

Congelación de precios en el mercado de arrendamientos en Berlín

Os informamos sobre la nueva legislación relativa a la congelación de rentas.

Sobre el documento aprobado se debate si el senado de Berlín tiene capacidad normativa para tomar estas decisiones ya que el parlamento alemán a través de sus servicios jurídicos ha emitido una opinión contraria a este derecho legislativa. Además se trata de una norma con efectos retroactivos lo cual presenta igualmente dudas jurídicas.

Traducción de la nota de prensa que se publicó el 18.06.2019 por la oficina de prensa del alcalde de Berlín:

El senado de Berlín ha tomado la decisión en fecha 18.06.2019 de congelar las rentas en el mercado de arrendamiento por el período de 5 años.

La redacción de una ley correspondiente queda encargada al gobierno regional de la ciudad de Berlín. El documento prevé una congelación de las rentas con el siguiente contenido:

- 1) Desarrollo de una normativa mediante ley que entrará en vigor en enero de 2020.
- 2) La aplicación legislativa deberá realizarse desde la fecha de decisión del presente documento (18.06.2019) para evitar aumentos de renta masivos.
- 3) La regulación debe limitarse a un período de 5 años.
- 4) La regulación será aplicable a todas la viviendas de mercado libre aprox. 1,5 Mio. No afectará a viviendas protegidas o de VPO.
- 5) Para todos aquellos contratos en vigor, se aplica un Stop de aumento. Se decidirá un límite a rentas máximas de forma que aquellos inquilinos con rentas especialmente altas podrán solicitar reducción hasta dicho límite.
- 6) Para nuevos arrendamientos se atenderá al máximo pactado en el contrato con el anterior inquilino siempre que éste no supere el límite máximo establecido (apartado 5).

- 7) Vivienda de nueva construcción queda exenta de esta regulación.
- 8) Renovaciones o rehabilitaciones que pretendan una repercusión del gasto al inquilino deberá solicitar una licencia específica. Aquellas modernizaciones que supongan un aumento de más de 0,5€/m² y mes requerirán de una obtención de licencia.
- 9) Aquellos casos en los que el propietario tenga una situación económica o financiera complicada, podrán solicitar una exención o autorización para arrendar por encima de los límites. En estos casos se compensará a los inquilinos por el sobrecoste mediante ayudas públicas.
- 10) Incumplimientos contra la ley se entenderán como falta administrativa y podrán ser multados.