

Generalitat de Catalunya

Guia ràpida

Per conèixer la llei de contenció del preu dels lloguers

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

Entrada en vigor: 22 de setembre de 2020

La finalitat de la Llei

La llei té com a finalitat **contenir i moderar el preu del lloguer** de determinades zones que, per les seves característiques, no garanteixen tenir habitatges de lloguer a un preu accessible, de manera que s'obstaculitza l'accés a tota la població.

A quins contractes s'aplica

S'aplica als lloguers d'habitatges destinats a **residència permanent** i que es trobin situats en zones prèviament declarades com a **àrees amb mercat d'habitatge tens**.

Tots els municipis poden ser declarats àrees amb mercat d'habitatge tens?

No. Perquè un municipi o part d'aquest pugui ser declarat àrea amb mercat d'habitatge tens **cal que compti amb índex de referència de preus del lloguer**.

Què és un àrea amb mercat d'habitatge tens?

Són municipis o parts de municipi (barris o districtes) que estan **en risc de no poder disposar d'habitatges de lloguer a un preu assequible** a tota la població, perquè es produeix una de les següents situacions amb la mitjana del preu dels lloguers:

- creixement sostingut molt per sobre de la mitjana de Catalunya
- suposa una càrrega en el pressupost familiar o personal, superior al 30 % dels ingressos habituals de les llars
- supera el 30 % de la renda mitjana de les persones menors de 35 anys
- en els darrers 5 anys, creixement interanual acumulat d'almenys 3 punts per sobre l'IPC català

Qui pot declarar una zona àrea amb mercat d'habitatge tens?

- El Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya
- Els ens locals següents:
  - l'Ajuntament de Barcelona, a Barcelona
  - l'Àrea Metropolitana de Barcelona, en els 36 municipis que la integren

Aquesta declaració la poden fer:

- per iniciativa pròpia
- a iniciativa dels ajuntaments, dels consells comarcals o de les diputacions corresponents

Quina durada té la declaració d'àrea de mercat d'habitatge tens?

- La declaració no pot superar els 5 anys.
- Pot ser revisada per escurçar-ne la durada o deixar-la sense efectes.
- Pot ser prorrogada si es mantenen les circumstàncies que ho motiven.
- Les administracions implicades han de fer constar les actuacions que duran a terme durant aquest període, a fi d'atenuar o capgirar la situació de mercat tens.

A quins municipis s'aplica la Llei a partir de la seva entrada en vigor?

Amb caràcter transitori, la Llei ha declarat com a àrees amb mercat d'habitatge tens els **seixanta-un municipis** següents:

Badalona
Barberà del Vallès
Barcelona
Blanes
Calafell
Castellar del Vallès
Castelldefels
Cerdanyola del Vallès
Cornellà de Llobregat
Esplugues de Llobregat
Figueres
Gavà
Girona
Granollers
L'Hospitalet de Llobregat
Igualada
Lleida
Manlleu
Manresa
Martorell
El Masnou
Mataró
Molins de Rei
Mollet del Vallès
Montcada i Reixac
Montgat
Olesa de Montserrat
Olot
Palafrugell
Pallejà
Pineda
El Prat de Llobregat
Premià de Mar
Reus
Ripollet
Rubí
Sabadell
Salou
Salt
Sant Adrià de Besòs
Sant Andreu de la Barca
Sant Boi de Llobregat
Sant Cugat del Vallès
Sant Feliu de Guíxols
Sant Feliu de Llobregat
Sant Joan Despí
Sant Just Desvern
Sant Pere de Ribes
Sant Vicenç dels Horts
Santa Coloma de Gramenet
Santa Perpètua de Mogoda
Sitges
Tarragona
Terrassa
Tortosa
El Vendrell
Vic
Viladecans
Vilafranca del Penedès
Vilanova i la Geltrú
Vilassar de Mar

Durant quant de temps s'aplicarà l'àrea de mercat amb habitatge tens a aquests municipis que s'han fixat de forma transitòria?

Durant el **termini d'1 any**.

Passat aquest any els òrgans competents podran:

Formular una nova declaració d'Àrea amb mercat d'habitatge tens sobre aquell municipi segons el procediment establert.

No fer res, cas en el qual el municipi es deixarà de considerar com a àrea amb mercat d'habitatge tens.

Quan no s'aplica la contenció de rendes?

La contenció de rendes no s'aplica, encara que l'àrea afectada hagi estat declarada amb mercat d'habitatge tens, en aquells habitatges que:

- Tinguin subscrits contractes de **lloguer anteriors a l'1 de gener 1995**.
- Tinguin un **règim específic** de determinació de rendes:
  - protecció oficial
  - integrats en xarxes públiques d'habitatges d'inserció o mediació per al lloguer social o fons d'habitatge de lloguer destinat a polítiques socials
  - de caràcter assistencial
  - lloguer social obligatori

Tampoc s'aplica als contractes **anteriors a l'entrada en vigor d'aquesta llei**, els quals se seguiran regint per la llei que els era aplicable en concloure's.

Per al cas que es faci una novació, únicament s'aplicarà la nova llei de contenció de rendes si la novació suposa ampliació de durada del contracte o modificació de la renda.

En la declaració, es pot excloure l'aplicació de la contenció de rendes per a aquells habitatges de superfície útil **superior als 150 m^2**.

Què és l'Índex de referència de preus de lloguer?

L'Índex de referència de preus de lloguer és un **indicador de consulta pública** que permet conèixer una estimació del preu mitjà del metre quadrat de lloguer d'un habitatge ubicat en una zona i amb unes característiques definides.

Aquest **Índex** el determina i difon el Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya i es calcula en base a les dades de l'habitatge que hem d'introduir en un formulari.

Quin és el preu màxim de lloguer d'un habitatge inclòs en una àrea amb mercat d'habitatge tens?

En els contractes de lloguer que es concloguin en les àrees amb mercat d'habitatge tens, el lloguer no pot ultrapassar cap d'aquests dos límits o topalls:

- El preu de referència per al **lloguer d'un habitatge de característiques anàlogues** en el mateix entorn urbà.
- El **lloguer anterior actualitzat d'acord amb l'Índex de competitivitat** si l'habitatge ha estat arrendat en els darrers 5 anys. Aquest darrer criteri no s'aplica en aquests dos supòsits:
  - Que hi hagués una relació de parentiu amb el llogater anterior que hagués motivat aquest preu de lloguer més baix.
  - Si el contracte afecta un habitatge que incialment estava exclòs de l'aplicació d'aquesta llei pel fet d'estar subjecte a un règim especial de determinació de rendes.

I el preu de referència, què és?

El preu de referència d'un habitatge és el que s'estableix a partir de l'**Índex de referència de preus de lloguer sense tenir en compte els marges superior i inferior,** incrementat o minorat en un 5% en funció de les característiques de l'habitatge. Perquè es produeixi aquest increment cal que l'habitatge compti com a mínim amb tres de les característiques següents:

- ascensor
- aparcament
- habitatge moblat
- sistema de calefacció o refrigeració
- zones comunitàries d'ús compartit
- piscina comunitària o equipaments anàlegs
- serveis de consergeria en l'edifici
- vistes especials

El llogater, com pot saber el preu del lloguer anterior?

La **publicitat d'habitatges** de lloguer que inclogui el preu situats en una àrea de mercat d'habitatge tens ha d'indicar el preu del lloguer anterior, actualitzat en qualsevol cas amb l'índex de garantia de competitivitat. A més a més, el propietari haurà d'informar responsablement i **per escrit** al llogater de la data i l'import del lloguer de l'anterior contracte d'arrendament. Així mateix, el llogater podrà sol·licitar a l'**Incasòl** la informació del contracte de lloguer anterior, una vegada firmat el contracte de lloguer, o bé prèviament, si disposa d'una autorització escrita del propietari.

S'ha de tenir en compte que:

- Amagar al llogater que el contracte de lloguer està subjecte al règim de contenció de rendes, o l'import de la renda del contracte d'arrendament anterior, suposa la comissió d'una infracció greu.
- No incloure la informació necessària per al càlcul del preu màxim d'acord amb el règim de contenció de rendes (és a dir, en qualsevol cas el preu de l'índex de referència i, en el cas que existeixi, la renda del darrer contracte) suposa una infracció lleu.

Què és l'Índex de garantia de competitivitat?

Quan es prengui com a referència el preu de l'anterior contracte, cal actualitzar l'import de la renda pactada en l'esmentat contracte amb l'**Índex de garantia de competitivitat**. Per saber-ne el valor cal consultar la pàgina de l'INE. Quan aquest índex té un valor negatiu (com passa des del 2015), l'actualització és del 0%.

I als habitatges de nova edificació o que hagin passat un procés de gran rehabilitació, també els afecta aquesta llei?

No els afecta **fins passats 3 anys des de l'entrada en vigor de la Llei**, és a dir, fins al 22 de setembre de 2023.

A partir d'aquesta data, **el preu de referència** d'un habitatge de nova edificació o que hagi passat un procés de gran rehabilitació s'estableix a partir de l'Índex de referència de preus de lloguer **tenint en compte el marge superior**.

Excepció: si s'han obtingut subvencions públiques, s'aplicarà la renda segons l'Índex sense el marge superior.

Cal tenir en compte que **incomplir aquests criteris** de determinació de rendes, suposa una **infracció greu de la llei**.

Què s'entén per gran rehabilitació?

Tal i com s'estableix a l'article 3.h de la Llei 18/2007, s'entén per gran rehabilitació el conjunt d'obres que consisteixen en l'**enderrocament d'un edifici salvant-ne únicament les façanes** o que constitueixen una actuació global que **afecta l'estructura o l'ús general** de l'edifici o l'habitatge rehabilitat.

I si es lloguen diferents parts de l'habitatge simultàniament?

En aquest cas, **la suma** de les diferents rendes existents de forma simultània sobre el mateix habitatge**, no pot superar el lloguer màxim** aplicable de forma unitària a l'habitatge.

Es poden repercutir les despeses generals i els serveis individuals (IBI, taxes, comunitat de propietaris, etc.)?

Les despeses es poden repercutir **si es pacta amb el llogater**. En aquest cas, s'han de fer constar de forma desglossada aquests conceptes en cada rebut mensual, distingint-los de l'import de la renda.

Com sap el llogater que l'import que ha pagat per despeses generals i serveis individuals és el mateix que li han cobrat al propietari per aquests conceptes?

Cada mes de gener, **el propietari haurà de lliurar la liquidació de les despeses** efectivament satisfetes, fent constar el total pagat pel llogater per aquest import i el total pagat per ell per aquest import.

I si a la liquidació es veu que el llogater ha pagat un import superior al que ha pagat el propietari per les despeses generals i serveis individuals?

El propietari li haurà de **retornar la diferència**.

Hi ha cap previsió especial en funció dels ingressos del propietari de l'habitatge?

La Llei preveu una excepció en l'aplicació del règim de contenció de rendes quan l'arrendador sigui una persona física la unitat de convivència de la qual té uns **ingressos iguals o inferiors a 2,5 vegades l'IRSC** (indicador de renda de suficiència de Catalunya) (1.480,30 € per a l'any 2020) comptant-hi també les rendes dels arrendaments. En aquest cas, el lloguer no pot ultrapassar:

- el lloguer establert en el darrer contracte d'arrendament si aquest està per sobre del preu de referència; o
- el preu de referència si el lloguer establert en el darrer contracte d'arrendament està per sota del preu de referència.

Ara bé, aquesta previsió especial no s'aplica quan el llogater tingui ingressos inferiors a 3,5 IRSC (2.072,42 € per a l'any 2020).

Pot variar el preu de referència si s'han dut a terme obres de millora en l'habitatge?

Sí, si les obres s'han dut a terme **dins el darrer any** abans de la signatura del contracte, si s'han fet per millorar:

- l'habitabilitat
- la seguretat
- la confortabilitat
- l'eficiència energètica

Com es calcula el preu de referència si el propietari ha fet obres l'últim any?

S'ha d'aplicar l'interès legal incrementat en **tres punts sobre el capital invertit** i l'increment total **mai pot superar el 20 % del preu del lloguer**.

Per saber l'interès legal, cliqueu aquí.

Exemple:

Actualment, l'interès legal està al 3 %. Si li sumem els 3 punts: 6 %.

Si les obres realitzades han estat de 2.000 €, s'haurà d'aplicar 120 € a la renda anual. Per tant, si ho dividim entre 12 mesos, el resultat és que hem d'incrementar en 10 € mensuals la renda.

Si la renda és de 800 €, aplicant el 20 %, sabem que només es podrà incrementar fins al màxim de 960 €.

Però com que en aquest cas, l'import a repercutir són 10 € mensuals, queda un preu de lloguer de 810 €, que serà el màxim que es podrà cobrar (no s'ha d'arribar als 960 € ja que és un topall, no el preu a aplicar).

Si el propietari ha cobrat subvencions o ajuts públics per a la millora de l'habitatge, es poden comptar com a capital invertit?

Les subvencions o ajudes públiques **no es poden tenir en compte** per a calcular el capital invertit.

Si s'ha incrementat el preu de referència, i l'habitatge compleix tres de les característiques especials, es pot incrementar, a més a més, fins al 5 %?

No es pot aplicar l'increment de màxim el 5 % que es preveu per a les característiques específiques de l'habitatge si ja s'ha incrementat el preu per les obres.

I si es fan obres de millora mentre l'habitatge està llogat?

En aquest cas, només es pot incrementar el preu de referència un cop **transcorregut el termini legal de durada mínima** obligatòria del contracte, és a dir, si el contracte té una durada obligatòria de 5 anys, només es podrà incrementar el preu de referència a partir d'aquests 5 anys.

Què és una obra de millora?

És la que suposa **instal·lar nous serveis a l'habitatge o millorar els ja existents**, aconseguir una major comoditat, higiene o seguretat.

No ho són les que suposin reparar allò que sigui conseqüència del desgast de l'habitatge (o de l'edifici) per l'ús, per tal de mantenir-ne l'habitabilitat.

Es pot aplicar directament aquest increment?

No. S'ha de **notificar l'increment al llogater** tot identificant les obres concretes que s'han fet com a millora.

Què ha de constar en el contracte d'arrendament d'habitatge subjecte al règim de contenció de preus?

En el contracte d'arrendament, s'hi ha de fer constar:

- L'**import** de la renda.
- S'ha d'adjuntar el **document que genera el sistema d'indexació de preus de lloguer**, especificant el valor de l'índex corresponent a un habitatge anàleg a l'arrendat, en la data de la conclusió del contracte, en €/m^2 i especificant els marges de preu superior i preu inferior. Incomplir aquest requisit suposa una infracció lleu.
- L'**import de la renda anterior** i l'aplicació de l'**Índex de garantia de competitivitat** o les causes que justifiquen un canvi d'aquesta renda anterior. Incomplir aquest requisit suposa una infracció greu.

Què passa si les parts no fan constar l'import exacte que consideren preu de referència?

Es considera que **és el preu recollit a l'Índex sense tenir en compte els marges** inferior ni superior.

Què passa si el propietari cobra un lloguer superior al límit establert per la llei?

Haurà de **retornar al llogater la diferència** cobrada en excés amb els interessos legals incrementats en 3 punts. A més a més, podrà ser sancionat d'acord amb el règim sancionador previst per la Llei.

Com actuar en cas de discrepàncies entre propietari i llogater?

Quan el problema es produeix per la determinació de la renda i/o el reemborsament de quantitats pagades en excés, hi ha dues vies de solució:

- Extrajudicial:
  - Si és entre particulars, mitjançant la **Mediació en l'àmbit del dret privat**.
  - Si és entre empresa i particular, es podrà acudir a la **Mediació i Arbitratge de Consum**.
- Judicial: es pot presentar **demanda de procediment verbal** amb independència de quina sigui la quantia.

De quins imports són les sancions que s'imposen per l'incompliment de les disposicions de la llei de contenció de rendes?

L'import de les sancions és el previst per la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge (article 118):

- Sancions **greus**: de 9.001 a 90.000 €.
- Sancions **lleus**: de 3.000 fins a 9.000 €.

Qui aplica aquestes sancions?

D'acord amb la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, la imposició de les sancions correspon als **ajuntaments** i a l'Administració de la **Generalitat**.



ahc.incidenciescontencioderendes@gencat.cat

centremediacio.dj@gencat.cat



Generalitat de Catalunya