



**Arartekoaren 2017S-2091-17 Ebazpena, 2017ko abenduaren 19koa. Horren bidez, Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailari "Bizigune" Etxebizitza Hutsen Programari lagatako etxebizitza batean izandako kalte eta akatsengatiko erreklamazioari lotutako jarduna berriz aztertzeko iradokitzen zaio.**

### Aurrekariak

1. Herritar batek gure esku-hartzea eskatu du Alokabide sozietate publikoak bere erreklamazioan planteatutako hainbat nahiri lotuta egindako jardunekin ados ez dagoela-eta, "Bizigune" Etxebizitza Hutsen Programari lagatako etxebizitza batean topatutako akatsengatik.

2. Bere kexa idatzian kexagileak etxebizitzan egindako konponketekin ados ez zegoela adierazi zuen, ezta ordaindutako kalte-ordainaren kopuruarekin ere.

Era berean, Alokabidek 2016ko azarotik 2017ko martxora arte errenta ez ordaintzearekin ados ez zegoela ere adierazi zuen. Alde horretatik, kexagileak aipatu du 2016ko martxoan sozietate publikoari jakinarazi ziola urte horretako ekainaren 30ean amaitzen zen lagapen kontratua berritzeko asmorik ez zuela. Hala ere, adierazi du giltzak ez zizkiotela 2016ko urriaren 24ra arte eman.

Azkenik, esan du etxebizitza ez zela erabiltzeko moduan egon konponketak amaitu arte, 2017ko martxoaren 21ean.

Aurretik adierazitakoaz gain, kexagileak egindako konponketekin eta 2016ko ekainean kontratua amaitu zenetik 2017ko martxoaren 21ean etxebizitza benetan eskuragarri egon arte igarotako denborarekin duen desadostasuna adierazi du.

3. Azaldutako gertakariak ikusita, irailaren 19an Arartekoak lankidetzak eskara bidali zion Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailari.

Arartekoak kexagilearen gogoetak adierazi eta egitatei buruzko txosten bat eskatu zuen. Bertan, azaldu egin behar dira zer arrazoi tekniko edota juridiko izan diren sailak erreklamaturako gaien aldeko adierazpenik ez egiteko.

Gainera, Alokabidek giltzak ematetik -2016ko urria- etxebizitza benetan eskuragarri egon arte -2017ko martxoa- errenta ez ordaintzeko arrazoi zehatzak azaltzeko eskatu zuen

4. Arartekoak ez zuen informazio eskaera horri lotutako erantzunik jaso, eta, hortaz, azaroaren 6an sailari errekerimendu bat helarazi eta berariaz erantzun behar zuela gogorarazi zion.

5. Eskatutako lankidetzak eskaerari erantzunez, azaroaren 20an Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailaren txosten zehatz bat sartu zen erakunde honen erregistroan; bertan, Alokabide sozietate publikoak





egindako jarduketan berri ematen zen kexagileak adierazitako egoera argitze aldera.

Gainera, bidalitako txostenak 2016ko azarotik jabeak etxebizitza eskuragarri izan arte errenta ordaintzea ukatu zuen, honengatik: *"ez dagoela matxura larririk eta, hortaz, ez dagoela konponketek dirauten bitartean bertan bizitzeko ezinik."*

Azkenik, Arartekoari jakinarazi diote kasu honetan ez dela peritutzarik egon. Dena den, adierazi da ez dela etxebizitza itzuli aurreko txostenik egin, ikusmen-ikuskaritza dena.

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

#### Gogoetak

1. Etxebizitza emateko momentuarekin lotuta, sailak gozamen kontratuetan *"Alokairu Etxebizitzak Kudeatzeko Sozietate Publikoaren JABETZA eskuragarri jartzeari<sup>3</sup>"* dagokion klausula bat ezartzen du, eta bertan, hauxe ezartzen da:

*"etxebizitza erabiltzeko eta mantentzeko moduan egoteko beharrezkoak diren kudeaketak egingo ditu, JABETZAREN alde, etxebizitzaren ohiko erabileragatik sortutako berezko higadura salbu, eta desadostasunak egotekotan etxebizitza BIZIGUNE programan jarraitzeko egindako txostenaren egilea den Teknikariaren irizpidea jarraitu beharko dute aldeek".*

2. Bidalitako txostenean, Alokabide sozietate publikoak hauxe dio:

*"erreklamatzailerekin behin baino gehiagotan telefonoz hitz egin eta bileran elkartu ondoren erabaki genuen, gure prezioen arabera (erkatu genituen Jose Luis jaunak ekarri zizkigun aurrekontuekin). Alokabidek konponketa batzuk egingo zituela, kontratuko obligazioak betetzearren. Gure ustez, bi aldeak konforme geratzeko modukoak ziren, ahaztu gabe 10 urte igaro zirela. Konponketa horien zenbatekoa 3.325,64€."*

Konponketak guztira 4.175,92€ direla gaineratu du.

Alde horretatik, etxebizitzaren jabeak Alokabide sozietate publikoak konponketengatik finkatutakoa baino kalte-ordain handiagoa jasotzeko eskubidea justifika dezakeen beste txosten teknikorik ez du Arartekoak.

---

<sup>3</sup> Egun Alokabide den Sozietate Publikoak

3. Hala ere, kexagileak kexa-espiediente honetan zalantzan jarritako alderdietako bat da etxebizitza eskuragarri egoteko atzerapena eta 2016ko azarotik giltzak 2017ko martxoaren 21ean behin betiko eman arte errenta ez ordaintzea.

Zehazki, kexagileak errepikatu du gozamen-kontratua 2016ko ekainaren 30ean amaitu zela eta giltzak 2017ko martxoaren 21ean eman zizkiotela behin betiko. Denbora horretan gremio ezberdinetako teknikari ezberdinek etxebizitza barruan konponketak egin zituztela dio, eta horrek etxebizitza guztiz eskuragarri egotea galarazi zuela.

Azaldutako gertakariak egiaztatu ahal izateko, kexagileak dokumentazio ezberdina aurkeztu zuen, giltzak emateko adostutako datatik aurrera ere konponketak egin zirela egiaztatzen zuena.

Zehazki, egiaztatu da 2016ko azaroaren 21ean Alokabide sozietate publikoak konpondu beharreko partida zehatzen berri eman zuela<sup>4</sup>.

Era berean, konponketak denboran luzatu zirela egiaztatu da. Zentzu honetan, 2017ko urtarilaren 20an haxe jakinarazi zitzaion kexagileari:

*"1. Tras las obras, un gremio, limpiará la vivienda.*

*-(...) 3. Referente a la placa vitrocerámica, indicarle que procederemos al cambio de cristal."*

Egiaztatu da ere 2017ko martxoaren 8an langile ezberdinak sartu zirela etxebizitzan desinfektatzera, eta hori dela eta bi egunetan etxebizitzan sartzea debekatu zela.

Epealdi horretan etxebizitza barruan egindako konponketen erakusle da 2017ko martxoaren 16ko idatzia. Bertan, Alokabidek jabeari haxe jakinarazi zion:

*"Espedientea osotasunean aztertuta, jabetza eman baino lehen legez eska dakizkigukeen eginbeharrekin bat eginez, zure etxebizitzan beharrezko konponketak egin dira. Serrail aldaketa etxeko garbiketa sakonagoa eta Alokabidek esaten dauan bitrozeramikan aldaketa gelditzen dira egiteko. Horregatik guztiagatik langileari utzi beharko diozu etxera sartzen egin beharrekoak egiteko."*

---

<sup>4</sup> Hauek aipatu ziren: *"Limpieza de vivienda, manchas de pintura en mueble salón, reparar cerradura de puerta entrada no funciona correctamente, reparar hoja de ventana de dor 1 y dor 3, interior de armario, pintar paredes de hall, dor 3, dor 2, interior de armario empotrado dor 1, desinsectación, suelos de dor 1, salón y dor 3 con rallones o sin barniz, acuchillar y dar pinky, campana extractora no funciona reparar o reponer, cambiar frigorífico, reparar mecanismos de manilla de baño 2, y dor 1 para que cierren correctamente, limpiar azulejos de cocina y gomas mampara, cortinas de vivienda excepto cocina que está rota, reponer 3 baldosas de baño con 1 picadas, reponer vitrocerámica."*



Azkenik, martxoaren 17ko idatzi bat ageri da, kexagileari hauxe helarazteko:

*"Le informamos que todas las obras de la vivienda (...) han finalizado. En los próximos días recibirá en su domicilio (...) dichas llaves."*

4. Aurretik adierazitako gertakarien harira, kexagileak Alokabide sozietate publikoari jakianrazi zion higiezinaren eskuragarritasun osoa izan zuela 2017ko martxoaren 21ean, konponketak egin ondoren, giltzak behin betiko eman zioten unea.

Finean, Arartekoaren ustez, 2016ko urriaren 24an giltzak eman ondoren Alokabidek konponketa ezberdinak egin zituen, kexagileari bere etxebizitza eskuragarri izatea galarazi ziotenak.

5. Arartekoak adierazi nahi du gozamedunak (kasu honetan Alokabidek) egoera onean mantentzeko betebeharra duela, eta horrek, ikuspegi positibo batetik, egoera onean mantentzeko beharrezko diren jardunak egin behar izatera darama, eta aldi berean eta ikuspegi negatibotik, arriskuan jarri edo narriatu dezaketen jardunik ez egitea.

Dena den, ohiko konponketak egitea edo mantentze jardunak egin arte ez-ohikoen beharraren abisua emateko duen betebeharra da, eta kalteak ekiditeko beharrezko neurriak hartzea.

Zentzu honetan, gozameduak beharrezko ohiko konponketak egitera derrigortuta dago, Kode Zibilaren 500. artikularen arabera. Ondorioz, zaintzeko betebeharrari lotutako betebeharra da, kaltetu dezaketen jardunak ez egitera derrigortzen duena, ikuspegi aktibotik ere, beharrezko konponketak egitea bezala.

Laburbilduz, jabeari zein gozamedunari interesatzen zaien betebeharra da, gauza produkzio eta erabilera egoera egokian mantentzeko aukera ematen duelako, baina Kode Zibilak esleipendunari egozten diona, erabilera eta gozamenaren ordain gisa.

Azkenik, gozamena amaitzean, gauza egoera onean itzuli behar da. Beraz, gozamena bitartean egindako kalteak direla eta konponketak egin behar badira, jabeak horien kostua exijitu ahalko du.

6. Horri dagokionez, «Bizigune» Etxebizitza Hutsen Programa arautzen duen abenduaren 13ko 466/2013 Dekretuaren 14. artikulua honako hau ezartzen du sarreran:

*"2012. urtean, etxebizitzaren alokairuagatiko hileko errentaren batez bestekoaren mailak Euskadin % 10 egin zuen behera, aurreko urtearen aldean."*





*Horrenbestez, logikoa da «Bizigune» Etxebizitza Hutsen Programan sartuta dauden etxebizitza-jabeei eman beharreko ordainsariaren zenbatekoa ere murriztea; eta are gehiago kontuan izanik ez dutela inolako arriskurik errenta ez jasotzeko, ez eta etxebizitza hondatzeko ere, denboraren joanak eragindako galerak izan ezik”.*

7. Arartekoak positiboki baloratu du Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailak Alokabide sozietate publikoaren bidez egunero egiten duen esfortzua. Dena den, kasu honetan, nahikoa egiaztatu da kexagileak ez zuela bere etxebizitza eskuragarri izan jabetzaren behin betiko ematera arte, 2017ko martxoaren 21era arte.
8. Finean, kexa-espeditetan dagoen dokumentazioan egiaztatu da gozamen-kontratua 2016ko ekainaren 30ean amaitu zela. Era berean, egiaztatu da kexagileak ez zuela urriaren 24ra arte giltzak eskuratu eta etxebizitzan konponketak egin behar izan zirenez jabeak ez zuela etxebizitza eskuragarri izan 2017ko martxoaren 21era arte, sozietate publikoak giltzak behin betiko eman arte.

Horregatik guztiagatik, otsailaren 27ko 3/1985 Legeak –erakunde hau sortu eta arautzekoak– 11. b) artikuluan xedatutakoarekin bat etorritz, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailari honako gomendio hau egin nahi diogu:

#### IRADOKIZUNA

Azaldutako guztiagatik, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailak kexagilearen nahien ukatzea berriz azter dezala, hau da, 2016ko azarotik 2017ko martxora arteko errenta ordaintzea.

