

LA REGULACIÓ DELS LLOGUERS, PUNT PER PUNT

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.

Aquesta llei és una victòria del Sindicat de Llogateres i milers de persones que lluiten pel dret a l'habitatge a Catalunya des de fa molt de temps.

Si vols saber com et pot beneficiar, aquí tens una guia per no perdre-te'n cap detall!

#HemRegulatElsLloguers

SINDICAT
DE LLOGATERES



1. AQUESTA LLEI M'AFECTA?



1.1. En quins casos s'aplica la llei?

La [Llei 11/2020](#) 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**.

No s'aplica en cap cas a arrendaments anteriors a l'1 de gener de 1995, ni als habitatges que ja tenen un règim específic de determinació de rendes com els habitatges de protecció oficial, lloguer social obligatori, d'inserció o mediació per al lloguer social, o d'arrendament de caràcter assistencial.



1.2. 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. Aquests municipis són:

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
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 la Mogoda
Sitges
Tarragona
Terrassa
Tortosa
el Vendrell
Vic
Viladecans
Vilafranca del Penedès
Vilanova i la Geltrú
Vilassar de Mar

Els Ajuntaments d'aquests municipis hauran d'impulsar una nova declaració d'àrea amb mercat d'habitatge tens abans d'un any, per continuar podent aplicar la llei.



1.3. I si el meu municipi no està inclòs en aquesta declaració transitòria?

Si el teu municipi no hi està inclòs, però és un municipi que conforma l'índex de referència de preus de lloguer, també pot ser declarat com una àrea amb mercat d'habitatge tens. La Generalitat, l'Ajuntament de Barcelona o l'Àrea Metropolitana de Barcelona, en el seus respectius àmbits territorials, poden fer aquesta declaració, revisar-la o prorrogar-la. Per fer-ho, cal que el municipi (o una part) tingui qualsevol d'aquestes circumstàncies:

- Un creixement del preu dels lloguers clarament superior a la mitjana catalana.
- Un lloguer mitjà superior al 30% dels ingressos habituals de les llars o la renda mitjana de persones menors de 35 anys.
- Un creixement interanual acumulat 3 punts per sobre l'IPC, els darrers 5 anys.

Es tracta d'organitzar-se i pressionar l'Ajuntament i la Generalitat perquè facin aquesta declaració.



2. COM ES DETERMINA EL PREU DEL LLOGUER?



2.1. Quin preu màxim pot tenir el meu nou contracte?

De forma general, si l'habitatge ha estat llogat en els darrers cinc 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 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 la casa canviï de llogater/a**.



2.2. Com puc saber quin és 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 podeu trobar la metodologia detallada.

Per als càlculs d'aquesta llei, ens hem de fixar sempre en el preu índex (color vermell), **no en les àrees superior o inferior**. [Pots consultar-lo aquí](#).



2.3. Com puc saber quina és la superfície exacta del meu pis per calcular l'índex?

La superfície que s'ha de tenir en compte és la dels metres quadrats útils de l'habitatge. Si no disposes d'aquesta informació, però saps quina és la referència cadastral de l'habitatge o l'adreça exacta (inclosos el pis i la porta), pots consultar-ho a la pàgina web del Cadastre: quants metres quadrats útils té i en quin any es va construir.

Un cop hagis indicat una d'aquestes dues dades (la referència cadastral o l'adreça exacta) a la pàgina web del Cadastre, clica a "Datos y Consulta Descriptiva y Gráfica". Es generarà una nova pàgina que contindrà, entre d'altres, la superfície i l'any de construcció de l'habitatge. No s'han de tenir en compte els metres quadrats corresponents a zones comunes.

Pots buscar aquestes dades a la pàgina web del [cadastre](#).



2.4. Com puc 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).



A la següent pàgina podeu veure alguns exemples.

Exemple 1

Consultes l'índex de referència, introdueixes les dades del teu pis i veus que el valor mitjà de l'índex és de 12,53 €/m². T'has de fixar en aquest xifra del mig, en vermell. Si el pis té 70 m² segons cadastre, el valor seria de 877,1€.

En l'anterior contracte es va acordar una renda de 750€ al mes. En un nou contracte, la renda no podria superar els 750€, ja que no hi ha actualització per variació positiva del IGC (actualment del 0%) i el valor del contracte anterior està per sota del valor mitjà de l'índex. El **preu màxim** que poden demanar en un nou contracte és de **750€**, encara que hi hagi canvi de llogater/a.

Exemple 2

Consultes l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges, introdueixes les dades del teu pis i veus que el valor de l'índex és de 12,53 €/m². Si el pis té 70 m² segons cadastre, això vol dir que el valor seria de 877,1€.

Amb el contracte actual, tu estàs pagant 1.000€ al mes. En un nou contracte, la renda no podria superar els 877,1€, ja que el valor del contracte anterior està per sobre del valor mitjà de l'índex. **T'han d'abaixar el lloguer fins als 877,1€ com a mínim.**



2.5. I després mentre duri el contracte, em poden 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.



2.6. Què passa si encara falta molt perquè s'acabi el meu contracte?

Si el preu màxim que marca la regulació és inferior al que pagues actualment, **pots negociar un nou contracte amb una reducció de la renda**, ja que si marxessis de l'habitatge, el preu en el nou contracte igualment hauria de baixar. Per renegociar el teu contracte actual et recomanem que no t'hi enfrontis sol/a, i que ho facis amb el Sindicat (o amb una altra entitat representant de llogateres i llogaters).



2.7. Em poden fer pagar altres despeses?

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**.

Quan hagi passat un any natural, el propietari té un mes per ensenyar-te la liquidació de les despeses fetes l'any anterior i, si són menors al que has pagat, **t'ha de retornar la diferència**.

Si creus que estan cometent un abús en el cobrament de despeses, acosta't al Sindicat!



3. ALGUNES EXCEPCIONS I SITUACIONS PARTICULARS



3.1. Es pot pactar una renda diferent?

- Les dues parts poden pactar **incrementar o minorar 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.
- Aquestes característiques, a més, han de constar al contracte i han de ser acreditades.
- Compte: que no t'apliquin increments sobre despeses (comunitàries) que ja estiguis assumint (vegeu 2.7.).



3.2. I si s'han fet obres?

- 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.

A continuació podeu veure exemples de com calcular l'increment:

Exemple 1:

La renda màxima, segons els topalls establerts, és de 900 €.

La inversió feta ha estat de 3.000 €.

Els interessos legals són d'un 3%, incrementat amb tres punts: 6%.

Per tant, el 6% de 3.000 € = 180 €

i 180 € / 12 mesos = 15 €

La renda final pot ser, com a màxim, de 915€

Exemple 2:

La renda màxima, segons els topalls establerts, és de 900 €.

La inversió feta ha estat de 60.000 €.

Els interessos legals són d'un 3%, incrementat amb tres punts: 6%.

Per tant, el 6% de 60.000 € = 3.600 €

i 3.600 € / 12 mesos = 300 €

Si bé amb el càlcul d'interessos la renda final seria de 1.200 €, com implicaria un augment de més de 20% per sobre el preu original, llavors **la renda final podrà ser, com a màxim, de 1.080 €.**

- 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.
- Compte: Sempre han de ser obres de millora, **mai de manteniment**. 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.
- Les obres de millora s'han de justificar mitjançant factures.



3.3. Què passa si el lloguer anterior era molt baix perquè el llogater era familiar del propietari?

- 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. Què passa amb 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. Com es calcula el preu si a l'habitatge s'hi 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 de l'habitatge és vulnerable?

- Hi ha una excepció prevista, però és molt inusual. El propietari hauria de tenir 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. A més, tu hauries de tenir uns ingressos superiors a 3,5 IRSC, que són 1.991,92 € mensuals (o 27.887,06 € anuals).
- 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.
- L'IRSC és l'**indicador de renda de suficiència de Catalunya** i es fixa cada any amb els pressupostos. El valor d'1 IRSC aquest 2020 és de 569,12 € mensuals i 7.967,73 € anuals.



Exemple 1

Consultes l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges, introdueixes les dades del teu pis i veus que el valor mitjà de l'índex de és de 12,53 €/m². T'has de fixar en la xifra del mig, en vermell. Si el pis té 70 m², això vol dir que el valor seria de 877,1€.

Amb el contracte actual, tu estàs pagant 750 € al mes. Resulta que el propietari del pis és una persona que només cobra una pensió de 400 € al mes, a més de les rendes del teu lloguer (i no en té cap altre). Ingressa, per tant, 1.250 € al mes. I tu, en canvi, tens una nòmina de 2.000€ al mes.

En un cas com aquest, com el preu està per sota de l'índex, sí que et podrien arribar a apujar el lloguer amb un nou contracte, fins al valor mitjà de l'índex: 877,1€.

Exemple 2

Consultes l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges, introdueixes les dades del teu pis i veus que el valor mitjà de l'índex de és de 12,53 €/m². Si el pis té 70 m², això vol dir que el valor seria de 877,1€.

Amb el contracte actual, tu estàs pagant 1.000€ al mes. Resulta que el propietari del pis és una persona que només cobra una pensió de 400 € al mes, a més de les rendes del teu lloguer (i no en té cap altre). Ingressa, per tant, 1.400 € al mes. I tu, en canvi, tens una nòmina de 2.000€ al mes.

En un cas com aquest, encara que el preu que pagues estigui per sobre del valor mitjà de l'índex, no tenen l'obligació d'abaixar-lo amb un contracte nou, però tampoc te'l poden pujar. La renda del nou contracte serà de, com a màxim, 1.000 € al mes



4. QUINES GARANTIES TINC?



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 de incloure:

- El valor de l'índex de referència (€/m²): 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 fos el cas, s'ha d'explicar com s'ha calculat la nova renda, i els motius de l'increment o aminorament de fins a un 5% pactat.
- **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 tinc un conflicte i no compleixen la llei?

Si et cobren rendes superiors a les que estableix la llei, **te les hauran de tornar 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) per tothom que infringeixi la llei, amb multes de 3.000 a 90.000€ i altres mesures. Les infraccions previstes són:

Greus (de 9.000 a 90.000 euros):

- Llogar un habitatge incomplint els criteris de determinació de les rendes que dicta aquesta llei.
- Establir una renda que superi l'import màxim establert en un 20% o més.
- Amagar al llogater que l'habitatge es troba subjecte al règim de contenció de rendes.
- Ometre la informació relativa a l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges, així com l'import de la renda del contracte d'arrendament anterior.

Lleus (de 3.000 a 9.000 euros):

- No fer constar l'índex i/o la renda de l'anterior contracte en la publicitat d'habitatges de lloguer.
- No adjuntar al contracte o no facilitar la documentació sobre l'índex de preus i/o la informació sobre el contracte anterior, o bé falsejar aquesta informació.
- Establir una renda que superi l'import màxim establert en menys d'un 20%.

Si has patit una d'aquestes infraccions, pots **denunciar-ho al Sindicat**, a les **oficines d'habitatge del teu municipi** o a l'**Agència de l'Habitatge de Catalunya**.



LA MILLOR GARANTIA: FER-SE DEL SINDICAT

Per primera vegada, la Llei reconeix **les organitzacions de llogateres i llogaters com a mediadores en la resolució de conflictes.**

Si tens un problema amb algun arrendador, si veus que s'està incomplint la Llei, o si simplement vols negociar el teu lloguer, **fes-te del Sindicat.**

L'organització i la solidaritat és el que ens ha permès impulsar aquesta Llei després de tres anys de lluita. I és també el que ens permetrà fer-la efectiva i seguir avançant en el dret a l'habitatge.