

# P und LAN



Der Manneken Pis tut es ohne Unterlass. Ob überhaupt, und wenn ja, woran er dabei denkt, bleibt uns verborgen. Auf das P-Thema gebracht hat uns ein Lesers dieser Kolumne mit seiner Bemerkung, dass hier gelegentlich zu Recht jemandem ans Bein gepinkelt werde.

Des einen Freud, des andern Leid. Aber das Prüfsofa ist keine Bedürfnisanstalt und nicht von oder für Prostatiker geschrieben. Erscheinung strikt zweimal pro Jahr. Angestrebt ist kurz und treffsicher. Vor dem Vorgang mit scharfem Blick durch den Immobilienwald stapfen, zuerst lange und gut nachdenken darüber, woran, falls überhaupt.

Beim Gang durch diesen Wald stechen zuerst die dicken Stämme ins Auge. Das Daten-Oligopol, wie es im vergangenen Februar an einem Immobiliengespräch treffend genannt wurde, hätte doch wieder einmal eins ans Bein verdient. Unter anderem, weil sie unverfroren Kundendaten sammeln bei einer Tätigkeit, für die sie Honorar beziehen, und dann diese Daten wieder verkaufen. Fast wie Google, Facebook, Twitter und Konsorten es mit der National Security Agency treiben. Oder ein Branchenvertreter, der an Schweizer Veranstaltungen seinen Schweizer Zuhörern immer wieder von seinem Weitblick und Vorsprung dank seiner internationalen Marktkenntnisse erzählt, die dem einfachen Schätzer komplett abgehen würden – scheinbar ohne zu wissen, dass achtzig Prozent des Grundeigentums in der Schweiz im Privateigentum sind, das typischerweise dem internationalen Marktwind nicht ausgesetzt ist.

## Fälle, die Staub aufwirbeln

Oder jener Vertreter der Bewertungsindustrie, der sein Honorar aufgrund der Mietfläche verrechnet – das ist ja schon äusserst nahe an einem Honorar, das

sich an der Höhe des Bewertungsvolumens orientiert, und das gilt nun wirklich als unschicklich und widerspricht den Swiss Valuation Standards. Oder wieder einmal ein Makler, jener nämlich, der Vermietungsinserate für eine Liegenschaft im Zürcher Stadtkreis 1 aufgibt, ohne Mandat des Hauseigentümers und ohne Mandat des Nochmieters, um Schlüsselgelder zu generieren und daran dick mitzuverdienen – der Fall hat im Frühling sogar in der Tagespresse Staub aufgewirbelt, doch haben sich vorerst alle gescheut, das Kind beim Namen zu nennen, bis der Tages-Anzeiger seine Praktiken im Juli 2013 auf der Frontseite blossstellte.

Bei der Pirsch durch den Immobilienwald stösst man auch auf Neues und Interessantes. In noch relativer Stille bereitet das Eidgenössische Depar-

---

«Bei der Pirsch durch den Immobilienwald stösst man auch auf Neues und Interessantes.»

---

tement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation die Einführung einer sogenannten spezialgesetzlichen Ausgleichsnorm als Ergänzung zum Umweltschutzgesetz vor, mit der die bisherige Praxis der richterlichen Entscheide für Entschädigungen bei übermässigen Lärmimmissionen – natürlich auch Fluglärm – abgelöst werden soll. Das ist hoch erfreulich, wird doch der einfache Bewerter – wenn das Ganze dann so weit ist – sich nicht mehr über für ihn unverständliche Bundesgerichtsentscheide auslassen müssen. Erfreulich auch, dass in dieser Lärmausgleichsnorm LAN, wie sie derzeit genannt wird, der grösste Unsinn der bisherigen Gerichtspraxis zerschla-

gen wird: statt einer Einmalentschädigung, die davon ausgeht, dass Fluglärm für immer und ewig am gleichen Ort mit derselben Stärke dröhnt, und was sicher immer falsch ist, soll eine Entschädigung in Form einer jährlichen Zahlung entsprechend den jährlichen Verhältnissen ausgerichtet werden. Ja, ja, das tönt nach Eigenlob, aber genau auf diesen zentralen Aspekt in der Frage der Minderwertentschädigung bei Fluglärm hat der einfache Bewerter schon vor neun Jahren in einem NZZ-Beitrag («Fehlende Zauberformel für Immobilien», 16.11.2004) hingewiesen. Wir kommen auf das für Bewerter wichtige Thema zurück, sobald der Schleier der Vertraulichkeit etwas mehr gelüftet werden darf.



**Martin Frei**  
MSc ETH in Architektur/SIA; MAS  
ETH in Management, Technology  
and Economics/BWI, Zürich;  
mf@immoconsult-frei.ch

# Pisse et nuisances sonores

Manneken Pis se soulage sans relâche. Mais on ne sait pas s'il urine vraiment, et si oui, à quoi il pense en le faisant. C'est un lecteur de notre rubrique qui nous a orienté vers ce sujet en nous faisant remarquer que de temps en temps, on «pissait à la raie» de certaines personnes, et à raison.

Le bonheur des uns fait le malheur des autres. Mais le banc d'essai n'est pas une toilette publique et n'est pas rédigé par ou pour des prostatiques. Il ne paraît pas plus de deux fois par an. L'objectif est d'être bref et de viser juste. Avant de s'enfoncer dans la «jungle» immobilière, le regard affûté, il convient de prendre le temps de bien réfléchir, s'il y a lieu de le faire.

Lors que l'on traverse la jungle, ce sont surtout les gros troncs qui attirent le regard. Cet «oligopole de données», pour reprendre le terme pertinemment choisi dans lors d'un entretien immobilier en février dernier, aurait bien mérité qu'on lui pisse une nouvelle fois à la raie. Notamment parce qu'ils collectent sans vergogne des données de clients dans le cadre d'une activité pour laquelle ils perçoivent des honoraires, et qu'ils revendent ensuite ces données, un peu comme Google, Facebook, Twitter et consorts avec la National Security Agency. Ou un représentant du secteur qui, lors d'événements en Suisse, n'a de cesse de parler à des auditeurs helvétiques de son point de vue et de sa vision conditionnés par sa connaissance internationale du marché, qui échapperaient totalement au simple évaluateur – visiblement sans savoir que quatre-vingts pour cent des terrains en Suisse sont détenus par des particuliers et que la Suisse n'est justement pas tournée vers le marché international.

## Des affaires qui font du bruit

Ou ce représentant de l'industrie de l'évaluation, qui calcule ses honoraires sur la base de la surface locative. Cela revient quasiment à les calculer en fonction du volume d'évaluation, une pratique considérée comme inconvenante et contraire aux normes d'évaluation suisses. Ou encore un courtier qui fait paraître des annonces pour la mise en location d'un bien immobilier dans le 1<sup>er</sup> arrondissement de Zurich, sans mandat du propriétaire du bien ni de l'actuel locataire, pour générer des pas-de-porte et gagner gros. Ce cas a d'ailleurs fait grand bruit dans la presse quotidienne au printemps. Pourtant, personne n'a eu le cran d'appeler un chat un chat.

Dans cette traversée de la jungle immobilière, on tombe également sur des choses nouvelles et intéressantes. Bien qu'il soit encore relativement discret à ce sujet, le Département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication prépare l'instauration d'une norme spéciale de compensation en complément de la loi sur la protection de l'environnement grâce à laquelle les pratiques antérieures à ce jour devraient être relayées par des décisions judiciaires en cas d'émissions sonores excessives, dont bien entendu celles du trafic aérien. Cela est fort réjouissant, puisque le simple évaluateur – quand tout sera terminé – ne devra plus pester contre les arrêts incompréhensibles du tribunal. Ce dont on peut se réjouir également, c'est que cette norme de compensation du bruit «LAN», comme on l'a appelée à l'époque, met un terme à la plus grosse absurdité à ce jour en matière de pratiques judiciaires: au lieu d'un dédommagement unique, qui part du principe que le bruit provoqué par les avions cause des nuisances pour toujours et à jamais au même endroit et avec la



© chris dorney, shutterstock.com

même intensité, ce qui n'est évidemment jamais le cas, l'on aurait un dédommagement annuel correspondant aux ratios annuels. Cela semble prétentieux, mais c'est justement sur ces aspects cruciaux concernant le dédommagement pour perte de valeur en cas de nuisances sonores que le simple évaluateur a attiré l'attention il y a neuf ans par le biais d'un article dans la NZZ («Fehlende Zauberformel für Immobilien» [Pas de formule magique pour l'immobilier], 16/11/2004). Nous reviendrons sur ce thème cher aux évaluateurs dès que nous serons autorisés à lever un coin du voile.

---

### Martin Frei

MSc ETH en architecture/SIA; MAS ETH en Management, Technology and Economics/BWI, Zurich; mf@immoconsult-frei.ch

---

# P e LAN

Il Manneken Pis lo fa continuamente. Non sappiamo a cosa stia pensando, ammesso che stia pensando a qualche cosa. Sul tema P un lettore di questa rubrica ci ha fatto notare che qui occasionalmente si fa giustamente arrabbiare qualcuno.

Per alcuni è una gioia, per altri un dispiacere. Ma il salotto dell'esame non è un gabinetto pubblico e non è stato descritto da o per un prostatico. Il fenomeno si presenta esclusivamente due volte l'anno. Deve essere breve e preciso. Prima di procedere con sguardo attento e inoltrarsi con fatica nella selva degli immobili, conviene pensarci a lungo e bene.

Camminando attraverso questa selva ciò che colpisce è la densità degli alberi. L'oligopolio dei dati, come era stato definito lo scorso febbraio in occasione di una discussione sugli immobili, avrebbe meritato uno scossone. Tra l'altro, perché raccolgono sfacciatamente dati di clienti svolgendo un'attività per cui ricevono un onorario per poi rivendere questi dati. Quasi come Google, Facebook, Twitter e compagnia bella fanno affari con la National Security Agency. Oppure un rappresentante di categoria che ripete agli ascoltatori svizzeri in occasione di eventi in Svizzera quanto egli sia lungimirante e avanti grazie alla sua conoscenze dei mercati internazionali che sfuggirebbero completamente al semplice valutatore, evidentemente senza sapere che l'ottanta per cento delle proprietà fondiaria della Svizzera è di proprietà privata e che non è solitamente esposto alle fluttuazioni del mercato internazionale.

## Casi che hanno richiamato l'attenzione

Oppure quel rappresentante del settore delle valutazioni che calcola il proprio compenso sulla base della superficie af-

fittabile, che è già estremamente vicino ad un compenso che si orienta sull'entità del volume di valutazione, cosa decisamente inopportuna e che contraddice gli Swiss Valuation Standards. O ancora un agente immobiliare che pubblica annunci di affitto per un immobile nella zona 1 di Zurigo, senza il mandato del proprietario dell'immobile e senza il mandato dell'inquilino per generare denaro da cauzioni e quindi forti guadagni; questo caso ha persino richiamato l'attenzione dei quotidiani la scorsa primavera, ma abbiamo avuto tutti paura a chiamare le cose con il loro nome.

Nella caccia all'interno della selva degli immobili, ci si imbatte anche in cose nuove e interessanti. Anche se passato quasi sotto silenzio, il Dipartimento federale dell'ambiente, dei trasporti, dell'energia e delle comunicazioni ha elaborato l'introduzione di una cosiddetta norma di compensazione legale

---

«Nella caccia all'interno della selva degli immobili, ci si imbatte anche in cose nuove e interessanti».

---

speciale a integrazione della legge sulla protezione dell'ambiente attraverso la quale si potevano prendere in precedenza decisioni giudiziarie per indennizzi in caso di immissioni acustiche eccessive, tra cui, ovviamente, anche il rumore degli aerei. Questa è una notizia molto positiva, tuttavia il semplice valutatore, se le cose staranno così, non dovrà più lasciarsi sfuggire delibere del tribunale federale per lui incomprensibili. È positivo anche il fatto che in questa norma per la compensazione del rumore «LAN», come viene attualmente chiamata ora, viene eliminata la più grossa assurdità della pratica giudi-

ziaria: invece di un indennizzo unico che deriva dal fatto che il rumore degli aerei rimbombi sempre e costantemente nello stesso luogo e con la stessa intensità, cosa che non corrisponde assolutamente al vero, deve essere versato un indennizzo sotto forma di pagamento annuale, in base alle diverse condizioni durante l'anno. Ok, ok, ci stiamo lodando da soli, ma proprio su questo aspetto centrale dell'indennizzo minimo nel caso del rumore degli aerei, il semplice valutatore aveva già posto l'attenzione nove anni fa in un articolo sulla NZZ («Fehlende Zauberformel für Immobilien», 16.11.2004). Si torna al tema importante per il valutatore, non appena potrà essere svelato almeno in parte il segreto della fiducia.



**Martin Frei**

MSc ETH in architettura/SIA; MAS ETH in Management, Technology and Economics/BWI, Zurigo; mff@immoconsult-frei.ch