



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

Lëtzebuerg, den 15/07/2024

Här President,

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

D'Mietgesetz vun 2006 leet d'Reegel fest, dass ee Propriétaire vun enger Wunneng net méi wéi 5% Loyer dierf froe vum Capital investi. An de Capital investi fält alles dat, wat de Besëtzer huet missten investéieren, fir dass d'Wunneng esou do ka stoen, wéi se do steet, also Terrainskäschten, Baukäschten, Renovationskäschten. D'Berechnung berécksiichtegt och den Amortissement esou wéi d'Inflatioun. Een Haus, dat 1970 fir ee Präis vu ronn 2 Milliounen Lëtzebuergeser Frang (LUF) gebaut gouf, kéim haut op ee maximale Loyer vu 765€ de Mount. (Quell: Informationsbrochure "Le plafond légal du loyer", Säit 14))

Elo ass et awer esou, dass d'Locataire net wësse kënnen, wéi héich de Capital investi ass, grad bei eelere Gebaier, déi viru Joerzénge verkaf goufen a wou net ëffentlech siichtbar ass, wéi vill de Bau vum Gebai kascht huet. Esou ass et eng Normalitéit hei am Land, dass Gebaier, déi viru Joerzénge fir een Apel an ee Stéck Brout kaf goufen, haut trotzdeem Loyere froen, déi wäit iwwer de 5% vum Capital investi leien. Dëst ass onfair vis-à-vis vu verschiddene Locataire, déi geplëmmt ginn, mee och eng Diskriminierung tëschen de Wunnungsbesëtzer, well een Investisseur, deen haut fir ee vill méi héije Präis muss investéieren, ee vill méi niddrege Rendement kritt, wéi een, dee viru 50 Joer investéiert huet.

Ee Geriichtsurteil vum 16te Januar 2020 (170/20) weist iwwerdeems, dass fir d'Berechnung vum Loyer net muss de Capital investi bäigezu ginn. Esou léisst den Artikel 3 (4) vum Mietgesetz eng Hannerdier op, dass, falls keng Beweiser do sollte sinn, fir de Capital investi ze bestëmmen, a vum Wunnungsbesëtzer gemengt gëtt, dass de Capital investi net dem Maartwäert entsprécht, dass an deem Fall de Capital investi kann nei berechent ginn. Wéi d'Geriichtsurteil vun 2020 weist, gëtt sech heifir, einfach gesot, fiktiv einfach op de Maartwäert am Quartier gestëtzt. Och d'Loyerskommissioun, déi an éischer Instanz tranchéiert, soll de Wäert vum Terrain bestëmmen, woubäi am Gesetz net präziséiert ass, wéi eng Valeur du Terrain gëllt (Acte notarié oder valeur marchande).

D'Geriichtsurteil weist dann, dass et letztendlech vum gudden Wëlle vum Propriétaire ofhänkt, ob en d'Beweiser wëll liwweren, wéi vill d'Gebai hie kascht huet oder net. De Locataire kann dëst onméiglech erausfannen.

An deem Zesammenhang wëilt ech dem Minister dës Fro stellen:



1. A menger Fro n°161 hat ech de Logementsminister scho gefrot, wéi Locataire sech virun esou iwwerdriwwene Loyeren kënnen schützen. Äntwert:

*Dëse Plafond muss vum Vermieter zu all Moment respektéiert ginn. [...]*

Wou kann de Locataire erausfannen, wéi héich de Capital investi vu senger Mietwunneng ass an ob säi Loyer de Mietdeckel respektéiert, wann de Wunnungsbesëtzer dofir keng Beweiser huet oder virleeë wëll?

2. De Minister huet och geäntwert:

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

Wou kann d'Loyerskommissioun erausfannen, wéi héich de Capital investi vun enger Mietwunneng ass an ob de Loyer de Mietdeckel respektéiert, wann de Propriétaire dofir keng Beweiser huet oder virleeë wëll?

3. Wäert de Minister de Wee goen, fir déi haiteg Maartpräisser an d'Formel vum Loyersdeckel anzubauen oder soll de Loyersdeckel an Zukunft sech wierklech just op de Capital investi beschränken, also dat Geld, wat tatsächlech an d'Wunneng investéiert gouf?

4. 2014 hat den honorablen Deputéierte Guy Arendt an der Fro n°425 opgeworf, ob et Statistiken oder Zuelen géife ginn, fir ze gesinn, wéi oft exzessiv Loyeren um Wunnmarché gefrot ginn. "Nee" war d'Äntwert vun der deemoleger DP-Ministesch Nagel. Den virégte Wunnungsbauminister hat undeite gelooss, dass téschent 30 a 40% vun de Loyeren exzessiv wieren.

- Huet den haitegen DP-Wunnungsminister Kenntnis dovunner, wéi vill Loyeren de Mietdeckel vu 5% net respektéieren (Donnéeën/Schätzungen/Etüden beim Logementsministère, LISER, STATEC, etc.)?
  - Falls jo, kann de Minister dës kommunizéieren?
  - Falls nee, firwat goufen dës Zuelen an de leschten 10 Joren net erhuewen, bzw. Etüden an Optrag ginn a wäert dat elo geschéihen, mat Hibleck op d'Reform, déi bis d'nächst Joer zum Loyersdeckel soll geschéien?

Mat déiwem Respekt,



GOERGEN Marc  
Deputéierten

