera non dispone di un numero sufficiente di abitazioni e la domanda di alloggi supera notevolmente l'offerta. Per questo motivo i prezzi aumentano, il divario degli affitti tra le locazioni esistenti e quelle nuove si allarga e in molti luoghi è difficile trovare un alloggio adeguato in un periodo di tempo ragionevole.

Oltre ai miglioramenti che entrambe le proposte apportano, esse pongono le basi per una discussione generale. Sono due i concetti al centro: vogliamo condizioni in cui si crei più spazio abitativo soprattutto grazie agli attori del settore privato e alle cooperative? Oppure vogliamo le maggiori restrizioni possibili per chi vuole costruire e affittare? Vogliamo aumentare l'offerta? O ci illudiamo di poterla migliorare regolandola il più possibile? La nostra risposta è chiara: vogliamo un numero sufficiente di spazi abitativi a prezzi accessibili e in base alle esigenze, anche attraverso l'offerta di cooperative edilizie.

I problemi del mercato immobiliare possono essere risolti solo se permettiamo di creare nuovamente più spazio abitativo. Le proposte sulla sublocazione e sul bisogno personale urgente del proprietario hanno un legame con questo tema e, a un livello più alto, si tratta di stabilire la rotta che la Svizzera vuole seguire in futuro.

Il doppio referendum contro le proposte di legge sul diritto di locazione va nella direzione sbagliata e non affronta il problema alla radice. Per questo motivo, le due modifiche meritano un «sì» convinto per garantire che la Svizzera e il suo mercato degli alloggi evolvano nella giusta direzione.

## L'Unione per gli alloggi

Poiché solo la creazione di più spazio abitativo può affrontare alla radice i problemi del mercato immobiliare, le associazioni e le personalità coinvolte nella politica abitativa hanno fondato l'Unione per gli alloggi. Il suo manifesto per una politica degli alloggi riassume dove è necessario agire.

Il suo comitato «2x Sì al diritto di locazione il 24 novembre 2024» si impegna a tracciare la rotta in questa direzione in vista del prossimo appuntamento alle urne.



**UNIONE PER GLI ALLOGGI**  
Seefeldstrasse 60, 8008 Zurigo  
[spazio-da-vivere.ch](http://spazio-da-vivere.ch)

# Einfacher rauswerfen, um Mieten zu erhöhen?

Nein zur Schwächung des Mieterschutzes!

Mieterschutz schwächen?

# 2xNEIN

am 24. November



**Am 24. November stimmen wir über zwei Vorlagen zum Mietrecht ab. Beide wollen die Rechte der MieterInnen schwächen. Das Ziel: MieterInnen einfacher aus der Wohnung werfen, um danach die Mieten noch mehr zu erhöhen.**

## Vorwort

Jacqueline Badran,  
Vorstandsmitglied

**Die grossen Sprünge bei der Erhöhung der Mieten passieren bei Mieterwechseln. Dann werden einfach ein paar hundert Franken auf die Miete draufgeschlagen, ohne dass die VermieterInnen das gesetzlich dürften. Angefochten werden diese gesetzeswidrigen Mieten nur sehr selten. So kommt es, dass die MieterInnen Jahr für Jahr Milliarden von Franken zu viel Miete bezahlen. Der im Gesetz vorgeschriebene Renditedeckel wird längst nicht mehr eingehalten.**

Kein Wunder, wollen die ImmobilieneigentümerInnen die MieterInnen einfacher rauswerfen können, um danach die Mieten zu erhöhen. Im Parlament haben sie durchgedrückt, dass künftig die bewährte Untermiete massiv erschwert und ein Rauswurf bei Eigenbedarf vereinfacht wird. Ohne gute Gründe. Schon heute müssen VermieterInnen einverstanden sein bei einer Untermiete und es dürfen keine



Gewinne gemacht werden. Missbräuche bei der Untermiete sind also schon heute verboten. Bei Eigenbedarf könnten mit dem neuen Gesetz MieterInnen – gerade Familien oder ältere Menschen – künftig einfacher aus ihrer Wohnung geworfen werden.

Das dürfen wir nicht zulassen. Im Gegenteil: Die Mietzinsspirale nach oben muss gestoppt werden, statt, wie die Immobilien-Lobby will, noch weiter angeheizt werden. Wir reden hier schliesslich vom Zuhause von zig Millionen Menschen und nicht von einer beliebigen Ware. **Deshalb: Stimmen Sie am 24. November 2x Nein!**

**Argumentarium:  
2x Nein zur Schwächung  
des Mieterschutzes!**

Die Mietpreise sind in den vergangenen 18 Jahren explodiert, obwohl sie wegen rekordtiefer Zinsen und tiefer Inflation stark hätten sinken müssen. Möglich wurde das vor allem, weil bei Wohnungswechseln die Mieten oft gesetzeswidrig erhöht wurden. Kein Wunder sucht die Immobilien-Lobby neue Gründe, um einfacher zu kündigen. Denn nur so können sie die Miete erhöhen.

Der Plan ist perfide: Je einfacher den MieterInnen gekündigt werden kann, desto schneller können VermieterInnen den Mietzins erhöhen. Aus diesem Grund setzt sich der Mieterinnen- und Mieterverband gemeinsam mit einer breiten Allianz entschieden zur Wehr.

**«Wenn mein Vermieter meine Wohnung kündigen würde, hätte ich am meisten Angst davor, auf der Strasse zu landen. Als IV-Bezügerin mit einem Job in einem Heim und einer kleinen Rente habe ich Mühe, eine Wohnung zu finden, weil alles über meinem Budget liegt.»**

Anna Maria, Freiburg

## In Kürze:

### **2x Nein zur Schwächung des Kündigungsschutzes!**

Der Kündigungsschutz darf nicht aufgeweicht werden, denn MieterInnen verlieren mit einer Wohnungskündigung ihr Zuhause, aber auch ihr Umfeld.

### **2x Nein zu noch höheren Mieten!**

Angesichts explodierender Mieten und immer weniger bezahlbaren Wohnungen den Kündigungsschutz anzugreifen, ist ein Affront. Wird der Kündigungsschutz aufgeweicht, so kurbelt dies die Mietzinsspirale noch stärker an. Denn: Je mehr Mieterwechsel, desto höher die Mietpreise.

### **2x Nein zu noch höheren Renditen für die Immobilien-Konzerne**

Die beiden Rauswurf-Vorlagen sind erst der Anfang einer Reihe von Angriffen der Immobilien-Lobby auf den Mieterschutz. Das Ziel dieser Salami-taktik: Noch exzessivere Renditen auf dem Buckel der MieterInnen.

**Argumentarium:  
2x Nein zur Schwächung  
des Mieterschutzes!**

# 2xNEIN zur Schwächung des Kündigungsschutzes!

Aus der eigenen Wohnung rausgeworfen zu werden, ist ein Albtraum. Unser Zuhause gibt uns Sicherheit und Stabilität. Wer seine Wohnung verliert, verliert oft auch sein gewohntes Umfeld und seine soziale Einbettung in der Nachbarschaft und im Quartier.

Doch genau das soll jetzt erleichtert werden. Die beiden Rauswurf-Vorlagen zielen darauf ab, dass MieterInnen einfacher gekündigt werden kann. Wer in den letzten Jahren eine Wohnung gesucht hat, weiss: Die Mietpreise sind sehr hoch. Eine bezahlbare, passende Wohnung im gewohnten Umfeld zu finden, ist ganz oft unmöglich. Das betrifft längst nicht mehr nur grössere Städte und Agglomerationen, sondern auch ländliche Regionen.

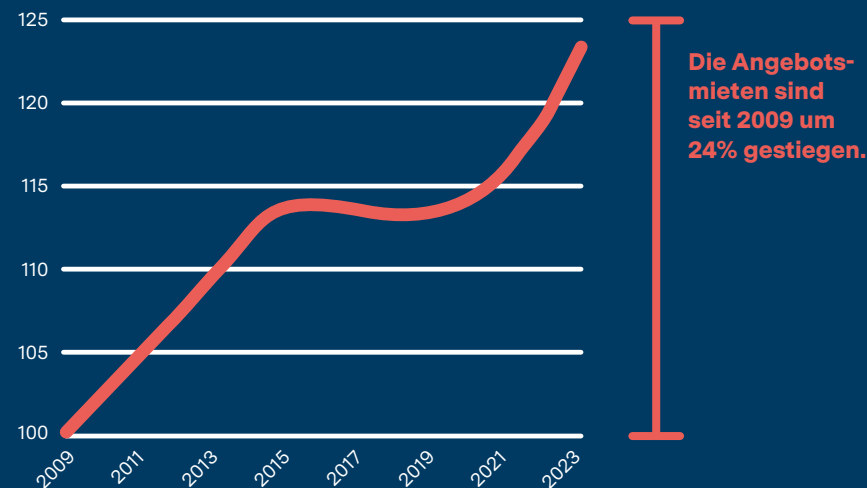
Dies ist für alle belastend, insbesondere aber für ältere

Menschen, Familien, erkrankte Personen, Menschen mit Behinderungen oder solche, die von Armut betroffen sind. Der Verlust der Wohnung kann existenzbedrohende Folgen haben.

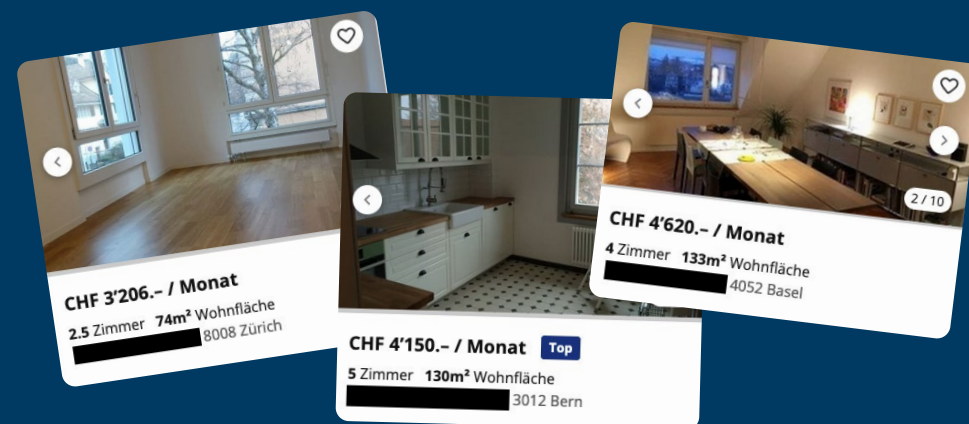
Wir alle brauchen eine Wohnung. Deshalb ist ein guter Kündigungsschutz von zentraler Bedeutung.

**Die beiden Rauswurf-Vorlagen zur Untermiete und zum Eigenbedarf machen es VermieterInnen leichter, MieterInnen die Wohnung zu kündigen – um anschliessend den Mietzins zu erhöhen. Das lehnen wir entschieden ab. Deshalb: 2xNEIN zur Schwächung des Kündigungsschutzes!**

## Entwicklung der Angebotsmieten\*



\* Mietpreise von im Internet oder in Zeitungsinseraten ausgeschriebenen Wohnungen.



**Argumentarium:  
2x Nein zur Schwächung  
des Mieterschutzes!**

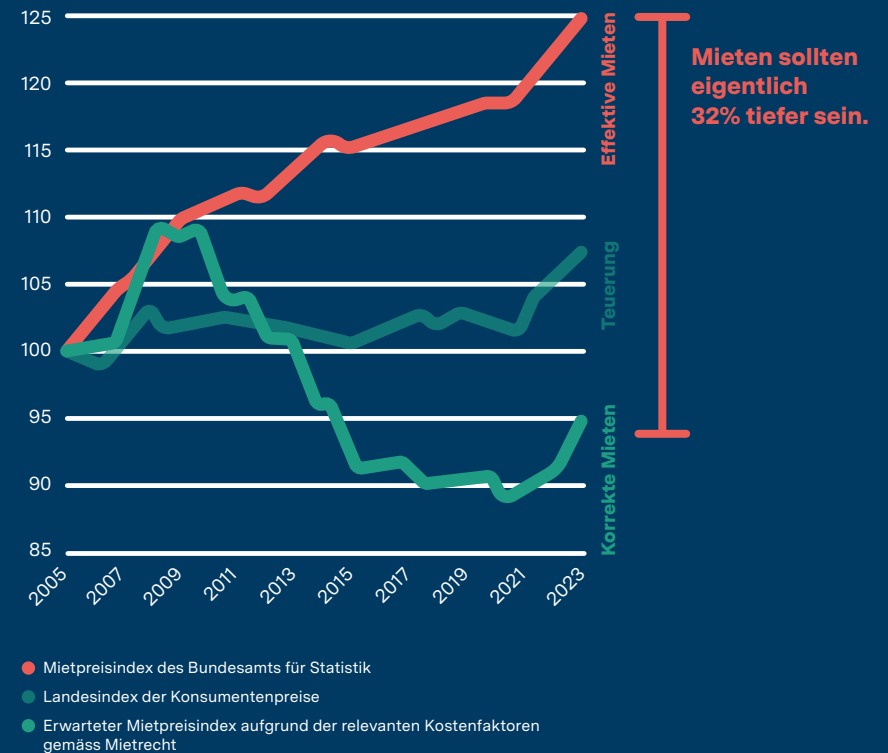
# 2xNEIN zu noch höheren Mieten!

Die aktuelle Situation auf dem Wohnungsmarkt ist dramatisch: Die Mieten explodieren regelrecht! Seit 2005 sind sie um fast 25% gestiegen! Ohne dass die Löhne so stark zugenommen hätten. Die Mieten werden zum immer grösseren Posten im Haushaltsbudget. Sie drücken – neben den steigenden Krankenkassenprämien – aktuell besonders auf die Kaufkraft. Das trifft alle.

Wird der Kündigungsschutz geschwächt, so treibt dies die hohen Mieten weiter an. Denn jeder Mieterwechsel bietet der Vermieterseite die Gelegenheit, den Mietzins anzuheben. Kurz gesagt: Je mehr Mieterwechsel, desto höher die Mietpreise.

**Die beiden Rauswurf-Vorlagen zur Untermiete und zum Eigenbedarf kurbeln die Mietpreisspirale weiter an. Das lehnen wir entschieden ab. Deshalb: 2xNEIN zu noch höheren Mieten!**

## So entwickeln sich die Mieten



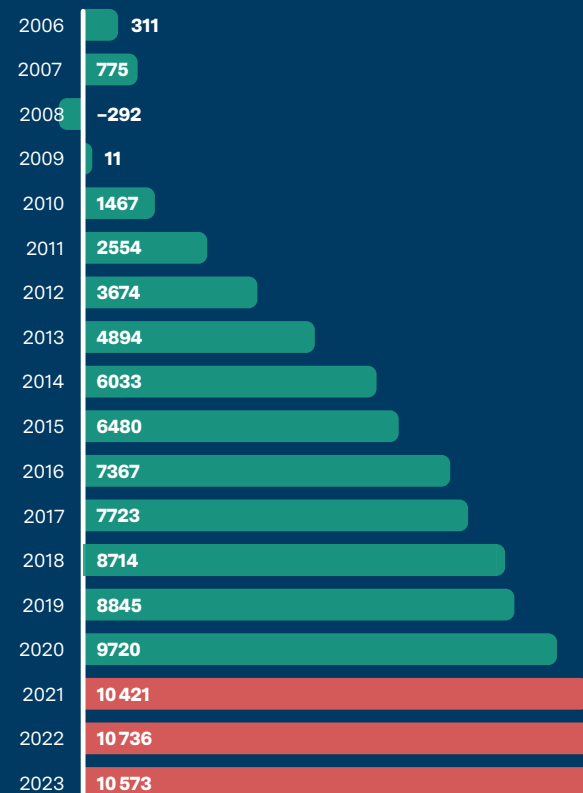
**Argumentarium:  
2x Nein zur Schwächung  
des Mieterschutzes!**

## MieterInnen bezahlen über 100 Milliarden Franken zu viel!

Das Mietrecht erlaubt VermieterInnen eine klar definierte Rendite. Viele VermieterInnen – vor allem grosse Immobilien-Gesellschaften – scheren sich jedoch nicht um das Gesetz und erwirtschaften viel zu hohe und damit gesetzeswidrige Renditen. Da das Mietrecht keine Überprüfung des Gesetzes vorsieht, müssen sie keine Konsequenzen befürchten. Kein Wunder, sind die Mietpreise vielerorts viel zu hoch. Miethaushalte

in der Schweiz bezahlen aufgrund der überhöhten Renditen im Schnitt 360 Franken zu viel Miete pro Monat. Im Laufe der Jahre haben sich die Renditen der VermieterInnen immens kumuliert: Seit 2005 wurden insgesamt mehr als 100 Milliarden Franken (!) zu viel von den MieterInnen verlangt. Dabei hätten die Mieten aufgrund des über viele Jahre gesunkenen Referenzzinssatzes sinken müssen.

## So viel zahlen MieterInnen jährlich zu viel Miete!



In den letzten drei Jahren je über 10 Milliarden!

Umverteilung von MieterInnen zu VermieterInnen in Millionen Franken.  
Quelle: Büro BASS

Argumentarium:  
2x Nein zur Schwächung  
des Mieterschutzes!

# 2×NEIN zu noch höheren Renditen für die Immobilien-Konzerne

Die beiden Vorlagen, die am 24. November zur Abstimmung kommen, sind erst der Anfang. Die Immobilien-Lobby will das Mietrecht mit einer ganzen Serie von Vorstössen im Parlament schwächen. Ihr Ziel ist klar: noch mehr Rendite. Ihr Vorgehen ist skandalös. Auf Druck der Immobilien-Lobby wurde bewusst darauf verzichtet, die verschiedenen Gesetzesänderungen wie im Normalfall zu einer Gesamtvorlage zusammenzufassen. Deshalb muss jetzt gegen jede der Vorlagen einzeln das Referendum ergriffen werden. Dies kostet die SteuerzahlerInnen viel Geld und die Stimmbevölkerung wird unnötigerweise mehrmals an die Urne bemüht. Diese «Salamitaktik» ist unschweizerisch, undemokratisch und eines Rechtsstaats nicht würdig.

Die nächsten Angriffe auf den Mieterschutz sind bereits

aufgegleist. Kommen sie durch, würde es für VermieterInnen noch einfacher, überhöhte Mietpreise zu verlangen, um die Rendite in die Höhe zu treiben. MieterInnen hingegen hätten noch weniger Möglichkeiten, sich dagegen zu wehren. Das Ziel der Immobilien-Lobby ist klar: **Erst einfacher rauswerfen, dann die Mieten erhöhen!**

**Die beiden Rauswurf-Vorlagen zur Untermiete und zum Eigenbedarf führen zu noch einfacheren Mietpreiserhöhungen auf dem Rücken der MieterInnen. Das lehnen wir entschieden ab. Deshalb: 2x NEIN zu noch höheren Renditen für die Immobilien-Konzerne!**

## Wer ist die Immobilien-Lobby?

Die Immobilien-Lobby vertritt die Interessen der Immobilienkonzerne. Dazu gehören die Immobilienkonzerne selbst sowie Versicherungen und Banken wie beispielsweise SwissLife oder die UBS, die heute einen Grossteil der Mietwohnungen in der Schweiz besitzen. Ebenfalls Teil der Immobilien-Lobby sind der Schweizerische Hauseigentümergebund (HEV), der Verband Immobilien

Schweiz (VIS) und der Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft (SVIT). Sie haben grossen Einfluss im Parlament: Zahlreiche ParlamentarierInnen sind mit ihnen verbandelt und nehmen Schlüsselpositionen in diesen Verbänden ein. Sie bilden damit eine einflussreiche Mehrheit, die die Interessen der VermieterInnen rücksichtslos und auf dem Rücken der MieterInnen vertritt.

**Argumentarium:  
2x Nein zur Schwächung  
des Mieterschutzes!**



# Unnötig und brandgefährlich:

## Fadenscheinige Argumente für die Änderungen bei Eigenbedarf

### In Kürze:

- Mieterschutz wird geschwächt
- Familien, SeniorInnen und Menschen mit Behinderungen werden besonders gefährdet
- Macht der VermieterInnen wird gestärkt
- Mietpreisexplosion wird weiter angeheizt

### Was will die Rauswurf-Vorlage?

Unter dem Vorwand des Eigenbedarfs wird der Kündigungsschutz massiv geschwächt. Familien, ältere Menschen, einkommensschwächere Personen oder Menschen mit Behinderungen, für die eine Kündigung besonders schlimm ist, sind künftig noch weniger geschützt, auch wenn der Eigenbedarf der Vermieterschaft nicht dringend ist.

### Unnötig, weil:

Eine Kündigung wegen Eigenbedarf ist schon heute möglich. Wer eine Wohnung vermietet und diese für sich selbst oder für nahe Verwandte nutzen möchte, kann den MieterInnen unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen kündigen. Dazu braucht es kein neues Gesetz. Die Interessen von kleinen EigentümerInnen, die ihre Wohnung an Verwandte oder Familienmitglieder vermieten wollen, sind mit dem geltenden Mietrecht ausreichend geschützt. Aus diesem Grund hat sich auch der Bundesrat gegen diese Änderung ausgesprochen.

### Deshalb wehren wir uns:

Eine erleichterte Kündigung bei Eigenbedarf ist ungerecht und rücksichtslos, denn es greift die zentral wichtige Sicherheit der Wohnsituation an – ohne Notwendigkeit. Die VermieterInnen sitzen heute bereits am längeren Hebel. Die Rauswurf-Vorlage gibt den VermieterInnen nur noch mehr Macht und setzt MieterInnen ihrer Willkür aus.

### Das wahre Motiv

Oft wird Eigenbedarf nur als Vorwand angemeldet, um MieterInnen loszuwerden und danach die Wohnung teurer zu vermieten. Es wird kaum kontrolliert, ob VermieterInnen tatsächlichen Eigenbedarf an der Wohnung haben oder nicht. Solche unredlichen Missbräuche, die es in der Praxis oft gibt, würden mit der Rauswurf-Vorlage begünstigt.

**«Die Kündigung der Wohnung wegen Eigenbedarf hat mein ganzes Leben durcheinander gebracht und hat, weil ich nichts Gleichwertiges, Bezahlbares im Ort gefunden habe, auch meine Existenz zerstört. Schlussendlich bin ich ausgewandert. Die Kündigung der langjährigen Wohnung war für mich traumatisch!»**

Ingrid, Elsass

## **Fadenscheinige Argumente für die Änderungen bei Untermiete**

### **In Kürze:**

- Recht auf Untervermietung wird massiv eingeschränkt
- Teilen von hohen Mietkosten wird erschwert
- Hunderttausende Menschen werden schikaniert
- Künftig droht der Rauswurf wegen Bagatellen innerhalb von 30 Tagen

### **Was will die Rauswurf-Vorlage?**

Die wichtige und bewährte Untermiete soll massiv eingeschränkt werden. Mit der Rauswurf-Vorlage könnte die Vermieterseite fast willkürlich entscheiden.

Zum Beispiel kann die Untermiete abgelehnt werden, wenn sie länger als zwei Jahre dauert. Diese Einschränkung entspricht nicht den Bedürfnissen der MieterInnen und UntermieterInnen, insbesondere, wenn es sich um die Untervermietung eines Einzelzimmers für eine längere Dauer handelt. Besonders stossend: Mit dem neuen Gesetz könnten VermieterInnen die Untermiete einfacher als Anlass zur Aussprache einer Kündigung nehmen und müssten dabei eine Kündigungsfrist von nur 30 Tagen respektieren.

### **Unnötig, weil:**

Das aktuelle Gesetz geht flexibel auf die Bedürfnisse der MieterInnen ein und ermöglicht die Bekämpfung von Missbräuchen. Die zusätzlichen Einschränkungen durch die Rauswurf-Vorlage sind reine Schikane. Schon heute ist die Untermiete nur mit Einwilligung der VermieterInnen möglich. Ausserdem ist es verboten, zu hohe Mieten für die Untermiete zu verlangen.

### **Deshalb wehren wir uns:**

Heute ist die Untervermietung ein Recht, das zahlreichen MieterInnen hilft, die hohen Mietkosten zu teilen, indem sie eine Wohngemeinschaft bilden. Sie ermöglicht es auch, eine Wohnung während eines Auslandsaufenthalts (Anstellung, Ausbildung usw.) zu behalten. Angesichts der explodierenden Mieten und des Drucks auf die Einkommen weichen immer mehr MieterInnen aus wirtschaftlichen Gründen auf die Untermiete aus. Sie sind auf die Untermiete zwingend angewiesen.

### **Das steht auf dem Spiel**

Die Einschränkung der Untermiete trifft Hunderttausende: Ältere Menschen, denen ihre Wohnung zu gross ist und die dank der Untermiete Wohnraum und Miete teilen, den Angestellten, der für die Arbeit ins Ausland geht und seine Wohnung untervermietet oder die Studentin, die für ihr WG-Zimmer einen Untermietvertrag unterschreibt. Sie alle könnten ihr Zuhause verlieren. Werden Kündigungen wegen Untermiete erleichtert, kurbelt dies die Mietpreisspirale noch weiter an.

**«Untermiete ist wichtig, weil sich bei den aktuellen Mietpreisen viele keine eigene Wohnung leisten können. Es hilft, wenn man ein Zimmer untervermieten kann, um die Kostenbelastung zu mindern.»**

Tünde, Bülach



**mv** Mieterinnen-  
und Mieterverband

Monbijoustrasse 61, 3007 Bern  
[info@mietrechts-angriff-nein.ch](mailto:info@mietrechts-angriff-nein.ch)  
[www.mietrechts-angriff-nein.ch](http://www.mietrechts-angriff-nein.ch)

**Argumentarium:  
2x Nein zur Schwächung  
des Mieterschutzes!**

Attaques contre les locataires

**2xNON**

le 24 novembre

# Chasser les locataires pour relouer plus cher ?

Stop à l'attaque contre les locataires !



**Le 24 novembre, nous voterons sur deux objets relatifs au droit du bail. Tous deux visent à affaiblir les droits des locataires. L'objectif: chasser les locataires de leur logement, pour ensuite pouvoir augmenter encore les loyers.**

## Préface

Carlo Sommaruga,  
président

**Les augmentations de loyer ont lieu au changement de locataires. Les parties bailleuses ajoutent simplement quelques centaines de francs au loyer, sans y être autorisées par la loi. Ces loyers abusifs sont rarement contestés. Les locataires paient ainsi chaque année 10 milliards de francs de loyer en trop. Le plafond de rendement prescrit par la loi n'est plus respecté depuis longtemps.**

Il n'est pas étonnant que les sociétés immobilières souhaitent chasser les locataires de leur logement, pour relouer plus cher. Le Parlement à majorité de droite a fait en sorte que la sous-location soit rendue bureaucratique afin de faciliter les congés extraordinaires, et que la résiliation en cas de besoin propre prétexté soit simplifiée. Sans raisons valables. Aujourd'hui déjà, les parties bailleuses doivent donner leur consentement pour sous-louer et aucun



bénéfice ne doit être réalisé. Les abus en matière de sous-location sont déjà interdits par la loi. La loi actuelle permet déjà au bailleur de récupérer son logement pour son besoin propre. Avec la révision, les locataires, notamment les personnes âgées et les familles pourront plus facilement être chassés de leur logement.

Nous ne pouvons pas laisser faire cela. L'explosion des loyers doit être stoppée, et non pas alimentée, comme le souhaite le lobby immobilier. Il s'agit du domicile de plusieurs millions de personnes et non d'une marchandise quelconque.  
**Votez 2xNON le 24 novembre!**

**Argumentaire:  
2xNON à l'attaque contre  
les locataires**

Les prix des loyers ont explosé au cours des 18 dernières années alors qu'ils auraient dû fortement diminuer en raison des taux d'intérêt historiquement bas et de la faible inflation. C'est surtout au changement de locataires que les loyers augmentent de manière abusive. Pas étonnant que le lobby immobilier cherche de nouvelles raisons pour chasser les locataires de leur logement. C'est la façon la plus efficace d'augmenter les loyers.

Le plan du lobby immobilier est le suivant: en facilitant les résiliations, il peut augmenter plus rapidement les loyers. L'ASLOCA, en collaboration avec une large alliance, s'oppose fermement à cette stratégie.

**« Si mon propriétaire devait résilier mon contrat, ce qui me ferait le plus peur c'est de me retrouver à la rue. En tant que personne à l'AI avec un emploi en institution et une petite rente, je peine à trouver un logement car tout est au-dessus de mes moyens. »**

Anna Maria, Fribourg

## En bref:

### **2x NON à l'affaiblissement des droits des locataires!**

Les résiliations ne doivent en aucun cas être facilitées. Les locataires qui perdent leur logement perdent également leur environnement et leurs repères.

### **2x NON à des loyers encore plus élevés!**

Faciliter les résiliations alors que les loyers explosent et que le nombre de logements à un prix abordable diminue? Un affront! En facilitant les résiliations, les loyers continueront d'exploser et la spirale inflationniste ne s'arrêtera pas. En effet, plus il y a de changements de locataires, plus les loyers augmentent.

### **2x NON à des rendements encore plus indécents pour les sociétés immobilières!**

Les deux objets soumis au vote populaire ne sont que la première salve d'une série d'attaques du lobby immobilier contre les locataires. L'objectif de cette tactique du salami: obtenir un maximum de profits sur le dos des locataires.

Argumentaire:  
2x NON à l'attaque contre  
les locataires

# 2x NON à l'affaiblissement des droits des locataires!

Devoir quitter son logement est un cauchemar. Un chez-soi apporte sécurité et stabilité. En perdant son logement, on perd souvent aussi ses repères et l'intégration au sein du voisinage et du quartier.

Or, c'est précisément en cela que consiste le plan du lobby immobilier. Les deux révisions de la loi visent à chasser les locataires plus facilement, pour relouer plus cher. Celles et ceux qui ont dû chercher un logement ces dernières années savent à quel point les loyers sont élevés. Il est bien souvent impossible de retrouver un logement abordable et adapté dans son environnement habituel. Une réalité qui ne concerne plus seulement les grandes villes et les agglomérations, mais aussi les régions rurales.

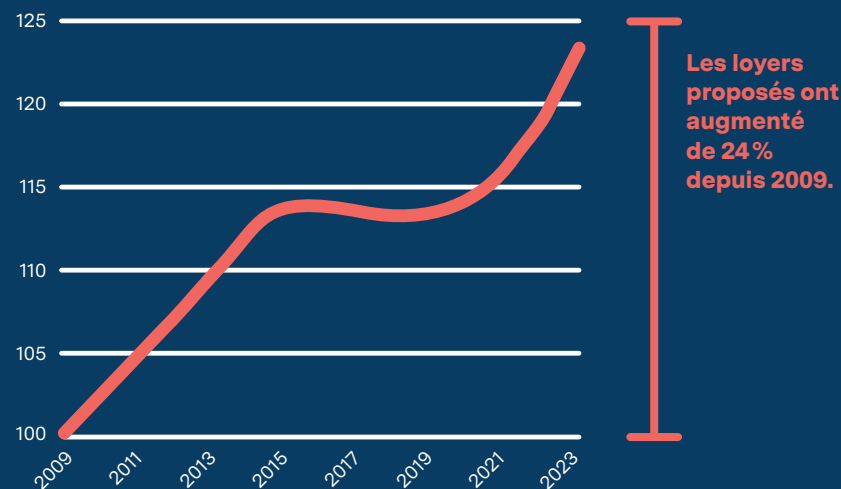
Se retrouver dans l'obligation de quitter son logement est pénible pour tout le monde, mais en particulier pour les personnes âgées, les familles, les personnes malades,

en situation de handicap ou de précarité. La perte du logement peut entraîner des conséquences qui menacent l'existence même de la personne.

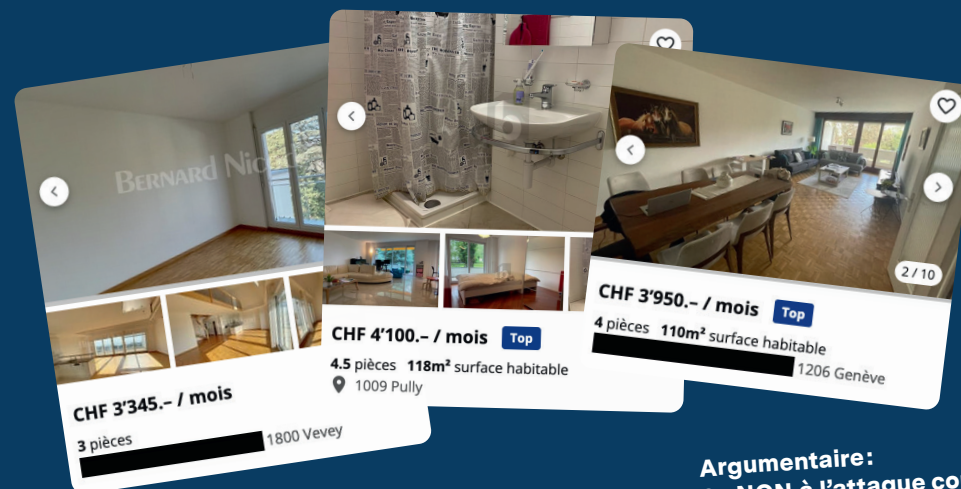
Nous avons tous et toutes besoin d'un logement. C'est pourquoi il est important de protéger de manière efficace les locataires contre les résiliations.

**Les deux révisions de la loi concernent la sous-location et le besoin propre du bailleur. Elles permettent aux parties bailleuses de chasser les locataires pour relouer plus cher. Nous nous y opposons fermement et votons 2x NON à l'affaiblissement des droits des locataires.**

## Évolution des loyers proposés\*



\* Les loyers offerts à la location sur internet ou dans les annonces des journaux.



**Argumentaire:  
2x NON à l'attaque contre  
les locataires**

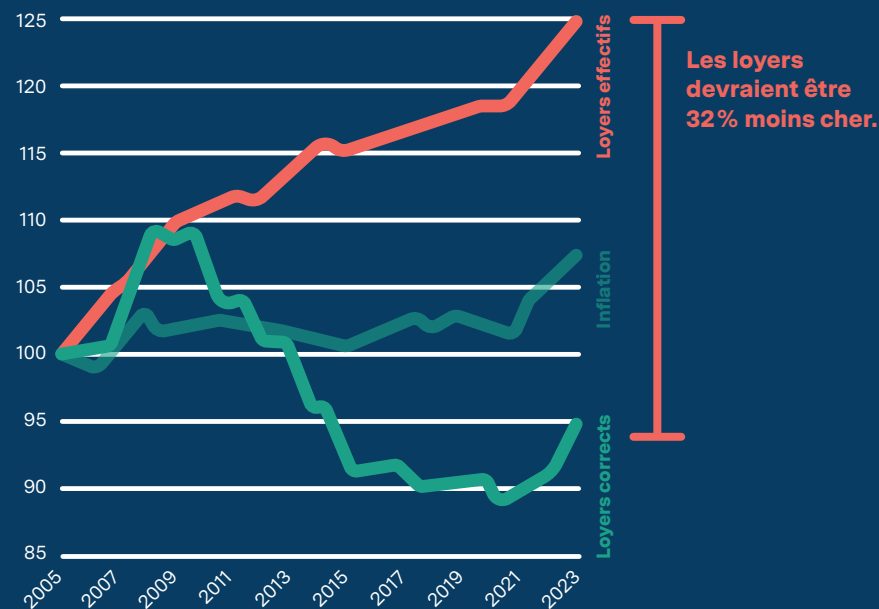
# 2x NON à des loyers encore plus élevés!

La situation actuelle sur le marché du logement est dramatique: les loyers explosent! Depuis 2005, la hausse correspond à presque 25%! Pourtant, les salaires n'ont pas augmenté dans les mêmes proportions. Les loyers deviennent un poste de plus en plus important dans le budget des ménages. Avec les hausses des primes d'assurance-maladie, ils grèvent le pouvoir d'achat. Tout le monde en pâtit.

En facilitant les résiliations, les loyers déjà élevés continueront d'augmenter. En effet, chaque changement de locataires offre à la partie bailleresse l'occasion d'augmenter le loyer. En bref, plus il y a de changements de locataires, plus les loyers augmentent.

**Les deux révisions de la loi visant à faciliter les résiliations en cas de sous-location et de besoin propre du bailleur contribuent à l'explosion des loyers. Nous nous y opposons fermement. 2x NON à des loyers encore plus élevés!**

## Évolution des loyers entre 2005 et 2023



- Indice des loyers publié par l'Office fédéral de la statistique (OFS)
- Indice national des prix à la consommation
- Indice des loyers attendu sur la base des facteurs de coûts pertinents selon le droit du bail

**Argumentaire:  
2x NON à l'attaque contre  
les locataires**

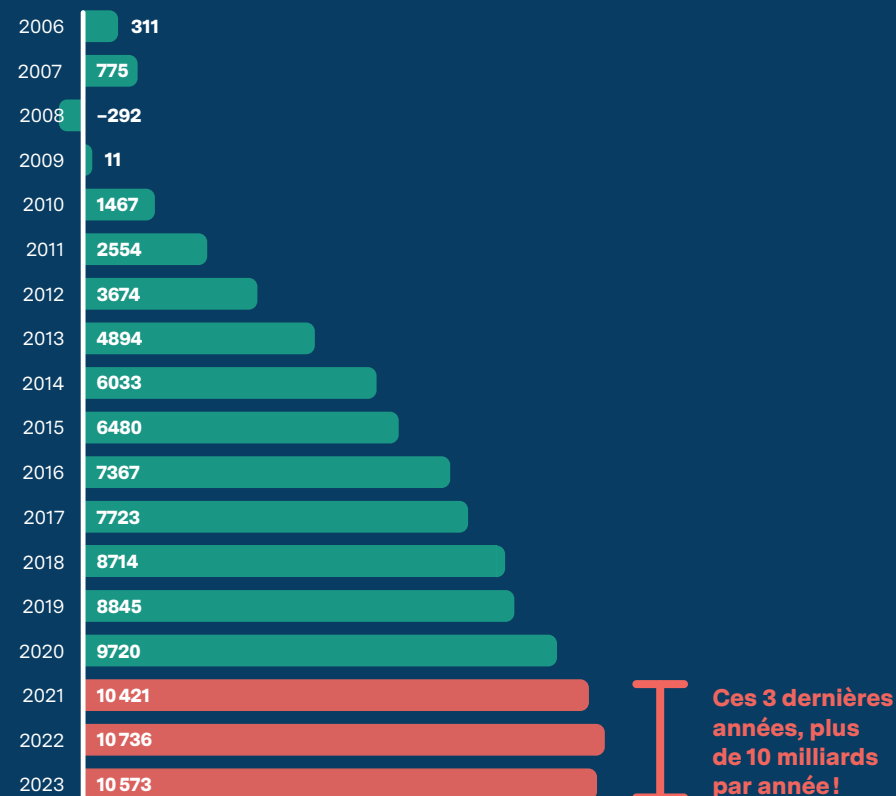


## Les locataires ont payé plus de **100 milliards** de francs de trop !

Le droit du bail permet aux parties bailleuses de profiter d'un rendement locatif clairement limité par la loi. Pourtant, elles sont nombreuses, en particulier les grandes sociétés immobilières, à ignorer sciemment le cadre législatif et à réaliser des rendements beaucoup trop élevés, et donc abusifs. Ils et elles n'ont pas à craindre les conséquences puisque le droit du bail ne prévoit pas de contrôle. Ce n'est donc pas surprenant que les loyers soient beaucoup trop élevés dans de

nombreuses communes. En Suisse, les ménages locataires paient en moyenne 360 francs de loyer de trop par mois en raison de ces rendements excessifs ! Au fil des années, les bailleurs et bailleuses ont accumulé des rendements impressionnants : depuis 2005, les locataires ont payé 100 milliards de francs (!) de trop. Pourtant, les loyers auraient dû diminuer en raison des baisses successives du taux d'intérêt de référence pendant plusieurs années.

## Voilà en millions ce que les locataires paient en trop chaque année !



Redistribution des locataires vers les bailleurs et bailleuses en millions de francs.  
Source: Bureau BASS

Argumentaire:  
2x NON à l'attaque contre  
les locataires

# 2x NON à des rendements indécents pour les sociétés immobilières

Les deux révisions de la loi soumises au vote le 24 novembre ne sont qu'une première étape. Le lobby immobilier veut affaiblir le droit du bail par toute une série d'interventions au Parlement. Son objectif est clair: encore plus de profits pour les sociétés immobilières. Sa démarche est tout bonnement scandaleuse. Sous la pression du lobby immobilier, le Parlement a sciemment renoncé à regrouper les différentes révisions de la loi en un projet global, comme c'est habituellement le cas. Nous devons ainsi lancer un référendum contre chacune des révisions de la loi. Cela coûte beaucoup d'argent aux contribuables et les citoyens et citoyennes devront se rendre plusieurs fois aux urnes. Cette «tactique du salami» n'est pas dans la tradition politique suisse, n'est pas démocratique et n'est pas digne d'un État de droit.

Les prochaines attaques contre les locataires sont déjà sur les rails. Si elles sont acceptées, il sera encore plus facile pour les propriétaires d'exiger des loyers abusifs pour faire grimper les rendements. Les droits des locataires pour se défendre contre ces hausses abusives seront en revanche restreints. **Le plan du lobby immobilier est le suivant: chasser les locataires pour relouer plus cher!**

**Les deux révisions de la loi sur la sous-location et le besoin propre du bailleur conduisent à des augmentations des loyers sur le dos des locataires. Nous nous y opposons fermement. 2x NON à des rendements encore plus élevés pour les sociétés immobilières!**

## C'est quoi le lobby immobilier ?

Le lobby immobilier défend les intérêts des milieux immobiliers. En font partie les sociétés immobilières ainsi que les assurances et les banques (par exemple SwissLife ou UBS), qui possèdent aujourd'hui une part toujours plus grande des logements locatifs en Suisse. L'Association suisse des propriétaires (HEV), l'Association immobilière Suisse (VIS), l'Association des professionnels de l'économie immobilière (SVIT) ou

l'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI) font également partie du lobby immobilier. Ces organisations exercent une grande influence sur le Parlement: de nombreux et nombreuses parlementaires y sont liées et y occupent des postes-clés. Ils et elles forment ainsi une majorité influente qui défend les intérêts des parties bailleuses sans ménagement, sur le dos des locataires.

Argumentaire:  
2x NON à l'attaque contre  
les locataires

# Une réforme inutile et dangereuse:

## Pourquoi refuser la révision concernant le besoin propre?

### En bref:

- Les locataires sont moins bien protégés contre les résiliations
- La menace plane particulièrement sur les familles, les personnes âgées et en situation de handicap
- Le pouvoir des parties bailleuses est encore renforcé
- La modification contribue à l'explosion des loyers

### Que veut la révision ?

Sous prétexte d'une modification de l'usage du besoin propre, c'est en réalité un affaiblissement massif de la protection contre les résiliations qui est en jeu. Les familles, les personnes âgées, les personnes à faible revenu ou en situation de handicap, pour qui un congé est particulièrement grave, seront à l'avenir beaucoup moins protégées, même si le besoin propre de la partie bailleuse n'est pas urgent.

### Inutile, car:

Aujourd'hui, il est déjà possible de résilier un bail en faisant valoir un besoin propre. Les propriétaires qui louent un logement et souhaitent le récupérer pour leur utilisation ou celle de leurs proches peuvent résilier le bail des locataires en respectant les délais légaux. Une nouvelle loi n'est pas nécessaire pour cela. Les intérêts des petits bailleurs qui souhaitent louer leur logement à des parents ou des membres de leur famille sont suffisamment protégés par le droit du bail en vigueur. C'était d'ailleurs pour cela que le Conseil fédéral s'était opposé à la modification.

### Pourquoi nous nous opposons à cette révision ?

Il n'y a aucun besoin de faciliter les résiliations en cas de besoin propre. Cette révision est injuste, car elle s'attaque à la sécurité du logement, qui est d'une importance centrale, et ce sans nécessité. Aujourd'hui, les parties bailleuses profitent déjà d'un rapport de force déséquilibré. La révision de la loi ne fait que renforcer cette inégalité et expose les locataires aux décisions arbitraires des bailleurs et bailleuses.

### Ce qui se cache derrière la révision

Souvent, le besoin propre du bailleur n'est annoncé que comme prétexte pour se débarrasser des locataires et louer ensuite le logement plus cher. Il n'y a aucun contrôle pour s'assurer que la partie bailleuse ou ses proches occupent réellement le logement après avoir notifié un congé. La révision favorise ce type d'abus malhonnêtes, pourtant déjà fréquents dans la pratique.

**« Après des années passées dans mon appartement, mon bail a été résilié pour un besoin propre qui s'est avéré faux. Je n'ai pas trouvé un logement au même prix. J'ai dû déménager, loin de mes proches et de mon lieu de travail. Ce changement brutal a été un véritable choc émotionnel. »**

Anna, Neuchâtel

## **Pourquoi refuser la révision concernant la sous-location ?**

### **En bref:**

- Restriction importante du droit de sous-louer
- Plus difficile de partager un logement pour réduire la charge locative
- Des centaines de milliers de locataires en conflit avec leurs bailleurs et bailleuses pour des détails
- Possibilité de chasser les locataires pour des futilités, dans les 30 jours

### **Que veut la révision ?**

La révision vise à restreindre massivement la sous-location, un type de contrat qui est important et a fait ses preuves. Avec la révision, les parties bailleuses pourront prendre des décisions arbitraires et refuser de donner leur consentement si par exemple la sous-location dure plus de deux ans. Une restriction qui ne correspond pas aux besoins des locataires et sous-locataires, surtout lorsqu'il s'agit de sous-louer une chambre individuelle pour une longue durée. Ce qui choque tout particulièrement avec la révision de la loi: les bailleurs et bailleuses pourront plus facilement utiliser la sous-location comme motif pour prononcer un congé, dans un délai de 30 jours seulement.

### **Inutile, car:**

La loi actuelle répond de manière souple aux besoins des locataires, et permet de combattre les abus. Les restrictions supplémentaires imposées par la révision visent simplement à compliquer la vie des locataires. Aujourd'hui déjà, les locataires doivent recueillir le consentement de la partie bailleuse pour sous-louer leur logement. En outre, il est déjà interdit de demander des loyers trop élevés pour l'objet sous-loué.

### **Pourquoi nous nous opposons à cette révision ?**

Aujourd'hui, la sous-location est un droit qui aide de nombreux et nombreuses locataires à partager les coûts élevés du loyer en formant par exemple une colocation. Elle permet aussi de garder un appartement lors d'un séjour à l'étranger (emploi, formation, etc.). Au vu de l'explosion des loyers et de la pression sur les revenus, toujours plus de locataires se rabattent sur la sous-location pour des raisons économiques. Il est essentiel de maintenir la possibilité de recourir à la sous-location.

### **Ce qui se cache derrière la révision**

La restriction de la sous-location touche des centaines de milliers de personnes: les personnes âgées dont le logement est trop grand et qui, grâce à la sous-location, partagent leur espace de vie et leur loyer, l'employée qui part travailler à l'étranger et qui sous-loue son logement, ou l'étudiant qui signe un contrat de sous-location pour une chambre. En cas de modification, ils et elles risquent de perdre leur logement. Et comme au changement de bail les loyers augmentent fortement, cette révision de la loi accélère l'explosion des loyers.

**« La colocation est devenue essentielle, car avec la hausse continue des loyers, de nombreuses personnes ne peuvent plus se permettre de vivre seules. Pouvoir sous-louer une chambre m'a permis de partager les coûts et de conserver mon logement depuis que mes enfants sont partis. »**

Luca, Genève



**asloca** Association  
des locataires

Monbijoustrasse 61, 3007 Berne  
[info@attaque-locataires-non.ch](mailto:info@attaque-locataires-non.ch)  
[www.attaque-locataires-non.ch](http://www.attaque-locataires-non.ch)

**Argumentaire:  
2x NON à l'attaque contre  
les locataires**

# Scacciare gli inquilini per aumentare le pigioni?

No all'attacco contro gli inquilini!

Il 24 novembre:  
**2xNO**  
all'attacco contro gli inquilini



**Il 24 novembre voteremo su due oggetti in relazione al diritto di locazione. Entrambi mirano a indebolire i diritti degli inquilini. L'obiettivo è palese: scacciare gli inquilini, per poi aumentare le pigioni.**

## Introduzione

Carlo Sommaruga,  
Presidente

**Gli aumenti delle pigioni avvengono al momento del cambio della parte inquilina. I locatori si limitano ad aggiungere qualche centinaio di franchi alla pigione, senza esserne autorizzati dalla legge. Queste pigioni abusive vengono raramente contestate. Di conseguenza, gli inquilini pagano 10 miliardi di franchi di troppo all'anno. Il massimale di reddito previsto dalla legge non è più rispettato già da molto tempo ormai.**

Non sorprende che le società immobiliari vogliano cacciare gli inquilini dalle loro abitazioni per poterle rilocare a un prezzo più alto. Il Parlamento di destra ha fatto in modo che il subaffitto venga reso burocratico al fine di facilitare le disdette straordinarie e che la disdetta in caso di bisogno personale venga semplificata. E ciò senza motivi validi. Già oggi i proprietari devono dare il loro consenso al subaffitto e non si deve creare profitto.



L'abuso in materia di subaffitto è vietato dall'odierna legge. La legge attuale consente già ai locatori di recuperare l'abitazione in caso di bisogno personale. Con la revisione, sarà più facile cacciare di casa gli inquilini, soprattutto gli anziani e le famiglie.

Non possiamo permettere che ciò accada. L'esplosione delle pigioni deve essere fermata e non alimentata, come invece vorrebbe la lobby immobiliare. Dopo tutto, si tratta dell'abitazione di milioni di persone, non di un qualunque prodotto.  
**Votate 2xNO il 24 novembre!**

**Argomentario:  
2xNO all'attacco contro  
gli inquilini**

I prezzi delle pigioni sono saliti alle stelle negli ultimi 18 anni, quando avrebbero dovuto diminuire drasticamente a causa dei tassi di interesse ai minimi storici, e della bassa inflazione. Le pigioni sono aumentate in modo ingiustificato, soprattutto al momento del cambio di inquilini. Non c'è da stupirsi che la lobby immobiliare stia cercando nuovi motivi per scacciare gli inquilini. È il metodo più efficace per aumentare le pigioni.

Il piano della lobby immobiliare è il seguente: facilitando le disdette, può aumentare più rapidamente le pigioni. L'ASI, in collaborazione con una larga alleanza, si oppone fermamente a questo stragemma.

**«Se il mio proprietario dovesse disdire il mio contratto di affitto, la cosa di cui avrei più paura sarebbe di ritrovarmi per strada. In quanto persona all'AI con un lavoro in istituto e una piccola pensione, fatico a trovare un alloggio perché tutto è troppo caro per me.»**

Anna Maria, Friburgo

## In breve:

### **2x NO all'indebolimento dei diritti degli inquilini!**

In nessun caso le disdette dovrebbero essere facilitate. Gli inquilini che perdono l'abitazione perdono anche il loro ambiente e i loro punti di riferimento.

### **2x NO a delle pigioni ancora più alte!**

Facilitare le disdette mentre le pigioni sono in continuo aumento e il numero di alloggi a prezzi accessibili è in calo? Che affronto! Rendendo più facile le disdette, le pigioni continueranno a salire alle stelle e la spirale dell'inflazione non si fermerà. Più gli inquilini cambiano, più le pigioni aumentano.

### **2x NO a dei redditi sempre più indecenti per le società immobiliari!**

I due oggetti in votazione sono solo il primo capitolo di una serie di attacchi contro gli inquilini da parte della lobby immobiliare. L'obiettivo di questa tattica del salame è di ottenere il massimo dei profitti sulle spalle degli inquilini.

**Argomentario:  
2x NO all'attacco contro  
gli inquilini**



# 2x NO all'indebolimento dei diritti degli inquilini!

Dover lasciare la propria abitazione è un incubo. Un'abitazione offre sicurezza e stabilità. Quando si perde l'abitazione, spesso si perdono anche i propri punti di riferimento e l'integrazione nel quartiere e nel vicinato.

Ma è proprio questo l'obiettivo del piano della lobby immobiliare. Le due revisioni della legge sono state concepite per poter scacciare gli inquilini e poi aumentare le pigioni. Chiunque abbia dovuto cercare un alloggio negli ultimi anni sa quanto possano essere care le pigioni. Spesso è impossibile trovare un alloggio conveniente e adeguato nel proprio ambiente abituale. Una realtà che conoscono non solo le grandi città, ma ormai anche le zone rurali.

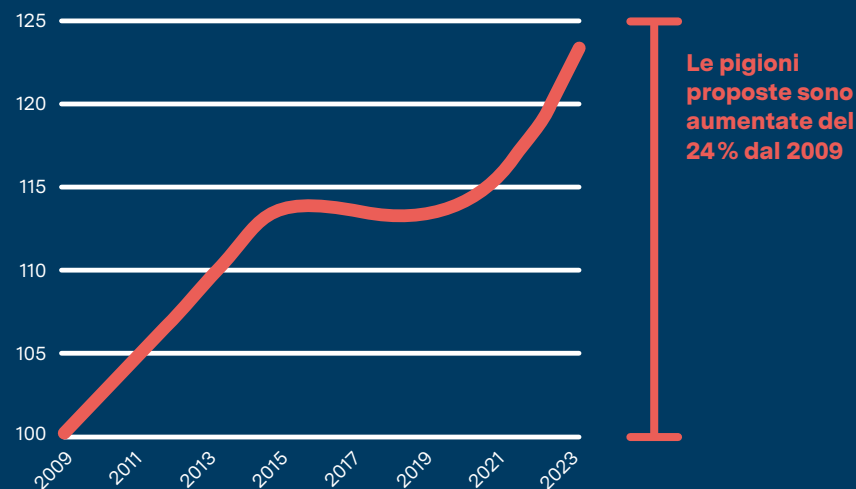
Essere costretti a lasciare la propria abitazione è angosciante per tutti, ma in particolare per gli anziani, le famiglie, le persone malate, disabili o precarie. Perdere l'alloggio può avere

conseguenze che minacciano la nostra stessa esistenza.

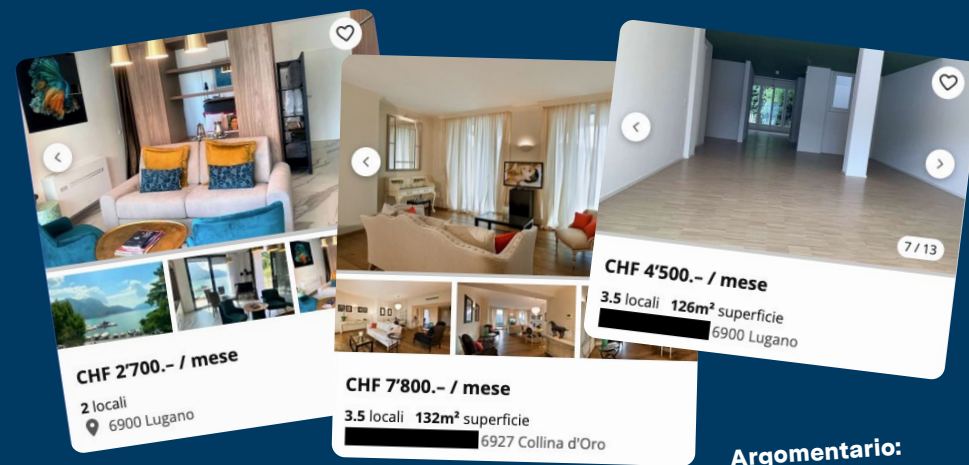
Tutti e tutte abbiamo bisogno di un alloggio. Per questo è importante proteggere efficacemente gli inquilini dalle disdette abusive.

**Le due revisioni della legge riguardano il subaffitto e il bisogno personale dei locatori. Renderanno più facile per i proprietari scacciare gli inquilini per aumentare le pigioni. Ci opponiamo fermamente a tutto questo e votiamo 2x NO all'indebolimento dei diritti degli inquilini.**

## Evoluzione delle pigioni proposte\*:



\* Le pigioni annunciate su internet o nei quotidiani.



**Argomentario:  
2x NO all'attacco contro  
gli inquilini**

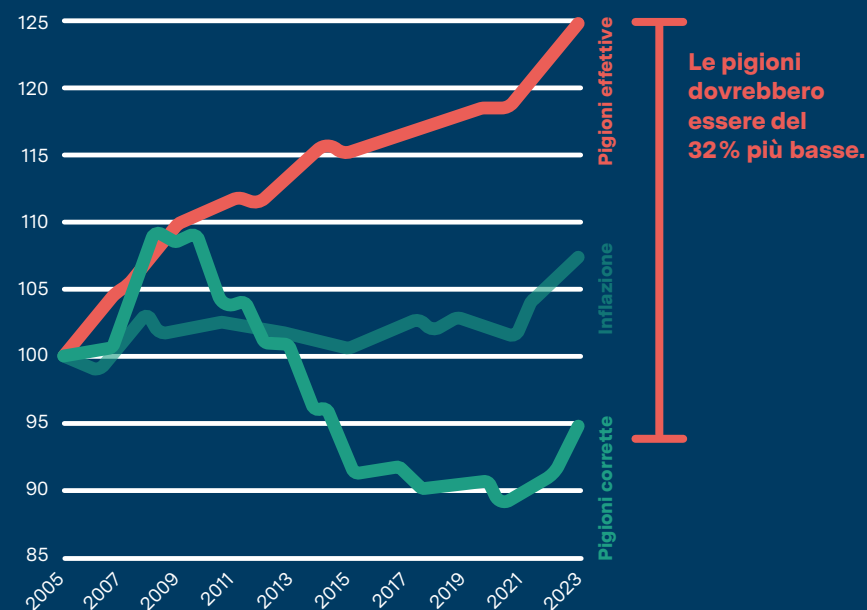
# 2xNO a delle pigioni sempre più care

La situazione attuale del mercato immobiliare è drammatica: le pigioni sono alle stelle! Dal 2005, le pigioni sono aumentate di quasi il 25%! Eppure, gli stipendi non hanno conosciuto questo aumento. Le pigioni stanno diventando una spesa sempre più importante per le economie domestiche. Insieme agli aumenti dei premi dell'assicurazione malattia, stanno decimando il potere d'acquisto. Tutti ne soffrono.

Rendendo più facile le disdette, le pigioni già alte continueranno a crescere. Infatti, ogni cambio di inquilino offre al proprietario l'opportunità di aumentare le pigioni. In breve, più cambiano gli inquilini, più aumentano le pigioni.

**Le due revisioni della legge volte a rendere più facili le disdette in caso di subaffitto e di bisogno personale del locatore contribuiscono all'esplosione delle pigioni. Ci opponiamo fermamente a tutto questo. 2xNO a pigioni sempre più care!**

## Come sono cambiate le pigioni:



- Indice delle pigioni pubblicato dall'Ufficio federale di statistica (UFS)
- indice nazionale dei prezzi al consumo
- Indice delle pigioni atteso sulla base dei fattori di costo pertinenti secondo il diritto di locazione

Le pigioni dovrebbero essere del 32% più basse.

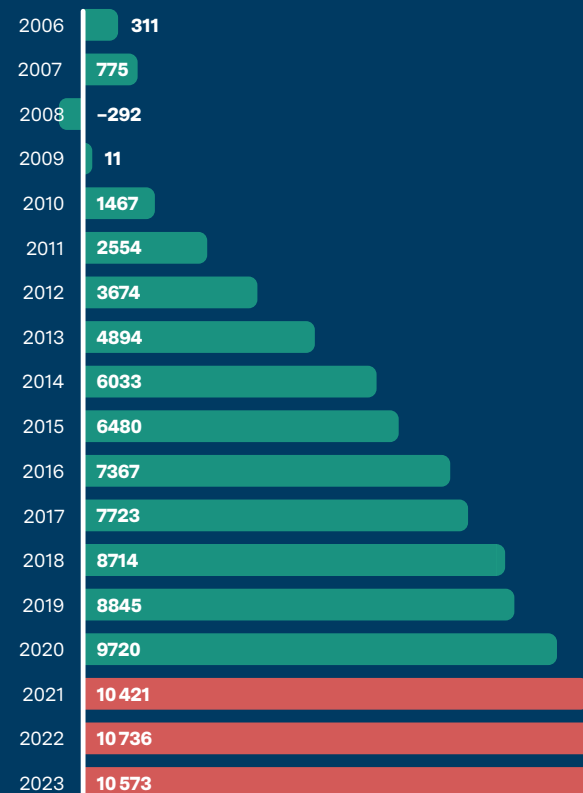
**Argomentario:  
2xNO all'attacco contro  
gli inquilini**

## Gli inquilini hanno pagato oltre **100 miliardi** di franchi di troppo!

Il diritto di locazione consente ai locatori di beneficiare di un reddito da locazione chiaramente limitato dalla legge. Tuttavia, sono in tanti, in particolare le grandi società immobiliari, coloro che ignorano volontariamente il quadro legislativo ottenendo così redditi troppo elevati e quindi abusivi. Non devono temere conseguenze, poiché il diritto di locazione non prevede alcun controllo. Non sorprende dunque che in molti comuni le

pigioni siano troppo alte. In Svizzera, le famiglie inquiline pagano in media 360 franchi al mese di pigione in più a causa di questi redditi eccessivi! Nel corso degli anni, i proprietari hanno accumulato redditi impressionanti: dal 2005, oltre 100 miliardi di franchi (!) sono stati addebitati in eccesso agli inquilini. Eppure, le pigioni avrebbero dovuto diminuire grazie alle successive riduzioni del tasso d'interesse di riferimento nel corso degli anni.

## Ecco quanto pagano gli inquilini di troppo ogni anno:



Negli ultimi tre anni, più di 10 miliardi per anno!

Ridistribuzione tra inquilini e proprietari di casa in milioni di franchi.  
Fonte: Ufficio BASS

Argomentario:  
2x NO all'attacco contro  
gli inquilini

# 2x NO a redditi sempre più indecenti per le società immobiliari

Le due revisioni della legge sottoposte al voto questo autunno sono solo la prima fase. La lobby immobiliare vuole indebolire il diritto di locazione attraverso una serie di interventi in Parlamento. Il suo obiettivo è chiaro: ottenere profitti sempre più alti per le società immobiliari. Questo approccio è semplicemente scandaloso. Sotto la pressione della lobby immobiliare, il Parlamento si è deliberatamente astenuto dal riunire le varie revisioni della legge in un unico disegno di legge complessivo, come avviene di solito. Dobbiamo quindi lanciare un referendum contro ciascuna delle revisioni della legge. Questo costa ai contribuenti molto denaro e i cittadini e le cittadine dovranno recarsi alle urne più volte. Questa «tattica del salame» è poco tradizionale nella politica svizzera, poco democratica e indegna di uno Stato di diritto.

I prossimi attacchi contro gli inquilini sono già in cantiere. Se saranno accettati, renderanno ancora più facile per i proprietari di casa richiedere pigioni eccessive per aumentare i propri profitti. Al contrario, i diritti degli inquilini per difendersi da questi aumenti abusivi verranno limitati.

**Le due revisioni della legge sul subaffitto e il bisogno personale del locatore portano ad aumenti delle pigioni sulle spalle degli inquilini. Ci opponiamo fermamente a tutto questo. 2x NO a redditi ancora più alti per le società immobiliari!**

## Cos'è la lobby immobiliare?

La lobby immobiliare difende gli interessi degli ambienti immobiliari. Ne fanno parte le società immobiliari, nonché le compagnie di assicurazione e le banche (ad es. SwissLife e UBS), che oggi possiedono una parte sempre più grande degli immobili in affitto in Svizzera. Anche l'Associazione svizzera dei proprietari immobiliari (HEV), l'Associazione svizzera degli immobili (VIS) e l'Associazione dei

professionisti dell'immobiliare (SVIT) e la Camera ticinese dell'economia fondiaria (CATEF) fanno parte della lobby immobiliare. Queste associazioni esercitano una grande influenza sul Parlamento: molti parlamentari sono legati ad esse e ricoprono posizioni chiave. Questi ultimi formano una maggioranza influente che difende spietatamente gli interessi dei proprietari, a discapito degli inquilini.

Argomentario:  
2x NO all'attacco contro  
gli inquilini

# Una riforma inutile e molto pericolosa

## Perché rifiutare la revisione riguardante il bisogno personale?

### In breve:

- Gli inquilini sono meno tutelati contro le disdette.
- La minaccia incombe in particolare sulle famiglie, sulle persone anziane e in situazione di handicap
- Il potere delle parti proprietarie è ulteriormente rinforzato
- La modifica contribuisce all'esplosione delle pigioni

### Cosa chiede la revisione?

Con il pretesto di un cambiamento nell'uso del bisogno personale, si vuole in realtà massicciamente indebolire la protezione contro la disdetta. Le famiglie, le persone anziane, le persone a basso reddito o in situazione di handicap, per le quali una disdetta è particolarmente gravosa, saranno in futuro molto meno protette, anche se il bisogno personale della parte proprietaria non è urgente.

### Inutile, poiché:

Oggi è già possibile disdire un contratto di locazione per motivi di necessità. I proprietari che locano un immobile e desiderano recuperarlo per uso personale o della propria famiglia possono disdire il contratto di locazione degli inquilini nei termini di legge. Non è necessaria una nuova norma per farlo. Gli interessi dei piccoli proprietari che desiderano locare la loro proprietà a parenti o familiari sono sufficientemente tutelati dall'attuale legge sulla locazione. È proprio per questo motivo che il Consiglio federale si è opposto a questa modifica.

### Perché ci opponiamo a questa revisione?

Oggi è già possibile disdire un contratto di locazione per motivi di necessità. I proprietari che locano un immobile e desiderano recuperarlo per uso proprio o della propria famiglia possono disdire il contratto di locazione degli inquilini nei termini di legge. Non è necessaria una nuova norma per farlo. Gli interessi dei piccoli proprietari che desiderano locare la loro proprietà a parenti o familiari sono sufficientemente tutelati dall'attuale legge sulla locazione. È proprio per questo motivo che il Consiglio federale si è opposto a questa modifica.

### Cosa si nasconde dietro la revisione

Spesso il bisogno personale del proprietario viene annunciato solo come pretesto per liberarsi degli inquilini e poi locare l'immobile a un prezzo più alto. Non ci sono controlli atti a verificare che il locatore o i suoi parenti occupino effettivamente l'immobile dopo la disdetta. La revisione incoraggia questo tipo di abuso disonesto, già comune nella pratica.

**«Ho ricevuto una disdetta per causa di bisogno personale, che ha avuto un impatto devastante sulla mia vita. Non ho trovato nulla di equivalente e ad un prezzo abbordabile sul posto. Ho quindi deciso di emigrare. Perdere il mio alloggio di lunga data è stato per me un trauma!»**

Ingrid, Alsazia

## Perché rifiutare la revisione riguardante il subaffitto?

### In breve:

- Restrizione importante del diritto di subaffittare
- Maggiore difficoltà per gli inquilini nel condividere l'uso dell'alloggio e ridurre così i costi di locazione
- Centinaia di migliaia di inquilini in conflitto con i loro locatori per esigui dettagli
- Possibilità di disdire un contratto di affitto in caso di minime inadempienze per un periodo di tempo molto breve

### Cosa chiede la revisione?

La revisione mira a limitare il subaffitto, un tipo di contratto importante e collaudato. Con la revisione, i proprietari potranno prendere decisioni arbitrarie e rifiutare il consenso se, ad esempio, il subaffitto dura più di due anni. Questa restrizione non è in linea con i bisogni degli inquilini e subinquilini, soprattutto quando si tratta di subaffittare una singola stanza per un lungo periodo. L'aspetto particolarmente sconvolgente della nuova legge è che i proprietari potranno facilmente utilizzare il subaffitto come motivo di risoluzione del contratto. Ciò significa che potranno cacciare gli inquilini dall'abitazione se questi ultimi sono colpevoli di piccole mancanze amministrative.

### Inutile, poiché:

La legislazione attuale risponde in maniera soddisfacente ai bisogni degli inquilini e permette di combattere efficacemente gli abusi. Le ulteriori restrizioni imposte dalla revisione mirano semplicemente a rendere più difficile la vita agli inquilini. Attualmente, gli inquilini devono già ottenere il consenso del proprietario prima di subaffittare il loro alloggio. Inoltre, è vietato applicare canoni di locazione eccessivamente elevati per l'oggetto subaffittato.

### Perché ci opponiamo a questa revisione?

Oggi il subaffitto è un diritto che aiuta molti inquilini e inquiline a dividere l'alto costo della pigione formando, ad esempio, una co-locazione. Permette inoltre di mantenere un alloggio nel caso di un soggiorno all'estero prolungato (lavoro, formazione, ecc.). Data l'esplosione delle pigioni e la pressione sui redditi, sempre più inquilini scelgono la sublocazione per ragioni economiche. È essenziale mantenere l'opzione del subaffitto.

### Cosa si nasconde dietro la revisione

La restrizione al subaffitto riguarda centinaia di migliaia di persone: gli anziani, la cui casa è troppo grande e che, grazie al subaffitto, possono condividere lo spazio abitativo e la pigione; l'impiegato che si reca all'estero per lavorare e subaffitta la sua casa, o ancora lo studente che firma un contratto di subaffitto per una stanza. In caso di modifiche, si rischia di perdere l'alloggio. E poiché le pigioni aumentano fortemente quando si cambia il contratto di locazione, questa revisione della legge accelera l'esplosione delle pigioni.

**«Il subaffitto è importante perché molte persone non possono permettersi un appartamento proprio ai prezzi attuali. È utile poter subaffittare una stanza per ridurre il carico dei costi.»**

Tünde, Bülach



**asi** Associazione  
Svizzera Inquilini

Monbijoustrasse 62, 3007 Berna  
[info@attacco-inquilini-no.ch](mailto:info@attacco-inquilini-no.ch)  
[www.attacco-inquilini-no.ch](http://www.attacco-inquilini-no.ch)

**Argomentario:  
2x NO all'attacco contro  
gli inquilini**