

**LLEI 11/2020, DEL 18 DE SETEMBRE, DE MESURES URGENTS EN
MATÈRIA DE CONTENCIÓ DE RENDES EN ELS CONTRACTES
D'ARRENDAMENT D'HABITATGE I DE MODIFICACIÓ DE LA LLEI
18/2007, DE LA LLEI 24/2015 I DE LA LLEI 4/2016, RELATIVES
A LA PROTECCIÓ DEL DRET A L'HABITATGE.**

Setembre 2020

ÀMBIT D'APLICACIÓ

- Habitatges destinats a residència permanent ubicats en àrees declarades tenses.
 - Excepcions, habitatges
 - amb contracte anterior a 1 de gener del 95
 - subjectes a un règim de protecció oficial.
 - integrats en xarxes públiques d'habitatges d'inserció o de mediació per al lloguer social o en el Fons d'habitatge de lloguer destinat a polítiques socials.
 - de caràcter assistencial.
 - aquell que se subscriguin d'acord amb les disposicions legals aplicables al lloguer social obligatori.

ÀREES TENSES

- Durant el termini d'un any a comptar de l'entrada en vigor de la llei ho son els municipis relacionats en l'annex de la llei i deixarà de tenir efectes, en cada un dels termes municipals afectats, si els òrgans competents formalitzen una nova declaració d'àrea amb mercat d'habitatge tens relativa a aquell municipi, o si, un cop transcorregut el termini esmentat, no s'ha formulat una nova declaració d'àrea amb mercat d'habitatge tens relativa a aquell municipi.
- Els municipis no inclosos requereixen una prèvia declaració per part del departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge. En el cas de la ciutat de Barcelona, pot ésser exercida també per l'Ajuntament de Barcelona i en l'àmbit metropolità de Barcelona, per l'Àrea Metropolitana de Barcelona, per iniciativa pròpia o a sol·licitud dels municipis que la integren, mitjançant un acord del Consell Metropolità.

Determinació de la renda

- La renda no pot ultrapassar el preu de referència d'un habitatge de característiques anàlogues en el mateix entorn urbà.
- Aquest preu ve determinat per l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges (que publica l'Agència Catalana de l'Habitatge a la web <http://agenciahabitatge.gencat.cat/indexdelloguer/>) que es un indicador obtingut a partir de les dades que consten en el Registre de fiances de lloguer de finques urbanes publicat pel departament competent en matèria d'habitatge.
- L'índex dona el preu m2 que resulta d'aplicació i es mostra identificat en color vermell, sense tenir-ne en compte els marges de preu superior i inferior.
- Calcular d'acord amb els m2 útils
- Només es podrà incrementar durant la durada del arrendament d'acord amb el IPC

Determinació de la renda



II

- Excepcions que permeten incrementar la renda per sobre dels límits del preu de referencia en cas d'obres de millora en el supòsit que dins el darrer any s'hagin executat a l'habitatge obres que en millorin l'habitabilitat, la seguretat, la confortabilitat o l'eficiència energètica :
 - L'increment s'ha de calcular basant-se en el capital invertit en la millora de l'habitatge, segons el que determina la normativa vigent d'arrendaments urbans (capital interès legal+3 punts, límit 20% de la renda vigent), i respectant en tot cas l'increment màxim que aquesta estableix, amb el benentès que:
 - L'import de les subvencions i els ajuts públics de què es pugui beneficiar l'arrendador per a la millora de l'habitatge no es pot considerar capital invertit a l'efecte del càlcul de l'increment renda del preu de referència.
 - L'aplicació d'aquest increment del preu de referència en concepte de millora de l'habitatge exclou l'aplicació de l'increment per la concurrència de determinades característiques.

Determinació de la renda

III

- **Característiques específiques*** que permeten un increment d'un màxim d'un 5% el preu de referència -cal fer constar en el contracte- juntament amb els elements que permetin d'acreditar-les:
 - Ascensor.
 - Aparcament.
 - Habitatge moblat.
 - Sistema de calefacció o refrigeració en l'habitatge.
 - Zones comunitàries d'ús compartit, com ara jardí o terrat.
 - Piscina comunitària o equipaments anàlegs.
 - Serveis de consergeria en l'edifici.
 - Vistes especials.

*Concurrencia d'un mínim de tres

Obres de millora

- En els contractes subjectes al règim de contenció de rendes, l'arrendador que faci obres de millora en l'habitatge podrà, un cop transcorregut el termini legal mínim de durada obligatòria del contracte, incrementar la renda, en els termes previstos per llei, sense subjecció al límit establert.
 - No tenen la consideració d'obres de millora les que siguin necessàries per al manteniment i la conservació de l'habitatge, o de l'edifici en què es trobi integrat, ni tampoc les que siguin exigibles per al funcionament, la reparació o la seguretat dels elements que l'integren.
 - En la notificació de l'increment de la renda, cal identificar i detreure les despeses que puguin figurar en el pressupost corresponent que no tinguin la consideració d'obres de millora.

Repercussió de despeses i serveis



- Possibilitat de repercutir en la forma actualment prevista en la vigent llei d'arrendaments urbans (Lau- Art. 20 LAU permet repercutir IBI i altres "despeses generals "que seran aquelles que corresponen al habitatge). Cal fer-ne el desglossament i fer constar l'import exacta en el moment de la contractació.
 - L'arrendador ha de lliurar a l'arrendatari cada mes de gener la liquidació de les despeses efectivament satisfetes per l'habitatge arrendat durant l'any anterior i, si són inferiors a les pactades, li ha de retornar la diferència corresponent.
 - La llei no impedeix que aquestes despeses que en el darrer contracte no venien expressament desglossades per haver estat integrades dins del total import total per l'arrendatari, i així es fes constar dins del clausulat, poden ser repercutides en el nou contracte de manera separada i degudament desglossada.

Publicitat i oferta del habitatge en lloguer

■ Publicitat

- S'entén per publicitat tota forma de comunicació adreçada als consumidors o al públic en general amb la finalitat de promoure de manera directa o indirecta, l'arrendament.
- La publicitat adreçada a l'arrendament d'habitatges s'ha d'ajustar als principis de veracitat, de manera que no ocultin dades fonamentals dels objectes a què es refereixen i no indueixin o puguin induir els destinataris a cap error amb repercussions econòmiques.
- Mencions obligatòries
 - En tota publicitat, l'agent ha de fer constar necessàriament l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges, quan l'anunci inclogui el preu del lloguer de l'habitatge.

■ Oferta per a l'arrendament

- L'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges que correspongui, justificat mitjançant el document acreditatiu obtingut a aquest efecte mitjançant el sistema de consulta pública de l'índex establert pel departament competent en matèria d'habitatge.

Articles 58, 59 i 61

la llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge-

Publicitat i oferta del habitatge en lloguer



II

- Obligacions al respecte contingudes a la nova llei
 - Cap referència explícita pel que fa a la publicitat.
 - Deure de informació, en el moment de la formalització escrita del contracte, del índex de referencia corresponent a un habitatge anàleg a l'arrendat, expressat en euros per metre quadrat, especificant-hi els marges de preu inferior i superior. Les dades s'han de referir a la data de conclusió del contracte.
 - Conclusió, s'ha d'entendre com el moment en que les parts presten el seu consentiment al arrendaments i es fa efectiu el vincle jurídic que genera drets i obligacions entre ells. Apareix també com terme equivalent equivalent a concloure el contracte, formalitzar el contracte.
 - El deure de informació i el dret a tenir-hi accés es concreta en l'àmbit privat de la contractació.
- En totes les ofertes d'arrendament d'habitatges ubicats en una àrea que hagi estat declarada àrea amb mercat d'habitatge tens, inclosos els arrendaments d'habitatges nous o rehabilitats, cal informar de l'aplicació del valor que correspongui de l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges i, si escau, de l'import de la renda del darrer contracte d'arrendament vigent en aquell mateix habitatge.

Nova contractació



Habitatge llogat en els darrers 5 anys

- El nou contracte relatiu a un habitatge que ha estat arrendat dins els cinc anys anteriors a l'entrada en vigor de la llei, la renda no pot ultrapassar la renda consignada en aquest darrer contracte, actualitzada en tot cas d'acord amb l'índex de garantia de competitivitat, aplicat de forma acumulada en el període transcorregut entre la data de celebració del contracte d'arrendament anterior i la data de celebració del nou contracte.
 - Excepcions, el contracte anterior vinculat a una relació de parentiu
 - Habitatge inicialment exclòs de l'aplicació de llei quan cessi el règim especial de determinació de rendes que li era aplicable.
- Arrendador una persona física la unitat de convivència de la qual té uns ingressos iguals o inferiors a 2,5 vegades l'indicador de renda de suficiència de Catalunya (aproximadament 20.000€), comptant-hi també les rendes dels arrendaments, la renda es podrà incrementar fins al preu de referència, si la renda consignada en el darrer contracte d'arrendament és inferior al preu de referència corresponent, llevat que el nou arrendatari –no parla de la seva unitat de convivència- tingui uns ingressos per sota de 3,5 vegades l'indicador de renda de suficiència de Catalunya (aproximadament 28.000€),
- En el supòsit que els ingressos del llogater estiguin per sota, la renda no podrà ultrapassar la renda consignada en el darrer contracte i, si la renda del anterior contracte està per sobre l'índex de referència, tot i que no queda del tot clar, cal entendre que es podrà continuar amb la renda no es podrà incrementar si bé es podrà mantenir la renda consignada.

Nova contractació

Habitatges nous i resultants de procés de gran rehabilitació

- En els contractes subjectes al règim de contenció de rendes regulat per aquesta llei que tinguin per objecte habitatges de nova edificació o habitatges resultants d'un procés de gran rehabilitació, i durant els cinc anys posteriors a l'obtenció del certificat de final d'obra, la renda pactada a l'inici del contracte no pot ultrapassar el marge superior de l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges per a un habitatge de característiques anàlogues en el mateix entorn urbà, excepte en cas que s'hagin obtingut subvencions públiques per a l'execució de les obres, supòsit en el qual la renda s'ha de determinar d'acord amb els criteris continguts en la llei, sens perjudici dels acords que es puguin adoptar amb les administracions competents.
- Aquests habitatges segons la Disposició Final Quarta b), la llei no els hi serà d'aplicació fins d'aquí 3 anys.

Contractes d'arrendaments vigents

- Habitatges ubicats en una àrea amb mercat d'habitatge tens que hagin estat conclosos abans de l'entrada en vigor d'aquesta llei es continuen regint pel que estableix la legislació anterior.
- En cas de novació del contracte amb posterioritat a la declaració de l'àrea com a àrea amb mercat d'habitatge tens, sempre que comporti una ampliació de la durada del contracte o una modificació de la renda, s'ha d'aplicar el que estableix aquesta llei

Altres disposicions

- Es modifica el règim sancionador de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge en relació a la obligatorietat de facilitar informació e incloure en els contractes els aspectes que determina la llei.
- La declaració d'una àrea com a àrea amb mercat d'habitatge tens pot determinar, de forma motivada, que quedin exclosos del règim de contenció de rendes regulat per la llei, els habitatges que tinguin una superfície útil superior als cent cinquanta metres quadrats.