



Arartekoaren 2022IR-2259-21 Ebazpena, 2022ko urtarrilaren 25ekoa. Horren bidez, Arartekoak amaitutzat eman du bere esku-hartzea Alokabide sozietate publikoaren esku-hartze batekin erakutsitako desadostasunari lotutako kexa baten harira.

Aurrekariak

1. Arartekoak izapidetzeko onartu zuen herritar batek Alokabide sozietate publikoak "Bizigune" Etxebizitza Hutsen Programari dagokion babes publikoko etxebizitzarekin parekatutako etxebizitzan intsektuak hiltzeko egindako lanak ordaintzeko eskatzeko hartu zuen erabakiarekin ados ez zegoela adierazteko aurkeztu zuen kexa bat.
2. Zehazki, kexagileak bere kexa-idazkian azaldu zuenaren arabera, 2021eko urtarrilean lehen aldiz jakinarazi zion sozietate publikoari higiezinan labezomorroak zeudela.

Helarazitako informazioaren ondorioz, 2021eko irailaren 16an, Alokabidek kontrataturiko enpresak, mantentzeko eta kontserbatzeko beharrezko konponketa-eta berrikuntza-zerbitzuen hornitzaile-erregistorako esparru-erabakiaren bidez, etxebizitzara bertaratu zen eta intsektuak hiltzeko tratamendua gauzatu zuen.

Nolanahi ere, 2021eko irailaren 23an, sozietate publikoaren bezeroentzako arreta zerbitzuak aipaturiko lanak gauzatu izanaren ondorioz ordaintzeko (689,70 euro) agindua jakinarazi zion kexagileari.

Kexagilea ez zegoenez ados helarazitako betebeharrarekin, kexagileak adierazi zuen aipaturiko etxebizitzan bizi zela 2019az geroztik eta antzeko ekintzak egin izan zirela aurretik ere. Edonola ere, azaldu zuen bere errentamendu-kontratuan ez zela jasotzen inolako ordainketarik egiteko betebeharririk.

3. Arestian aipaturiko gertakariak ikusi ostean, 2021eko azaroaren 9an, Arartekoak lankidetzak-eskaera bat bidali zion Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailari, erreklamazioaren muinaren edukia egiaztatu zezan.

Era berean, alde zuzeneko gogoeta batzuk helarazi zizkion. Horiek geroago azalduko ditugu, errepikakorrak ez izateko.

4. Lankidetzak-eskaerari erantzunez, 2022ko urtarrilaren 4an, erakunde honen erregistroan Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saileko sailburuaren idazki bat sartu zen eta horri Alokabide sozietate publikoaren Arlo Teknikoko zuzendariak egindako txosten bat erantsi zitzaion; bertan, egindako jarduketara desberdinak azaltzen ziren.



5. Hortaz, beharrezkoak diren egitateak eta zuzenbideko oinarriak 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), bai Europar Batasuneko Oinarrizko Eskubideen Gutunak (34.3 artikulua), bai eta Europako Gutun Sozialak berak (31. artikulua¹) ere, etxebizitzak alderdi soziala duela azpimarratu izan dute, pertsonen eta beren familien bizi-baldintzak hobetzen dituelako.

Europar Batasuneko Justizia Auzitegiaren 2013ko martxoaren 14ko epaiak (C-415/11 Auzia) eta ondorengo erabaki judizialek² agerian utzi dute herri-agintariek premiaz jardun behar dutela dagozkien eskumen-eremuetan, ohiko etxebizitza izateari eta erabiltzeari loturiko oinarrizko eskubideak bermatzeko.

Testuinguru horretan, Konstituzioaren 47. artikuluan aurreikusitako agindua garatuz eta betez, eta Autonomia Estatutuaren 10.31 artikuluan onartutako erabateko eskumen eskusiboak baliatuz, Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legean botere publikoek etxebizitza duina eta egokia eskuratzeko neurri egokiak sustatzeko duten betebeharra ezartzen da.

2. Era berean, abenduaren 23ko 466/2013 Dekretuan "Bizigune" Etxebizitza Hutsen Programaren arauketa jasotzen da. Zehazki, titulartasun pribatuko etxebizitza hutsak hartzeko eta ondoren "Etxebide" Etxebizitza Babestuen Eskatzaileen Erregistroan inskribatuta dauden pertsonen eskura jartzeko araubide juridikoa aurreikusten da.

Ondasuna hitzartutako erabilerara bideratzeko konponketei dagokienez, arestian aipaturiko abenduaren 23ko 466/2013 Dekretuaren 9. artikuluan horiek errentamendu-legerian aurreikusitakoari jarraikiz bere gain hartzeko betebeharra ezartzen zaio sozietate publikoari.

Hain zuzen ere, 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. Hain zuzen ere, aipatu legearen 21.1 artikulua ezartzen du, oro har, errentatzaileak egin behar dituela

¹ **Berrikusitako Europako Gutun Soziala.** [BOE, 139. zk., 2021eko ekainaren 11koa.](#) 2021eko uztailaren 1ean sartu zen indarrean.

² Besteak beste, Europar Batasuneko Justizia Auzitegiaren 2016ko abenduaren 21eko epaia (Sala Nagusia; gai metatuak: C-154/2015, C-307/2015 eta C-308/2015).

“etxebizitzan beharrezko diren konponketa guztiak, hitzartutako erabileraren bizigarritasun-baldintzak gordetzeko”.

Laburbilduz, esan daiteke Hiri Errentamenduei buruzko Legearen 21. artikulua aitpatzen 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 diren lanak; horiek egiteko beharra izan daiteke denbora igarotzearen ondorioa, gauzen berezko higaduraren ondorioa, errentamendu-kontratuan hitzartutakoaren arabera erabileraren 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 duintasunez gozatzeko ezinbestekoak direnak.

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.

3. Horren harira, kexagileak helarazitako erreklamazioaren azterketa sakon bat egin ostean, hasiera batean Arartekoak ez zuen ikusi errentariak okerreko edo arretarik gabeko erabilerara egin zuela baieztatzen zuen txosten teknikorik, justifikatuko lukeena errentariari egoztea intsektuak hiltzeko jarduketan ondoriozko gastua.

Arrazoi hori dela eta, Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailaren lankidetzak eskatu zuen.

4. Informazio-eskaerari erantzunez, sozietate publikoak honako hau jakinarazi berri dio Arartekoari:

- “Según el informe obrante en Alokabide, la infestación es leve y está localizada en la cocina, básicamente. La vivienda está en buenas condiciones de uso e higiene, por lo que una vez analizado el expediente y teniendo en cuenta que desconocemos el origen de la plaga, la imputación de la factura no se ha realizado correctamente. Es decir, tal como indica el Ararteko, no existe razón objetiva para que la persona arrendataria lo abone. Alokabide asumirá el importe íntegro de la mencionada factura.”

Adierazitakoa ikusita, Arartekoaren esku-hartzearen ostean, kexagileak kexa jartzeko zuen arrazoa dagoeneko konponduta dago.

5. Horren ondorioz, eta harturiko erabakia ikusi ostean, Arartekoak uste du justua dela Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailari zein Alokabide sozietate publikoari eskerrak ematea kexa-espedita hau behar bezala ebazteko eman duten laguntzagatik.



Horregatik guztiagatik, honako ondorio hau atera dugu:

Ondorioa

Arartekoak kexa-espedita hau itxi eta artxibatu du, egiaztatu baitu azkenean Alokabide sozietate publikoak bere gain hartu duela 689,70 euroen ordainketa, kexagilea bizi den babes publikoarekin parekatutako etxebizitzan intsektuak hiltzeko lanengatik.