



Arartekoaren 2015R-853-15 Ebazpena, 2015eko abenduaren 1ekoa. Horren bidez, Bilboko Udalarik gomendatu zaio baliogabetu dezala emandako exekuzio-agindua, gainditu egin baititu jabetzaren kontserbazio eta mantentze betebeharrak.

Aurrekariak

1. (...) kaleko (...) zenbakiko etxebizitza bateko jabeak gure ardurapean utzi du Bilboko Udalak etxebizitza konpontzeko, kontserbatzeko eta birgaitzeko eman duen exekuzio-agindua.

Erreklamazioaren xedek 2015eko apirilaren 1eko ebazpenari egin dio erreferentzia, izan ere, udalak, ebazpen horren bidez, konponketa, kontserbazio eta birgaitze lanak egiteko agindu baitio jabeari. Honakoak dira obra horiek:

- Etxebizitzako gela hezeetako ur instalazioak aldatzea edo konpontzea
- Logelak kentzea, komun osoa eta egongela sortzea, eta sukaldean ke-erazgailua jartzea.
- Etxebizitzako barne akaberak aldatzea edo konpontzea, arreta berezia emanaz sabaiei, hormei eta lurzoruei.

Jabeak adierazi du etxebizitzak bizigarritasunerako beharrezkoak diren betekizun guztiak betetzen dituela. Hortaz, eskatutako obrek gutxieneko kontserbazio betebeharrak gainditzeko dituztela uste du, eta hobekuntza kontuak direla (etxebizitzaren banaketa aldatzea, adibidez).

Arrazoi horietan oinarrituz, eta bere etxebizitza birgaitzeak dakarren eduki ekonomikoari ezin dionez aurre egin, berraztertze errekurtsoa jarri zuen 2015eko maiatzaren 10ean.

2. Jardunbide honi dagokion izapidea emateko beharrezko informazioa biltzeko xedez, Arartekoak informazioa eskatu dio Bilboko Udalarik honako kontuen gainean: emandako konponketa-aginduaren ezaugarriak, eskatutako lanen izaera eta aipatu kontserbaziorako eta segurtasunerako aipatu obrek duten beharra.
3. Gure eskaerari erantzunez, SURBISA Bilboko birgaitzeko hirigintza elkarteko aholkularitza juridikoaren txostena igorri digu Bilboko Udalak, 2015eko ekainaren 18koa. Bertan, udalak gaiaren gainean duen irizpidea azaldu da.
 - Bilbo Zaharra auzoaren Birgaitze Integralerako Esparru barruan sartuta dago (...) kaleko (...)ko etxebizitza. Aipatu eremuko hirigintza erregulazioa Bilbo Zaharra Birgaitzeko eta Barrutik Berritzeko Plan Berezian (PERRI) dago jasota, eta 1995ean onartu zen. PERRIren helburuen barruan dago honakoa: *"behar besteko jarduerak proposatzea bertan bizi direnen bizi-baldintzak hobetze aldera, baita etxebizitzen barruan ere"*, eraikinetako eta etxebizitzetako *"bizigarritasun, egitura eta eraikuntza baldintzak hobetzea"* lortzeko. PERRIren 3. artikuluko 1.2. idatz-zatiak balioetsi du hala-moduzko





kontserbazio egoeran dagoen eraikina dela higiezin hori, eta, bertan, honako konponketa indibidualak egin behar direla: *"energia elektrikoaren sarea aldatu eta tentsio baxuko araudiari egokitu hori, sukaldeak eta komunak aldatu, zoladura eta alikatatuak aldatzearekin bat, ura eta saneamendua jarri eta etxebizitza bakoitzaren barrualdea oro har konpondu"*.

- Etxebizitzan burutu diren jardunbideen ondorioz, bai eta elementu komunitario instalazio pribatiboen egoeratik eratorritako kalteengatik salaketan ondorioz ere, 1998tik hainbat ikuskapen-bisita egin dira etxebizitzan.

Txostenak aipatu duenez, urte horietan zehar unean uneko konponketak egin dira, izan jabearen ekimenez, izan komunitatearen ekimenez, izan hirugarrenen errekerimenduengatik. Hala ere, gertakari etengabeak egoteak erakutsi du aipatu jarduerak ez direla nahikoa izan hirugarrenei eta gauzei kalteak saihesteko.

- Kasu honetan, higiezin ur isuria egon delako jarri den salaketan du jatorria hasitako espedienteak. Hirigintza arloko zinegotzi ordezkariak, 2015eko apirilaren 1eko ebazpenaren bidez, zenbait obra egiteko agindu dio (...)ko etxebizitzako jabeari, SURBISAko zerbitzu teknikoek ezinbestekotzat jo baitituzte lan horiek 2015eko otsailaren 17ko aurretiko txostenean. Zerbitzu teknikoek udalaren jardura justifikatu dute Segurtasun Arloko 2011ko txostenean. Aipatu txostena beste espediente bati zegokion, ez esku artean dugun honi. Bertan, udaleko zerbitzuei informatzeko beharra adierazi zen, eta, beharko balitz, esku hartzekoa, *"bizilekuaren egoera"* zela-eta.

Exekuzio-agindua eman aurreko entzuteko epean, kexagileak arrazoibideak aurkeztu zituen, baina arrazoituta baliogabetu zizkieten.

- Aurreikusitako legezko markoari dagokionez, txostenak Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 199. eta 203. artikulua, Lurzoruaren Erregimenari eta Balorazioei buruzko Legearen 19. artikulua eta Hirigintza Diziplinaren Erregelamenduaren 10.1. artikulua aipatu ditu. Jabetzak lursailak, eraikuntzak, instalazioak eta eraikinak segurtasun, osasungarritasun, apaintura publiko eta begiramen egoeran edukitzeko dituen betebeharrak eratorri dira eskatutako obrak. Horretarako, kontserbatzeko eta birgaitzeko beharrezkoak diren lanak egin behar ditu jabetzak, horiek bizigarritasunerako eta erabilera eragingarriko eskatutako baldintzetan edukitzeko xedez.

Zehazki, espediente honen exekuzio-aginduaren helburua segurtasuna eta osasungarritasuna direla aipatu du. Txostenak azaldu du, higiezin higiene edo osasungarritasunaren babespean, zera onartu dela: *"zerbitzu sareak, ur instalazioak, aireztatze eta argiztapen elementuak eta kea eta partikulak murrizteko eta horien igorpenen aurkako gailuak egoera onean eduki beharko dira, helburu duten erabilerarako gai izango direla bermatzeko moduan."* Ere berean, segurtasun kontzeptuaren barruan honako kontuak ere sartu dira: egitura uraren ekintzaren aurrean babestea (itxituren iragazgaitasuna), korrosioa eta sua, hau da, suteen prebentzioa.





Txostenak azaldu duenez, Arartekoaren beraren irizpidea da udalek tresna horren bidez eskatu behar izatea jabeei *"eraikinen eta etxebizitza eta giza elkarbizitza lekuen osasun kontrola"* egitea.

Puntu horretan, txostenak azaldu du etxebizitza horretan bereziki intentsiboa dela bizikidetzak, izan ere, gelaka alokatzen baita. Zentzu horretan, hirigintzaren osasungarritasuna bermatzeko xedez, *"eraikuntzaren erabilerarekin lotu behar dira jabeen betebeharrak, eta ez eraikinen egoera objektiboarekin bakarrik."*

- Azken batean, udalaren txostenak etxebizitzaren egoerari erreparatuta ondorioztatu du *"erabat beharrezkoak"* direla agindutako obrak, bai egituraren kalteak egotea saihesteko eta uraren ekintzaren aurrean iragazgaitasuna bermatzeko, bai aireztapena eta argiztapena ziurtatzeko, eta ke igorpenen murrizketa eta kontrola ziurtatzeko, bai etxebizitzako eta giza elkarbizitzako lekuen osasungarritasuna bermatzeko; eta hori guztia, gainera, etxebizitzari ematen zaion erabilera intentsiboari lotuta, gelakako alokairua dela-eta.

4. Gero, exekuzio-aginduaren aurka aurkeztutako berraztertze errekurtsoari eta horren inguruan aurkeztutako desadostasun-idazkiari udalak ezezkoa eman diela komunikatu digu kexagileak.

Kexagileak berretsi egin du etxebizitzaren kontserbazio egoera egokia dela. 2003an, berritzeko lanak egin ziren sukaldean eta komunean SURBISaren ikuskapenarekin. Era berean azaldu du 2013an hobekuntza lanak egin zirela instalazio elektrikoan eta sabaien, hormen eta lurzoruen akaberan. Espazioen banaketari dagokionez, higiezinaren konfigurazioaren zati dira, gainerako etxebizitzak bezala.

Horregatik errepikatu du exekuzio-aginduekin duen desadostasuna.

Aurreko gogoetei erreparatuta, egoki ikusi digu kexa-espeditente honen gaineko zenbait gogoeta luzatzea, erreklamazioaren xedeari buruz:

Gogoetak

1. 2015eko apirilean kexagilearen etxebizitzan konponketa, kontserbazio eta birgaitze lanak egiteko eman zen exekuzio-agindua planteatu da esku artean dugun erreklamazioan, etxebizitza hirigintza araudiari egokitzeko agindua, alegia.

Udalak bidali duen informazioan eman den agindua azaldu da, interes publikoan oinarrituta, eta aginduak etxebizitzaren segurtasun eta osasungarritasun zuzena bermatzeko xedea duela adierazi da. "Erabat beharrezkoak" diren lanen helburua da egituraren kalteak saihestea eta osasungarritasuna zein giza elkarbizitza hobetzea etxebizitza barruan.

2. Kasu honetan, aurreko jardunbide batzuetan adierazi dugun bezala, hirigintza legediak eta jurisprudentziak exekuzio-aginduak emateko jaso duten edukia eta prozedura aipatu behar ditugu.





Jabetza eskubidearen eta hirigintza legediaren markoan, lursailen, eraikuntzen eta eraikinen jabeek horiek kontserbatzeko legezko betebeharra dute.

Etxebizitzen kasuan, etxebizitzari buruzko duela gutxiko 3/2015 Legea aipatu behar da, izan ere, 4. artikuluan ezarri du etxebizitzen jabeek jabetzaren funtzio soziala bete behar dutela, eta kontserbatzeko, mantentzeko eta birgaitzeko betebeharrak dakartzala horrek. Funtzio sozial hori betetzeko, *"behar besteko segurtasun, osasungarritasun, eraginkortasun energetiko, apaindura publiko eta begiramen egoeran eduki behar dituzte jabeek eraikinak, horiek kontserbatzeko edo hobetzeko beharrezko obrak eta lanak eginez, bizigarritasunerako, irisgarritasunerako eta erabilera eragingarrirako behar diren baldintzak mantentze aldera, energia kontsumoa eta baliabideak araz ezarritako mugen barruan mantenduz"*.

Etxebizitzari buruzko legediak gogorarazi du udalari dagokiola aipatu baldintzak betearaztea, hirigintza legedian aurreikusitakoaren arabera.

Euskadiko hirigintza legediak Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 199. artikulua bidez erregulatu du kontu hori. Jabeek *"segurtasun, osasungarritasun, apaindura publiko eta begiramen baldintzetan"* eduki behar dituzte eraikinak. Manu horren arabera, bizigarritasunerako eta erabilera eragingarrirako eskatutako baldintzetan edukitzeko horiek, kontserbatzeko eta birgaitzeko beharrezkoak diren mantentze-lanak eta obrak egin behar dituzte jabeek.

Garrantzitsua da lurzoruari buruzko testu bategina onartu duen ekainaren 20ko 2/2008 Legegintzako Errege Dekretuaren 9. artikulua, duela gutxi baliogabetu denak, horri buruz jaso dituen ñabardurak adieraztea. Izan ere, jabeen betebeharren barruan ezarri du *"eraikinak legezko baldintzetan kontserbatzeko betebeharra, aipatu erabilerarako euskarri izan daitezen, eta, beti ere, segurtasun, osasungarritasun, irisgarritasun unibertsal eta apaindura egoeretan edukitzea, legez eska daitekeenaren arabera, bai eta obra gehigarriak egitea ere, arrazoi turistiko edo kulturalengatik, edo hiriaren jasangarritasuna eta kalitatea hobetzeko, kontserbaziorako legezko betebeharraren irismenaren barruan"*. (Egun, Lurzoruari eta Hiria Birgaitzeari buruzko Legearen testu bategina onartu duen urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren 15. artikulua aplikatu behar da. Berdin mintzatu da, kontserbaziorako legezko betebeharrari dagokionez.)

Birgaitzeko betebeharren barruan, hiriaren kalitatea eta jasangarritasuna hobetzeko obra gehigarriak txertatu ditu legediak, eta honakoak izan ahalko dira horiek: *"Eraikuntzaren Kode Teknikoan ezarritako oinarrizko eskakizunetako batzuei egokitzea zati batean edo guztiz, eta administrazioak finkatu beharko du, arrazoituta, horietako bakoitzean eskuratu beharreko kalitate maila."* Hobetzeko obra horien kasuan, ulertu dugunez, Eraikuntzaren Kode Teknikoak energia aurrezteari eta isolamendu teknikoari buruz egindako aurreikuspenak sartu ahalko lirarteke, aurretik badiren eraikinei dagokienez. Edonola ere, araua atzeratu egin daiteke eskudun administrazioak arrazoituta erabakitzen badu zeintzuk diren eskuratu beharreko kalitate eta jasangarritasun mailak.





Horrek dakar jabeek eraikuntzaren oinarrizko betekizunak betetzeko beharrezkoak diren lanak eta obrak egiteko duten betebeharra. Eraikuntzaren Ordenamenduari buruzko azaroaren 5eko 38/1999 Legearen 3.1. artikuluan ezarri dira aipatu betekizunak. Araudi horrek ezarri du, pertsonen segurtasuna, gizartearen ongizatea eta ingurumenaren babesa bermatzeko xedez, eraikinek beraien funtzionalitaterako oinarrizko betekizunak bete behar dituztela (telekomunikazio zerbitzuen erabilera, irisgarritasuna edo sarbidea), bai eta segurtasunerako betekizunak bete behar dituztela ere (egitura, suteen prebentzioa eta erabilera), higienari dagozkion betekizunak alboratu gabe (higienea, osasuna eta ingurumenaren babesa, zarataren aurkako babesa).

3. Osasungarritasunari dagokionez, aurreko ebazpenetan aipatu dugu horren edukiak Eraikuntzaren Kode Teknikoa eduki behar duela oinarriztat. Arau horrek ezarri ditu *"erabiltzaileek, eraikinen barruan eta erabilera baldintza normaletan, kalteak edo gaixotasunak edukitzeko arriskua muga onargarrietara murrizteko betekizunak, bai eta, proiektuaren, eraikuntzaren, erabileraren eta mantentzearen ezaugarrien ondorioz, eraikinak hondatzeko eta horien berehalako ingurumena hondatzeko arriskua murrizteko"* betekizunak ere.

Helburu horiek lortzeko, eraikinak –eraikuntza araudi hori aplikagarri dutenak– modu zehatzean *"proiektatuko, eraikiko, mantenduko eta erabiliko dira"*, hezetasunaren aurrean babesteko, hondakinak jasotzeko eta ebakutzeko eta barruko airearen kalitatea hobetzeko, "DB HS Osasungarritasuna" oinarrizko agiriak ezarritako oinarrizko betekizunak betetzeko moduan.

Horregatik guztiagatik, gure ustean, osasungarritasun publiko eta urbanistikoko eskumenen multzoak dakar toki administrazioek eskatu behar izatea jabetzari, osasungarritasun eza egiaztatzen denean, gutxieneko osasungarritasunari arreta emateko neurriak har ditzala eta etxebizitza garbitzeko eta desinfektatzeko lanak egin ditzala.

Horrelaxe azaldu genuen Arartekoaren 2013ko abenduaren 9ko ebazpenean. Horren bidez, Bilboko Udalari gomendatu zitzaion esku har zezala etxebizitza baten osasungarritasun eza egoeraren gainean, hondakinak pilatu baitziren etxebizitza hartan, salbuespenezko moduan. Kasu horietan, udalaren jardunbideak arlo eta udal zerbitzu ezberdinen arteko koordinazioa behar du (osasun publikoa, hirigintza, gizarte zerbitzuak). Horretarako azaldu genuen ekintzarako protokoloa ezartzeko aukera, etxebizitzetan hondakinak salbuespenezko pilaketa gertatzen denerako, pilaketa horiek zirkunstantzia pertsonal baten ondoriozkoak direnean, Diogenes sindromearen edo antzekoen ondoriozkoak, adibidez.

4. Kasu honetan, udaleko administrazioak polizia eskumena edukiko du, kontserbazio betebeharrak eraginkor egitea bermatzeko.

Legedia horrek ezarri du, 199. artikulua Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 203. artikuluekin lotuta, zehazki, tokiko administrazioek exekuzio-aginduak emateko betebeharra dutela, lursailen eta eraikuntzen jabeek horiek baldintza ezin hobean edukitzeko betebeharra ezartzeko.





Udalek aginduak eman behar dituzte *"hondatuta edo bidezko erabilera egiteko baldintza txarretan dauden"* eraikinak konpontzeko, kontserbatzeko eta birgaitzeko obrak exekuta ditzaten.

Era berean, udalek konponketa, kontserbazio, birgaitze eta hobekuntza obrak exekutatzeko agindua eman ahalko dute eraikinaren egitura ziurtatzeko, hirugarrenei arriskuak murrizteko, ur zein energia elektrikoaren gutxieneko hornikuntza zerbitzuak emateko, edo irisgarritasun araudia bete dadin.

5. Aipatu legediak zehaztutako edo jurisprudenziatik eratorritako exekuzio-aginduek beti errespetatu beharko dituzte zenbait printzipio, besteak beste, proportzionaltasun printzipioa, gutxieneko esku-hartzerako printzipioa eta kongruentzia printzipioa.

Exekuzio-aginduek duten helburuarekiko proportzioa gorde behar dute, eta kongruentzia eduki behar dute horiek justifikatzeko arrazoiekin, eta beti aukeratu beharko da norbanakoaren borondatea gutxien murriztuko duen hori. Proportzionaltasun printzipioarekin bat eginez, Auzitegi Gorenaren 1998ko otsailaren 9ko epaiak (1998/1531 JB) eskatu du *"nahi den helbururako beharrezkoak direnak baino ez direla agindu behar"*. Epai horretan proportzionaltzat jo dira fatxada bat konpontzeko eskatutako lanak, *"hautemandako kalteak konpontzeko beharrezkoak"* direnak jasotzen baditu aginduak.

Agindutako lanek eta obrek eraikina egoki mantentzeko egin nahi diren obrak zehatu behar dituzte, eta zehaztasunez azaldu. Jurisprudenzia adierazi du betekizun hori beharrezkoa eta ezinbestekoa dela exekuzio-aginduak balioa eta eraginkortasuna izan ditzan. Auzitegi Gorenaren 1992ko urtarrilaren 2ko epaiak (1992/695 JB) zehaztu egin du *"egin beharreko ekintzak **xehatzeko edo zehazteko beharrezkoak** beharrezkoak"* jaso duen jurisprudenzia. Ez da nahikoa adierazpen orokorrak edo zehaztasunik gabeak egitea. Horretarako, aurretiko ikerketa eduki behar du aginduak, eta, bertan, behar besteko zehaztasunez eta argitasunez azaldu beharko dira eska daitezkeen lanak, segurtasun edo osasungarritasun arrazoiengatik, ezinbesteko betekizunetan oinarrituta. Aipatu zehaztasunik gabe ezin daiteke justifikatu agindutako obra segurtasuna, osasungarritasuna eta apaindura publikoa kontserbatzeko erantzukizunaren eremuan dagoen. Zera balioetsi du aipatu epaiak: *"hori gabe, aginduaren herritar hartzaila ez litzateke berau betetzeko egoeran egongo"*, *"egin beharreko lanak eta aurrekontua aurretik zehazteko betekizuna, ahal den neurrian eta aurreikusi daitezkeenaren arabera, interesdunari errekerimendua egitearekin batera, **beharrezko eta nahitaezko aurrekontua da aipatu exekuzio-aginduak balioa eta eraginkortasuna eduki ditzan**"*.

Herri-administrazioek behar-beharrezko lanak agindu behar dituzte, banakoaren askatasuna gutxien murriztuko duten edukia eta bidea aukeratuz. Kontua ez da irtenbide tekniko hoberenari edo material eraginkorreneri buruzko eraikuntza pedagogia egitea, izan ere, legezko betebeharrak bat zorrotz betetzea da aginduaren xedea.

Era berean, exekuzio-aginduek ez dute beste hirigintza xede batzuetarako balio behar, adibidez, urratutako hirigintza legezketasuna bermatzeko eta





berrezartzeko eskumen publikoak, beraien berezko prozedurak gidatu behar baititu horiek. Zentzu horretan, eraikin bat eraisteko agindua eman daiteke, hirigintza plangintzako aurreikuspenen arabera berau berrantolatzeko. Termino horietan, zera ezarri du Auzitegi Gorenaren 2002ko uztailaren 1eko epaiak (2002/5947 JB): *"Jabetza eskubideari berezkoa zaion edozein betebeharrak gainditzen du aurkaratutako jarduerak «eraikinaren hirigintza berrantolaketa» izendatutakoa jasan behar izateak, bai norberaren funtsekin bada, bai funts publikoen kontura bada ere. Eraikitakoaren zati baten aprobetxamendua behin betiko gabetzea da aipatu «eraikinaren hirigintza berrantolaketa», nahiz eta, ezarritako berrantolaketa lanak egiteko, aldi baterako debekatu eraikinaren erabilera, eta eraikinaren birmoldaketa jasan behar izan, kanpoko fatxadan bada ere."*

6. Kasu honetan, adierazi dezakegu onartutako exekuzio-aginduek etxebizitzaren eraketari erreferentzia egiten dioten egiturazko kontuak txertatu dituela.

Etxebizitza programa bat exekuzio-aginduen bidez eskatzeak gainditu egiten ditu higiezinaren kontserbazio eta mantentze betebeharrak. Aurreko paragrafoan adierazi dugun bezala, exekuzio-aginduek ez dute etxebizitza egungo hirigintza araudian aplikatu daitezkeen aurreikuspenei egokitzeko helburua. Aurreikuspen horien arabera, etxebizitzek kanpora begirako aireztatzea eta argiztapena eduki behar dute zuzenean; baita komun osoak edo egongela ere. Beste mekanismo eta prozedura batzuk daude, hirigintza kalitateari buruzko estandarrei dagokienez, zaharkituta geratu diren etxebizitzetan hirigintza antolamendua berrezartzeko, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 101. artikuluan aurreikusitako antolamendutik kanpoko erregimenaren kasua izaki hori.

Illo horretan, gure iritziz, berrikusi egin beharko litzateke exekuzio-aginduan logelak kentzeko, komun osoa sortzeko edo egongela erabilera emateko espazioa egokitzeko lanak egitea sartzea ezinbestekotzat jo duen udal irizpidea.

7. Beste alde batetik, beste kontu mota batzuk, hala nola, gela hezeetako ur instalazioak aldatzeko edo konpontzeko eskakizuna, edo barneko akaberak konpontzekoa, nahiz eta etxebizitza bateko ohiko betebeharren (ez egiturazkoen) zati izan, gutxienez esku-hartzearen printzipioarekin bat eginez, norberaren borondatearen esku geratu beharko liriteke, osasungarritasun publikoaren kontuengatik eska badaitezke ere. Adierazi dugun bezala, herri-administrazioek behar-beharrezko lanak agindu behar dituzte, banakoaren askatasuna gutxien murriztuko duten edukia eta bidea aukeratuz.

Horregatik da eztabaidagarria akaberak mantentzeko obra txikiak exekuzio-aginduan sartzeko eskakizuna, izan ere, eraikuntzaren aldetik duten garrantzi urria kontuan hartuta, txikia litzateke segurtasunerako edo osasungarritasunerako kaltea edo arriskua ekartzeko aukera.

Nolanahi ere, kexagileak bere alegazioan azaldu du sabaien, hormen eta lurzoruen berritze lanak egin direla.





Horregatik guztiarengatik, eta otsailaren 27ko 3/1985 Legeak -Ararteko erakundea sortu eta arautzekoak- 11.b) artikuluan ezarritakoarekin bat etorriz, honakoa da luzatzen den

GOMENDIOA

Atzera bota dezala 2015eko apirilaren 1ean idatzitako exekuzio-agindua. Agindu horren bidez, (...) kaleko (...)ko (...)ko etxebizitzaren jabeari etxebizitzan zenbait konponketa, kontserbazio eta birgaitze lan egin ditzala agindu zaio.

Ildo horretan, exekuzio-aginduan etxebizitza hirigintza araudiko aurreikuspenei egokitzeko obrak sartzea berrikusi beharko litzateke; besteak beste, logelak kentzeko, komun osoa sortzeko edo espazio bat egongela gisa erabiltzeko egokitzeko manuak.

Oro har, egokia litzateke, osasungarritasun eskakizunei dagokienez, etxebizitzetan kalitate estandarrak zehaztea, horrela, modu arrazoituan zehaztu ahal izan dadin zeintzuk izan behar diren jabetzari eskatu beharreko obrak eta mantentze-lanak.

