

# LA NOVA REGULACIÓ DELS LLOGUERS

Llei 11/2020, de 18 de desembre, 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

---

## 1. ÀMBIT D'APLICACIÓ DE LA LLEI

### 1.1. En quins casos s'aplica la llei?

Només s'aplica als nous contractes de **lloguer de residència permanent** de les persones llogateres, quan l'habitatge estigui situat en una àrea declarada amb **mercat d'habitatge tens**.

### 1.2. Quins contractes estan exclosos de l'àmbit d'aquesta llei?

- Els subscrits abans de l'1 de gener del 1995.
- Els que tenen per objecte habitatges subjectes a un règim de protecció oficial.
- Els que tenen per objecte habitatges 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.
- Els de caire assistencial.
- Els que es subscriuguin d'acord amb les disposicions legals aplicables al lloguer social obligatori.

### 1.3. En quins municipis s'aplica?

Hi ha **seixanta municipis** declarats com a àrees de mercat d'habitatge tens on la regulació s'aplica automàticament com a mínim durant un any des de l'entrada en vigor de la llei. Un d'aquests municipis és VIC.

## 2. DETERMINACIÓ DEL PREU DEL LLOGUER

### 2.1. Quin preu màxim pot tenir el nou CONTRACTE?

De forma general, si l'habitatge ha estat llogat en els darrers 5 anys:

- Si el preu de **l'anterior contracte estava per sota** de l'índex de referència, la renda del nou contracte **no podrà superar el preu acordat en el darrer contracte** (actualitzat amb l'**índex de garantia de competitivitat**).
- Si el preu de **l'anterior contracte estava per sobre** de l'índex de referència, amb el nou contracte el preu **ha de baixar** com a mínim fins al valor de l'índex.

Si l'habitatge no ha estat llogat en els darrers 5 anys:

- La renda **no podrà superar** l'índex de referència.

- Cal tenir en compte que **no parlem d'una congelació** sinó de topalls: la renda pot estar per sota.

Aquests preus màxims es mantenen **encara que l'habitatge canviï de llogater/a**.

## **2.2. Com es pot calcular el preu de l'índex de referència?**

L'**índex de referència de preus de lloguer d'habitatges** el determina el Departament de Territori i Sostenibilitat a partir de les fiances dipositades a l'Incasòl (Institut Català del Sòl). Es tracta del preu mitjà dels habitatges similars en un radi determinat de la seva zona. Al web de l'índex es pot trobar la metodologia detallada.

Per als càlculs d'aquesta llei, cal fixar-se sempre en el preu índex (color vermell), **no en les àrees superior o inferior**.

**Es pot consultar aquí:** <http://agenciahabitatge.gencat.cat/indexdelloguer/>

## **2.3. Com es pot calcular l'actualització amb l'Índex de Garantia de Competitivitat?**

Des de 2015 l'**Índex de Garantia de Competitivitat** té un valor negatiu, per la qual cosa a efectes d'aquesta regulació l'actualització és del 0% (no augmenta el preu).

## **2.4. Mentre el contracte estigui vigent, es pot actualitzar el preu?**

Durant la vigència del contracte, la renda només es pot actualitzar si està previst al mateix contracte. I, en qualsevol cas, aquest increment mai podrà ser superior al de l'IPC interanual.

## **2.5. Es poden afegir altres despeses al contracte de lloguer?**

No es poden afegir al nou contracte de lloguer despeses generals assimilades a la renda en l'anterior contracte: IBI, taxes diverses, quotes, despeses comunitàries, etc. Si en l'anterior contracte no constaven aquestes despeses addicionals de forma detallada (tant el concepte com la xifra), ara tampoc es podran afegir com a despeses addicionals.

Com ja passava amb la llei d'arrendaments, en el cas que el pis no hagi estat arrendat prèviament o que en l'anterior contracte les despeses estiguessin detallades, llavors les parts poden pactar que el llogater assumeixi despeses generals i serveis individuals (sempre seguint la normativa vigent). Aquestes despeses poden ser, per exemple, l'IBI, la taxa d'escombraries, quotes i despeses de la comunitat, etc., però **caldrà fer constar cada pagament de forma desglossada**.

### 3. EXCEPCIONS A LA LLEI

#### 3.1. Es pot pactar una renda diferent?

- Les dues parts poden pactar **incrementar un 5%** el preu de l'índex en funció de l'estat i característiques de l'habitatge. Únicament es podrà acordar un increment de fins al 5% sobre l'índex si l'habitatge reuneix com a mínim tres de les següents característiques: ascensor, aparcament, està moblat, calefacció o refrigeració, piscina comunitària o equipaments similars, jardí o terrat comunitari, consergeria i vistes especials.

En qualsevol cas hauran de constar al contracte.

#### 3.2. Què passa si s'han fet obres de millora a l'habitatge?

- Si el darrer any s'han fet obres de millora d'habitabilitat, seguretat, confortabilitat o eficiència energètica, es pot incrementar el preu del lloguer de referència. Aquest increment de la renda anual serà equivalent com a màxim a l'interès legal incrementat en tres punts sobre el capital invertit en la millora (actualment, això és un 6% en total).

- Per molt gran que sigui la inversió en millores, l'increment total no pot superar un 20% de la renda, i mai es poden comptar les subvencions públiques com a part del capital invertit.

- Així mateix, si es fan obres de millora un cop superats els 5 primers anys de contracte (7 si la propietat és persona jurídica), es poden incloure els increments previstos per aquests casos en la legislació vigent.

- Sempre han de ser obres de millora, **mai de manteniment**, i sempre s'hauran de justificar amb factures.

#### 3.3. Què succeeix si hi ha relació de parentiu entre propietari i llogater?

- Si en el contracte anterior hi havia una relació de parentiu entre arrendador i arrendatari, el preu del nou contracte sí que pot superar el de l'anterior, però no pot superar el preu de l'índex.

#### 3.4. Com es regulen els habitatges nous?

- En els habitatges de nova construcció en els darrers 5 anys, i també en aquells que hagin estat fruit d'una gran rehabilitació (sempre que no hagi rebut subvencions públiques), el nou preu no pot superar l'àrea superior de l'índex de referència.

- Tot i això, durant els primers tres anys (fins al setembre de 2023), no se'ls aplica aquesta llei.

- Cal recordar que la llei 17/2019 ja preveu que un percentatge de l'obra nova s'ha de destinar a habitatge protegit.

### **3.5. I si a l'habitatge es lloguen habitacions amb contractes simultanis?**

- Si a l'habitatge s'hi lloguen habitacions amb contractes simultanis, la suma de les rendes de tots els contractes ha de complir la norma general que correspondria si fos un sol contracte.

### **3.6. La regulació també s'aplica si el propietari disposa de pocs ingressos?**

- Si el propietari té uns ingressos bruts iguals o inferiors a 2,5 IRSC, que són 1.422,8 € mensuals (o 19.919,33 € anuals), comptant-hi les rendes que rep del lloguer.
- En aquests casos, es podrà incrementar la renda respecte de l'anterior contracte fins al preu mitjà de l'índex de la zona si ja era superior a l'índex, no es podrà augmentar.

## **4. GARANTIES QUE HAN DE CONSTAR AL CONTRACTE**

### **4.1. Què ha de constar als anuncis de lloguer?**

Els anuncis d'habitatges de lloguer en les àrees regulades han d'explicar com s'ha calculat la nova renda. Per tant, cal incloure:

- El valor del de l'índex de referència que correspongui.
- L'import de la renda del darrer contracte d'arrendament en aquell mateix habitatge (actualitzada).

### **4.2. Què ha de constar al nou contracte?**

El nou contracte d'acord amb aquesta llei ha d'incloure:

- El valor de l'índex de referència (€/m<sup>2</sup>): sempre el preu índex sense tenir-ne en compte els marges de preu superior i inferior.

A més ha d'anar acompanyat del document que genera el sistema d'indexació dels preus de lloguer.

- **Si la renda inicial ve determinada per la renda d'un contracte anterior**, ha de constar el preu inicial de l'anterior contracte (actualitzat amb l'índex de garantia de competitivitat). El llogater pot corroborar aquesta informació al **registre de fiances de lloguers de l'Incasòl** un cop signat el contracte, o abans si compta amb l'autorització escrita de l'arrendador.

#### **4.3. I si hi ha un conflicte o no es compleix la llei?**

Si es cobren rendes superiors a les que estableix la llei, **hauran de ser retornades amb els interessos** que legalment pertoquin, sumant 3 punts (actualment, 6% d'interessos).

A més, hi ha un règim sancionador (Llei 18/2007, Art.118) amb multes de 3.000 a 90.000 €.