



Arartekoaren 2019IR-1369-19 Ebazpena, 2019ko urriaren 9koa. Horren bidez, amaitu egin da kexa baten harira erakunde honek egindako jarduna; izan ere, kexagilea ez zegoen ados Alokabide sozietate publikoak "Bizigune" Etxebizitza Hutsen Programako etxebizitza batean ur-berogailu elektriko baten aldaketaren faktura ez ordaintzeko hartutako erabakiarekin.

Aurrekariak

1. Herritar batek, errentamendu araubidean babes publikoko etxebizitza baten errentariak, Arartekoaren esku-hartzea eskatu zuen bat ez zetorrelako Alokabide sozietate publikoak ur-berogailu elektriko baten aldaketaren faktura ez ordaintzeko hartutako erabakiarekin.

Zehazki, 2019ko maiatzaren 31n, kexagileak Alokabideri ur-berogailu elektrikoa aldatu behar zela jakinarazi zion. Bizikidetzeta-unitatea hiru adingabek osatzen dutela adierazi zuen eta, hortaz, ur beroa izatea premiazkoa zela.

Matxura egiaztatze aldera, egindako balorazio teknikoa eta faktura aurkeztu zituen. Teknikariak egindako fakturan jasotakoaren arabera, lan hau egin zen, zehazki:

- *"Sustitución del termo eléctrico welcome 50l reventado por el interior (no tiene arreglo).
Suministro y colocación del termo (...) con latiguillos y contenciones."*

Egindako lanak, guztira, 270 euro balio zuen.

2. Dena den, hasieran egindako eskaerari erantzun ez ziotenez, 2019ko ekainaren 17an, kexagileak berriz ere erreklamatu zuen konponketa ordain ziezaiotela.

Horri erantzunez, 2019ko ekainaren 20an, sozietate publikoak ukatu egin zuen ur-berogailu elektrikoaren faktura ordaintzeko eskaera.

3. Adierazitakoa aintzat hartuta, Arartekoak Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailari lankidetzeta-eskaera bidali zion, eta kexagileak azaldutako kontuei buruzko informazioa eskatu zion.

Gainera, alde zuzeneko gogoeta batzuk helarazi zizkion, eta horiek geroago azalduko ditugu, errepikakorrak ez izateko.

4. Lankidetzeta-eskaerari erantzunez, 2019ko irailaren 25ean, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailaren idazki bat sartu zen erakunde honen erregistroan; bertan, egindako gogoetei erreparatu, babes



publikoko etxebizitzako errentariari 270 € ordaintzea ebatzi da ur-berogailu elektrikoa aldatu dela eta.

5. Horrenbestez, beharrezkoak diren egitate eta zuzenbide elementuak ditugula uste dugunez, honako gogoeta hauek egin nahi ditugu:

Gogoetak

1. Hiri Errentamenduei buruzko azaroaren 24ko 29/1994 Legearen 21.1 artikulua oro har errentatzaileari ezartzen dio etxebizitzan behar diren konponketak egiteko betebeharra; hori Kode Zibilaren 1554.2 artikuluan agindutako arau orokorren zehaztapena da.

Zehazki, Hiri Errentamenduei buruzko Legearen 21.1 artikulua ezartzen du oro har errentatzaileak egin behar dituela *"Errentatzaileak egin behar ditu, (...) , etxebizitzan beharrezko diren konponketa guztiak, beraren gain hitzartu erabileraren bizigarritasun-baldintzak gordetzeko"*,

Laburbilduz, esan daiteke Hiri Errentamenduei buruzko Legearen 21. artikulua aipatzen dituen konponketak direla errentan dagoen etxebizitzan gertatutako narriadurak edo kalteak konpontzeko helburua duten obrak edo lanak. Hau da, etxebizitza erabiltzeko moduan mantentzeko ezinbestean egin behar direnak; haiek egiteko beharra izan daiteke denbora igarotzearen ondorioa, gauzen berezko higaduraren ondorioa, errentamendu-kontratuan hitzartutakoaren araberako erabilera egokiaren ondorioa, edo ustekabeek edo halabeharrek eragindako gertaeren ondorioa, eta barne hartzen dituzte etxebizitzako elementuren bat konpontzea, berritzea edo ordeztea eskatzen duten kasuak.

Azken batean, egin beharreko konponketak dira etxeaz gozatzeko ezinbestekoak direnak.

2. Arartekoaren iritziz, errentariari ezartzen bazaio kontratua amaitzean etxebizitza jaso zuen bezalaxe itzultzeko betebeharra, bidezkoa da errentatzaileari ezartzea kontratuaren indarraldian zehar etxea hitzartutako erabilerarako egoera egokietan mantentzeko beharrezkoak diren konponketak egiteko betebeharra.

Laburbilduz, errentan hartutako etxebizitza kontserbatzearen printzipioa ez da bakarrik obrei buruzkoa, eta behar diren konponketak ere hartzen ditu barne.

Hala ere, Hiri Errentamenduei buruzko Legearen 21.4. artikuluari jarraituz, errentatzaileari ez litzaizkioke eskatu beharko errenta-konponketak, hau da, munta eta kontu ekonomiko txikiko konponketak, etxebizitzaren erabilera arruntak eragindako higaduraren ondoriozkoak.

Horrenbestez, errentariari egoztekoak lirateke beharrezkoak izan arren garrantzi ekonomiko handirik ez daukatena, erabilera desegokia frogatu diren gain. Horiek



konponketa soil edo txikiak izango lirateke: hondatutako entxufe bat aldatzea, bonbilla bat aldatzea...

3. Kasu honetan, ez da frogatu ur-berogailua behar ez bezala erabili denik. Gainera, Arartekoaren aburuz, aldatu den piezaren matxura gailu hori luzaroan erabiltzearen eta haren bizi-zikloaren ondorioa da.

Horrenbestez, gogoeta horiek helarazita, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailak kexagileak ordaindutako zenbatekoa itzultzeko egindako eskaera onartu du. Zehazki, hauxe jakinarazi dio Arartekoari:

- *"...erreklamatzailleak 2010/07/02an erreklamazioa egin ondoren eta jabearekin erreklamazioa adostu ondoren 2019/08/10ean ordaindu da."*

4. Sail horrek dio errentariak bete egin behar dutela Alokabide sozietate publikoak era honetako gorabeherak jakinarazteko ezarritako prozedura. Arartekoa baieztapen horrekin bat dator.

Nolanahi ere, azaldutako premia egoera hori ikusirik, erakunde honek uste du Alokabide sozietate publikoak kasu zehatz bakoitzean matxuraren garrantzi maila ebaluatzeko aukera izan behar duela; hala, bizkor jardun ahalko zuen premia bizikoa den gailu bat aldatzeko, baldin eta errentariak faktura aurkezten bada eta behar bezala egiaztatzen bada esku hartzen duen teknikariak ezin duela beste ezer egin.

Aipatu den moduan, kasu honetan, bizikidetzaren unitatea bost kidek osatzen zuten, eta haietatik hiru adingabeak ziren. Ur berorik gabe luzaroan jarraituz gero, egoera horrek kalte handia eragingo zuen, besteak beste, higiene-premia oinarrizkoenetan.

5. Beraz, eta hartutako erabakia aintzat hartuta, Arartekoak Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailari eskerrak eman nahi dizkio kexa-espeditante honetan emandako laguntzagatik.

Horregatik guztiagatik, honako ondorio hau atera dugu:

Ondorioa

Arartekoak kexa-espeditante hau itxi eta artxibatuko du; izan ere, egiaztatu du kexagilearen eskaera onartu dela eta, horren arabera, Alokabide sozietate publikoak 270 € ordaindu duela "Bizigune" Etxebizitza Hutsen Programako etxebizitza batean ur-berogailu elektrikoa aldatu dela eta.