



**Arartekoaren 2020R-2601-19 Ebazpena, 2020ko ekainaren 5ekoa. Horren bidez, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailari gomendatzen zaio berrikeriuz dezala etxebizitza bat errentamendu-araubidean zuzenean adjudikatzeko Ebazpena ukatzeko erabakia.**

### Aurrekariak

1. Arartekoak herritar baten kexa onartu zuen izapidetzeko; kexa horren bidez, interesdunak adierazi zuen ez zegoela ados errentamendu-araubideko babes publikoko etxebizitza emateko orduan izandako berandutzearekin, Bizkaiko Etxebizitzako lurralde-ordezkariek etxez aldatzeko eskubidea aitortu ostean.
2. Kexagilea errentamendu araubidean dagoen babes publikoko etxebizitza bateko maizterra da. Alokabide sozietate publikoak kudeatzen du, "Bizigune" Etxebizitza Hutsen Programaren esparruan. Higiezinan dauden mugikortasun-arazo larriak ikusita, bi aldiz eskatu zuen etxebizitzaz aldatzeko.

Kexagileak sei kidez osatutako guraso bakarreko bizikidetzaren unitatea osatzen du eta hiru adingabe ditu bere ardurapean. Gainera, adierazi zuen adingabeetako hiruk ezintasun- eta mendekotasun-egoerak dituztela aitortuta. Horrela, Alokabide sozietate publikoari jakinarazi zion etxebizitzan ez zegoela behar adina lekurik, eta zailtasunak zituela adingabeak garbitzeko. Azkenik, azaldu zuen zenbait erreklamazio egin zituela higiezina egoera txarrean zegoela jakinarazteko, eta sozietate publikoko zerbitzu teknikoek ez zutelako konpontzeko beharrezko jarduketarik egin. Izan ere, Alokabidek bidalitako zenbait teknikariek birkokatzea gomendatu zutelako esan zuten.

Azken batean, etxebizitzaren egoera txarrak eta espazio faltak bere bizikidetzaren unitateko kideen bizikidetzaren egoera nabarmen zailtzen zutelako azaldu zuen.

Azkenik, kexagileak Arartekoari jakinarazi zion sailak 2018ko otsailean adjudikatu ziola etxebizitza, eta haren kontratuaren indarraldia 2021eko otsailaren 28ra artekoa dela.

3. Horregatik guztiatik, kexagileak birkokatzearen lehenengo eskaera bat egin zuen 2019ko hasieran. Hala ere, 2019ko otsailaren 8an Alokabide sozietate publikoak eskaera ukatzea erabaki zuen. Orduan, arrazoi hau eman zen:

*"Argudiatutako arrazoi zehatzak ez dira berralkatzea emateko arrazoitzat hartzen."*

Hala ere, kexagileak etxebizitza aldatzeko beste instantzia bat egin zuen 2019ko irailaren 30ean.





Erantzun gisa, Bizkaiko Etxebizitzako lurralde-ordezkariek babes publikoko etxebizitza errentamendu-erregimenean aldatzeko eskaera baiestea erabaki zuen 2019ko abenduaren 11ko ebazpenaren bidez.

Hala ere, errentamendu-kontratuaren indarraldia amaitzeak baldintzatu zuen haren eraginkortasun osoa. Zehazki, lurralde-ordezkariaren erabakiaren bigarren ebazpenzatiak honako hau ezarri zuen berariaz:

- *“El reconocimiento al derecho de reubicación de vivienda se producirá a la finalización del contrato. Dicho cambio estará condicionado al mantenimiento de la necesidad de existencia de viviendas adecuadas disponibles en ese momento y al pago de los recibos de los contratos previos.”*

Hau da, Bizkaiko Etxebizitzako Lurralde Ordezkaritzak onartu zuen etxebizitzak ez zituela betetzen kexagilearen bizikidetzaren berezko ezaugarrietara egokitzeko baldintzak, baina aldaketa atzeratu egin zen 2021eko otsailaren 28ko errentamendu-kontratua amaitzean.

4. Azaldutako egitateak ikusita, Arartekoak lankidetzaren eskaera igorri zion Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailari.

Arartekoak, bere idatzian, kexagileak adierazitako gainokupazio-arazoaren berri eman zion sail horri. Gainera, etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legea (aurrerantzean, 3/2015 Legea) indarrean jartzeari buruz egiten zuen interpretazioa azaldu zuen; bai eta etxebizitza egokia bermatzeko arau-aurreikuspena ere.

Azkenik, Bizkaiko Etxebizitzako lurralde-ordezkariek erabakiaren eraginkortasuna 2020ko otsailaren 28ko errentamendu-kontratuaren amaierara baldintzatzeko arrazoiei buruzko informazioa eskatu zuen.

Azkenik, ezer erabaki aurretik, gogoeta batzuk helarazi zizkion sail horri. Horiek ez errepikatzearen, jarraian jasoko dira.

5. Lankidetzaren eskaerari erantzunez, 2020ko urtarrilaren 27an, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailaren txosten bat sartu zen erakunde honen erregistroan. Txosten horretan, Bizkaiko Etxebizitzako Lurralde Ordezkaritzako administrazio eta zerbitzuen arduradunak egindako jarduketara justifikatzen du, eta kexagilearen eta haren bost seme-alaben bizikidetzaren unitatea 2021eko otsailaren 28ra arte ez birkokatze erabakia arrazoitu du. Zehazki; honako hau adierazi du:

- *“...por Resolución de 11 de diciembre de 2019, del Delegado Territorial de Vivienda de Bizkaia, se estima la solicitud de cambio de vivienda en régimen de arrendamiento.”*



*No se nos hizo saber la existencia de circunstancias que aconsejaran intentar la reubicación con carácter inmediato. En otros casos, se interesa de Alokabide la búsqueda de soluciones y se accede a la reubicación lo antes posible.”* Ez dauka itzulpenik

6. Hortaz, beharrezko egitateak eta zuzenbide-elementuak ditugula uste dugunez, honako gogoeta hauek egin nahi ditugu:

### Gogoetak

1. Duela hamarkada batzuetatik, bai 1948ko abenduaren 10eko Giza Eskubideen Adierazpen Unibertsalak (25.1. artikulua), bai 1966ko abenduaren 16ko Eskubide Ekonomikoen, Sozialen eta Kulturalen Nazioarteko Itunak (11.1. artikulua), baita Europar Batasuneko Oinarrizko Eskubideen Gutunak (34.3. artikulua) ere, azpimarratu izan dute etxebizitzak alderdi soziala duela, pertsonen eta beren familien bizi-baldintzak hobetzen dituelako.
2. Europar Batasuneko Justizia Auzitegiaren 2013ko martxoaren 14ko epaiak (C-415/11 Auzia) eta ondorengo erabaki judizialek<sup>1</sup> agerian utzi dute herri-agintariek premiaz jardun behar dutela dagozkien eskumen-eremuetan, ohiko etxebizitza izateari eta erabiltzeari loturiko oinarrizko eskubideak bermatzeko.
3. Zentzu horretan, 3/2015 Legearen 1. artikuluan eskubide subjektibo gisa aitortzen da *“etxebizitza duin eta egokia izateko eskubidea”* eta horretarako, *“Botere publikoek aipatutako eskubidea gauzatzeko egoki diren neurriak sustatuko dituzte”*

Halaber, artikulua horrek ezartzen du lehentasunezko irizpidea dela etxebizitzak ezaugarri hau betetzea:

*“Etxebizitza egoitza, bizileku edo etxe egonkorra izatea, eta haren hartzaile edo erabiltzaileek modua edukitzea bertan duintasunez bizitzeko, beren intimitatea babesteko eta familia- eta gizarte-harremanez gozatzeko, hura okupatu eta erabiltzeko legezko eskubidea dutelarik”.*

Eta, bestetik:

*“Tamainari dagokionez, bertan biziko den pertsona, familia edo bizikidetzak unitatearen ezaugarrietarako egokia izatea, horien bizitzako aldiak eta bizitegi-premiak kontuan hartuta eta gizonen eta emakumeen arteko tratua eta aukera-berdintasuna errespetatuta”*

Gainera, 3/2015 Legean jasotako printzipio gidarien artean, hauxe nabarmentzen da:

---

<sup>1</sup> Besteak beste, Europar Batasuneko Justizia Auzitegiaren 2016ko abenduaren 21eko epaia (Sala Nagusia; gai metatuak: C-154/2015, C-307/2015 eta C-308/2015).

- *“Bizi-ziklo bakoitzean bizilagunen egoerara ondoen egokitzen den etxebizitza lortu edo bertan egoteko modu legala hautatzeko askatasuna sustatzea.”*

4. Horri dagokionez, 3/2015 Legearen 3. v) artikulua honako hau jotzen du etxebizitza edo bizitoki egokitzat: bere tamainagatik, kokalekuagatik eta ezaugarriengatik pertsona, familia edo bizikidetzaren unitate jakin bat bizitzeko egokia den etxebizitza edo bizitokia.

3/2015 Legearen 7. artikulua araberan, hauxe da etxebizitza-eskubidea: administrazio-auzotasuna Euskal Autonomia Erkidegoko edozein udalerritan duen pertsona orok eskubidea izatea etxebizitza duin, egoki eta irisgarria izateko.

Horretaz gain, honako hau gogoratu behar da, errelatore bereziak Nazio Batuen<sup>2</sup> etxebizitza egoki baten inguruan adierazi duen bezala: *“...los Estados deben reconocer que el derecho a una vivienda adecuada tiene un significado especial para las personas con discapacidad y que la Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad impone unas obligaciones específicas”*

Aurretik adierazitakoa osatzeko, Nazio Batuen Eskubide Ekonomiko, Sozial eta Kulturalen Batzordearen<sup>3</sup> 4. Ohar Orokorrak etxebizitza bat egokitzat hartzeko zenbait baldintza ezartzen ditu, gastuei aurre egin ahal izatea, esaterako.

5. Ebazpen honen aurrekarietan adierazi den bezala, kexagileak Alokabideren eta Bizkaiko Etxebizitzako lurralde-ordezkararen aurrean adierazi du ez dagoela nahikoa leku bere bizikidetzaren unitatearen eguneroko bizitza normaltasunez garatzeko.

Izan ere, behin baino gehiagotan errepikatu du bizikidetzaren unitatea sei kidek osatzen dutela, horietako hiruk mugikortasun-arazo larriak dituzte, eta, gainera, ezin dute behar bezala garbitu, eraikinean ez dagoelako behar den lekua.

Horregatik guztiagatik, behin baino gehiagotan eskatu du bere bizikidetzaren unitatearen inguruabarretara egokitzen den etxebizitza bat birkokatzeke.

6. Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailaren egitura organikoa eta funtzionala ezartzen duen apirilaren 11ko 77/2017 Dekretuaren 19.

---

<sup>2</sup> **Nazio Batuak.** Batzar Nagusia. Etxebizitza Egokia izateko Eskubidea Aplikatzeko Gidalerroak. Errelatore Bereziaren txostena, etxebizitza egoki bati buruzkoa, bizi-maila egokia izateko eskubidearen osagai den aldetik, eta horri dagokionez diskriminaziorik ez izateko eskubideari buruzkoa. Linean eskuragarri: <https://documents-dds-ny.un.org/doc/UNDOC/GEN/G19/353/93/PDF/G1935393.pdf?OpenElement>

<sup>3</sup> Eskubide Ekonomiko, Sozial eta Kulturalen Nazioarteko Hitzarmena aplikatzen dela gainbegiratzeaz arduratzen den organoa. Linean eskuragarri: [https://conf-dts1.unog.ch/1%20SPA/Tradutek/Derechos\\_hum\\_Base/CESCR/00\\_1\\_obs\\_grales\\_Cte%20Dchos%20Ec%20Soc%20Cult.html#GEN4](https://conf-dts1.unog.ch/1%20SPA/Tradutek/Derechos_hum_Base/CESCR/00_1_obs_grales_Cte%20Dchos%20Ec%20Soc%20Cult.html#GEN4)

artikuluak Etxebizitzako lurralde-ordezkariei esleitzen die gainokupazio-egoera egiaztatu baten zioz egindako birkokatze-eskaerak ebazteko eskumena.

7. Era berean, "Bizigune" Etxebizitza Hutsen Programako etxebizitzen izaera juridikoari dagokionez, Etxebizitza, Herri Lan eta Garraioetako sailburuaren 2012ko urriaren 15eko Aginduaren 2. artikulua, etxebizitza-eskatzaileen erregistroari eta babes ofizialeko etxebizitzak eta araubide autonomikoko zuzkidura-bizitokiak esleitzeko prozedurei buruzkoak, babes publikoarekin parekatutako etxebizitzak definitzen ditu:

- *"...Eskatzaileen etxebizitza-premiari erantzuteko, Euskal Autonomia Erkidegoko administrazioak bultzatutako programaren batean txertatutako etxebizitza libreak."*

8. Horretarako, Sailak pertsona bakoitzeko 15 m<sup>2</sup>-ko ratioa ez betetzea ezartzen du etxebizitza-aldaketa bat aitortzeko elementu erabakigarri gisa. Agindu hori babes publikoko etxebizitzen araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzorua arloko finantza-neurriari buruzko martxoaren 4ko 39/2008 Dekretuaren 29.2 a) artikuluan ezartzen da, eta berariaz adierazten du honako hau:

*"Etxebizitza aldaketa eskatzeko beharrezkoak diren baldintza*

*Pertsona bakoitzeko 15 metro koadroko ratioa betetzen ez duten bizikidetzak-unitateak izan beharko dute..."*

9. Gainera, arau-aurreikuspen hori argi eta garbi indartu da 3/2015 Legea indarrean sartu zenean. Hain zuzen ere, 62. artikulua bigarren zenbakian berariaz ezartzen da:

*"Aurreko paragrafoan aipatzen den erregelamendu bidezko garapen hori egin ezean edo egin bitartean, etxebizitza bat gainokupatuta dagoela joko da bertan bizi diren pertsonen kopuruak ratio hauen arabera dagokiona gainditzen duenean:*

*(...)*

*c) Etxebizitza batean 3 pertsona edo gehiago bizi badira, hark 15 metro karratu erabilgarriko azalera eduki beharko du, gutxienez, pertsonako.*

*Honetarako ez dira kontuan hartuko terrazen, balkoien eta esekitokien azalera."*

Kasu honetan, egia da bizikidetzak-unitatea 6 kidez osatuta dagoela eta etxebizitzak 74 m<sup>2</sup> baino ez dituela. Ildo horretan, Bizkaiko Etxebizitzako lurralde-ordezkariek ez du eztabaidatu gainokupazio-egoera hori, eta, azkenean, berariaz onartu du higiezin ez dela egokia kexagilearen bizikidetzak-unitatearen osaketaren berezko ezaugarrietarako.



Hala ere, Bizkaiko Etxebizitzako lurralde-ordezkariek onartu duen birkokatze eskubidea 2021eko otsailaren 21eko errentamendu-kontratuaren amaieran baldintzatzea erabaki du.

Arartekoaren iritziz, hala balitz, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailak 3/2015 Legeak nahi ez zuen gainokupazio-egoera bat babestuko luke.

10. Hain zuzen ere, Giza Eskubideen Europako Auzitegiaren 2015eko apirilaren 9ko epaian (*Tchokontio Happi v. Frantzia*<sup>4</sup> kasua) aztertu da etxebizitza sozial batean beste bizileku bat izateko eskubidea aitortu ondoren babes publikoko etxebizitza bat eskura jartzeko izandako atzerapena.

Alde horretatik, egia bada ere epaitze-parametroaren xedea dela benetako babes judiziala urratzea epai irmo bat ez betetzeagatik, bertan kontatzen diren egitateek antzekotasunak dituzte Arartekoari aurkeztutako kexarekin.

Izan ere, epaitutako kasuan, nahiz eta kexagileari judizialki aitortu zitzaion etxebizitza sozial batean birkokatze eskubidea, hiru urte baino gehiago igaro ondoren, ez zitzaion proposatu etxebizitzarik adjudikatzea. Gobernuak esan zuen ezin zuela bere betebeharra bete Pariseko inguruetako etxebizitza eskasia zela eta.

Lege-betebehar hori ez betetzearen ondorioz, Administrazioak isun bat ordaindu zuen; eskatzaileak etxebizitza soziala disfrutatu ez zuen denboraren proportzioko zenbatekoa zuena.

Azkenik, azaldutako egitateak ikusita, Giza Eskubideen Europako Auzitegiak ondorioztatzen du, behin eta berriz errepikatutako jurisprudentziaren arabera, ez dela onargarria Estatuko agintaritzak batek Giza Eskubideen Europako Hitzarmenean aitortutako eskubide indibidualak ez betetzeko eragozpen gisa bitarteko falta argudiatzea (ikus *Burdov v. Errusia*<sup>5</sup> eta *Soci t  de Gestion du Port de Campoloro eta Soci t  fermi re de Campoloro*<sup>6</sup> auzien epaiak).

11. Are gehiago, errentamendu-kontratua amaitzean birkokatzearen eraginkortasuna eteteko aurreikuspenak ez die, inola ere, arau-aurreikuspenei erantzuten.

Arestian aipaturiko guztia dela eta, Arartekoak Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailak 3/2015 Legean jasotako arau-aurreikuspenak araudiaren arabera garatzeko beharra azpimarratu du.

<sup>4</sup> **Giza Eskubideen Europako Auzitegia.** *Tchokontio Happi v. Frantzia* kasua 2015eko apirilaren 9ko epaia. Linean eskuragarri: <http://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-153479>.

<sup>5</sup> **Giza Eskubideen Europako Auzitegia.** *Caso Burdov v. Errusia*. 2002ko maiatzaren 7ko epaia. Linean eskuragarri: <http://hudoc.echr.coe.int/fre?i=001-60449>.

<sup>6</sup> **Giza Eskubideen Europako Auzitegia.** *Soci t  de Gestion du Port de Campoloro eta Soci t  fermi re de Campoloro v. Frantzia* kasua. 2006ko irailaren 26ko epaia. Linean eskuragarri: <http://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-77005>.



12. Laburbilduz, Ararteko honen iritziz, gainokupatutako etxebizitza bat dagoela egiaztatuko balitz, beste etxebizitza batean birkokatzea ahalbidetuko duten neurri eraginkorrak hartu beharko lirateke, horrela, etxebizitza duin eta egoki bat legez okupatzeko eskubide subjektiboa bermatzeko.

Oro har, Arartekoak positibotzat jotzen du Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailak etxebizitza duin, egoki eta irisgarri bat legez okupatzea bermatze aldera egindako ahalegina.

Dena den, azaldutako guztia aintzat hartuta, ez da zentzuzkoa, bizikidetz-unitatearen premiak betetzen ez dituen etxebizitza desegoki bat hauteman ondoren (gainokupazio egoera egiaztatuta dagoelako), Sailak birkokatzea bere errentamendu-kontratuaren amaierara (2021eko otsailaren 28an) baldintzatu izana.

Hori guztia dela-eta, otsailaren 27ko 3/1985 Legeak –erakunde hau sortu eta arautzekoak– 11 b) artikuluan ezarritakoarekin bat etorritz, Arartekoak honako gomendio hau egin nahi du:

#### GOMENDIOA

Azaldutakoaren arabera, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailak berrius dezala Bizkaiko Etxebizitzako lurralde-ordezkariek kexagilea eta haren bizikidetz-unitatea birkokatze eskubidea errentamendu-kontratuaren amaierara (2021eko otsailaren 28an) baldintzatu zuen ebazpena.

Ondorioz, Arartekoak kexagileari eta bere bizikidetz-unitateari etxebizitza duin eta egoki bat legez okupatzeko eskubide subjektiboa lehenbailehen eta behar bezala bermatu diezaiela eskatu dio Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailari.

Nolanahi ere, Arartekoak Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailari gogorarazi dio 3/2015 Legean jasotako arau-aurreikuspenak erregelamendu bidez garatu behar direla, birkokatze-prozedurari beharrezko segurtasun juridikoa eta berme guztiak emateko xedearekin.

