

Jornada 'Els nous sistemes de control de lloguer a debat'

20 i 21 d'octubre de 2022

La regulació de lloguers en el conjunt de la Unió Europea: una mirada social i jurídica

Maria Jose Aldanas, Responsable Àrea Drets de FEANTSA i Coordinadora de Housing Rights Watch.

La regulación de alquileres en el conjunto de la Unión Europea: una mirada social y jurídica

Maria J. Aldanas, FEANTSA

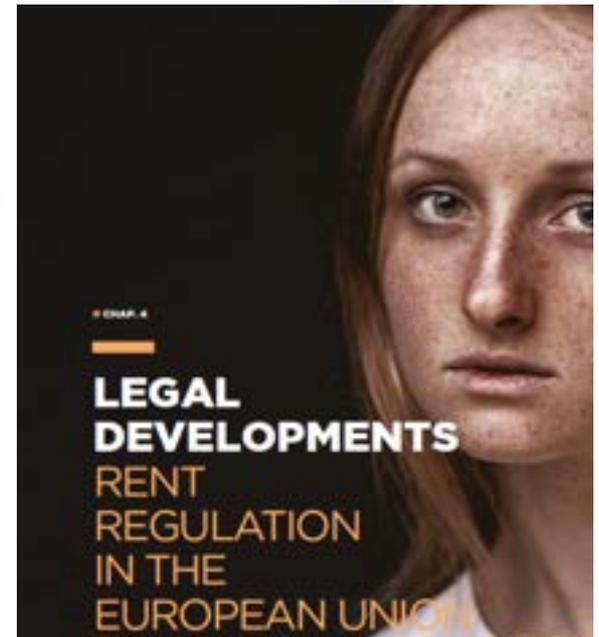
21 Octubre 2022



HOUSING
RIGHTS
WATCH

ENFOQUE DE DERECHOS Y PERSONAS SIN HOGAR

- FEANTSA en colaboración con la Fundación Abbé Pierre
 - Informe anual sobre la exclusión residencial (EU SILC)
 - Capítulo legal temático
- Proyecto Housing Rights Watch :
 - Compromiso de promover el derecho a la vivienda para todos. (difusión, formación, estudios, incidencia y litigio estratégico)
 - Red europea multidisciplinar



ALQUILERES vs INGRESOS UE

- Aumento de la renta de alquiler en el mercado privado, en especial en las ciudades con un mercado de alquiler tensionado
- Esfuerzo financiero creciente para los ciudadanos europeos
 - 1/3 de los residentes en el parque privado de alquiler
 - 1/ 10 gasta más del 40% de sus ingresos en la vivienda
- Los hogares pobres se enfrentan a una tasa de esfuerzo excesivo 8 veces mayor (37,1% en 2019) que los hogares no pobres (4,6%).
- Desconexión entre los alquileres y los ingresos de los hogares
- Los gobiernos mecanismos para regular el mercado del alquiler y garantizar acceso a una vivienda asequible

VIVIENDA ASEQUIBLE Y ESTABLE

- Asequibilidad componente clave del derecho a la vivienda
- Artículo 11(1) del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. Derecho a un nivel de vida adecuado -vivienda adecuada-
- Observación general nº 4 del Comité DESC:
 - "Los costes de la vivienda deben estar a un nivel que no amenace o comprometa las demás necesidades básicas de las personas".
 - "Los Estados deben garantizar que los costes de la vivienda no sean desproporcionados con respecto a los niveles de ingresos"
- Los gobiernos cuentan con una amplia gama de medidas para remediar los fallos del mercado, *incluido el control de los alquileres.*

EQUILIBRIO ENTRE LOS DERECHOS DE PROPIETARIOS E INQUILINOS

- Regulación alquiler búsqueda de un equilibrio entre las partes.
- Límites de rentas tienen un doble objetivo: preservar la oferta de viviendas asequibles, garantizar la seguridad de la tenencia para los ocupantes (limitar posibles desahucios)
- Temor de que los propietarios decidan no alquilar sus propiedades o considerar otros usos (alquiler turístico)
- Evolución del derecho a la propiedad: la noción de función social de la vivienda:
 - Derecho a propiedad / Constituciones: Italia, Alemania. España
- “el fructus” la facultad de obtener un beneficio de la propiedad - lo que se limita en el caso de los controles de alquileres

JURISPRUDENCIA TEDH

- Convención de DDHH no garantiza el derecho a la vivienda (artículo 1 Protocolo 1: derecho propiedad)
- El TEDH sostiene que el legislador dispone de un amplio margen de maniobra para llevar a cabo la política económica y social, en aras del "interés público".
- El TEDH reconoció que el legislador disponía de un amplio margen de apreciación y actuación en relación con un problema de "interés público": el acceso a la vivienda.
 - Las consideraciones de justicia social exigían una reducción de los alquileres y estas no suponían una carga excesiva para los propietarios.
- El TEDH no se opone a los controles de alquileres, pero se debe lograr un equilibrio entre el interés general y el derecho del propietario.
 - noción de "alquiler razonable y adecuado"

REGULACION DE ALQUILER: GENERALIDADES

- 2ª Generación de regulación de rentas:
 - Se limita revisión del alquiler de un contrato en curso según índice referencia dinámico.
 - No se limita el alquiler inicial (salvo caso Berlín)
 - No congelación total de rentas
- Excepciones al control de rentas: trabajos de renovación e inversión.
- Derecho Civil/ Privado, diferente en los distintos países de Europa.
- Vivienda en alquiler frente a vivienda en propiedad (Alemania/ inquilinos)
- La vivienda social disminuye en toda Europa.
- Competencia de vivienda : Estado/ regiones
 - UE más impacto: Airbnb, derechos del consumidor, etc.
 - Municipios: preconizan un mayor papel.

CONTROL DE ALQUILER EN ALEMANIA

- Alemania: 55% inquilinos en el sector privado (+alto UE)
- (Mietspiegel) o Espejo de rentas: índice de referencia para actualizar el alquiler de los arrendamientos existentes. Publica los precios medios de alquiler.
- 2015: La Ley de Control de Alquileres (Mietpreisbremse) permite limitar la cantidad de renta **para nuevos alquileres**:
 - El alquiler al comienzo de un contrato de arrendamiento no puede exceder el alquiler comparativo local en más del 10%.
 - El inquilino puede impugnar el alquiler demasiado alto si el arrendador no proporciona la información necesaria
- 2020: Ley **congelación** al alquiler Berlín (Mietpreisdeckel).
 - Sentencia del Tribunal Constitucional de 25.03.2021. Inconstitucional

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL FEDERAL DE ALEMANIA

- *"Las disposiciones de regulación de la renta, como legislación que define el contenido y los límites de la propiedad, son admisibles por el derecho constitucional. En particular, la interferencia con los derechos de propiedad es proporcionada".*
- *"Es de interés público evitar el desplazamiento de los sectores económicamente más débiles de la población de las zonas donde la demanda de alojamiento residencial es alta".*
- *"Por lo tanto, las regulaciones de alquiler son necesarias; no hay otros medios que, con certeza, sean igualmente eficaces a corto plazo. El legislador encontró un justo equilibrio entre los intereses legítimos de los propietarios y el bien común".*
- *"La garantía de la propiedad privada no protege las expectativas de los mayores ingresos posibles por alquiler"*

CONTROL DE ALQUILER EN FRANCIA

- Desde 2012: un decreto prohíbe las actualizaciones de alquiler en 28 municipios por encima de la IRL
 - Excepciones en el caso de grandes obras o alquileres manifiestamente infravalorados
- 2018: la ley ELAN establece un sistema experimental de control de alquileres durante 5 años en zonas tensionadas:
 - Un observatorio de vivienda aprobado.
 - Obligación de los propietarios de reembolsar al inquilino si no se respeta
 - En caso de incumplimiento: multas administrativas de hasta 5.000 €
- El Prefecto tiene que establecer alquileres de referencia por metro cuadrado cada año para cada categoría de vivienda y área geográfica.
- Las viviendas alquiladas no pueden superar en más de un 20% la renta media conocida como renta de referencia superior



CONCLUSIONES DEL ESTUDIO

- Es legítimo imponer condiciones y restricciones al derecho a la propiedad para cumplir con la función social
- El control de alquiler se puede convertir en una medida clave a corto plazo, siempre junto con otros instrumentos de política pública.
- El derecho internacional y europeo de los derechos humanos ha establecido que la plena garantía del derecho a la vivienda no es compatible con un sistema desregulado en el que el Estado delega su responsabilidad en los mercados privados sin garantías.
- La intervención en el mercado de vivienda sigue estando limitada por consideraciones ideológicas.
- Aunque la pandemia ha legitimado la acción pública a gran escala, las medidas siguen siendo modestas.

CONCLUSIONES DEL ESTUDIO 2

- Se requieren medidas más decisivas para garantizar la provisión de vivienda adecuada y ayudas para los hogares de bajos ingresos:
 - Buenas practicas: movilización del parque privado de viviendas privada con uso social para moderar los alquileres y alojar a hogares con bajos ingresos.
- Legislación sobre el control de los alquileres a veces infrutilizada en muchos países:
 - Hay que tomar medidas para sensibilizar y dar a conocer a los inquilinos en las medidas existentes
- El papel de las asociaciones de inquilinos es crucial especialmente en países con tradición alquiler.
 - Es importante reforzar el papel de los sindicatos de inquilinos en resto países
 - Informar, organizar y defender a los inquilinos
 - Proponer de nuevas medidas de protección de los inquilinos.

Jornada 'Els nous sistemes de control de lloguer a debat'

20 i 21 d'octubre de 2022

El lloguer assequible i el control de rendes en perspectiva europea

Juli Ponce, Universitat de Barcelona, Càtedra Estudis d'Habitatge i membre del Consell Assessor de l'O-HB

Andrei Quintiá Pastrana, Universidad de Santiago de Compostela

Elga Molina, Doctora en dret, Assessora jurídica en habitatge

La Unió Europea en relació a les tensions en els mercats de lloguer i el control de rendes

2022

Dr. Juli Ponce Solé, Catedràtic de dret administratiu, Universitat de Barcelona.

Codirector de la Càtedra Barcelona d'Estudis d'Habitatge



1. EL CONSELL D'EUROPA: EL CONVENI EUROPEU DE DRETS HUMANS, LA JURISPRUDÈNCIA DEL TEDH i EL CONTROL DE RENDES DELS PAISSOS MEMBRES.

- EL DRET DE PROPIETAT
- LA DELIMITACIÓ DEL DRET DE PROPIETAT
- EL CRITERI DEL *FAIR BALANCE* COM A DISTINCIÓ ENTRE *TAKING* (EXPROPIACIÓ) I *REGULATION* (DELIMITACIÓ)
- CONCLUSIO: AMPLI MARGE DISCRECIONAL DEL REGULADOR NACIONAL, PERÒ COMPTE AMB EL PRINCIPI DE PROPORCIONALITAT

2. LA UNIO EUROPEA: COMPETÈNCIES, HABITATGE I... CONTROL DE RENDES?

- EL *SOFT LAW* i EL *HARD LAW* DE LA UE I LA JURISPRUDÈNCIA DEL TJUE: HABITATGE
 - COM A SERVEI D'INTERÈS GENERAL,
 - COM A DRET FONAMENTAL
 - COM A INTERÈS GENERAL PER A DELIMITAR EL DRET DE PROPIETAT.
 - COM A RAO IMPERIOSA D' INTERÈS GENERAL
- COMPETÈNCIES DE LA UE I HABITATGE
- LA REGULACIÓ EN MARXA DE LA UE SOBRE ELS HABITATGES D'US TURÍSTIC
- UNA REGULACIÓ DE LA UE SOBRE CONTROL DE RENDES?

3. LA IMPORTÀNCIA DEL DRET: PER UNA *BETTER REGULATION* A CASA NOSTRA

CONSELL D'EUROPA, CEDH I TEDH

- *Rent control* (estabilización de los precios de alquiler): ART. 1 DEL PROTOCOL 1 CEDH I JURISPRUDÈNCIA TEDH:
 - AMPLIA DISCRECIONALITAT DEL LEGISLADOR NACIONAL
 - EL LEGISLADOR NACIONAL HA DE RESPECTAR EL PRINCIPI DE PROPORCIONALITAT I EL CONCEPTE DE *FAIR BALANCE*, EX. SENTÈNCIA NOBEL 2003, PAISSOS BAIXOS
 - FEANTSA: [Chapter 4: Legal developments: Rent regulation in the European Union](#) (2021)

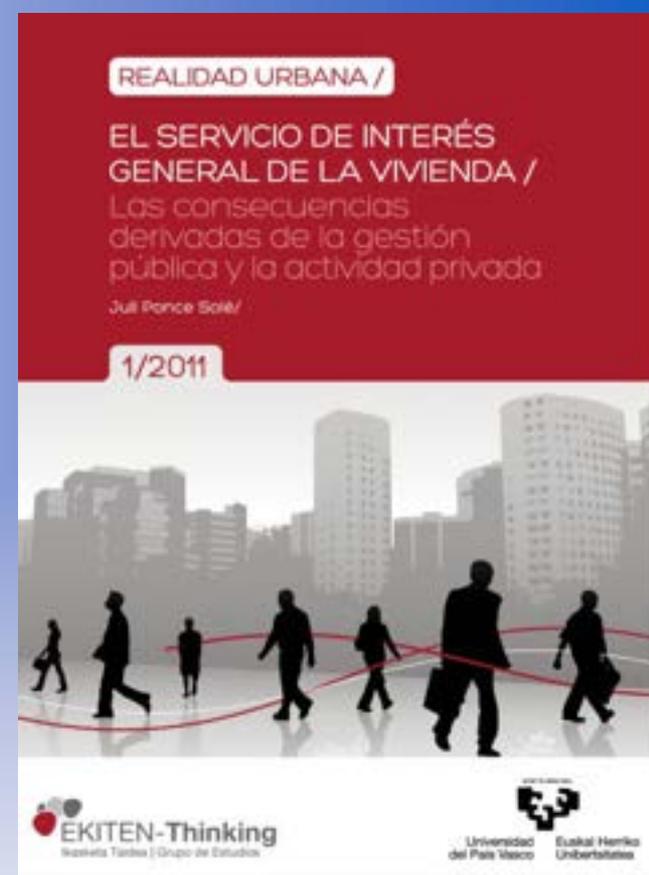
QUAN HI HAURIA *FAIR BALANCE*? QUAN HI HA APROFITAMENT ECONÒMIC PEL PROPIETARI? QUIN NIVELL D'APROFITAMENT ECONÒMIC?...

- Tener vivienda asequible integrada es importante para la UE, porque
 - la cohesión social y territorial están en juego y
 - hay una conexión medioambiental con el suelo y el urbanismo y
 - porque la competitividad económica de una ciudad depende de la existencia de vivienda asequible para los trabajadores (*workforce housing*), la cual es precisa para que
 - la UE no pierda relevancia internacional y
 - sea posible en la realidad la libre circulación de trabajadores en ella, principio fundamental establecido en el artículo 45 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea y desarrollado en el Derecho derivado europeo y la jurisprudencia del Tribunal de Justicia.

- L'HABITATGE ÉS IMPORTANT PER LA UE (*soft law*, *hard law* i jurisprudència TJUE):
 - SIG
 - DRET FONAMENTAL
 - FUNCIO SOCIAL PROPIETAT
 - RAO IMPERIOSA D'INTERÈS GENERAL

SERVEI PÚBLIC, SERVEI D'INTERÈS GENERAL, SERVEI D'INTERÈS GENERAL ECONÒMIC

- Art. 4 Llei catalana del dret a l'habitatge de 2017
- Imitació per altra normativa autonòmica (Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda del País Vasco (art. 5), la Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la Función Social de la Vivienda de la Comunitat Valenciana (art. 3), la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la Vivienda de las Illes Balears (art. 7), o la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra (art. 3 bis) des de modificació per la Ley Foral 28/2018, de 26 de diciembre) i pel projecte de llei estatal ara.
- Efectes de la declaració...
 - El problema de l'enfoc de la UE a la Decisió de la Comissió de 20 de desembre de 2011, sobre ajuts estatals en forma de compensació per servei públic a empreses encarregades de la gestió de SIEG: vulnerabilitat vs. barreja social. Decisió de 15 de desembre de 2009, [C (2009) 9963 final], sobre els ajuts dels Països Baixos a les empreses d'habitatge (*woningcorporaties* o “*wocos*”).
 - Excepcions a la competència i ajuts: art. 106 TFUE i ss
 - Obligacions de Servei Públic a imposar als privats
 - Autoritat reguladora i bona regulació
 - Estàndards de bona administració: les cartes de serveis





-A SOCIAL FUNCTION THAT JUSTIFIES PUBLIC DEFINITION OF THE RIGHT TO PROPERTY (EUROPEAN CHARTER OF FUNDAMENTAL RIGHTS, ART. 7, JUDGMENT 44/79 HAUER), THAT IS, REGULATING WITHOUT TAKING.

STC 16/2021, de 28 de gener de 2021: reserves HPO EN SUC...

- “En los preceptos invocados por los recurrentes no hay norma alguna que prohíba destinar edificaciones al concreto uso que es vivienda protegida. **Antes al contrario, el propio art. 20.1 b) ordena a las comunidades autónomas y ayuntamientos reservar suelo para ello y efectuar una «distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social», criterio favorable a su posible localización en suelo urbanizado y en edificaciones nuevas o ya existentes que vayan a ser objeto de «actuaciones edificatorias» del art. 7.2 TRLSRU (según este precepto son actuaciones edificatorias las de «nueva edificación» y también las de «sustitución de la edificación existente» y «rehabilitación edificatoria»).** Lo que impone la ley estatal es, cuando hayan de realizarse tales actividades, **la equitativa distribución de los beneficios y cargas [art. 17.2, en relación con los arts. 2.1, 14.1 c) y 24] o, si ello no fuera posible, la indemnización de los perjuicios singulares ocasionados** (art. 48 TRLSRU), y en todo caso el respeto a los derechos urbanísticos patrimonializados conforme a la ley (art. 11.2) bajo garantía de indemnización (art. 33.3 CE).”



-A **FUNDAMENTAL RIGHT**
(EUROPEAN COURT OF JUSTICE,
JUDGMENT 10 SEPTEMBER 2014):

“65 En el Derecho de la Unión, el derecho a la vivienda es un derecho fundamental garantizado por el artículo 7 de la Carta que el tribunal remitente debe tomar en consideración al aplicar la Directiva 93/13.”

-AN OVERRIDING REASON RELATED TO THE PUBLIC INTEREST ACCORDING TO THE DIRECTIVE OF SERVICES:

EUROPEAN COURT OF JUSTICE, JUDGMENTS:

30 JANUARY 1998

22 SEPTEMBER 2020, PARIS, REGULATING SHORT-TERM RENTAL.

– RAONS IMPERIOSES D'INTERÈS GENERAL, HABITATGE ASSEQUIBLE I BARREJA SOCIAL.

- Directiva de Serveis i habitatge i urbanisme
- STJUE, cas a París, 22/9/2020: la protecció de l'habitatge estable assequible i la barreja social són raons imperioses d'interés general que permeten la regulació dels habitatges turístics, imposant una autorització.
- STS de 2 de juny de 2021, considerant legal la regulació del PEUAT de 2016 en aplicació de la STJUE de 20 de setembre de 2020 i declarant:

“...que un plan de urbanismo como el de autos es un instrumento legítimo para someter a la previa autorización administrativa el ejercicio de una actividad de VUT (Viviendas de Uso Turístico) y que los preceptos del mencionado Plan que condicionan la concesión de la tal autorización es proporcionada y *está suficientemente justificada por la salvaguarda de la razón imperiosa de interés general de facilitar la existencia de viviendas susceptibles de arrendamientos para residencia de los ciudadanos*”

- L'HABITATGE, DONCS, ÉS IMPORTANT PER LA UE, ÉS:
 - SIG
 - DRET FONAMENTAL
 - FUNCIÓ SOCIAL PER DELIMITACIÓ DRET PROPIETAT
 - RAO IMPERIOSA D'INTERÈS GENERAL

THE CURRENT SITUATION IN THE EU IN RELATION TO AFFORDABLE HOUSING IS SIMILAR TO THE (DEFICIENT, INADEQUATE, PROBLEMATIC) SITUATION IN THE EU IN RELATION TO THE ENVIRONMENT BEFORE 1973, YEAR IN WHICH WE HAD A TURNING POINT WITHOUT CHANGING THE EEC TREATY (following a Declaration by the Community's Heads of State and Government in October 1972, an Environmental Action Programme was issued).

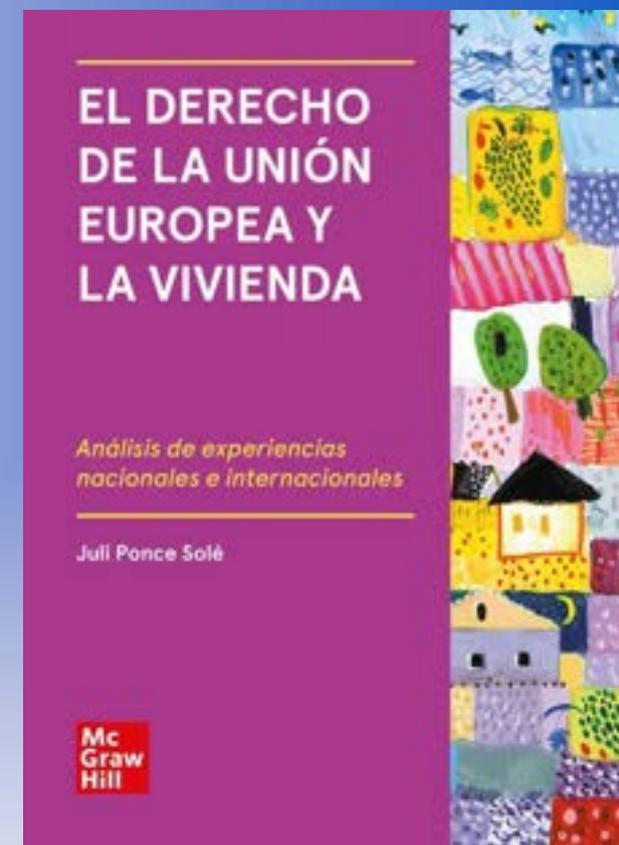
By 1987, some 200 items of environmental legislation had been agreed, under either the then Article 100 (now Article 115 TFEU) (on the approximation of laws affecting the functioning of the Common Market), or under the 'catch-all' Article 235 (now Article 352 TFEU).

**WE NEED A NEW
TURNING POINT
(GREAT RECESSION + PANDEMIC?),**

LIKE WE HAD IN THE ENVIRONMENTAL FIELD

**The European Union Role in Ensuring
Access to Affordable Housing and in Fighting
Against Urban Segregation and Gentrification:
Moving Forward**

2019/5 | Journal européen des droits de l'homme
European Journal of Human Rights



THERE IS A STRONG **LINK BETWEEN HOUSING AND URBAN ENVIRONMENT** (LAND USES & RIGHT TO THE CITY)

EUROPEAN COURT OF JUSTICE, JUDGMENT 8 MAY 2013:
PUBLIC OBLIGATIONS OF INCLUSIONARY HOUSING
AND FIGHT AGAINST “*GENTRIFICATION*”
(=GERMAN CONSTITUCIONAL COURT, RENT CONTROL
DECISION OF 2019)

EUROPEAN COURT OF JUSTICE, JUDGEMENT 22 SEPTEMBER 2020:
URBAN ENVIRONMENT AND HOUSING

U

B

THE **EU HAS ALREADY CONFERRED COMPETENCES** TO ACT IN RELATION TO HOUSING (ARTS. TFEU: **SOCIAL POLICY** – 4.2, 153- **CONSUMERS** – 4.2, 114, 169- **ENVIRONMENT** -4.2, 191, 192 – **DISCRIMINATION** – 10-, **ENERGY**- 4.2, **TOURISM**- 2.5...).

EVEN IF IT IS CONSIDERED THAT THERE ARE NO POWERS (?), IT IS **POSSIBLE TO ACTIVATE ARTS. 114, 115 AND 352 TFEU: EQUIVALENT TO ARTICLES IN THE EEC TREATY USED TO ACT IN THE FIELD OF ENVIRONMENT IN THE 70's.**

(WHERE THERE IS A WILL, THERE IS A WAY)

THERE IS HOUSING **SOFT LAW** AND **SOME HOUSING HARD LAW** BUT **SEPARATED AND INCOMPLETE**. IT IS POSSIBLE TO **IMPROVE EXISTENT EU HARD LAW** IN THE FIELD OF HOUSING (E.G. DECISION OF THE COMMISSION 2011) **AND TO DEVELOP IT, BY MEANS OF A LEGAL TEXT, COLLECTING EXISTING DISPERSED PROVISIONS ON HOUSING AND ESTABLISHING, AT LEAST, NEW RESULTS TO BE ACHIEVED BY EU MEMBER STATES:**

1. HOUSING EQUALITY (US FAIR HOUSING ACT)
2. HOUSING ENERGY EFFICIENCY
3. HOUSING CONSUMER PROTECTION
4. PRINCIPLES AND RULES AGAINST HOUSING SEGREGATION AND AVOIDING NEGATIVE GENTRIFICATION
5. OBLIGATIONS OF PUBLIC SERVICE AND INCLUSIONARY HOUSING
6. HOUSING WINTER TRUCES
7. ...

Art. 2 When the Treaties confer on the Union a competence shared with the Member States in a specific area, the Union and the Member States may legislate and adopt legally binding acts in that area. The Member States shall exercise their competence to the extent that the Union has not exercised its competence. The Member States shall again exercise their competence to the extent that the Union has decided to cease exercising its competence.

Article 4

1. The Union shall share competence with the Member States where the Treaties confer on it a competence which does not relate to the areas referred to in Articles 3 and 6.

2. Shared competence between the Union and the Member States applies in the following principal areas:

(b) social policy, for the aspects defined in this Treaty;

(c) economic, social and territorial cohesion;

(e) environment;

(f) consumer protection;

(g) transport;

(i) energy;

.

Art. 2.5. In certain areas and under the conditions laid down in the Treaties, the Union shall have competence to carry out actions to support, coordinate or supplement the actions of the Member States, without thereby superseding their competence in these areas.

Article 6

The Union shall have competence to carry out actions to support, coordinate or supplement the actions of the Member States. The areas of such action shall, at European level, be:

(a) protection and improvement of human health;

(d) tourism;

TITLE XX

ENVIRONMENT

Article 192

(ex Article 175 TEC)

1. The European Parliament and the Council, acting in accordance with the ordinary legislative procedure and after consulting the Economic and Social Committee and the Committee of the Regions, shall decide what action is to be taken by the Union in order to achieve the objectives referred to in Article 191.

2. By way of derogation from the decision-making procedure provided for in paragraph 1 and without prejudice to Article 114, **the Council acting unanimously in accordance with a special legislative procedure and after consulting the European Parliament, the Economic and Social Committee and the Committee of the Regions, shall adopt:**

(a) provisions primarily of a fiscal nature;

(b) measures affecting:

- **town and country planning,**

- quantitative management of water resources or affecting, directly or indirectly, the availability of those resources,

- **land use,** with the exception of waste management;

(c) measures significantly affecting a Member State's choice between different energy sources and the general structure of its energy supply.

The Council, acting unanimously on a proposal from the Commission and after consulting the European Parliament, the Economic and Social Committee and the Committee of the Regions, may make the ordinary legislative procedure applicable to the matters referred to in the first subparagraph.

3. General action programmes setting out priority objectives to be attained shall be adopted by the European Parliament and the Council, acting in accordance with the ordinary legislative procedure and after consulting the Economic and Social Committee and the Committee of the Regions.

The measures necessary for the implementation of these programmes shall be adopted under the terms of paragraph 1 or 2, as the case may be.

(ex Article 95 TEC)

1. Save where otherwise provided in the Treaties, the following provisions shall apply for the achievement of the objectives set out in Article 26. The European Parliament and the Council shall, acting in accordance with the ordinary legislative procedure and after consulting the Economic and Social Committee, adopt the measures for the approximation of the provisions laid down by law, regulation or administrative action in Member States which have as their object the establishment and functioning of the internal market.

Article 115

(ex Article 94 TEC)

Without prejudice to Article 114, the Council shall, acting unanimously in accordance with a special legislative procedure and after consulting the European Parliament and the Economic and Social Committee, issue directives for the approximation of such laws, regulations or administrative provisions of the Member States as directly affect the establishment or functioning of the internal market.

- Article 352

- (ex Article 308 TEC)

- 1. If action by the Union should prove necessary, within the framework of the policies defined in the Treaties, to attain one of the objectives set out in the Treaties, and the Treaties have not provided the necessary powers, the Council, acting unanimously on a proposal from the Commission and after obtaining the consent of the European Parliament, shall adopt the appropriate measures. Where the measures in question are adopted by the Council in accordance with a special legislative procedure, it shall also act unanimously on a proposal from the Commission and after obtaining the consent of the European Parliament.

- 2. Using the procedure for monitoring the subsidiarity principle referred to in Article 5(3) of the Treaty on European Union, the Commission shall draw national Parliaments' attention to proposals based on this Article.

- 3. Measures based on this Article shall not entail harmonisation of Member States' laws or regulations in cases where the Treaties exclude such harmonisation.

- 4. This Article cannot serve as a basis for attaining objectives pertaining to the common foreign and security policy and any acts adopted pursuant to this Article shall respect the limits set out in Article 40, second paragraph, of the Treaty on European Union.



News

Short term rentals: cities ask Europe's help

14 July 2022

Yesterday, the European Cities Alliance on Short-Term Rentals and beyond published an [open letter on the need for legislative action on tackling illegal short-term rentals](#). Mayors, deputy mayors and other city officials of Barcelona, Bologna, Brussels, Arezzo, Paris, Vienna, Amsterdam, Brussels, Lyon, Porto, and Florence, as well as dozens of MEPs and Eurocities, signed the letter demanding action. They feel the European Commission is abandoning the project of a legislative initiative to regulate short-term rentals (STR).



Log in

English

Search on Europa

Search

Law

Tourist services – short-term rental initiative

Have your say Published initiatives Tourist services – short-term rental initiative

In preparation

Roadmap

Feedback period

16 September 2021 - 14 October 2021

FEEDBACK: CLOSED

Public consultation

Consultation period

27 September 2021 - 13 December 2021

FEEDBACK: CLOSED

About this initiative

Summary

This initiative aims to develop responsible, fair and trusted growth in short-term rentals, as part of a well-balanced tourist ecosystem. It also aims to ensure a level playing field for all accommodation service providers and to respond to the many requests from interested parties for EU-wide action in this area. This will involve offering balanced solutions for cities, peer and professional short-term rental providers and platforms, while benefiting in particular small and medium-sized firms.

Topic

Single market

Type of act

Proposal for a regulation

Roadmap

FEEDBACK: CLOSED

Feedback period

LA REGULACIÓ
EN MARXA DE LA UE
SOBRE ELS
HABITATGES
D'US TURÍSTIC

UNA REGULACIÓ DE
LA UE SOBRE
CONTROL DE RENDES?

3. LA IMPORTÀNCIA DEL DRET: PER UNA *BETTER REGULATION* A CASA NOSTRA

-CONGESTIÓ JUDICIAL RESTARIA AL VOLTANT DE 3.100 HABITATGES A BCN (MORA-SANGUINETTI)

-386.345 NORMES JURÍDIQUES, MOLTES DE QUALITAT DEFECTUOSA, MOLTES REFERIDES A HABITATGE.

-CAOS NORMATIU EN MATÈRIA D'HABITATGE A CATALUNYA, EN ESPERA D'UN TEXT REFÓS

-NECESSITAT D'APLICACIÓ DE LA CAIXA D'EINES DE LA MILLORA NORMATIVA

-NECESSITAT D'AVAUACIÓ EX ANTE, AMB PROVES PILOT, SI CAL

-NECESSITAT D'AVAUACIÓ EX POST I DE MODIFICACIÓ

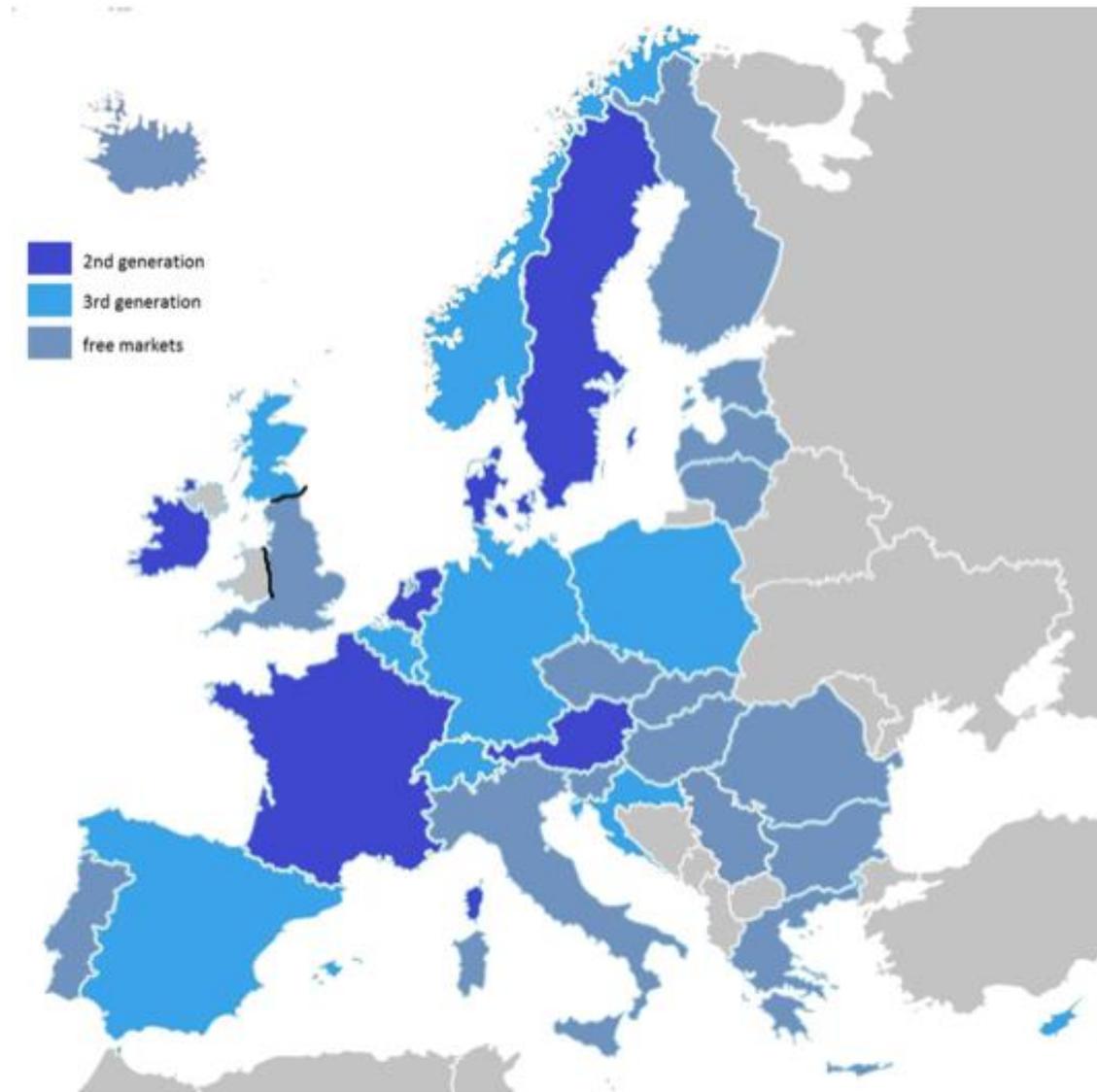
- GRÀCIES!!

Andrei Quintiá Pastrana

Universidade de Santiago de Compostela

a.quintia@usc.gal

Els controls de rendes a Europa des d'una mirada comparada



Control de alquileres en Europa (libre mercado y controles de 2ª y 3ª generación)

Kettunen & Ruonavaara, 2020

Clasificación
tradicional
(económica)

a) Controles de primera generación: límites máximos en la determinación del precio de la renta

b) Controles de segunda (y tercera) generación: límites a la actualización del precio durante el tiempo de vigencia del contrato o durante el tiempo de residencia de un mismo inquilino; límites máximos flexibles o vinculados al mercado...

(Arnott, 2003; Haffner et al, 2008; Kettunen & Ruonavaara, 2020; Kholodilin, 2020)

Universal (todos los contratos)

Selectivo

- **Geográfico** (zonas de mercado tenso):
 - Diferencia entre las rentas del mercado privado y el mercado de viviendas sociales
 - Incrementos en las rentas del mercado privado en relación con el promedio
 - Esfuerzo en vivienda de los hogares en relación con el promedio
 - Bajo índice de producción de viviendas
- **Otros:**
 - Viviendas que fueron en el pasado objeto de financiación pública
 - Tipologías edificatorias
 - Año de construcción
 - Cualidades

1) Ámbito subjetivo

2) Técnicas para delimitar la determinación de la renta



Vinculación a la renta fijada en el contrato anterior



Valor de uso (y valor de coste)



Negociación colectiva



Comparación con el entorno



Índice de precios de referencia

De mercado
Ponderados por criterios
“objetivos”

3) Garantías

Garantías procesales

Derecho de los inquilinos de ejercer una acción judicial

Garantías administrativas

Sanciones administrativas a los arrendadores que incumplan los límites fijados

Diferentes regulaciones jurídica de los controles de rentas en Europa

- Suecia
- Austria
- Alemania
- Francia



Suecia

Derecho público o derecho privado? La regulación de la función social de la propiedad y el contrato en los Estados de bienestar nórdicos:

- Principio de valor de uso
- Negociación colectiva entre sindicato de inquilinos y las asociaciones de propietarios locales
- Recurso ante un Tribunal administrativo que determina el precio por comparación o mediante un juicio de razonabilidad



Austria

- *Richtwertmiete*
 - Renta indexada (límite máximo que varía en función de la antigüedad, localización y calidad del inmueble)
 - Se aplica a viviendas construidas antes del 8 de mayo de 1945

Contexto: la reconstrucción del parque antiguo de 1980

Finalidad: redistribuir las plusvalías de una inversión que fue mayoritariamente pública



Alemania

Una cuestión de garantías:

- Garantías judiciales
 - *Wirtschaftsstrafgesetz*: propietarios que acepten o exijan de manera temeraria precios excesivamente elevados
 - Combinación de la *Mietspiegel* (espejo de las rentas) y *Mietpreisbremse* (freno del precio de las rentas)
- Garantías administrativas
 - *Mietendeckel* (declarada inconstitucional por invadir las competencias federales en materia de derecho civil)

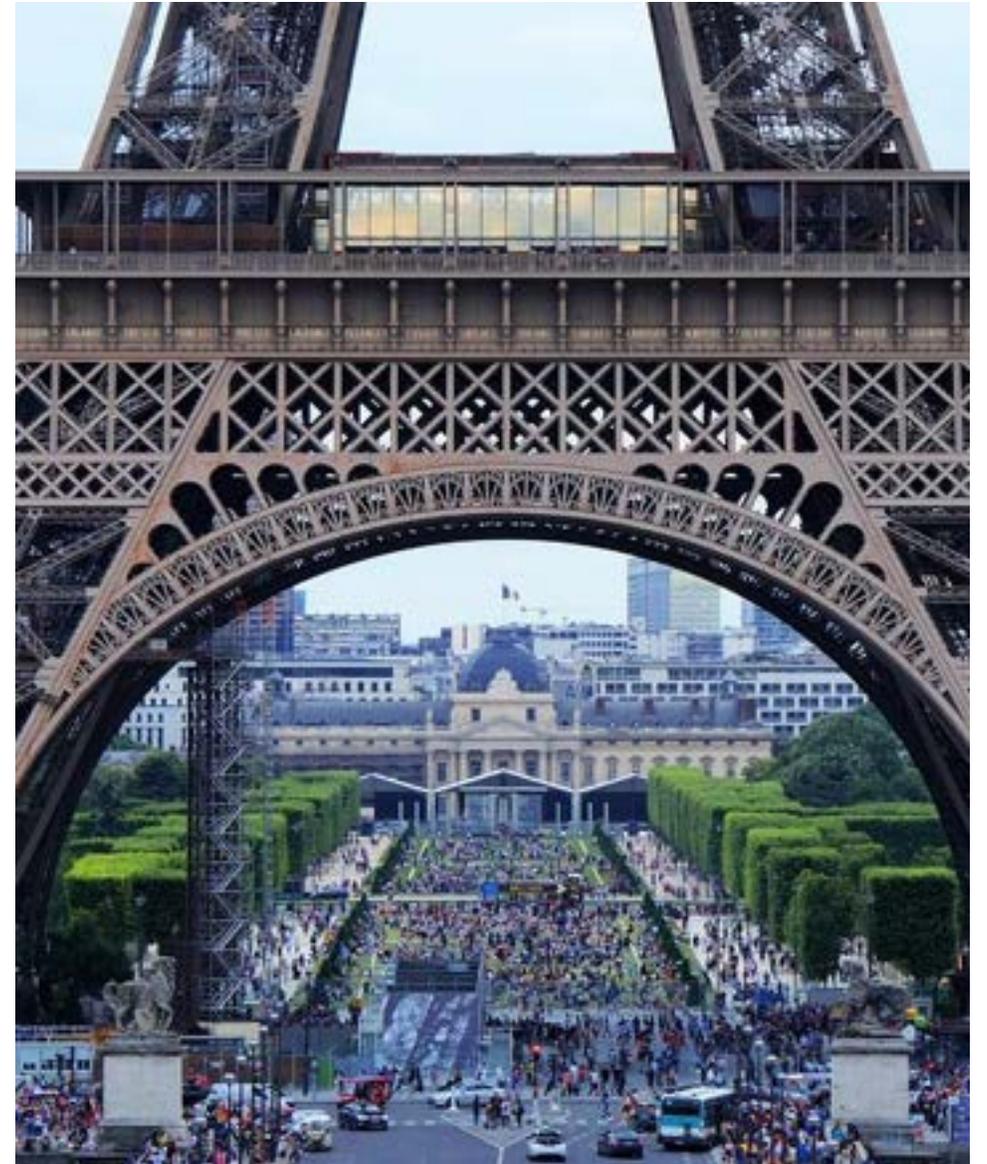
La cuestión competencial: Sentencia del Tribunal Constitucional Federal Alemán de 15 de abril de 2021



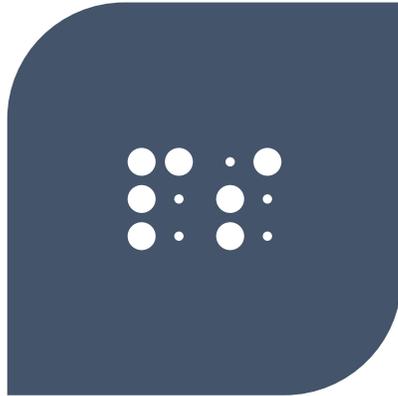
Francia

El “experimento” temporal de la Lei ELAN de 2018:

- Renta indexada
- Zonas declaradas de mercado de tenso
 - Diferencia entre los precios de mercado y las rentas sociales
 - Bajo índice de construcción de nuevas viviendas
- Observatorios de vivienda
- Acción ante un tribunal administrativo
- Sanciones administrativas (max. 5000-15000€)



Los controles de la renta en Europa



VARIEDAD DE TÉCNICAS
REGULATORIAS



RELEVANCIA DEL CONTEXTO
INSTITUCIONAL/NORMATIVO



ESTRECHA RELACIÓN CON EL
CONTEXTO SOCIO-ECONÓMICO

Retos y posibilidades en un escenario UE

Retos

- Delimitación de técnicas de intervención
- Garantías

Posibilidades

- Delimitación subjetiva
 - Regulación selectiva
 - ¿Un concepto común de zona de mercado tenso?

El lloguer assequible i el control de rendes en perspectiva europea

Dra. Elga Molina Roig
Assessora jurídica en habitatge

 © **UIMP** Barcelona
Centre Ernest Lluch

20 i 21 d'octubre de 2022

 **O-HB** Observatori
Metropolità
de l'Habitatge
de Barcelona

 **iermB**
INSTITUT D'ESTUDIS REGIONALS
I METROPOLITANS DE BARCELONA

Contenido

- I. **Antecedentes normativos nacionales**
- II. **Antecedentes normativos internacionales**
- III. **Posibles efectos de los controles de renta**
- IV. **Medidas incentivadoras**
- V. **Propuestas de mejora**



I. Antecedentes normativos nacionales

LAU 1920 Y SS	LAU 1964	RDL 1985	Disp. trans. LAU 1994
Límite a la actualización de las rentas	Escasa revalorización de las rentas	Libertad de pacto	Limita actualización de la renta, según ingresos del arrendatario

I. Antecedentes normativos nacionales

1. Acuerdo de presupuestos 2019 de PSOE y Podemos
2. RDL 7/2019: sistema de índices de renta de precios de alquiler (transparencia, políticas...)
3. DL 9/2019 (24.09.2019) en Cataluña (**no convalidado**)
4. DL 17/2019 (31.12.2019) en Cataluña: deber de información.
5. Acuerdo de coalición PSOE y Podemos
6. Creación de un índice estatal de precios (marzo 2020)
7. **Ley 11/2020 en Catalunya → **inconstitucional****
8. **Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda.**

II. Antecedentes normativos internacionales

- ❑ **Europa** → Austria, Alemania, Suiza, Francia, Bélgica, República Checa, Dinamarca, Italia, Holanda y Suecia.
- ❑ **EEUU** → Nueva York, California, Oregón, etc.
- ❑ **Diferentes sistemas:**
 - ✓ **Sistemas de índices de precios: Alemania, Austria**
 - **Mietspiegel** (§ 558d BGB): tamaño, comodidades, año de construcción y ubicación. También calidad del baño, el pavimento, la ausencia de ascensor o la energía.
 - **Mietpreisbremse (2015)** (§ 556d BGB): Límite 10% renta, excepto viviendas rehabilitadas, nueva construcción, alquiler anterior superior al índice y obras de mejora.
 - ✓ **Sistemas de congelación de rentas: Escocia, Berlín**
 - **Mietendeckel (23 febrero 2020) Berlin:** Congelación de rentas durante 5 años. A partir de 2022 se puede incrementar IPC (máx. 1,3%). Límite a las viviendas que se arriendan por primera vez (9,8€/m²), arrendamientos preexistentes (18/06/2019) y nuevos arrendatarios (13€/m²).

III. Posibles efectos de los controles de renta

EFFECTOS POSITIVOS	EFFECTOS NEGATIVOS
Transparencia del mercado	Reduce la movilidad del arrendatario
Mínimo desembolso para el Estado y coste poco elevado para el propietario	Puede reducir la rentabilidad del arrendador
Evita explotación del poder del arrendador	Se tiende a reducir la oferta
Favorece la asequibilidad y el acceso al mercado de los arrendatarios	Se puede reducir la construcción y rehabilitación de las viviendas
Aumenta la estabilidad en los precios (grandes tenedores – 5% v. alquileradas)	Selección de arrendatarios y reducción de los plazos de los contratos.
Seguridad en la tenencia de arrendatarios	Disminución operadores en el mercado
Aumento de la demanda de alquiler	Desequilibrio entre demanda y oferta
Popularidad del arrendamiento	Favorece mercado negro
Disminuye el riesgo de impago	Infrautilización del espacio construido

IV. Medidas incentivadoras

EFFECTOS NEGATIVOS	MEDIDAS CONTENCIÓN	OTRAS POLÍTICAS
Reducción de los plazos del contrato	Prórroga obligatoria de los contratos.	Incentivos fiscales. Regular los contratos de uso distinto.
Desequilibrio entre oferta y demanda	Medida temporal y excepcional. Revisable. Potestad de instar a las CCAA con zonas de mercado residencial tenso.	Políticas públicas (ayudas, <i>avalloguer</i>) Incentivos fiscales.
Favorece mercado negro	Obligación de información en publicidad, oferta y contrato. Sanciones. Proceso verbal. Mediación.	41,4% (2016) Controles. Registro estatal de alquileres
Reduce la rentabilidad y la oferta	Precios de mercado (Índices según los depósitos de fianzas) Actualización. Incrementos.	Incentivos fiscales. Concepto del beneficio razonable.
Reduce la construcción y la rehabilitación	Régimen especial. Incrementos aplicables al índice.	Políticas públicas a la rehabilitación.

V. Propuestas de mejora

1. Métodos alternativos de cálculo de la renta en Europa
2. Concepto de beneficio razonable.
3. Mejorar el sistema de control



1. Métodos alternativos del cálculo de la renta en Europa

✓ Sistemas para evitar rentas abusivas:

- **Suiza:** Podrá reclamarse la **renta por abusiva** cuando:
 - Obligado a aceptar la renta por circunstancias personales o familiares.
 - Sea significativamente mayor que la del año anterior.
 - No se ha notificado el aumento correctamente o es excesivo.
 - El arrendador obtiene un beneficio excesivo.
- **Dinamarca:** diferentes sistemas (índice, precios comparables, beneficio razonable)

renta = costes + **beneficio razonable** + mejoras

✓ Sistemas para evitar rentas devaluadas:

- **Francia:** incremento de renta
 - Si hay acuerdo entre las partes: **IRL** (IPC).
 - Si no hay acuerdo: **no se actualiza**.
 - Derecho a reclamar por **renta devaluada**.

 **¿Mediación?**  **¿Juicio?**

2. Concepto de beneficio razonable

☐ Jurisprudencia *TEDH*:

✓ **Beneficio razonable:** 11/12/2014, 15/09/2009, 16/06/2006

☐ **Suiza:** renta abusiva por beneficio excesivo: 0,5% interés hipotecario.

☐ **Dinamarca:** renta = costes + **beneficio razonable** + mejoras.

☐ **Europa:** rentabilidad **bruta** 4 al 6% y **neta** 2 al 5%.

☐ **Tasa anual de rentabilidad** RDL 17/2019: **4,8%**

3. Mejorar el sistema de control

- a. Índice de referencia por zonas.
- b. Tabla correctora del índice de referencia.
- c. Legitimidad democrática: participación de asociaciones de arrendatarios y arrendadores.

Características especiales de la vivienda

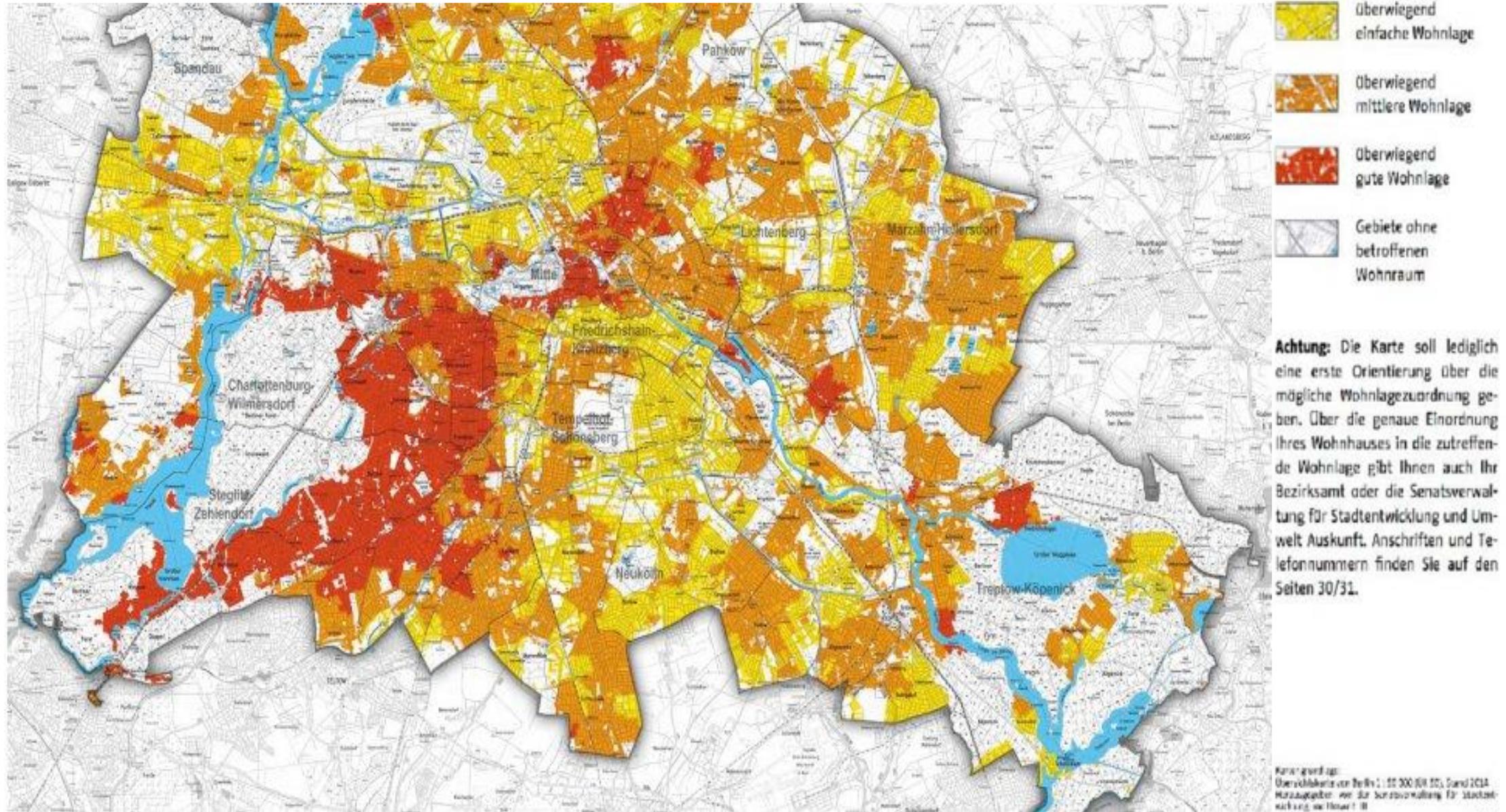
□ +/- 5% del índice de referencia medio:

Mínimo tres características:



- ✓ Ascensor
- ✓ Aparcamiento
- ✓ **Vivienda amueblada**
- ✓ Calefacción o/y refrigeración
- ✓ **Zona comunitaria compartida**
- ✓ Piscina u **otros equipamientos**
- ✓ Conserjería
- ✓ **Vistas especiales**

Mietspiegel en Berlín



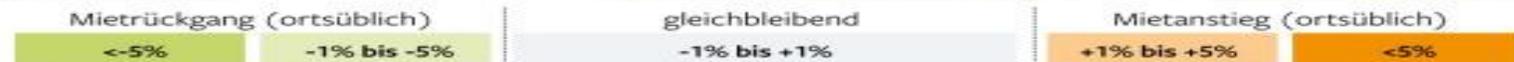
Berliner Mietspiegeltable 2019: Welche Mietspiegel sind üblich?

Netto-Kaltmiete in Euro je Quadratmeter monatlich (Median und Dreiviertelspanne)

Ortsübliche Vergleichsmieten (Stichtag 1.09.2018)

Bezugsfertig			Altbau		Neubau					
			bis 1918	1919 - 1949	1950 - 1964	1965 - 1972	1973 - 1990 West ^a	1973 - 1990 Ost ^a mit Wendewohnungen	1991 - 2002 ohne Wendewohnungen	2003 - 2017
Wohnfläche	Ausstattung		mit Sammelheizung (SH), Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC
	Wohnlage	Spalte Zeile	1	2	3	4	5	6	7	8
bis unter 40 m ²	einfach	A	7,90 € 5,50 - 12,97	7,80* 6,00 - 8,68	6,43 5,54 - 9,03	6,80 5,99 - 8,83	7,57* 7,43 - 8,85	7,14 6,85 - 7,97		
	mittel	B	8,43 6,72 - 12,24	7,66* 6,44 - 8,55	6,85 5,65 - 9,05	6,57 5,89 - 8,24	7,73** 5,33 - 8,16	6,93 6,45 - 7,23		
	gut	C	11,44* 6,54 - 14,23	7,50** 6,44 - 9,48	7,47 6,36 - 9,31	8,90 8,15 - 9,75	8,31** 7,47 - 10,09	7,13 6,70 - 8,73		
40 m ² bis unter 60 m ²	einfach	D	6,75 5,26 - 9,94	6,40 5,42 - 8,19	6,00 5,38 - 8,00	5,88 5,05 - 7,01	7,46 6,20 - 8,65	6,01 5,72 - 6,55	8,36 7,71 - 10,20	11,61+ 9,70 - 15,11
	mittel	E	7,43 5,41 - 10,25	6,74 5,63 - 7,76	6,11 5,39 - 7,64	5,98 5,43 - 6,94	7,73 6,36 - 8,77	5,95 5,40 - 6,70	8,18 7,43 - 9,17	9,85 7,28 - 12,50
	gut	F	8,04 5,99 - 10,97	6,90 6,01 - 9,14	6,52 5,65 - 7,85	7,13 5,29 - 10,00	8,42* 7,38 - 9,22	6,01 5,83 - 6,96	9,75 8,14 - 11,12	9,88 7,75 - 11,98
60 m ² bis unter 90 m ²	einfach	G	6,33 4,83 - 10,00	5,87 5,06 - 7,27	5,58 4,83 - 6,81	5,45 4,89 - 6,08	7,27 6,08 - 9,00	5,27 4,99 - 5,73	7,72 6,23 - 8,59	12,89 8,49 - 14,83
	mittel	H	6,77 4,84 - 10,00	6,24 5,09 - 7,32	6,00 5,28 - 7,08	5,71 5,08 - 6,40	8,00 5,70 - 9,11	5,27 4,60 - 5,76	7,90 6,73 - 9,03	10,09 8,91 - 12,20
	gut	I	7,49 5,62 - 10,92	7,10 5,91 - 9,15	6,54 5,50 - 8,37	6,65 5,20 - 8,31	8,32 6,61 - 9,84	5,57 5,11 - 6,29	9,09 7,45 - 11,02	10,22 8,84 - 12,75
90 m ² und mehr	einfach	J	6,23 4,79 - 9,14	6,13* 5,14 - 7,16		5,47 4,89 - 6,05	7,19 5,83 - 8,28	5,23 4,78 - 5,48	7,96 6,64 - 9,32	11,95 8,52 - 13,77
	mittel	K	6,77 4,88 - 9,80	6,01 5,10 - 8,51	6,77** 5,62 - 11,41	5,40 5,06 - 6,14	7,64 5,97 - 8,66	5,25 4,61 - 5,56	8,19 7,21 - 9,54	10,08 8,80 - 12,73
	gut	L	7,33 5,48 - 10,48	6,69 5,69 - 8,93	8,23 6,69 - 9,30	8,30 7,54 - 8,89	9,00 7,06 - 11,94	5,32 5,08 - 5,93	9,80 8,17 - 11,70	11,50 9,34 - 13,69

Einfärbung:
Veränderung zum Mietspiegel 2017



Für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1918 und 1919 bis 1949) ohne Sammelheizung, ohne Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich **2,20 Euro unter** den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 1 für Bezugsfertigkeit bis 1918*** bzw. der ausgewiesenen Spalte 2 für Bezugsfertigkeit 1919 bis 1949***.

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1918) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich **1,41 Euro unter** den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 1***.
Für Altbauwohnungen (bezugsfertig 1919 bis 1949) mit SH oder mit Bad und IWC liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich **0,43 Euro unter** den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 2***.

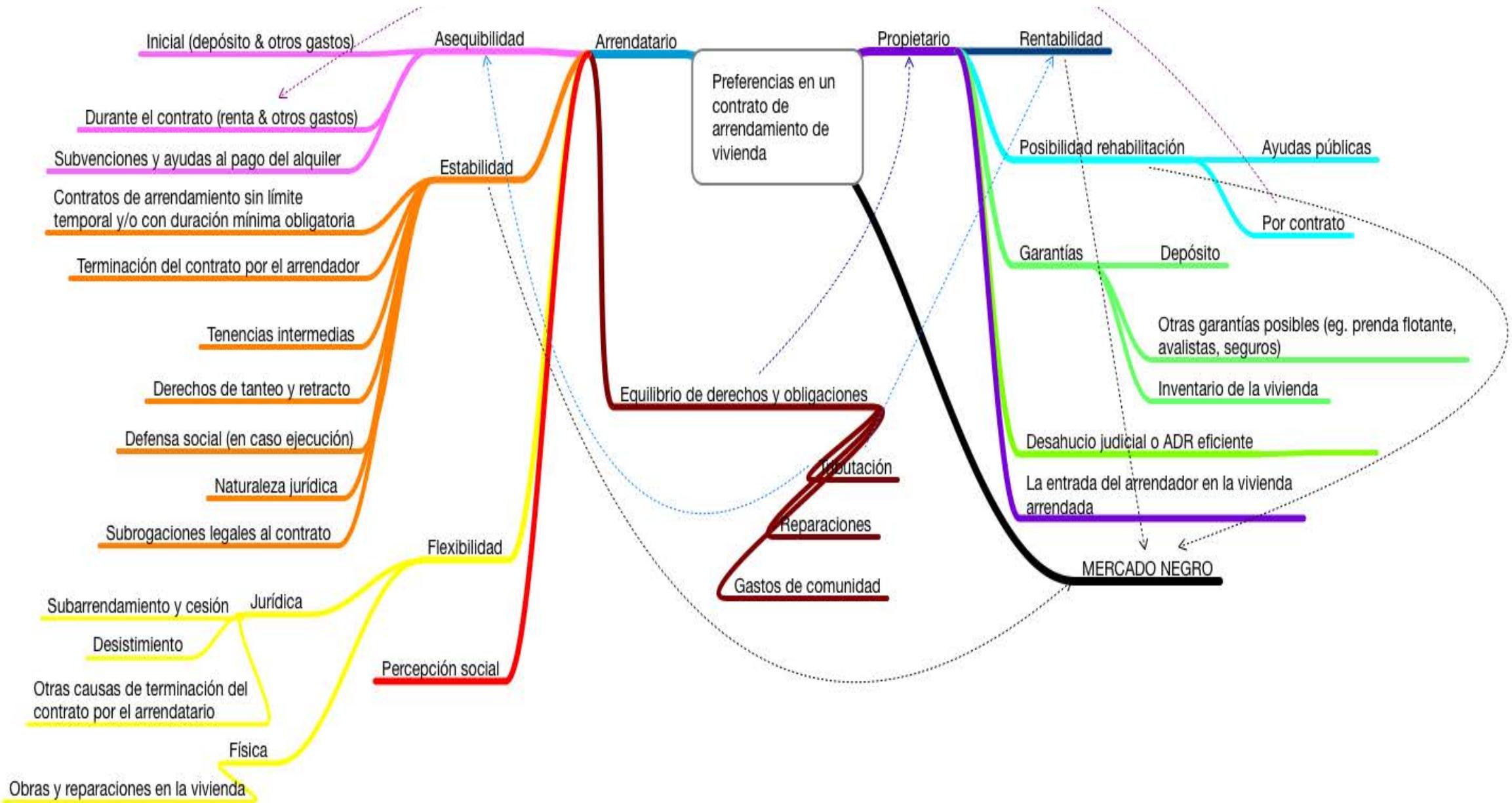
Für Neubauwohnungen (bezugsfertig 1950 bis 1964) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit IWC liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich **1,45 Euro unter** den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 3***.

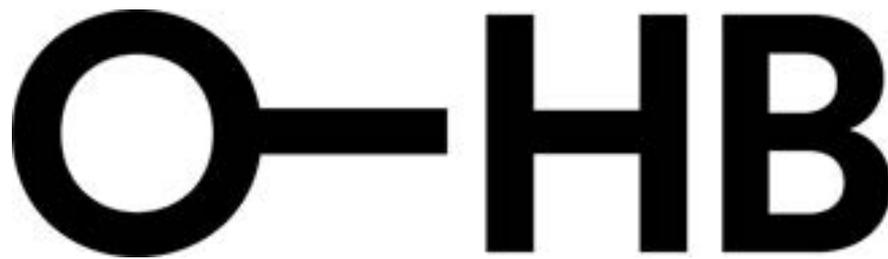
Leerfelder = zu wenige Mietdaten vorhanden
Die mit *** versehenen Angaben haben wegen geringer Zahl erhobener Mietwerte nur bedingte Aussagekraft.

Correcciones: según las características de la vivienda y la fecha de construcción.

Por ejemplo: viviendas 1991-2002 con un baño pequeño se le resta - 0,32€/m²/mes. En cambio, si es una vivienda de antes de 1918 con cocina rehabilitada, se puede aumentar + 1,37€/m²/mes.

Baualtersspezifische Sondermerkmale	Zu-/Abschläge in Euro/m ² monatlich							
Ausstattungsmerkmal	bis 1918	1919 bis 1949	1950 bis 1964	1965 bis 1972	1973 bis 1990 (West) ^a	1973 bis 1990 (Ost) ^a	1991 bis 2002	2003 bis 2013
Hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein, Fliesen oder gleichwertiger Boden/-belag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume	+ 0,56	+ 0,83	+ 1,10	-	+ 0,46	-	+ 0,79	-
Moderne Küchenausstattung (Küchenschränke, Einbauspüle, Dunstabzugshaube, Herd mit Ceran- oder Induktionskochfeld, Backofen, Wandfliesen im Arbeitsbereich, Kühlschrank)	+ 1,37	-	+ 1,04	+ 0,50	+ 0,40	-	+ 0,42	-
Von der Badewanne getrennte Dusche in der Wohnung	+ 0,63	-	-	-	-	-	-	-
Kleines Bad (kleiner als 4 m ²)	-	-	-	-	-	-	- 0,32	-
Modernes Bad (Wände ausreichend im Spritzwasserbereich von Waschbecken, Badewanne und/oder Dusche gefliest, Bodenfliesen, Einbauwanne und/oder -dusche, Einhebelmischbatterie, Strukturheizkörper als Handtuchwärmer)	+ 0,34	+ 0,40	+ 0,28	+ 0,12	-	+ 0,16	-	-
Überwiegend Isolierverglasung (ab 1987) oder Schallschutzfenster	+ 0,28	-	-	-	-	-	-	-
Aufzug im Haus	+ 0,64	-	-	-	-	-	-	-





**Observatori
Metropolità
de l'Habitatge
de Barcelona**

Gràcies!



@OMHBcn



info@ohb.cat



www.ohb.cat