

Resum

Llei 11/2020 de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge

1. ¿Quan s'aplica la norma?

- Quan és un lloguer d'habitatge habitual i permanent ubicat en una àrea declarada de mercat tens (art. 1).
- Quan signem un nou contracte de lloguer o es renova el contracte de lloguer ja existent (art. 6). Hi ha una renovació (novació) del contracte de lloguer quan s'amplia la durada o es modifica la renda del contracte de lloguer, després de la declaració com a àrea de mercat tens (Disposició transitòria primera).
- Entrada en vigor: s'aplica la norma a partir del 22/09/2020 a les poblacions que s'inclouen a l'annex de la norma.

2. ¿Quins lloguers estan exclosos? (art. 1)

- Els contracte de lloguer signats abans de 1 de gener de 1995.
- Els habitatges subjectes a règims de protecció oficial.
- Els habitatges subjectes als programes d'inserció o mediació social o del Fons d'habitatges de lloguer destinats a polítiques socials.
- Habitatges de lloguer de caràcter assistencial.
- Habitatges de lloguer sotmesos a les disposicions de lloguer social obligatori.

3. ¿Cóm es calcula la renda? (art. 6)

- En els contractes de lloguer que s'han arrendat en els últims cinc anys des de la entrada en vigor de la Llei, la renda pactada no pot superar, cap d'aquests dos preus:
 - a) El preu de referència que marca la Llei.
 - b) El preu que consti a l'últim contracte de lloguer actualitzat amb l'índex de garantia de competitivitat (IGC).
- En els següents supòsits la renda pactada no pot sobrepassar el preu de referència que marca la Llei (no s'aplica l'anterior criteri b):
 - a) Els contractes de lloguer nous, és a dir, que no s'han arrendat en els en els cinc anys anteriors a la entrada en vigor de la Llei.
 - b) Si existeix una relació de parentiu entre l'arrendador i l'arrendatari (no s'especifica grau ni tipus).
 - c) Quan en un lloguer exclòs es deixa d'aplicar el règim previst (per exemple, HPO, mediació, inserció, lloguer social obligatori, etc.)
- Quan l'arrendador es persona física i la seva unitat de convivència té uns ingressos iguals o inferiors a 2,5 IRSC, i a més:
 - i. hi ha un contracte de lloguer signat en els cinc anys anteriors a la entrada en vigor de la Llei i amb un preu inferior al preu de referència.
 - ii. L'arrendatari té uns ingressos superiors a 3,5 vegades IRSC ponderats (no indica que s'hagi de tindre en compte els ingressos de la unitat de convivència).

En aquest cas, cal distingir diferents supòsits:

- a. Quan la renda pactada en l'últim contracte de lloguer és superior al preu de referència, s'aplicarà la renda pactada a l'últim contracte de lloguer actualitzada amb l'IGC .

- b. Quan la renda pactada a l'últim contracte de lloguer és inferior al preu de referència, es podrà actualitzar la renda fins al preu de referència.
- c. Si hi ha un contracte de lloguer nou (habitatge no arrendat en els en els cinc anys anteriors a la entrada en vigor de la Llei) s'aplica com a límit el preu de referència.
- d. Si hi ha un contracte de lloguer signat en els en els cinc anys anteriors a la entrada en vigor de la Llei, però l'arrendatari té ingressos ponderats iguals o inferiors a 3,5 vegades IRSC, la renda pactada no pot superar, cap d'aquests dos preus:
 - i. El preu de referència que marca la Llei.
 - ii. El preu que consti a l'últim contracte de lloguer actualitzat amb l'índex IGC.
- Quan es formalitzen diferents contractes de lloguer en un mateix habitatge amb diferents parts (lloguer d'habitacions), la suma de les rendes no poden sobrepassar la renda màxima unitària aplicable segons els criteris anteriors.

4. ¿Cóm es calcula el preu de referència? (art. 7)

- El preu de referència és el índex mig de referència de preus de lloguer que resulti, segons les característiques de l'habitatge a la web: <http://agenciahabitatge.gencat.cat/indexdelloguer/>
- Aquest preu es pot variar per sobre del preu de referència:
 - a) Incrementant el preu inicial del contracte d'arrendament, quan es realitzin obres de millora i es compleixin els següents requisits:
 - i. que afectin a l'habitabilitat, seguretat, confortabilitat o eficiència energètica de l'habitatge arrendat.
 - ii. Que les obres s'hagin realitzat durant l'últim any.
 - iii. Cal descomptar del cost de les obres les subvencions públiques o ajuts rebudes.
 - iv. No es pot aplicar l'article 19.4 LAU. L'increment per millores esta limitat encara que ho pactin les parts.

Renda = preu de referència + increment de millora

Increment de millora = cost de les obres de millora - subvencions o ajuts rebuts x 3 + interès legal del diner (3% al 2020).

Excepció: l'increment no pot superar el 20% de la renda vigent.

- b) Incrementant o disminuint el valor donat per l'índex de referencia com a màxim un 5%, quan l'habitatge compti, com a mínim, amb tres de les següents característiques: ascensor, aparcament, habitatge moblat, calefacció o refrigeració, zona comunitària d'ús compartit, piscina o altres equipaments, consergeria, vistes especials.

Fórmula definitiva:

Renda = preu de referencia (índex de referencia mig + ó - 5% característiques especials) x m² útils + increment d'obres de millora

- Deures d'informació:
 - a) Si la renda es determina d'acord a l'índex:
 - Indicar al contracte de lloguer la renda resultant

Renda = (índex de referència + ó - fins 5% característiques especials) x m2 útils + increment per obres de millora

- Si no s'indica l'import exacte de la renda s'entendrà que l'import de la renda és el següent:

Renda = índex de referència x m2 útils

- Al contracte de lloguer s'ha d'adjuntar el document que genera l'índex de referència de preus de lloguer de Catalunya. <http://agenciahabitatge.gencat.cat/indexdelloguer/>
- A les ofertes dels arrendaments d'habitatge ubicades a les àrees declarades de mercat tens, inclosos els habitatges nous i rehabilitats, s'ha d'informar de la aplicació del valor que correspongui del índex de referència de preus de lloguer (art. 13).

Resultat

Resultat



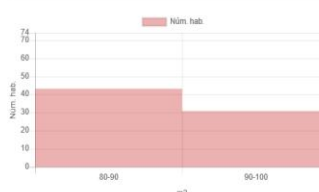
Mapa



Dades inicials

Adreça: Carrer de Mallorca, Barcelona, España
Radi: 350m
Nombre d'habitatges: 74
Superfície: 90 m2
Nivell de manteniment: En perfecte estat
Planta: Primera o segona
Any de construcció: 1979-2007
Certificat energètic: D
Ascensor: Sí
Aparcament:
Moblat: Sí

Resultats per superfície



- b) Si la renda es limita també d'acord al contracte anterior, l'arrendador està obligat a:
- informar per escrit a l'arrendatari de l'import i la renda de l'anterior contracte i a justificar l'establiment de la nova renda (acompanyar càlcul IGC).
 - O bé, autoritzar per escrit al llogater, per obtenir aquesta informació d'INCASÒL.
 - En las ofertes d'arrendament d'habitatge ubicats a les àrees declarades de mercat tens hi ha que informar de l'import de la renda de l'últim contracte de lloguer vigent, actualitzat amb l'IGC (art. 13).

5) ¿Es poden repercutir despeses addicionals a l'arrendatari? (art. 9)

Sí, per pacte. En els mateixos termes que regula actualment la LAU i desglossant en cada pagament, l'import de la renda i de la resta de despeses assumides per l'arrendatari. No obstant, en cas que es repercuteixin aquestes despeses, l'arrendador al mes de gener tindrà que lliurar a l'arrendatari una liquidació de les despeses satisfetes per l'habitatge durant l'any anterior, i si resulten inferiors a les pactades, deu retornar-li la diferència.

D'acord a l'article 4 del Decret Llei 50/2020 contractes d'arrendament d'habitatges que han estat arrendats dins els cinc anys anteriors a l'entrada en vigor d'aquesta llei, és nul el pacte que obliga l'arrendatari a assumir les despeses generals i de serveis individuals que no havien estat previstos en el contracte d'arrendament anterior.

6) Arrendament d'habitatges nous o rehabilitats (art. 10)

- La Llei s'aplicarà a aquests habitatges transcorreguts tres anys des de la seva entrada en vigor: a partir del 22/09/2023 (Disposició final quarta).
- Durant els cinc anys posteriors a l'obtenció del certificat de final d'obra, la renda pactada a l'inici del contracte no pot sobrepassar el marge superior de l'índex de referència. Excepció: si s'obtenen subvencions públiques per l'execució de les obres s'aplicarà el règim general de contenció de rendes de l'article 6.

7) ¿Es pot augmentar la renda per obres de millora després de signar el contracte de lloguer? (art. 11)

Sí, es pot augmentar la renda per sobre del índex de referència. Amb els següents límits:

- a) un cop transcorreguda la durada mínima del contracte de lloguer, de cinc anys, per persones físiques, o set anys, per persones jurídiques.
- b) S'han de descomptar del cost de les obres les despeses que siguin necessàries per el manteniment i conservació de l'habitatge o del edifici i, les que siguin exigibles pel funcionament, reparació o seguretat dels elements que la integren. En la notificació del increment de renda s'han d'identificar i detreure aquestes despeses.
- c) Entenc que s'aplica el règim de millores de l'article 19 i 22 LAU. Per tant:
 - Obres que no es pugin diferir fins a la finalització del contracte de lloguer (ordenades per autoritat competent o comunitat de propietaris) o quan hi ha un pacte entre les parts per realitzar-les.
 - Per norma general: s'aplica la fórmula

Renda actualitzada = renda + increment de millora

Increment de millora = cost de les obres de millora - subvencions o ajuts rebuts x 3 + interès legal del diner (3% al 2020).

Excepció: l'increment no pot superar el 20% de la renda vigent.

- Crec que aquí sí s'aplica l'article 19.4 LAU: de forma que si hi ha pacte entre les parts, es podria repercutir a les parts el cost de les obres per sobre dels límits anteriors. No obstant, hi ha una excepció: no es pot aplicar des de l'inici del contracte, sinó un cop ha transcorregut la durada mínima del

contracte de lloguer, de cinc anys, per persones físiques, o set anys, per persones jurídiques.

8) ¿Que es pot fer davant l'incompliment de la Llei?

- a) Si es cobren rendes per sobre dels límits establerts: l'arrendatari pot interposar demanda judicial en judici verbal (independentment de la quantia) perquè es determini la renda i reclamar la restitució de les quantitats abonades en excés + 3 x interès legal del diner (art. 12 i disposició addicional quarta).
- b) Règim sancionador (arts. 14 a 16): Es podran imposar sancions per:
 - Infraccions greus (multa de 9.001 a 90.000€):
 - i. Incomplir les normes que determinen la renda.
 - ii. Establir una renda superior al límit fixat per la norma, en un 20%.
 - iii. Amagar a l'arrendatari la subjecció a la Llei o la informació relativa al índex o a l'import de la renda del contracte anterior necessària per determinar el preu de referència.
 - Infraccions lleus (multa de 3.000 a 9.000€):
 - i. No fer constar l'índex de referència de preus de lloguer o, si correspon, l'import de la renda del contracte anterior, en la publicitat on s'inclogui el preu, les ofertes d'arrendament urbà d'habitatge o en els contractes d'arrendament urbà d'habitatge.
 - ii. Establir una renda superior al límit fixat per la norma, en menys d'un 20%.
 - iii. No adjuntar el document que genera l'índex de referència o la informació relativa a l'import de la renda de lloguer si es necessària per determinar la renda, així com falsejar o alterar la informació.