



Entrada en vigor: 22.09.2020, excepte els preceptes que puguin comportar despeses amb càrrec als pressupostos de la Generalitat produiran efectes en el moment de l'entrada en vigor de la llei de pressupostos corresponent a l'exercici pressupostari immediatament posterior a l'entrada en vigor de la llei present. L'aplicació del règim de contenció de rendes en el cas dels habitatges de nova edificació o dels habitatges resultants d'un procés de gran rehabilitació entrarà en vigor en el termini de tres anys a comptar de l'entrada en vigor de la llei present.

La llei és regula la contenció i moderació de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge en què concorrin les circumstàncies següents:

- a) Que l'habitatge arrendat sigui destinat a residència permanent de l'arrendatari.
- b) Que l'habitatge arrendat estigui situat en una àrea que hagi estat declarada àrea amb mercat d'habitatge tens.

Resten exclosos de l'aplicació d'aquesta llei els contractes d'arrendament d'habitatge subjectes a règims especials de determinació de la renda, i en tot cas els contractes d'arrendament següents:

- a) Els subscrits abans de l'1 de gener de 1995.
- b) Els que tenen per objecte habitatges subjectes a un règim de protecció oficial.
- c) 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.
- d) Els de caràcter assistencial.
- e) Els que se subscriuguin d'acord amb les disposicions legals aplicables al lloguer social obligatori.

Es determinen els requisits per a la declaració d'àrees amb mercat d'habitatge tens, tot tenint present que permeti d'accedir-hi a tota la població. Aquesta situació de risc pot venir determinada pel compliment de les condicions que es determinen.

També es regula el procediment per a la declaració d'àrees amb mercat d'habitatge tens, el contingut de la declaració d'àrees amb mercat d'habitatge tens i període de vigència, l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges, el règim de contenció i moderació de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge, el sistema d'actualització de la renda dels contractes, de les despeses generals i de serveis individuals i de les obres de millora, sotmesos a aquesta llei.



En els habitatges arrendats amb subjecció al règim de contenció de rendes regulat per aquesta llei, el cobrament per l'arrendador de rendes que ultrapassin els límits establerts per la llei dona dret a l'arrendatari a obtenir la restitució de les quantitats abonades en excés, amb meritació de l'interès legal del diner, incrementat de tres punts.

S'incorpora el deure d'informar sobre el règim de contenció de rendes en les ofertes d'arrendament d'habitatges en àrees amb mercat d'habitatge tens.

Es determina que les demandes judicials que tinguin per objecte la determinació de la renda i el reemborsament de quantitats pagades en excés en contractes d'arrendament d'habitatge subjectes al règim de contenció de rendes regulat per aquesta llei es resolen en judici verbal, amb independència de la quantia.

Per al futur, es preveu que el Govern ha d'aprovar en el termini de nou mesos un projecte de llei de regulació dels contractes d'arrendament de béns.

El règim de control i el règim sancionador aplicables als supòsits d'incompliment d'aquesta llei són els que determina la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, que també es modifica pel que fa als articles 124 i 125. També es modifica l'article 5.3 de Llei 24/2015, i l'article 16 de la Llei 4/2016.

Resta derogada la disposició final sisena de la Llei 4/2016