



N°161
Entrée le 11.01.2024
Chambre des Députés
Déclarée recevable
Président de la Chambre des Députés
(s.) Claude Wiseler
Luxembourg, le 11.01.2024

Claude WISELER
President vun der
Chamber vun den Deputéierten
19, um Krautmaart
L-1728 Lëtzebuerg

Lëtzebuerg, den 11/01/2024

Här President,

Sou wéi den Artikel 80 vun eisem Chambersreglement et virgesäit, bieden ech lech, dës parlamentaresch Fro un de Minister fir Wunnengsbau weiderzeleeden.

Am Mietgesetz vun 2006 ass d'Reegel festgehalten, dass ee Propriétaire vun enger Wunneng net méi wéi 5% vum investéierte Kapital als Loyer dierf froen. Een Appartement, dat ee viru Jorzéngten fir 200.000€ kaf huet (ouni weider Renovatiounen), kéint een haut also maximal fir 10.000€/Joer verlounen, also ronn 800€/Mount.

2014 hat den honorablen Deputéierten Guy Arendt an der Fro n°425 opgeworf, ob et Statistiken oder Zuelen géife ginn, fir ze gesinn, wi oft exzessif Loyerer um Wunnmarché gefrot ginn. "Nee" war d'Äntwert vun der deemoleger DP-Ministesch Nagel, mee et géif een am Logementsministère kucken, fir d'Locataire iwwert hir Rechter z'informéieren (Stand 2014).

De Gesetzesprojet zum neie Mietgesetz, dee vun der viregter Koalitioun ausgeschafft gouf, läit zënter 2020 an der Chamber. Dëse Projet sollt fir méi Transparenz suergen, well de Capital investi vun der Immobilie soll an de Mietkontrakt drastoe kommen. Dëst géif et de Locataire erlaben, fir ze kontrolléieren, ob hir Loyere legal sinn oder ob et sech ëm een exzessive Loyer handelt. Den aktuell Logementsminister hat ugekënnegt, nach weider un dësem Gesetz wëllen ze schaffen, fir d'Interesse vu Locataire a Propriétaire an d'Gläichgewicht ze bréngen.

An deem Zesammenhang wéilt ech dem Minister dës Froe stellen:

1. Wéi sinn d'Locataire ënnert der aktueller Gesetzgebung virun exzessive Loyere geschützt?
2. U wie kënne Locataire sech wenden, wann si Affer vun exzessive Loyere sinn?
3. Wéi soll de Locataire handelen, wann e weess, dass en Affer vun engem exzessive Loyer ass?
4. Ass de Minister der Meenung, dass dës Schutzmechanisme wierksam sinn?
5. Wéi steet de Minister zum Plafond vu 5%, wéi en aktuell am Gesetz steet: wëll d'Regierung dësen esou beibehalen wéi en ass? Falls nee, wat sinn dem Minister seng Pläng?

Mat déiwem Respekt,



www.piraten.lu



GOERGEN Marc
Deputéierten





LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement et de
l'Aménagement du territoire

Le Ministre

Äntwert vum Minister fir Wunnengsbau a Landesplanung op d'parlamentaresch Fro n° 161 vum 11. Januar 2024 vum Här Deputéierten Marc Goergen betreffend « protection contre les loyers excessifs ».

1. Wéi sinn d'Locatairennert der aktueller Gesetzgebung virun exzessive Loyere geschützt?

Wéi den Deputéierte schonn a senger Ufro erwäänt huet, ass am Loyersgesetz vun 2006 festgehalten, dass e Proprietär vun enger Wunneng net méi wéi 5% vum investéierte Kapital als Loyer pro Joer froen däerf. Dëse Plafond muss vum Vermieter zu all Moment respektéiert ginn. D'Loyersgesetz gesäit ënner anerem vir, dass de Loyer nëmme all 2 Joer adaptéiert ka ginn, och wann de Loyerskontrakt eppes anescht virgesäit.

2. U wie kënnen Locatairenn sech wenden, wann si Affer vun exzessive Loyere sinn?

De Locataire kann an esou enger Situatioun eng Demande bei der kommunaler Loyerskommissioun respektiv beim Friddensrichter maachen, fir de Loyer fixéieren - also iwwerpräiwen - ze loosse, ob de gefrote Loyer ënnert dem Plafond vum Loyersgesetz leit oder net.

3. Wéi soll de Locataire handelen, wann e weess, dass en Affer vun engem exzessive Loyer ass?

De Locataire muss fir d'éischt de Proprietär informéieren, dass hien den exzessive Loyer net (méi) akzeptéiert, a probéieren, mat him en Arrangement à l'amiabel (also eng Reduktioun vum exzessive Loyer) ze fannen. Wann esou en Arrangement net innerhalb vun engem Mount fonnt ka ginn, kann - a soll - de Locataire eng Demande bei der kommunaler Loyerskommissioun maachen, fir de Loyer reduzéiert ze kréien. Des Demande soll beim Schäfferot vun der Gemeng agereecht ginn, an där déi betreffend Wunneng steet. De Schäfferot leet dann d'Demande un déi zoustänneg Loyerskommissioun weider.

Fir de Fonctionnement vun de Loyerskommissiounen ze verbesseren, muss am Virfeld eng ausféierlech Etude gemaach ginn iwwert d'Stärkten an d'Schwächte vum aktuelle System.

4. Ass de Minister der Meenung, dass dës Schutzmechanisme wierksam sinn?

Esouwuel déi aktuell Loyerskommissiounen, wéi och dat aktuell Loyersgesetz bidde Schutz fir d'Locatairenn.

5. Wéi steet de Minister zum Plafond vu 5%, wéi en aktuell am Gesetz steet: wëll d'Regierung dësen esou beibehalen wéi en ass? Falls nee, wat sinn dem Minister seng Pläng?

Am Regierungsprogramm 2023-2028 steet: « *Le Gouvernement entend revoir le projet de loi relatif au bail à loyer. Cette réforme devra tenir compte de la situation économique actuelle du marché du logement et veiller à maintenir un rapport équilibré entre locataires et bailleurs. Des règles claires et transparentes seront élaborées afin de garantir une grande protection aux bailleurs et d'inciter en parallèle les investisseurs privés à investir dans la création de logements supplémentaires. Les dispositions légales spécifiques à la colocation seront scindées et reprises dans un nouveau projet de loi afin de le soumettre au vote de la Chambre des députés dans les plus brefs délais.* ».



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement et de
l'Aménagement du territoire

Le Ministre

De betreffende Gesetzesprojet n°7642 iwwert d'Loyersgesetz wäert an dem Sënn an an Zesummenaarbecht mat all de concernéierten Acteuren iwwerschaaft ginn. E genaue Plafond steet nach net fest.

Lëtzebuerg, den 08/02/2024.
De Minister fir Wunnengsbau
a Landesplanung,
(s.) Claude Meisch