



## ARGUMENTARI

# DECRET LLEI DE LIMITACIÓ DE PREUS DEL LLOGUER

Departament de Justícia

### **1. El Decret Llei suposarà una reducció del preu del lloguer?**

El Decret Llei suposarà la limitació del preu del lloguer, impeditint l'augment desproporcionat dels lloguers.

### **2. On s'aplica la limitació de preus al lloguer?**

La limitació de preus al lloguer s'aplica a les àrees amb mercat d'habitatge tens. Són àrees amb mercat d'habitatge tens els municipis o parts de municipis en els quals es troba en risc l'accés a l'habitatge de lloguer a un preu assequible.

### **3. Quines circumstàncies indiquen que es troba en risc l'accés a l'habitatge de lloguer a un preu assequible?**

- Que el preu dels lloguers d'habitatge experimenti un creixement sostingut clarament superior al de la mitjana del territori de Catalunya.
- Que la càrrega mitjana del cost del lloguer en el pressupost personal o familiar superi clarament el de la mitjana del territori de Catalunya.
- Que un augment eventual de la densitat demogràfica en el municipi no es correspongui amb l'augment necessari del parc d'habitatge.
- Que hi hagi disponibles menys habitatges vacants en relació amb la mitjana del territori de Catalunya en situacions de fort increment de la demanda residencial.
- Que el preu dels lloguers d'habitatge experimenti un creixement clarament superior a la taxa interanual de l'IPC de l'àrea afectada.

### **4. Qui pot aplicar la limitació de preus al lloguer?**

La iniciativa per a efectuar la declaració que permet la limitació de preus al lloguer parteix del municipi afectat o dels ens locals supramunicipals en què es trobin integrats (Consell Comarcal, Àrea Metropolitana de Barcelona, Consell Comarcal). La declaració correspon al Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat perquè és qui ostenta els competències en matèria d'habitatge.

### **5. L'Ajuntament de Barcelona pot aplicar la limitació de preus al lloguer?**

A diferència de la resta de municipis, en el cas de la ciutat de Barcelona, l'Ajuntament, mitjançant un acord del Ple municipal pot declarar tota la ciutat o una part com a àrea amb mercat d'habitatge tens i, per tant, aplicar directament el règim previst de limitació de preus al lloguer.



#### **6. Es pot aplicar en qualsevol municipi la limitació de preus al lloguer?**

No, per poder ser declarat àrea amb mercat d'habitatge tens i, per tant, aplicar la limitació de preus al lloguer, cal que en el territori afectat tingui aplicació l'índex de referència de preus de lloguer.

#### **7. Què és l'índex de referència de preus del lloguer?**

L'índex de referència de preus de lloguer l'elabora l'Agència Catalana de l'Habitatge depenent del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat i és la mitjana aritmètica dels preus de lloguer per metre quadrat de tots els habitatges que s'han trobat dins l'àrea de cerca obtinguda a partir dels criteris introduïts.

Es pot consultar en el següent enllaç: <http://agenciahabitatge.gencat.cat/indexdelloguer>

#### **8. En quins municipis s'aplica l'índex de referència de preus de lloguer?**

Actualment, l'índex de referència de preus de lloguer s'aplica a 53 municipis: Badalona, Barcelona, Blanes, Calafell, Calella, Cambrils, Castelldefels, Cerdanyola del Vallès, Cornellà de Llobregat, El Masnou, El Prat de Llobregat, El Vendrell, Esplugues de Llobregat, Figueres, Gavà, Girona, Granollers, Igualada, La Seu d'Urgell, L'Hospitalet de Llobregat, Lleida, Lloret de Mar, Manresa, Mataró, Mollet del Vallès, Montcada i Reixac, Olot, Pineda de Mar, Premià de Mar, Reus, Ripollet, Rubí, Sabadell, Salou, Salt, Sant Adrià de Besòs, Sant Boi de Llobregat, Sant Cugat del Vallès, Sant Feliu de Guíxols, Sant Feliu de Llobregat, Sant Joan Despí, Sant Pere de Ribes, Santa Coloma de Gramenet, Sitges, Tarragona, Terrassa, Torredembarra, Tortosa, Valls, Vic, Viladecans, Vilafranca del Penedès i Vilanova i la Geltrú.

El Departament de Territori i Sostenibilitat, que ostenta les competències en matèria d'habitatge, ha anunciat que té previst ampliar el nombre de municipis en què s'aplica l'índex de referència de preus de lloguer.

#### **9. Quant de temps dura la declaració d'àrea amb mercat d'habitatge tens?**

La declaració no pot excedir d'un termini de cinc anys. Tanmateix, la declaració pot ser prorrogada o reiterada si la situació ho justifica.

#### **10. Quin és el límit en el preu del lloguer?**

El preu del lloguer no podrà superar el 10% de l'índex de referència de preus del lloguer. En casos excepcionals, es preveu un increment addicional del 5%, que haurà de quedar degudament justificat al contracte, per habitatges amb circumstàncies especials no previstes a l'índex de referència de preus del lloguer (vistes o disposar de piscina). En cap cas es consideren casos excepcionals el manteniment o estat de conservació, l'ascensor, disposar d'aparcament, mobles, la planta en què es trobi l'habitatge o l'any de construcció.

#### **11. Quin és el límit en el preu del lloguer per als habitatges que actualment estan llogats per un preu superior al límit establert?**



En el cas d'habitatges estan llogats per un preu superior, podran mantenir el preu del lloguer vigent però aquest estarà limitat i no podrà augmentar.

**12. Quin és el límit en el preu del lloguer per als habitatges nous o totalment rehabilitats?**

En el cas d'habitatges nous o completament rehabilitats, durant els 5 anys posteriors a la finalització de les obres el preu del lloguer no podrà superar el 20% de l'índex de referència de preus del lloguer. Passat aquest període, el preu màxim del lloguer no podrà superar el 10% de l'índex de referència de preus del lloguer. En el cas d'aquests habitatges, la norma preveu una moratòria de tres anys, temps durant el qual estaran exempts de la contenció de rendes.

**13. La immensa majoria de lloguers seguiran sense tenir una limitació en el preu del lloguer?**

Fals. Només seguiran sense tenir una limitació en el preu del lloguer els habitatges nous o totalment rehabilitats i només durant un període de moratòria de tres anys.

**14. Cap dels contractes de lloguer vigents està regulat. Si segueixes vivint en el mateix habitatge i signes un contracte nou, la propietat podrà optar per no acollir-se a la regulació si així ho desitja.**

Fals. Els contractes de lloguer vigents estaran limitats.

En cas que el preu del lloguer vigent sigui INFERIOR al 10% de l'índex de referència de preus del lloguer, el lloguer només podrà augmentar fins aquest topall.

En cas que el preu del lloguer vigent sigui SUPERIOR al 10% de l'índex de referència de preus del lloguer, el lloguer es mantindrà sense que pugui augmentar.

**15. Què passa si el propietari cobra un lloguer superior als límits previstos?**

Si el propietari cobra un lloguer que sobrepassi la contenció establerta, el llogater té dret a recuperar la diferència entre el límit legal i la renda abonada, amb els interessos corresponents.

**16. Si el propietari vulnera el topall establert, l'única manera que té el llogater de protegir-se és portar-lo a judici.**

El llogater pot exigir els seus drets per via judicial, però el Decret Llei també preveu que el Departament de Justícia ha d'impulsar la mediació i altres fórmules extrajudicials per resoldre les diferències entre els propietaris i els inquilins, amb l'objectiu d'evitar-ne la judicialització. La resolució extrajudicial de conflictes és més ràpida, econòmica i efectiva que els processos judicials.

**17. Catalunya és el primer país que limita el preu del lloguer?**

Fals. Ni l'Estat espanyol ni cap Comunitat Autònoma de l'Estat han limitat el preu del lloguer, però la limitació catalana del preu del lloguer s'inspira en el Codi civil d'Alemanya, que regula la contenció de rendes des de fa 30 anys. Altres estats com Itàlia l'apliquen des del 1998. A banda d'aquestes dues experiències, també compten amb fórmules per limitar el preu del lloguer a Portugal, Àustria i Suïssa. A Europa, França és l'últim que ha aprovat una norma amb l'objectiu d'evitar els abusos als



Ilogaters, el novembre de l'any passat, i l'Ajuntament de París l'aplica des d'aquest mes d'abril. Als EUA, Oregon és el primer estat amb mesures de contenció de rendes, des d'aquest mes de febrer.

**18. La Generalitat de Catalunya té competències per limitar el preu del lloguer?**

L'article 129 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya atribueix a la Generalitat de Catalunya la competència exclusiva en matèria de dret civil. A Catalunya, només s'aplica el dret civil espanyol subsidiàriament; és a dir, en els casos que no estan previstos ni resolts pel Codi civil de Catalunya, que és la norma d'aplicació principal. Com que, fins ara, el Parlament de Catalunya no havia regulat l'arrendament de finques urbanes, el marc de referència actual és la LAU.

**19. Per què ha estat una norma impulsada pel Departament de Justícia?**

És el Departament de Justícia qui ostenta les competències per desenvolupar el Dret Civil de Catalunya.

**20. Què significa que la limitació de preus al lloguer s'hagi aprovat per Decret Llei?**

El decret llei és una norma reservada per a les mesures urgents, aprovada pel Govern, que és plenament vigent a partir de la seva aprovació, però que s'ha de votar al Parlament en un termini màxim de 30 dies hàbils. Amb aquesta votació, la cambra legislativa pot validar-la, derogar-la o tramitar-la com a projecte de llei. En aquest últim cas, la norma mantindria la vigència durant la tramitació.

Barcelona, 24 de maig de 2019