

RÈGIM SANCIONADOR HABITATGE *(27 de gener de 2025)*

Relat polític

- L'habitatge no és un luxe, és un dret. Aquesta afirmació, tan senzilla com contundent, reflecteix la convicció que ens mou per combatre l'emergència habitacional que afecta Catalunya. **Durant massa temps, el mercat de lloguer ha estat un camp de joc desigual, on les pràctiques abusives, l'especulació i la manca de mecanismes de control han posat en escac el benestar de milers de famílies. Ara, amb aquest règim sancionador, fem un pas ferm per equilibrar les regles del joc.**
- Aquest decret no és només una llei, sinó una declaració de principis. És la resposta a un clam social que exigeix posar fi a la barra lliure de l'especulació immobiliària i garantir que ningú quedi exclòs del dret a un habitatge digne. **Els abusos com els contractes fraudulents, les rendes desorbitades o la càrrega indeguda de costos als llogaters han estat pràctiques habituals que aquest règim sancionador erradicarà: s'ha acabat la pirateria immobiliària.**
- **El règim sancionador no només castiga els incompliments, sinó que protegeix aquells que més ho necessiten.** Aquesta mesura ens permet avançar cap a una societat on l'habitatge sigui un dret garantit, i no un somni inabastable per a moltes persones.
- **El règim sancionador representa un pas endavant decisiu. Aquest nou marc normatiu no només reforça la regulació de la contenció de rendes, sinó que envia un missatge inequívoc: les pràctiques abusives i fraudulentcs ja no quedaran impunes.** Volem un mercat del lloguer just, transparent i accessible, on les necessitats bàsiques de la ciutadania estiguin per sobre dels interessos especulatius.
- Aquest decret forma part d'una visió més àmplia. És una peça clau dins d'una revolució en matèria d'habitatge per construir un futur en què el dret a l'habitatge sigui inviolable i on les institucions siguin aliades de la ciutadania davant els desafiaments socials.

Concreció de mesures

Aquest règim sancionador s'articula a través de la modificació legislativa de la Llei catalana d'habitatge del 2007 i estableix sancions segons la gravetat de les infraccions. Les mesures principals són les següents:

1. Reforç de la regulació de contenció de rendes

- Introducció de sancions molt greus (de 90.001€ fins a 900.000€) per:
 - Fixar rendes per sobre dels límits legals si la diferència supera el 30%.
 - Formalitzar contractes temporals que amaguin usos permanents.

- Carregar despeses de gestió o formalització del contracte als arrendataris, contravenint la normativa.

2. Transparència i obligacions informatives

- Publicitat i contractes:
 - Obligació d'incloure el preu del contracte anterior i el preu màxim de referència en zones de mercat residencial tensat.
 - Identificar la condició de gran tenidor en els anuncis i contractes.
- Sancions greus (de 9.001€ fins a 90.000€) per manca de transparència en la publicitat i contractes que ometin informació essencial.

3. Control i adaptació del mercat

- Termini de 5 dies perquè anuncis i contractes existents s'adaptin a la normativa.
- Presumpció de frau si no es justifica adequadament la temporalitat d'un contracte.

4. Sistema progressiu de sancions

Pel que fa a les infraccions molt greus (de 90.001€ fins a 900.000€), inclouen:

- **Fixar rendes per sobre dels límits legals establerts:** Si la diferència respecte al màxim permès supera el **30%**, es considera una infracció molt greu.
- **Simulació o frau en la finalitat del contracte:** Formalitzar contractes de lloguer temporals que en realitat són per ús permanent per eludir la normativa.
- **Càrrega de despeses no permeses a l'arrendatari:** Inclou despeses de gestió immobiliària i formalització del contracte que la normativa no permet repercutir als llogaters.

Les infraccions greus (de 9.001€ fins a 90.000€) amb sancions lleugerament inferiors. Inclouen:

- **Fixar rendes per sobre dels límits legals establerts:** Quan la diferència respecte al màxim permès és igual o inferior al **30%**.
- **Omissions en els contractes:** No incloure informació essencial, com ara el preu del lloguer anterior o la condició de gran tenidor del propietari, quan el contracte està subjecte a la regulació.
- **Manca de transparència en la publicitat:** No informar en els anuncis de la renda màxima legal o d'altres dades requerides per la normativa.

I les infraccions lleus serien conductes que no impliquen danys directes greus però que no compleixen totalment amb els requisits administratius o procedimentals.

5. Impacte previst

Amb l'aprovació i implementació d'aquest règim sancionador, esperem un canvi profund en el funcionament del mercat de lloguer i en les condicions de vida de moltes famílies. El seu impacte no es limita a l'àmbit legal, sinó que s'estén a la cohesió social i a la garantia de drets fonamentals.

1. **Protecció de les famílies vulnerables:** Aquest règim sancionador pretén posar fi a pràctiques que afecten directament la vida de les persones més vulnerables. Per exemple, es calcula que a les zones de mercat residencial tensat de Catalunya, més del 60% de les famílies destinen més del 40% dels seus ingressos al pagament del lloguer, un percentatge molt superior al recomanat pels estàndards internacionals. Amb aquestes mesures, s'espera alleugerir la pressió econòmica d'aquestes llars.
2. **Estabilització del mercat del lloguer:** En el primer any d'aplicació de la regulació de contenció de rendes (2024), els preus del lloguer en zones regulades van caure de mitjana un 6% en comparació amb les zones no regulades, segons dades oficials. Aquest règim sancionador assegura que aquestes tendències es consolidin i que la normativa es compleixi, evitant pujades fraudulentos o irregularitats.
3. **Reducció de les desigualtats socials:** A Catalunya, prop de 120.000 habitatges estan en mans de grans tenidors, molts d'ells en zones amb alta pressió de demanda. Aquest decret garanteix que aquests propietaris compleixin amb la normativa, millorant l'accessibilitat a l'habitatge i reduint la desigualtat en l'accés a aquest bé essencial.
4. **Fi del frau i les pràctiques abusives:** L'establiment de sancions severes, que poden arribar fins a 900.000 € en casos molt greus, posa fi a la sensació d'impunitat que ha dominat el sector. Per exemple, un informe recent revela que un 30% dels contractes de lloguer temporals a Catalunya tenen finalitats permanents encobertes, una pràctica que quedarà penalitzada de manera contundent.
5. **Confiança institucional:** La creació d'un equip d'inspecció i sanció amb 150 professionals, inclòs en l'acord d'investidura amb el President Illa, assegura la implementació efectiva del règim sancionador. Aquest equip reforçarà el control i donarà resposta ràpida a les infraccions detectades, enviant un missatge clar que les institucions actuen amb determinació.
6. **Un país més just i habitable:** Gràcies a la regulació de contenció de rendes, més de 400.000 habitatges situats en zones de mercat tensat ja estan subjectes a topalls de preu. Aquest règim sancionador garanteix que aquests límits no es vulnerin, consolidant un model més just d'accés a l'habitatge. A llarg termini, s'espera una millora en la qualitat de vida de desenes de milers de famílies i una reducció de les desigualtats territorials.