

# 6/20

## *irizpena*

Zeinaren bidez jendaurrean jartzen baita etxebizitza hutsak arautzen dituen eta haien funtzio soziala betetzeko neurriak ezartzen dituen

**Dekretu Proiektuari buruzkoa**

**Bilbon, 2020ko azaroaren 16an**



**CES  
EGAB**

Consejo Económico  
y Social Vasco

Euskadiko Ekonomia eta Gizarte  
Arazoetarako Batzordea



## I.- AURREKARIAK

---

2020ko urriaren 27an, Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailaren idazki bat sartu zen Euskadiko Ekonomia eta Gizarte Arazoetarako Batzordean. Idazki horretan, txosten bat eskatu zen hutsik dauden etxebizitzak arautzen dituen eta horiek benetan okupatuz beren funtzio soziala betetzeko neurriak ezartzen dituen dekretu-proiektuari buruz, Euskadiko Ekonomia eta Gizarte Arazoetarako Batzordearen maiatzaren 17ko 8/2012 Legearen 3.1.b) artikuluan ezarritakoaren arabera.

Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailak egindako dekretu-proiektua da, eta, Euskal Autonomia Erkidegoko Autonomia Estatutuaren 10.31 artikulua arabera, EAEk eskumen eskusiboa du etxebizitzaren, hirigintzaren eta lurralde-antolamenduaren arloetan, Etxebizitzari buruzko 3/2015 Legearen 56. artikulua erregelamendu bidez garatzen du eta hutsik dauden etxebizitzak eta etxebizitza horiek benetan okupatzeko neurriak arautzen ditu.

Urriaren 27an, dekretu-proiektuaren berri eman zitzaion Batzordeko Osoko Bilkurako kide guztiei, beren proposamenak eta iritzia bidal zitzaion, eta horien guztien berri eman zitzaion dagokion Lan Batzordeari, Gizarte Garapenerako Batzordeari, betiere Euskadiko Ekonomia eta Gizarte Arazoetarako Batzordearen Funtzionamenduari buruzko Erregelamenduan ezarritakoaren arabera. Gizarte Garapenerako Batzordeak lan-bilera bat egin zuen 2020ko azaroaren 10ean, irizpen-aurreproiektuaren proposamen bat eztabaidatzeko, eta irizpen-proiektua egitea erabaki zuen. Proiektua Euskadiko Ekonomia eta Gizarte Arazoetarako Batzordearen osoko bilkurari aurkeztu zitzaion, 2020ko azaroaren 16an, eta aho batez onartu zen.

## II.- EDUKIA

---

Kontsultagai jarritako dekretu-proiektuaren testuak hitzaurre bat, hogeita zortzi artikulua, xedapen gehigarri bat eta azken xedapen bat ditu.

### **Hitzaurrea**

Hitzaurrean, lehenik eta behin, Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legea eta IX. kapituluak aipatzen dira. Kapitulu horrek etxebizitzaren bizigarritasun-baldintzak eta funtzio soziala egoki erabiltzeko berme juridiko batzuk arautzen ditu, eta, bere eskumenen esparruan, etxebizitzaren funtzio soziala bermatzeko neurriak ezartzen ditu, besteak beste, okupaziorik

eza saihesteko neurriak. Etxebizitzaren egoera edo okupaziorik gabeko egoera etxebizitzaren funtzio soziala ez betetzat hartzen da. Etxebizitzaren funtzio soziala benetan okupatuz bete dadin sustatzeko, Etxebizitzaren Legeak zenbait prozedura arautzen ditu, besteak beste, etxebizitza hutsa deklaratzeko administrazio-prozedura.

Jarraian, hitzaurreak zuzenean aipatzen du dekretu-proiektuaren edukia, eta adierazten du etxebizitza huts deklaratzeko administrazio-prozedura hori arautzen duela, bai eta ondoren hutsik dauden etxebizitzaren erregistro autonomikoan inskribatzea ere.

Halaber, adierazi du hutsik dauden etxebizitzaren deklarazioaren ondorioetako bat hutsik dauden etxebizitzaren kanona ezartzea dela. Hutsik dauden etxebizitzaren okupazioa mugiarazteko, alokairua sustatzeko neurriak ezarri dira, bai birgaitzeari dagokionez, bai etxebizitzaren alokairua errazten duten programa publikoetan sartzeari dagokionez.

Azkenik, xedapen gehigarrien atalean, honako hauek arautzen dira: etxebizitza-eskaera eta -premia egiaztatua duten eremuak deklaratzeko araubidea, alokairua ezartzeko figura eta babestu gabeko etxebizitzaren eta eranskinen nahitaezko desjabetzea, kontserbatzeko eta birgaitzeko eginbeharra eta funtzio soziala betetzen ez badira. Dekretuaren testua ez dator bat hitzaurrean adierazitakoarekin, eta artikuluetan xedapen gehigarriei esleitutako figura guztiak kokatzen dira, salbu eta xedapen gehigarri bat, kontserbazio-, mantentze- eta birgaitze-betebeharrak ez betetzeagatik babestu gabeko etxebizitzaren eta eranskinen nahitaezko desjabetze gisa izendatua hain zuzen.

### **Xedapenak**

Dekretu-proiektuaren xedapenen atalak xedapen hauek ditu:

1. art. Xedea eta aplikazio-eremua.
2. art. Etxebizitza hutsik dagoela deklaratzeko prozedura hastea justifikatzen duen egoera.
3. art. Okupaziorik eza justifikatzeko arrazoiak.
4. art. Etxebizitzak etengabe hutsik daudela egiaztatzeako bitartekoak.
5. art. Prozeduraren izaera ez-zehatzailea.
6. art. Aurretzeko ikuskapen- eta ikerketa-jarduerak.
7. art. Hutsik dauden etxebizitzak deklaratzeko prozedura hastea.
8. art. Alegazioak eta frogabideak.
9. art. Hutsik dagoen etxebizitza deklaratzeko prozeduran dagoen etxebizitza eskualdatzea.
10. art. Prozeduraren ebazpena.
11. art. Prozedura ebazteko epea eta iraungitzea.
12. art. Hutsik dauden etxebizitzaren deklarazioaren indarraldia,
13. art. Hutsik dauden etxebizitzaren urteko kanonaren likidazioa eta diru-bilketa.
14. art. Administrazio publikoen administrazio-prozedura erkidearen araudiaren aplikazio osagarria

15. art. Izaera eta xedea.
16. art. Euskal Autonomia Erkidegoan hutsik dauden etxebizitzaren erregistroan inskriba daitezkeen jarduketak.
17. art. Etxebizitza Hutsen Erregistroa zer ataletan egituratzen den.
18. art. Inskripzioaren edukia.
19. art. Ondorengo oharrak.
20. art. Ezerezteak.
21. art. Erregistroan sartzea.
21. art. Hutsik dagoen etxebizitza birgaitzeko laguntzak.
23. art. Bizigune programa, hutsik dauden etxebizitzaren alokairua sustatzeko.
24. art. Hutsik dauden etxebizitzak merkatu libreko etxebizitzak alokatzeko Alokairu Segurua Arrazoizko Prezioa bitartekaritza-programan (ASAP) sartzea.
25. art. Hutsik dauden etxebizitzak bitartekaritza-programetan sartzea eta udalek sustatutako alokairu babestua sustatzeko politikak bultzatzea.
26. art. Etxebizitza-eskari eta -beharra egiaztatuen eremuak.
27. art. Nahitaezko alokairua hutsik dauden etxebizitzetan.
28. art. Hutsik dauden etxebizitzak eta haien eranskinak nahitaez desjabetzea.
- Xedapen gehigarria. Babestu gabeko etxebizitzaren eta eranskinen nahitaezko desjabetzea, kontserbatzeko, mantentzeko eta birgaitzeko betebeharrak ez betetzeagatik.

### III.- GOGOETA OROKORRAK

---

#### Irizpenaren xede den arau-proiektua txertatzen den esparru juridikoa eta konstituzionala

Etxebizitzarako eskubidea ezinbesteko premia da gizakiarentzat, ezinbestekoa garapen indibidual eta sozialerako, betiere askotariko premiak asetzea ahalbidetuz eta babesa, segurtasuna, ongizatea, intimitatea, bizikidetzako eta auzotasuneko harreman-esperientzia bilatuz. Euskadiko Etxebizitzari buruzko 3/2015 Legearen zioen azalpenean adierazten den bezala, etxebizitzarako eskubidea ezinbesteko premia da gizakiarentzat, funtsezko beste eskubide batzuk izatea baldintzatzen duelako, hala nola enplegua izatea, sufragio-eskubidea erabiltzea, prestazio eta zerbitzu publikoak eskuratzea, seme-alabak eskolatzea, kultura eta ingurumen egokia izatea.

Etxebizitza bat izateko eskubideak eta eskubide hori benetan gauzatzeak bizitza duina izatea errazten eta ahalbidetzen diote gizakiari.

Aintzatespen handiena duen eskubidea da, bai gure ordenamendu juridikoan, bai nazioarteko zuzenbidearen esparruan. Lehenik eta behin, Giza Eskubideen Adierazpen Unibertsala, pertsona

orok bizi-maila egokirako eskubidea duela aldarrikatzen baitu, hain zuzen berari eta bere familiari osasuna eta ongizatea bermatzeko, eta, bereziki, elikadura, jantziak, etxebizitza, laguntza medikoa eta beharrezko gizarte-zerbitzuak. Bigarrenik, Europako Gutun Soziala, zeinak etxebizitza txukun eta eskuragarriko sarbide unibertsal ziurtatuz hitz egiten baitu. Hirugarrenik, Europar Batasuneko Oinarrizko Eskubideen Gutuna; izan ere, gizarte-bazterketari eta pobrezari aurre egiteko, Batasunak etxebizitza-laguntza jasotzeko eskubidea aitortzen eta errespetatzen du, baliabide nahikorik ez duten guztiei bizitza duina bermatzeko. Azkenik, gure Konstituzioak, 47. artikuluan, etxebizitza duin eta egokia izateko eskubidea aitortzen du, eta ezartzen du botere publikoek beharrezko baldintzak sustatuko dituztela eta eskubide hori gauzatzeko arau egokiak ezarriko dituztela, lurzorua erabilera arautuz interes orokorraren arabera, espekulazioa galarazte aldera. Eginkizun hori gauzatzean, botere publikoek oinarrizko eskubideak errespetatu behar dituzte, eta horien artean jabetza pribatua dago; eskubide horren bermea oso modu zehatzean adierazten da 33. artikuluan: *“Inori ezin zaizkio bere ondasun eta eskubideak kendu, onura publikoko edo interes sozialeko arrazoi justifikatuengatik ez bada.”*

Aldarrikapen solemneak gorabehera, biztanleek etxebizitza duin bat kostu eskuragarrian eskuratzeko dituzten zailtasunek presente jarraitzen dute egunerokoan, eta gure gizartean oraindik betetzeke dagoen erronka bat da hori benetan eta eraginkortasunez gauzatzea.

Gure esparru juridiko-konstituzionalean, etxebizitza duin eta egokiaz gozatzeko eskubidea izateko, botere publiko guztiek jardun positiboa izan behar dute herritar guztien alde, eta, bereziki, merkatu librean etxebizitza duin eta egokia lortzeko baliabiderik ez dutenen alde.

Arlo horretan eskumena duten guztiak dira interpelatutako botere publikoak, eta euskal agintariei dagokie arlo horretan lan egitea, gure autonomia-erkidegoak etxebizitzaren arloan duen eskumen eksklusiboa garatzeko, eta Etxebizitzaren Legea funtsezko pieza da ahalegin horretan.

Eusko Legebiltzarrak 2015eko ekainaren 18an onartutako Etxebizitzaren Legeak jauzi kualitatibo bat ematen du etxebizitza duina izateko eskubidearen aldarrikapenetatik etxebizitza hori praktikan gauzatzeko bidean, zeren eta eskubide subjektibo gisa aitortzea eta etxebizitzaren funtzio sozialaren edukia definitzea aurreikusten baitu.

Gure araudiak esplizituki aitortzen du etxebizitza duin, egoki eta irisgarria izateko eskubidea, eta eskubide subjektibo gisa eratzen du etxebizitza egonkor bat legez okupatzeko eskubidea, etxebizitza duin eta egokirik ez izan arren etxebizitza bat lortzeko behar diren baliabide ekonomikorik ez dutenen alde.

Eskubide subjektibo horri esker, etxebizitzarako eskubidea betetzea eska daiteke -bide juridikzionaletik ere bai- babesturiko etxebizitza alokairuan eskuragarri jarrita, edo are gehiago, etxebizitza librea eskuragarri jarrita bitartekaritza-programen bidez edo, etxebizitzarik egon ezean, diru-prestazioa ezarrita.

Beste alderdian, horrek esan nahi du Eusko Jaurlaritzak eta etxebizitzaren arloan eskumenak dituzten gainerako erakunde publikoek eskubide hori betetzen dela zaindu behar dutela, eta neurri egokiak sustatu eta hartu behar dituztela etxebizitzarik ez dutenei etxebizitza bat eskuratzeko eta legez okupatzeko aukera emateko. Legeak lehentasuna ematen dio alokairu-erregimeneko etxebizitzak sustatzeari.

Batzorde honek ibilbide hori balioesten du, bai eta esparru honek etxebizitza duin bat eskuratzeko eskaintzen dituen aukeren hobekuntza ere. Ahalegin horretan, oraindik ere bide luzea egin behar da, eta garrantzitsua da administrazio publiko guztien ahaleginak areagotzen

jarraitzea alokairuko etxebizitza babestuen eraikitze eta alokairurako etxebizitzak mobilizatzeko programa publikoei jarraipena emateko, Etxebiden erregistratutako euskal herritarren artean oraindik betetzeke dagoen etxebizitza eskaerari erantzuteko eta gazteen emantzipazioa arrazoizko prezioetan errazteko. Une honetan, komeni da, halaber, gizarte-bazterkeria izateko arriskuan dauden kolektiboentzako formulak garatzeko beharra azpimarratzea, familia eta haurrak babestuz, COVID-19aren ondoriozko inguruabarrek ahulezia ekonomikoko egoerak areagotuko dituztenean eta etxebizitza duin bat eskuratzeari kalte egingo diotenean.

### Araugintza-ekimena eta haren edukia baloratzea

Etxebizitzari buruzko Legea aplikatzeko, erregelamendua garatu behar da, eta, besteak beste, konstituzio-kontrakotasuneko errekurtsioa aurkeztu behar da, Auzitegi Gorenak 2018. urteko irailaren 19ko 97/2018 epaian erabaki baitzuen xedapen horietako gehienak konstituzionalak direla.

Horixe da, hain zuzen ere, hutsik dauden etxebizitzak arautzen dituen eta etxebizitza horiek okupatzu eginkizun soziala betetzeko neurriak ezartzen dituen dekretu-proiektuaren gaia.

Etxebizitzaren Euskal Legeak elementu berritzaileen artean du, halaber, etxebizitzaren funtzio sozialaren irismenari eta edukiari buruzko alderdi berriak sartzea, hala nola kontserbazio-, mantentze- eta birgaitze-eginbeharra edo hutsik dagoen etxebizitzari buruzko erregulazioa, justifikaziorik gabeko okupaziorik eza funtzio sozialaren ez-betetze gisa ulertuta. Horixe da, hain zuzen ere, hutsik dagoen etxebizitza, eta Etxebizitzaren Legearen IX. kapituluko etxebizitzaren bizigarritasun-baldintzak eta funtzio soziala egoki erabiltzeko berme juridikoak osatzen dituzten xedapenen zati bat, aztertzen ari garen dekretu-proiektuaren erregelamendu-garapenaren xede den gaia.

Etxebizitzaren erabilerarekin lotutako funtzio soziala betetzeari buruzko arauak arrazoizko moduan garatzea, edo erabilerari hori modu iraunkorrean edo justifikaziorik gabe ez okupatzeagatik ez betetzea, etxebizitza hutsen stocka aprobetxatuz etxebizitza-beharra arintzen laguntzen duen bide bat da. 2019an, Etxebizitzaren Euskal Behatokiak egindako etxebizitzaren erabilerari buruzko txostenak 33.466 etxebizitza huts zenbatu zituen. Horietatik 15.149 bi urtean baino denbora luzeagoan daude hutsik.

Ondorio horietarako, funtsezkoa da zehaztea noiz ulertzen den etxebizitza bat hutsik dagoela eta etxebizitzaren funtzio soziala ez duela betetzen; izan ere, Etxebizitzaren Legeak dekretu-proiektuak ezarri nahi duen araubidea muinean jartzen du. Etxebizitzaren Legeak, 56. artikuluan, amaitu gabeko definizio bat ematen du, erregelamendu bidez garatzeko dagoena; izan ere, etxebizitza huts gisa hartuko da bi urte baino gehiagoz etengabe hutsik egon den etxebizitza, salbu eta ez erabiltzea justifikatzen duen arrazoirik badago, Legean eta hura garatzen duen araudian ezarritakoaren arabera. Legeak, halaber, hutsik dagoen etxebizitza deklaratzeko figura aurreikusten du, eta horrek ondorio batzuk dakartza berekin; izan ere, legeak ezarritako neurriak hartu ahal izateko aurretiazko urratsa da, etxebizitzak benetan okupatzeko eta, hala, etxebizitzaren funtzio soziala betetzen dela bermatzeko. Adierazpen horrek administrazio-prozedura bat artikulatzea eskatzen du, etxebizitzaren titularrei eta Eusko Jaurlaritzak edo dagokion udalak izapidetu beharrekoei entzunaldia emateko. Prozedura hori ere erregelamendua garatzeko gordeko da. Era berean, hala eskatzen dute Etxebizitza Hutsen Erregistroak eta bertan inskribatzeak, hori baita hutsik dauden etxebizitzaren kontrola eta jarraipena egiteko oinarritzko tresna, bai eta Etxebizitza Legeak etxebizitza hutsen funtzio soziala lehengoratzeko jasotzen dituen figurek ere.

Haren edukiari buruz jarraian egiten ditugun gogoetak alde batera utzi gabe, Batzorde honek egokitzat jotzen du Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailak Etxebizitza Legearen beharrezko arau-garapenari ekiteko ekimena, hutsik dauden etxebizitzetako buruzko alderdietan, bai eta funtzio soziala benetan okupatuz betetzeko neurriei dagokionez ere; izan ere, funtzio sozial horrek aukera ematen du alokairuko etxebizitzaren eskaintza handitzeko eta herritar guztiek etxebizitza duina eskuratu ahal izatea bermatzeko etxebizitza-politika publikoak, haien bizilekua edo erosahalmena edozein izanik ere.

Dekretu-proiektuaren edukiari dagokionez, dekretu-proiektuak hainbat neurri jasotzen ditu hutsik dauden etxebizitzak okupatzeko, hala nola kanon bat ezartzea eta okupazioa sustatzea alokairua sustatzeko neurrien bidez, edo birgaitzeko eta alokairua errazteko programen bidez, baita hertsatzeko neurrien bidez ere, hala nola nahitaezko alokairua ezartzea eta etxebizitzak eta eranskinak nahitaez desjabetzea.

Neurrietako batzuk egokitzat jotzen ditugu etxebizitza eskuratzea sustatzeko, zeren eta partikularrak, hutsik dauden etxebizitzaren titularrak, merkatuan eskaintzera bultzatzen baitituzte, jabe horien askatasuna eta eskubide legitimoak errespetatuz. Birgaitzeko laguntza-programaz ari gara (22. artikulua), Bizigune programaz (23. art.), edo bitartekaritza-programara (24. art.) .

Beste neurri batzuen helburua da desokupazio-egoerei eusteko pizgarriak kentzea, justifikatutzat jo baitaitezke zentzuzko terminoetan diseinatzen badira; hala, etxebizitza hutsik dagoela deklaratzeko eta dagokion erregistroan inskribatzeko prozedura, edo karga estafiskal gisa konfiguratutako urteko kanona.

V. kapituluan, nahitaezko alokairuari eta nahitaezko desjabetzeari buruzkoan, kontuan hartu behar da herritarren oinarritzko eskubideei eragiten diela eta agintari publikoen esku dagoen azken errekurtsioa dela, eta, horregatik:

- Pizgarriak emateko edo kentzeko beste mekanismo batzuk nahikoak izan ez direla ebaluatzen den bitartean aktibatu behar dira.
- Kasu desberdinak argi eta garbi bereizi behar dira, adibidez, jabetza pertsona fisiko edo juridikoena den bereiziz.
- Haien erregulazioa arreta bereziz idatzi behar da, alarma soziala sortzeko edozein arrisku saihestuz.
- Bermeak eta segurtasun juridikoa zorrotz behar dira, diskrezionalitatea ahalik eta gehien murriztuz..

Beraz, kapitulu honen planteamendua eta idazketa nabarmen hobetu behar da.

Botere publikoek etxebizitza-politikak behar bezala gara ditzakete, goian aipatutako sustapen-neurriak hartuz, edo ekintza zuzenagoak ezarriz, hala nola jabetza- edo alokairu-erregimeneko etxebizitzak sustatzea, eraikuntzaren eta enpleguaren sektorea suspertzen laguntzeko.

Gure ustez, bitarteko horiek dira erabilgarri dagoen etxebizitza-parkea nabarmen areagotzen lagundu dezaketenak, eta, gainera, botere publikoek etxebizitza duinak lortzeko duten betebeharra egoki eta orekaz bateratzen dutenak, jabetza pribatuarekiko errespetuarekin eta beste partikular batzuentzako ondorio kaltegarriak saihestuz.

### Beste ohar batzuk

Etxebizitzak eta eraikinak birgaitzeari dagokionez, interesgarritzat jotzen dugu eraginkortasun

energetikoan espezializatzeko prestakuntza-ikastaroak, material berriak eta eraikuntza-teknikak antolatzea. Aukera historikoa dugu lanerako prestakuntza mota horri berriro ekiteko, eta homologatutako titulazioen katalogo berri bat garatzen ari gara, sektorea modernizatzeko. Trebakuntza berriek gaitasun berri horiek dituzten pertsonak enplegatzerara behartuko lituzkete enpresak, sektorearen profesionalizazioa hobetuz.

Birgaitzea indartzea ez da soilik prestakuntza eta kualifikazio berrietarako aukera bat izango. Baita enplegu gehiagorako, gizarteratzeko eta iraunkortasunari laguntzeko ere.

Azkenik, adierazi nahi genuke ez dugula xedatu aztertu dugun dekretu-proiektuaren memoria ekonomikoaren irizpen hau egiteko orduan, arau-proiektu honen finantza-inplikazioei buruzko beharrezko elementuak xedatu eta baloratu ahal izango genituzkeelako, are gehiago diru-bilketarako gaitasuna duen tresna bat aurreikusten duelako, hala nola, kanon estrafiskala.

## IV.- GOGOETA BEREZIAK

---

### 1. artikulua. Xedea eta aplikazio-eremua

1. artikuluan, dekretu-proiektuaren xedeari eta aplikazio-eremuari buruzkoan, helburu gisa etxebizitzaren funtzio soziala erabilera-ondasun gisa sustatzea proposatzen dugu, uste baitugu planaren helburu argia dela, baina, hala ere, ez da berariaz aipatu.

*“Dekretu honen xedea da hutsik dauden etxebizitzak arautzea eta horiek okupatzeko neurriak hartzea, bizitegi-erabilera izan dezaten; horrela, etxebizitzaren funtzio soziala betetzen dela bermatuko da, eta **erabilera ondasun gisa sustatuko da**”.*

### 3. artikulua.- Desokupazioa zurrizko kausak

3. artikulua etxebizitza bat bi urte baino gehiagoz ez okupatzea justifikatzen duten arrazoen zerrenda ezartzen du, etxebizitza huts deklaratzeko prozedura hastea eragozten dutenak. Xedapen horrek garrantzi berezia du; izan ere, hutsik dagoen etxebizitza deklaratzeko prozedura bat abiaraztearen edo ez abiaraztearen arteko banalerroa zehazten du. Prozedura horrek, martxan jarri ondoren, ondorio larriak sortzen ditu etxebizitzaren titularrarentzat edo haren erabilera-eskubidearentzat, eta, ondorioz, proiektuaren egungo bertsioan ere, etxebizitzaren desjabetzea eragin dezake. Hori dela eta, gure ustez, xedapen horrek arreta eta kontu berezia eskatzen du, eta honako gogoeta hauek eragin dizkio Batzorde honi:

Lehena. Dekretu-proiektuak aurreikusitako zerrendaren murriztapena nabarmendu behar dugu, bai justifikazio-izaera hori aitortzen zaien kausak urriak direlako, bai gure gizartean oso ohikoak diren errealitate sozialak aintzat ez hartzeagatik, etxebizitza bat okupatzea eragozten dutelako eta kontuan hartzekoak direlako. Hala, ez da kontuan hartzen zenbait kasu, hala nola jaraunspen gatazkatsuak, horiek ebaztea bi urte baino askoz luzeagoak izan daitezkeenak, edo, oro har, horiek erabiltzea eragozten duten prozedura administratibo edo judizialean sartuta dauden etxebizitzak. Era berean, zenbait kasu, hala nola adinekoen bizileku-lekualdaketak, hainbat arrazoi direla medio, jatorrizko herrietara itzultzea, egoitzetan sartzea, osasunarentzat onuragarriagoak eta egokiagoak diren klimak bilatzea, eta abar. Horiek guztiek bizitza osoko etxebizitza atxiki behar dute zahartzarorako ondare-berme gisa, eta ezin dute edo ez dute nahi horien gaineko alokairurik.

Bigarrena. Bigarren bizilekua izateko etxebizitzak okupazio txikia izan dezaketen etxebizitzak dira, baina ez daude hutsik, 1.3. artikuluan hutsik dauden etxebizitzatzat hartzeko definizioan eskatzen den legez: “Bi urte baino gehiagoz jarraian hutsik dauden etxebizitzak,…”

Okupaziorik gabeko etxebizitza hutsik dagoen etxebizitza ez deklaratzeko arrazoiak jasotzen dira 3. artikuluan, non a) atalean bigarren bizilekuko etxebizitzak agertzen diren. Horrenbestez, gure ustez, bigarren bizilekuko etxebizitzek desagertu egin behar dute justifikazio-arrazoiaren zerrendatik, ez baitago ezer justifikatzeko, ez baitira hutsik dauden etxeak.

Hirugarrena. Ez da justifikatzen hain epe luzea, sei hilabetekoa, eskatzea, etxebizitza okupatu gabekotzat hartzea indargabetzeko okupatu nahi dela erakusteko. Hala, bada, horren 10.3. artikuluan hutsik dagoen etxebizitza deklaratzeko prozedura izapidetzearan egiaztatzen bada etxebizitza benetan okupatu dela, prozedura eten egingo da, eta, horretarako, gutxienez sei hilabetez jarraian okupatu dela egiaztatu beharko da; kasu horretan, espedientearen artxibatu egingo da.

Laugarrena. 3. artikuluko c) idatz-zatian, justifikazio-arrazoia da salmentan edo alokairuan eskainitako etxebizitzak gutxienez sei hilabetez merkatuko prezioetan egotea. Formulazio hori ez da behar bezain argia justifikatu nahi den kasua zehaztasunez bereizteko. Salerosketa bidez eskualdatu edo errentan eman nahi duenari etxebizitza hutsik dagoela justifikatzeko epea dela uler daiteke. Kasu horretan, uste dugu epea oso-oso laburra dela etxebizitza bat saltzeko, eta ez da kontuan hartu higiezinaren merkatuaren egungo egoera, epe luzeagoak behar baititu etxebizitzaren salmentak gauzatzeko.

Baina c) idatz-zatiak ez du argi adierazten kasu horri buruz ari denik, eta badirudi etxebizitza merkatuan dagoela gutxienez sei hilabetez saltzeko edo errentan emateko.. Kasu honetan, merkatuan 6 hilabete badaramatza eta ez beste epe bat, 3 hilabete adibidez, zergatik den justifikazio-kausa planteatu behar dugu. Halaber, justifikazio-arrazoiaren xede diren etxebizitzak epetik gora edo azpitik daudenak diren ere bai.

Beharrezkoa dirudi, halaber, ondorio horietarako “merkatu-prezioak” zer diren definitzea.

Laburbilduz, justifikazio-arrazoi hori birformulatu eta argitu behar da, behar bezala ulertu eta aplikatu ahal izateko.

Gai berari dagokionez, epe bera ezartzen da 10. artikuluko 4. puntuan, etxebizitza hutsik egotearen espedientearen ireki ondoren jartzen bada salgai edo alokairuan. Aurreko artikuluko etete berberak aplikatuko dira.

#### **4. artikulua.- Etxebizitzaren okupaziorik eza egiaztatze bitartekoak**

2. zenbakian, etxebizitzaren okupaziorik eza egiaztatze bitartekoak arautzen dira, eta titularren kontsumo-datuak zuzenean eskuratzeko aukera jasotzen da, merkaturatze-konpainiei eskaera eginez.

Gure ustez, aukera hori arlo pribatuan sartzea da, eta ez da beharrezkoa, kontuan hartzen badugu badaudela beste bitarteko batzuk helburu bera lortzeko, hala nola titularrari eskatzea horiek aurkezteko, eta epe jakin batean aurkeztu ezean, iuris tantum presuntzioa egoztearen haren aurka. Ildo horretan, gogorarazi behar da 6. artikuluko ikerketa-eginbideak irekitzeko aukera eta laguntzeari uko egitearen ondorioak arautzen dituela.

#### **13. artikulua.- Hutsik dauden etxebizitzaren urteko kanonaren likidazioa eta diru-bilketa**

Artikulu horretan kanona arautzen da, eta 2. puntuan adierazten da *organo eskudunak* erabakiko duela. Idazketa horretatik, badirudi nahitaezkoa dela hura ezartzea, behin, hain zuzen ere, espedienteak etxebizitza hutsik dagoela deklaratzeko duenean, baina ez da berariaz

ezartzen betebehar hori, edo, aitzitik, hautazkoa bada udal jakin bati ezartzea.

Gure ustez, bidezkoagoa litzateke diskrezionalitate bat ezartzea, kasu berezietan kanon hori ezartzea justifikatuta ez dagoenean. Kasuistika askotarikoa izan daiteke, adibidez, 2 urtez ez okupatzeko arrazoi justifikatzailea ez bada, jaraunspen jasogabea, zeinaren banaketa eta esleipena judizializatuta baitago (organo judizialen atzerapenaren ondorioak pertsona batengan/batzuengan eroriko lirateke), ager litezkeen beste kasu askoren artean.

### **18. artikulua.- Inskripzioaren edukia**

Xedapen horrek hutsik dauden etxebizitzaren erregistroko inskripzioaren gutxieneko edukia ezartzen du, eta etxebizitza identifikatzera mugatzen da (helbidea eta erregistroko eta katastroko datuak), bai eta hutsik dauden etxebizitzak deklaratzeko ebazpena eman eta jakinarazteko data ere. Gutxieneko eduki horretan, etxebizitzaren egoerari buruzko informazioaren falta sumatzen dugu, politika publikoak formulatzeko dagoen informazioa aberastu baitezake. Alde horretatik, proposatzen dugu gutxieneko edukian etxebizitzaren egoera ere jasotzea, edo hutsik dagoen etxebizitza gisa eta Euskal Autonomia Erkidegoko Etxebizitza Hutsen Erregistroan inskribatutako etxebizitza gisa deklaratzeko arrazoia.

### **22.1. artikulua.- Hutsik dagoen etxebizitza birgaitzeko laguntzak**

Birgaitzearen arloan laguntza jaso dezaketen hobekuntzen zerrendan klimatizazioa eta irisgarritasun unibertsala sartzea proposatzen da, birgaitze-funtziorako duten garrantzia kontuan hartuta.

*“Hutsik dauden etxebizitzaren titularrek Eusko Jaurlaritzak onartutako birgaitze-programak baliatu ahal izango dituzte. Programa horien barruan, dauden etxebizitzaren irisgarritasun **unibertsala**, bizigarritasuna, eraginkortasun energetikoa eta **klimatizazioa** hobetzeko esku-hartze proiektuetarako laguntzak ematea sartzen da, betiere horretarako ezartzen diren aginduak betez”*

## **V.- ONDORIOAK**

---

Euskadiko Ekonomia eta Gizarte Arazoetarako Batzordearen ustez, egokia da hutsik dauden etxebizitzak arautzen dituen dekretu-proiektua izapidetzea, eta, irizpen honetan egiten diren oharrekin batera, haren eginkizun soziala betetzeko neurriak ezartzea.

Bilbon, 2020ko azaroaren 16an

O.E. Presidentea

Emilia M. Málaga Pérez

Idazkari nagusia

Lorea Soldevilla Palazuelos