

Спорные методы агентств недвижимости | *Pratiques controversées des régies immobilières*

Автор: Заррина Салимова, [Берн-Женева](#), 23.10.2023.



Фото: Aime Cox-Tennant, Unsplash

«Слежка» за претендентами, выставление необоснованных счетов, неприятные сюрпризы в договоре аренды – к чему стоит готовиться, снимая квартиру в Швейцарии?

|

«Surveillance» des candidats, factures indues, mauvaises surprises dans le bail: à quoi faut-

il s'attendre lorsqu'on loue un appartement en Suisse?

Pratiques controversées des régies immobilières

Ситуация на швейцарском рынке жилья в последнее время заметно накалилась: свободных квартир становится все меньше, а претендентов на них все больше. Большой спрос при ограниченном предложении ведет не только к растущей арендной плате, но и к тому, что некоторые управляющие компании начинают прибегать к спорным, а иногда и к противозаконным действиям.

Один из слушателей передачи *On en parle* на телеканале RTS, например, с удивлением обнаружил, что агентство недвижимости без его ведома воспользовалось услугами частной фирмы для получения очень подробной информации о нем и его семье как претендентах на квартиру. Как правило, после принятия решения компании возвращают пакет поданных документов кандидатам, получившим отказ. Именно в таком конверте швейцарец обнаружил присланный ему по ошибке отчет, в котором была информация о его предыдущем месте жительства, роде занятий, обучении, профессиональной деятельности, доходах и налогах. Кроме того, в документе были приведены сведения о характере, репутации и даже жалобах со стороны соседей.

По мнению заместительницы федерального уполномоченного по защите данных и информации Флоренс Энгли, сбор такой информации может быть незаконным. Агентства недвижимости имеют право собирать данные для оценки претендентов, но эта процедура должна соответствовать определенным правилам. Прежде всего, запрашиваемая информация должна иметь отношение к заключению договора аренды, например, личные и контактные данные, финансовая информация и платежеспособность. Кроме того, эта информация должна быть получена непосредственно от потенциального арендатора. В противном случае кандидаты на получение квартиры должны быть проинформированы: принцип добросовестности и прозрачности требует, чтобы никакие данные не собирались без согласия и ведома соответствующего лица (исключение составляют случаи криминального характера, но сейчас речь идет не о них).

В случае обнаружения ошибок в полученной информации человек имеет право потребовать ее исправления. Он также может запросить копию всех собранных о нем данных, сведения о происхождении и получателе этих данных. Если информация была передана в рамках подачи заявки на конкретную квартиру, то затем можно потребовать уничтожения данных.

Любопытно, что представители Швейцарского союза специалистов по недвижимости заверили журналистов, что в Романдии не принято запрашивать подробные отчеты о человеке, а его платежеспособность остается основным критерием для заключения договора аренды. Однако специализирующаяся на предоставлении подобных сведений компания ответила на запрос *On en Parle*, что работает примерно с пятнадцатью агентствами недвижимости из Лозанны...

Некоторые агентства недвижимости также взимают необоснованную плату, например, выставляя счет в размере от 100 до 350 франков при досрочном расторжении договора – даже если квартиросъемщик самостоятельно нашел нескольких платежеспособных кандидатов. При отказе оплатить счет, отдельные компании могут пригрозить не отдать депозит. По словам юристов, такой счет

неправомерен. «В законе об аренде существуют так называемые обязательные правила. Это означает, что отступать от них нельзя. Даже если вы подписываете договор с определенными условиями, действует именно закон об аренде. Если квартиросъемщик хочет досрочно покинуть квартиру, он имеет на это право при соблюдении определенных условий. Если управляющая компания взимает за это плату, то она ущемляет права жильца. Поэтому такая плата недопустима», - отметил в комментарии RTS профессор права Франсуа Бонэ, чьи слова подтверждаются постановлением Федерального суда от 9 июня 2015 года.

К неприемлемым также относятся счета за открытие досье (от 100 до 200 франков), за расходы об уведомлении о новой арендной плате (50 франков), за составление протокола при передаче квартиры, за разрешение сдать квартиру в субаренду. По утверждению профессора Бонэ, «не все в договоре обязательно имеет силу», так как закон об аренде важнее.

С неприятной ситуацией столкнулся и наш читатель по имени Тимофей Х. Одно бернское агентство недвижимости выбрало его среди других претендентов на получение симпатичной двухкомнатной квартиры. Какого же было его удивление, когда он обнаружил, что в договоре аренды прописана другая сумма: 1700 франков вместо указанных в объявлении 1620 франков. Агентство объяснило внезапное повышение стоимости аренды желанием арендодателя. На вопрос, почему его об этом не уведомили по телефону до того, как выслать договор, Тимофею не смогли ответить. Наш читатель отказался подписывать документ, справедливо подумав, что от такой компании и такого домовладельца в будущем можно ожидать и других неприятных сюрпризов. Однако за отказ подписывать договор агентство выставило ему счет в размере 50 франков, объяснив это административными расходами. Наш читатель возмутился. «Я обратился в специальное ведомство по разрешению вопросов и споров, связанных с арендой недвижимости (Schlichtungsbehörde Bern-Mittelland), где мне пояснили, что выставление подобного счета недопустимо. После этого я письменно связался с агентством и привел им свои аргументы, сославшись на слова сотрудника ведомства. Больше никаких счетов мне не присылали, а эту компанию я внес в личный черный список, чтобы никогда больше не иметь с ней дел», - рассказал Тимофей Х., сумевший добиться справедливости.

Добавим, что в некоторых случаях агентства недвижимости имеют полное право выставлять счета, например, при отправке напоминаний о пропущенном сроке уплате аренды, а также если квартиросъемщик запрашивает справки или копии каких-либо документов.

налоги



[Зарина Салимова](#)

Zaryna Salimava

Статьи по теме

[Права квартиросъемщиков в Швейцарии](#)

[Нехватка жилья в Швейцарии](#)

[Арендная плата повысится](#)

[Арендовать жилье в Швейцарии – миссия невыполнима?](#)

[Как снять жилье в Швейцарии?](#)

[Женеву испортил квартирный вопрос](#)

Source URL:

<https://nashagazeta.ch/news/la-vie-en-suisse/spornye-metody-agentstv-nedvizhimosti>