

Report Summary

The Tenant Experience in Luxembourg's Private Rental Market



ABOUT THE REPORT

Luxembourg is no stranger to the housing unaffordability trends affecting Europe. What additional challenges do tenants face?

Some confusion and conflict is bound to happen when tenants and landlords interact about a property rented by one person but owned by another. Who is responsible for repairs? What are the rights and responsibilities of each party?

But some problems run deeper. This brochure highlights some of the most important challenges tenants face in Luxembourg's rental market. We base our findings on two studies:

- Correspondence between 262 tenants and a tenants' protection association
- Five focus groups with 32 participants in total

Summary of key challenges at each stage of the tenancy:



Accessing the market

Affordability
Perceived selection criteria
Discrimination
Lease conditions
Advertising practices/fees



During the tenancy

Dwelling conditions
Rent increases / charges
Clarity of contracts
Landlord behavior
Repair responsibility



Ending the lease

Deposit restitution
Exit inventory / inspection
Early termination
Eviction

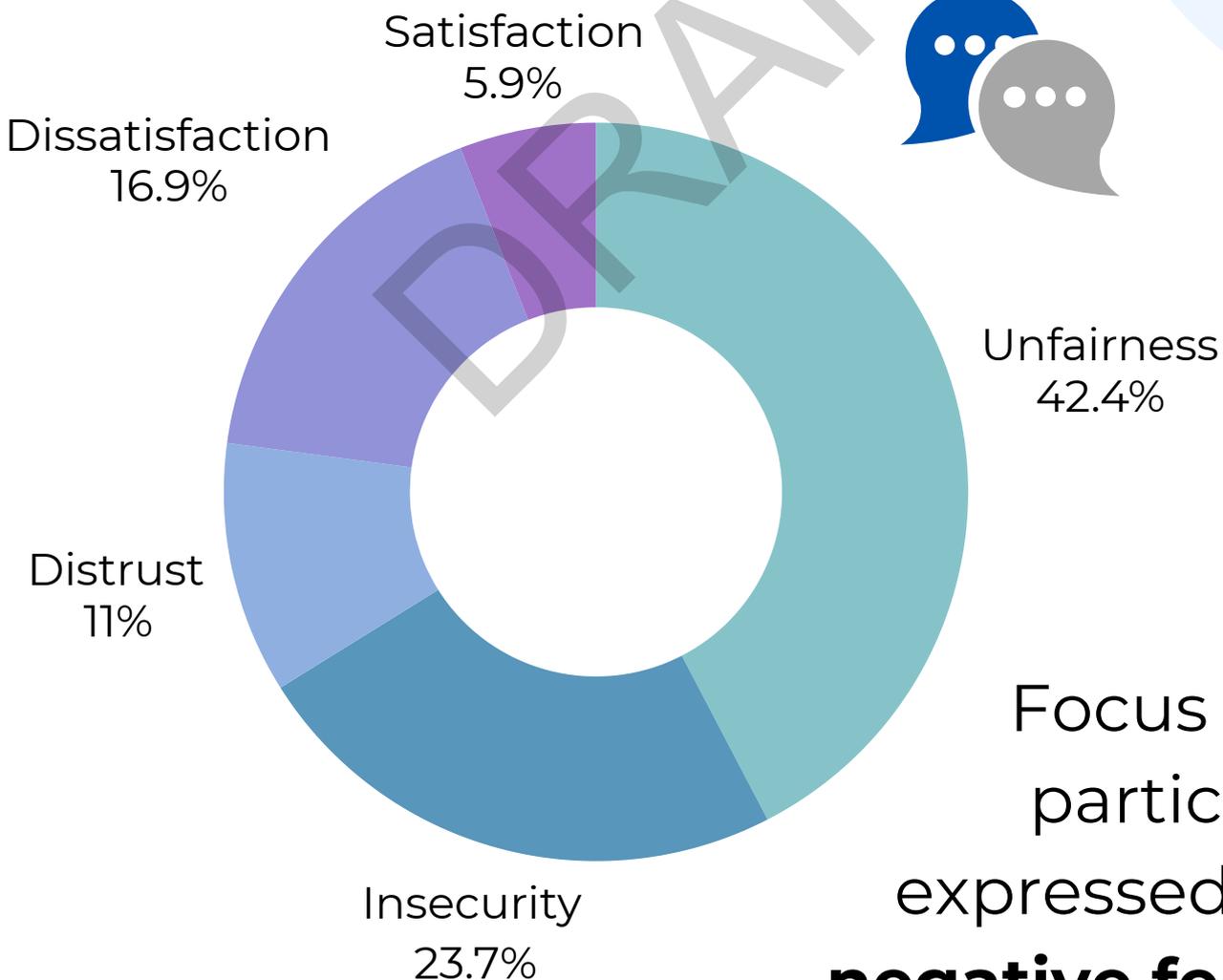
TENANTS' REPORT

OVERVIEW

93%



of all correspondence revolved around **issues** tenants considered to be a **problem**



Focus group participants expressed more **negative feelings** than positive

TENANTS' REPORT

ACCESSING THE RENTAL SECTOR



UNAFFORDABILITY

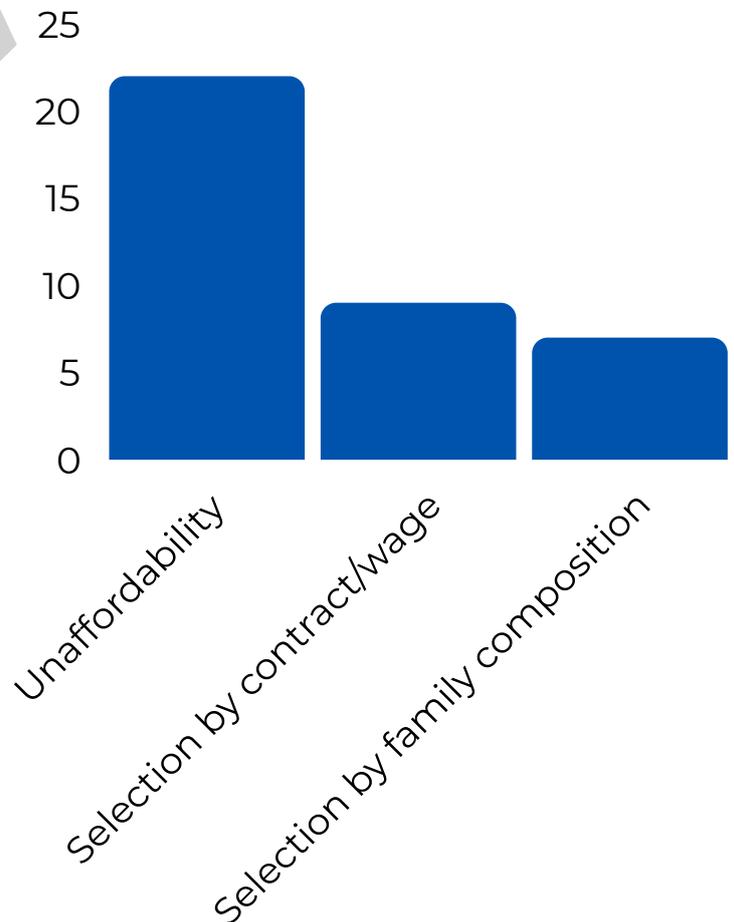
was the most consistently mentioned problem in the focus groups. It was identified by over two-thirds of the participants.

LANDLORD SELECTION CRITERIA

was the second most common problem, especially regarding tenant's wage, work contract type and family composition. Single parent households were the most affected.

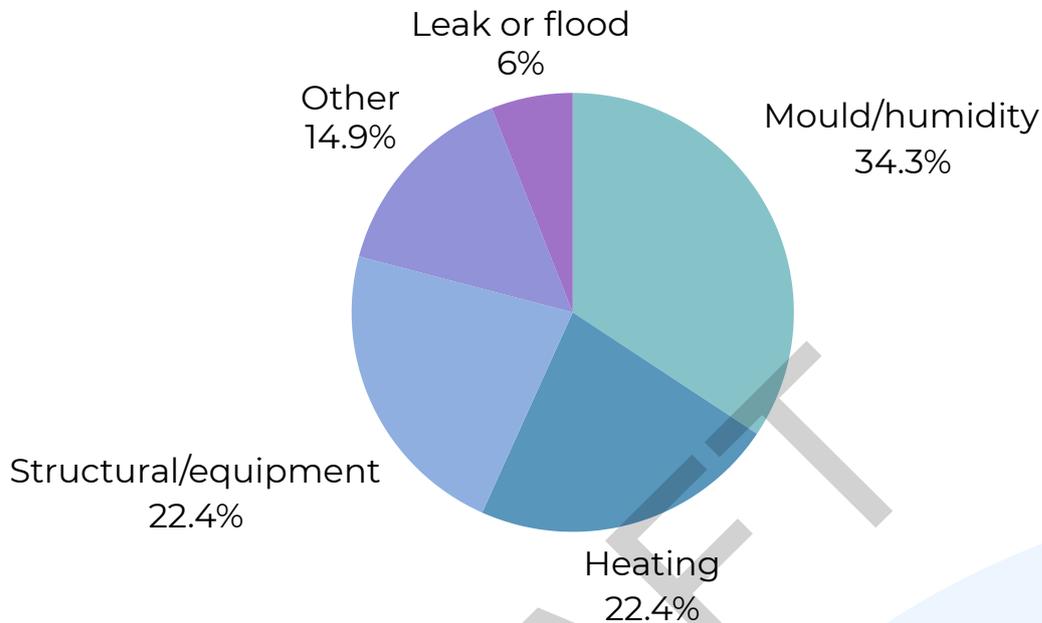
"I think that the rental system in Luxembourg makes you think about going back home. It is particularly frustrating for immigrants."

- Focus group participant



TENANTS' REPORT

DURING THE TENANCY



DRAFT

POOR DWELLING CONDITIONS

were identified more often than any other issue in the correspondence.

Tenants worried about the **negative health effects**.

Vulnerable groups and households with **children** were **affected most**.

65%

experienced one problem

26%

experienced **two** problems, and

9%

three or more

TENANTS' REPORT

ENDING THE LEASE AGREEMENT



RENTAL DEPOSIT RETURN

was the second most common problem in tenant correspondence, both the **amount of the return** and the **length of return time**.

LANDLORD-INITIATED TERMINATION

was the third most common problem in tenant correspondence. **Sale of the unit** was a commonly cited reason, even though it is not a legally valid reason for termination.

"We never know if we will receive the deposit of the old apartment or not."

- Focus group participant

"I had very strained relationships with my landlord since last year... his daughter... just wants to kick [us] all out."

- Focus group participant

"In most cases the problem is that the law is so complex that often [it] is difficult to navigate."

- Focus group participant

TENANTS' REPORT

RECOMMENDATIONS

INCREASE AWARENESS

Tenants are generally only partially aware of rental regulations. Rights-based brochures and well-timed campaigns could address this situation.

EASE PRESSURE POINTS IN THE TENANT-LANDLORD RELATIONSHIP

Tenants sometimes feel powerless or taken advantage of in the tenant-landlord relationship. Templates to engage with landlords and suggested timelines for correspondence could improve the relationship.

IMPROVE AFFORDABILITY AND DWELLING CONDITIONS

Limited supply and high housing costs require sustained policy solutions. Economically vulnerable groups and households with children need tailored support.



**WANT MORE DETAILS?
FULL REPORT ONLINE!**



English Version

<https://doi.org/10.25517/419j-v029>



French Version

<https://doi.org/10.25517/6710-ye50>

DRAFT

**Flynn, LB., Montalbano, G., Dujardin, C., Bravo, S.,
Furtado de Barros, J. (2024), The Tenant Experience
in Luxembourg's Private Rental Market.**

STEERING COMMITTEE

Jean-Michel Di Campanella, Gilles Hempel, Jérôme
Krier, Antoine Paccoud, Fabio Spirinelli

With the financial support of the Luxembourg Ministry of
Housing and Spatial Planning and FNR ATTRACT grant 14345912

Résumé du rapport

L'expérience des locataires sur le marché locatif privé au Luxembourg



À PROPOS DU RAPPORT

Le Luxembourg n'est pas étranger aux tendances d'inabordabilité du logement qui affectent l'Europe. Quels sont les défis supplémentaires auxquels les locataires sont confrontés ?

Une certaine confusion et des conflits sont inévitables lorsque les locataires et les propriétaires interagissent au sujet d'un bien loué par une personne mais appartenant à une autre. Qui est responsable des réparations ? Quels sont les droits et les responsabilités de chaque partie ?

Mais certains problèmes sont plus profonds. Cette brochure met en lumière certains des défis les plus importants auxquels les locataires sont confrontés sur le marché locatif luxembourgeois. Nous basons nos conclusions sur deux études :

- Correspondance entre 262 locataires et une association de protection des locataires
- Cinq groupes de discussion avec 32 participants au total

Résumé des principaux défis à chaque étape de la location :



À l'accès au marché

Abordabilité
Critères de sélection perçus
Discrimination
Conditions de location
Pratiques publicitaires / honoraires



Pendant la location

Conditions d'habitation
Hausse des loyers/charges
Clarté des contrats
Comportement des propriétaires
Responsabilité des réparations



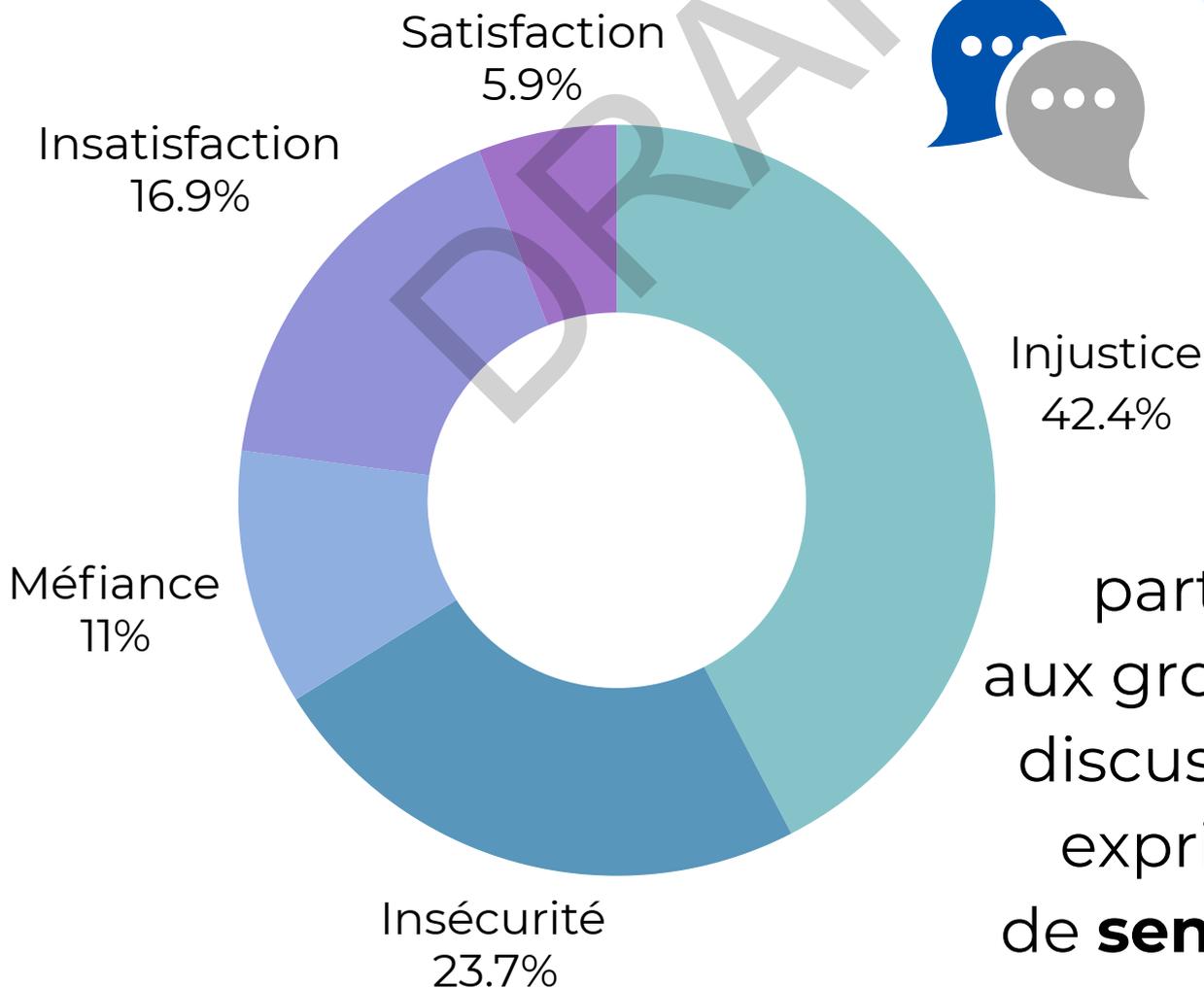
À la fin du bail

Restitution du dépôt
Etat des lieux
Résiliation
Expulsion

93%



de la correspondance portait sur des **questions** que les locataires considéraient comme un **problème**



Les participants aux groupes de discussion ont exprimé plus de **sentiments négatifs** que positifs



L'ACCESSIBILITÉ FINANCIÈRE

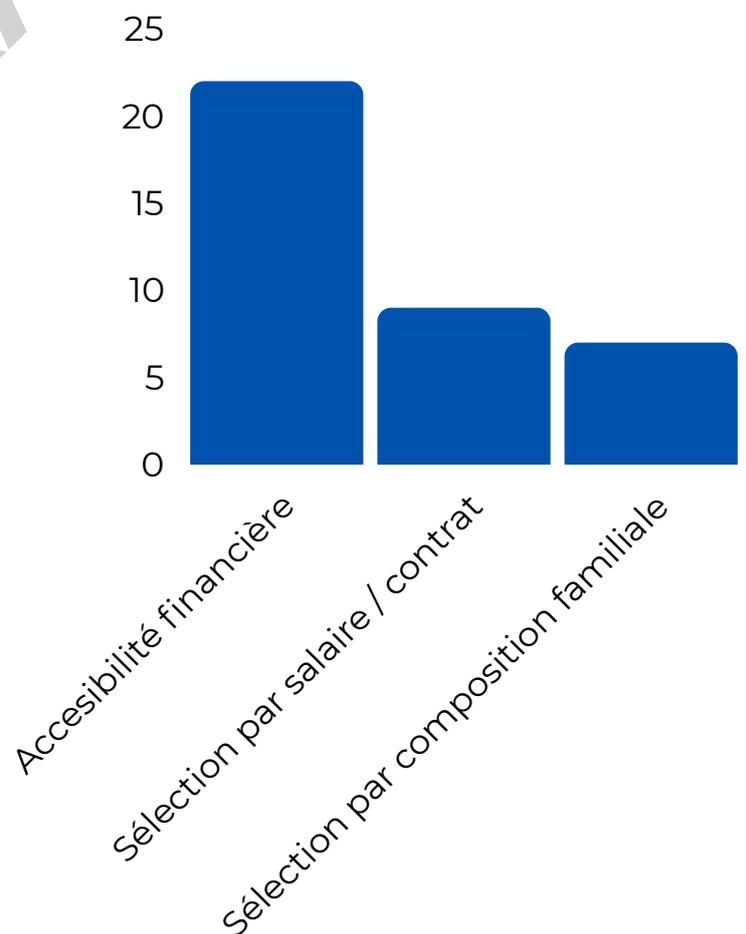
est le problème le plus souvent mentionné. Il a été identifié par plus de deux tiers des participants aux groupes de discussion.

LES CRITÈRES DE SÉLECTION DES PROPRIÉTAIRES

est le deuxième problème le plus fréquent, notamment en ce qui concerne le salaire du locataire, le type de contrat de travail et la composition de la famille. Les ménages monoparentaux sont les plus touchés.

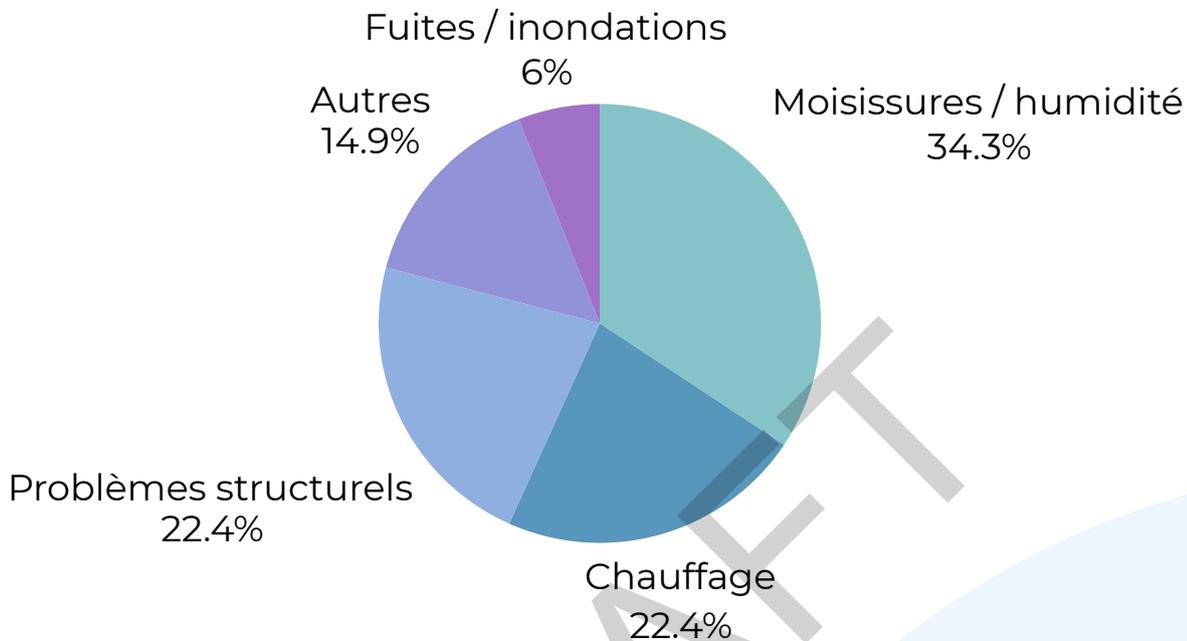
« Le système de location au Luxembourg vous fait vous demander si vous ne devriez pas rentrer chez vous. Il est particulièrement frustrant pour les immigrants »

- Participant au groupe de discussion



RAPPORT DES LOCATAIRES

PENDANT LA LOCATION



MAUVAISES CONDITIONS DE LOGEMENT

ont été mentionnés plus souvent que toute autre question dans la correspondance.

Les locataires s'inquiètent des **effets négatifs sur la santé**.

Les **groupes vulnérables** et les ménages avec **enfants** sont **les plus touchés**.

65%

ont rencontré un problème

26%

ont rencontré deux problèmes, et

9%

trois ou plus



RESTITUTION DU DÉPÔT DE GARANTIE

est le deuxième problème le plus fréquent dans la correspondance des locataires, qu'il s'agisse du **montant de la restitution** ou de la durée du **délai de restitution**.

RÉSILIATIONS INITIÉES PAR LES PROPRIÉTAIRES

est le troisième problème le plus fréquent dans la correspondance des locataires. La **vente du logement** est une raison fréquemment citée, bien qu'elle ne constitue pas un motif de résiliation juridiquement valable.

« On **ne sait pas** si on va recevoir le dépôt de l'ancien appartement ou non »

- Participant au groupe de discussion

« J'avais des **relations très tendues avec mon propriétaire** depuis l'année dernière à cause de sa fille... Elle veut tout simplement **me mettre à la porte** »

- Participant au groupe de discussion

« Dans la plupart des cas, le problème c'est que **la loi est tellement complexe** qu'il est souvent **difficile de s'y retrouver** »

- Participant au groupe de discussion

AMÉLIORER LA SENSIBILISATION

Les locataires n'ont généralement qu'une connaissance partielle de la réglementation en matière de location. Des brochures axées sur les droits et des campagnes bien ciblées pourraient remédier à cette situation.

SOULAGER LES POINTS DE PRESSION DANS LA RELATION ENTRE LE LOCATAIRE ET LE PROPRIÉTAIRE

Les locataires se sentent parfois impuissants ou exploités dans la relation avec leur propriétaire. Des modèles pour la communication avec les propriétaires et des délais suggérés pour les correspondances pourraient améliorer cette relation.

AMÉLIORER L'ACCESSIBILITÉ ET LES CONDITIONS DE LOGEMENT

L'offre limitée et les coûts élevés du logement nécessitent des solutions politiques durables. Les groupes économiquement vulnérables et les ménages avec enfants ont besoin d'un soutien adapté.



**POUR EN SAVOIR PLUS, CONSULTEZ
LE RAPPORT COMPLET EN LIGNE !**



Version en français

<https://doi.org/10.25517/6710-ye50>



Version en anglais

<https://doi.org/10.25517/419j-v029>

**Flynn, LB., Montalbano, G., Dujardin, C., Bravo, S.,
Furtado de Barros, J. (2024), The Tenant Experience in
Luxembourg's Private Rental Market.**

COMITÉ DE PILOTAGE

Jean-Michel Di Campanella, Gilles Hempel, Jérôme Krier,
Antoine Paccoud, Fabio Spirinelli

Avec le soutien financier du Ministère luxembourgeois du
Logement et de l'Aménagement du Territoire et la subvention
FNR ATTRACT 14345912