

18/11

*i*rizpena

ETXEBIZITZAREN

Legearen Aurreproiektuari buruzkoa

Bilbo, 2011ko urriaren 21a



CES
EGAB

Consejo Económico
y Social Vasco

Euskadiko Ekonomia eta Gizarte
Arazoetarako Batzordea



CES
EGAB

Consejo Económico
y Social Vasco

Euskadiko Ekonomia eta Gizarte
Arazoetarako Batzordea

©Argitalpena: Euskadiko Ekonomia eta Gizarte Arazoetarako Batzordea
Gran Vía 81, 7. solairua
48011 Bilbao. Bizkaia
www.cesvasco.es

Maketazioa: Cuatrobarras

Inprenta: Imprenta Gestingraf

Lege Gordailua: BI-2921-11



*i*rizpena 18/11

I. SARRERA

2011ko abuztuaren 1ean, Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Sailaren idazki bat sartu zen Euskadiko Ekonomia eta Gizarte Arazoetarako Batzordean. Horren bidez, Etxebizitzaren Legearen Aurreproiektuari buruzko txosten bat eskatu zuen Sailak, Euskadiko Ekonomia eta Gizarte Arazoetarako Batzordearen ekainaren 27ko 9/1997 Legearen 3.1 artikuluan ezarritakoari jarraituz.

Kontsultatu zaigun lege-ekimen horren xedea hau da: beharrezko baldintzak sustatzea eta bidezko arauak ezartzea herritarrek bizitza duin eta egoki bat izateko duten eskubidea gauza dadin, eta etxebizitzaren inguruan dagoen araudi barreiatua lege batean berrantolatzea. Etxebizitzaren arloko oinarritzko printzipioak ezartzen ditu, eta erregelamenduetarako uzten du alda litekeen horren garapena.

Berehala, agiriaren kopia bana bidali zitzaien batzordeko osoko bilkurako kideei, beren proposamenak eta iritzia azal zitzaten; ondoren, horiek zegokion lan-batzordeari igorri zitzaizkion, Euskadiko Ekonomia eta Gizarte Arazoetarako Batzordearen Funtzionamendu Araudian ezarritakoaren arabera. 2011ko urriaren 7an, Gizarte Garapenerako Batzordea bildu zen, eta han hartutako erabakiak oinarritzat hartuta egin da irizpen-proiektu hau. Batzordeari 2011ko urriaren 21eko osoko bilkuran aurkeztu zitzaion proiektua, eta aho batez onartu zuen.

II. EDUKIA

Etxebizitzaren Legearen Aurreproiektua honela dago osatuta: zioen azalpena, hamar kapitulutan bildutako 90 artikulua, bost xedapen gehigarri, bost xedapen iragankor, bost xedapen indargabetzaile eta azken lau xedapen. Laburbilduz, edukia honako hau da.

Zioen azalpena

Etxebizitzaz gozatzeko eskubidea nahitaezkoa da gizakiarentzat, funtsezko beste eskubide batzuk baldintzatzen baititu, adibidez, en-

plegua izatekoa, botoa ematekoa, prestazio eta zerbitzu publikoak jasotzekoa, seme-alabak eskolaratzekoa, kulturaz eta ingurumen ego-kiaz gozatzekoa, bizipenak senideekin eta lagunekin partekatzea eta beste hainbat.

Nabarmentzekoa da etxebizitza duina eta egokia ez dutenei –goian aipatutako zentzuan– berariaz aitortzen zaiela, **eskubide** subjektibo gisa, etxebizitza bat legez modu iraunkorren okupatzeko eskubidea, etxebizitza eskuratzeko diru-baliabiderik ez badute. Gainera, titularrei bide juridikzionalera jotzeko aukera ematen zaie eskubidea eraginkorra izan dadin, behartuta dauden botere publikoek eskubide hori urratzen duten kasuetarako. Aurreikuspen hori guztiz berria da espainiar legerian.

18/11*i*

Babes publikoko etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokien kopurua nahikoa ez denez beharrari epe laburrean erantzuteko, lege honek bidea irekitzen du, ordezeko aukera gisa, eskubidea betetzeko eskakizunari diru-prestazio batez erantzuteko. Eskubide subjektiboa aitortzen zaien eskatzaileek bete beharreko baldintzak ere finkatzen dira, eta eskubidea pixkanaka ezartzeko irizpideak ezartzen dira. Eskubidea, hortaz, erregelamendu bidez definitzen joango da.

Bestalde, lege-arau honek lehentasuna ematen dio alokairuari, arazoa konpontzeko modurik egokiena delakoan, betiere, ahaztu barik edukitza-modu bakarra eskaintzen duen politikak arriskuan jar dezakeela gizarte-kohesioa. Era berean, zuzkidura-bizitokiak sustatzen ditu, aldi baterako behar sozialei erantzuteko bizileku egokitzat jotzen direnak (gazteen emantzipazioa, pertsona bananduak, etorkinak...).

Bestalde, bizitzeko espazio egoki batez, bizileku batez edo egoitza batez gozatzeko eskubideaz gain, legeak inguru eta hiri- edo landa-ingurune egokia izateko eskubidea ere aitortzen du, hau da, Europako zuzenbide konparatuari jarraiki, “habitata” deitzen duguna, etxebizitzaz gain pertsonaren eta erkidegoaren bizitzan behar diren zerbitzu, jarduera, ekipamendu eta gainerakoak kokatzen diren leku konplexu hori, izateko eskubidea. Horrela, eraikinak birgaitzeak eta hiriguneak

hobetu eta ekonomikoki eta sozialki suspertzeak, hirigintzako erabile-
ren mestizajearen ikuspuntutik (gizarte-kohesioa), berebiziko garran-
tzia hartzen dute.

Ildo horretatik, kontuan izanik gure geografian bizitegi-lurzorua urria
dela, "hiri trinkoaren" eredia sustatuko duten mekanismoak ezartzea-
ren aldeko apustua egiten da, "hiri barreiatuaren" ereduaren kalterako,
horrela lurzoru berri gutxiago beharko baita eta, ondorioz, hazkunde
iraunkorrago eta homogeenago bat erraztuko. Horretarako, lege ho-
nek, Etxebizitzaren aldeko Euskadiko Itun Sozialaren espirituari ego-
kituz, etxebizitzaren eta ondare eraikiaren arloko eskumenak ematen
dizkie toki- eta lurralde-administrazioei, eta erakundeen arteko lanki-
detza bultzatzen du.

18/11*i*

Jenderik gabeko etxebizitzari buruzko araudia ere ezartzen da, uler-
tzen baita justifikaziorik gabe erabiltzen ez direnek ez dutela funtzio
soziala betetzen.

I. kapitulua: Xedapen orokorrak (1-6. artikulua)

Kapituluaren hasieran, hurbilketa bat egiten da etxebizitzaren kont-
zeptura eta "duin eta egokitza" jotzeko gutxienez kontuan hartu be-
har diren parametroetara: egoitza, bizileku edo etxe egonkorra izatea
eta hartzaileak edo erabiltzaileak bertan duintasunez bizi ahal izatea;
tamainari dagokionez, egokia izatea bertan biziko den pertsona, fa-
milia edo bizikidetzako unitatearen ezaugarrietarako; eta eraikuntzen
antolamenduari buruzko legerian eta aplikatu beharreko araudi tek-
nikoan aurreikusitako baldintza objektiboak betetzea.

Ondoren, botere publikoek dagokien autonomia zabalaren barruan
errespetatu eta garatu behar dituzten printzipio gidariak eta ildo dog-
matikoak zehazten dira; besteak beste, diskriminazioarekin bukatzea,
lurralde- eta gizarte-kohesioa lortzea eta planifikatzea eta programa-
tzea, betiere, etxebizitza bat legez okupatzeko eskubideari estu-estu
loturik.

Ondoren, araua garatzeko eta hobeto ulertzeko funtsezko kontzeptuak definitzen ditu. Zerrenda horretan sartzen ditu, besteak beste, gizarte- eta lurralde-koheresia, infraetxea, antolaketa sozial erantzukidea, etxebizitzarik gabeko jendea, merkatuko prezioa, etxebizitzaren erabilera egokia eta gainokupatutako etxebizitza.

Halaber, kapituluaren funtsezko elementuetako bat "funtzio soziala" da, zeinak jabetza bera eta eraikuntzari lotutako bestelako eskubide pribatuak definitzen eta ezaugarritzen baititu. Gainera, kapitulu horretan, babes publikoko etxebizitzari lotutako politika guztiak "interes orokorreko zerbitzu" izendatzen dira berariaz. Horrez gain, ezartzen da etxebizitza eta bizitoki babestu bat legez okupatzeko eskubidea duten pertsonen etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako organoari erreklamatu ahal izango diotela xedapen horiek betetzeko.

18/11*i*

II. kapitulua: Etxebizitza duin eta egokia legez okupatzeko eskubide subjektiboa (7-9. artikulua)

Bigarren kapituluaren hasieran, berariaz onartzen da etxebizitza bat legez okupatzeko eskubidea izango dutela etxebizitzarik ez dutenek eta hori lortzeko bitartekorik ez dutenek.

Pertsona, familia edo bizikidetzaren unitate batek etxebizitza baten beharra duela jotzen da bizitoki egonkor edota egokirik izan ez eta hori lortzeko bitarteko ekonomikorik ere ez duenean, horregatik gizarte-esklusioa jasateko arriskua badu. Etxebizitza duin eta egoki bat legez okupatzeko eskubidea bete ahal izango dute horretarako eskubidea duten euskal herri-administrazioek, etxebizitza babestu edo bizitoki babestu bat eskuragarri jarrita, eta are etxebizitza libre bat eskuragarri jarrita ere, bitartekotza-programen zioz erabilgarri badago, ahal bada alokairu-araubidean, kasu bakoitzean egoki den prezio, errenta edo kanonarekin. Etxebizitzarik ezean eta izaera subsidiarioarekin, eskubidea prestazio ekonomikoaren sistema bat ezarrita bete ahal izango da.

III. kapitulua: Eskumenak, plangintza eta programazioa (10-13. artikulua)

Eskumen-banaketaren ereduaren funtsa ezartzen da, etxebizitza duin eta egokia izateko eskubidea betetzeko behar den erakundearteko lankidetzan oinarrituta. Lurralde-administrazio guztien arteko itunak eta udalaz gaindiko entitate publikoen esku-hartzean “subsidiaritasun-printzipioa” berariaz aldarrikatzeak bidea libre uzten dute plangintza- eta programazio-tresna ezinbestekoak ezartzeko, etxebizitzaren arloko “toki-entitateen plan zuzentzaileak” sortuz, betiere, aukerakoak izango direlarik.

Era berean, “Babes publikoko etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokiaren erregistroa” arautzen da; Eusko Jaurlaritzako organoak kudeatuko du administrazio-erregistro gisa eta Euskal Autonomia Erkidegoan dauden edo sustatu, eraiki edota horrela kalifikatzen diren etxebizitza babestu eta zuzkidura-bizitoki guztiak bertan biltzea du helburu, horien titularrekin eta arauz ezarritako gainerako baldintzekin batera. Halaber, “Etxebizitza-babestuen eta zuzkidura-bizitokiaren eskatzaileen erregistroa” arautzen da; izena emandako eskatzaileak unean-unean ezagutzea izango du helburu, eta etxebizitza babestuak eta zuzkidura-bizitokiak datu pertsonalak eta berdintasunaren eta diskriminazioezaren printzipioak errespetatuta esleitzeko tresna egokia izango da; gainera, toki-erakundeetan ere sortu ahalko dira eskatzaileen erregistroak.

18/11*i*

IV. kapitulua: Autonomia Erkidegoaren Lurzoru Ondare Publikoa (14-18. artikulua)

Euskal Autonomia Erkidegoaren Lurzoru Ondare Publikoa sortzen da, lurzoruaren eta etxebizitzaren merkaturaren arautzearen. Xedea du babes publikoko sistemaren baten peko etxebizitzak edo zuzkidura-bizitokiak sustatzearekin, urbanizatzearekin edo eraikitzearekin zerikusia duten ekimen publikoko jarduerak bultzatzea; alokairuko etxebizitzak bultzatuz, hiria berroneratuz eta berrituz, eta bizitegitarako eraikinak eta ondare eraikia birgaituz.

Eusko Jaurlaritzak ahalegina egingo du bere Lurzoru Ondare Publikoko higiezinak, oro har, titulartasun publikokoak izan daitezen geroa ere, eta etxebizitzak alokairukoak izan daitezen batez ere, dagokien funtzio soziala betetzeko.

Lurzoru-ondare publikoko ondasunen xedatzea, baldin haien jabetza eskualdatzea edo haien gaineko eskubideak ezartzea badakar, orokorrean, kostu bidezko lehiaketa publiko bidez egingo da. Horrez gain, Lurzoru Ondare Publikoko ondasunen xedapenari eta besteren-tzei buruzko alderdiak arautzen dira.

18/11*i*

V. kapitulua: Babes publikoko bizitegiatarako sistema: Babes publikoko etxebizitzak eta zuzkidurako bizitokiak definizioa eta motak (19-23. artikulua)

Babespeko bizitegi-parkea planifikatzeko, programatzeko, proiektatzeko, sustatzeko eta/edo exekutatzeko lanetan, esku-hartze publikoa babes publikoko bizitegiatarako sisteman hezuramaitu da. Sistema horretan, babes publikoko etxebizitzak eta zuzkidura-bizitokiak aurkituko ditugu.

Babes publikoko etxebizitzak legezko okupazio-eskubidedunen ohiko eta etenik gabeko bizitokitarako erabiliko dira. Esleipena eskuratzen dutenek erregelamenduetan zehazturik datozen epe eta baldintzetan hasi beharko duten bertan bizitzen. Legeak babes sozialeko etxebizitzak eta etxebizitza tasatuak bereizten ditu, eta batzuen eta besteen ezaugarriak zehazten ditu. Halaber, zuzkidura-bizitokiak erai-kinak dira, bizitzeko balio dute, bizitzeko egokiak dira, ekipamendu edo dotazio modura hartzen dira, eta pertsonen edo bizikidetzak-unitateen bizileku-beharra aldi baterako asetzeko erabiltzen dira, errenta edo kanon baten truke. Etxebizitza bat legez okupatzeko zailtasunak dauzkaten aldi baterako non bizi eskaintzeko erabiliko dira, esate baterako, gazteei, immigrantei, biren arteko etxebizitza erabiltzeko eskubidea galdu duten bananduei edo dibortziatuei, hirigintzako operazioak direla-eta beste nonbaiten bizitzen hasteko zain daudenei, eta halakoei.

VI. kapitulua: Babes publikoko etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokiaren araubide juridikoa (24-39. artikulua)

Lehenik eta behin, babes publikoko etxebizitzaren prezioa edo errenta eta zuzkidura-bizitokiaren errenta edo kanona arautzen dira. Berme eta Konpentsazio Funtsak nahitaez esku hartuko du Eusko Jaurlaritzaren araupekoak eta eskumenekoak diren babes publikoko etxebizitzaren promozio guztietan, izan publiko edo pribatu, betiere jabetza-araubidean esleitzen badira. Funtsak helburu hauek izango ditu: aukera ematea eskuratzailerik egiten duten ahalegin ekonomikoaren haien diru-sarreraren eta finantza-gaitasunaren arabera izan dadin, eta babes publikoko etxebizitzaren promozioak ekonomiaz eta finantzaz bideragarriak izango direla bermatzea, nahiz horiek soilik sustatu nahiz babespekoak ez diren beste etxebizitza batzuekin batera sustatu. Parte hartzen duen promozio bakoitzean, Funtsak sustatzaileei sarrera-maila edo sarrera-kopuru finko bat bermatuko die, etxebizitzak eta eranskinak saltzeagatik.

Ondoren, babes publikoko etxebizitzaren kalifikazioa garatzen da; kalifikazioa administrazio-adierazpena da, zeinaren bidez etxebizitza, bizileku edo lokal batek, banaka edo sustapen batekoak badira denak batera dagokion babes publikoko araubideak dituen onura eta mugak eskuratzeko dituen.

Halaber, babes publikoko etxebizitzak eta zuzkidura-bizitokiak esleitzeko prozedura azaltzen du, bai eta sustapen-motak ere. Lehenengo sustapena titulartasun publikokoa edo titulartasun pribatukoa izan daiteke; zuzkidura-bizitokiaren sustapena, berriz, ofizioz bultzatuko da beti, zuzkidura-lurzoru publikoan. Lurzorua xede horretarako kalifikatua egon liteke, edo komunitate-ekipamendutarako nahiz hartarako bide ematen duen antzeko erabilera baterako.

Ondoren, babes publikoko etxebizitzaren xedapenari eta kontratuen oniritziari buruzko araudia garatzen da. Oniritzia ematearen xedea da babes publikoko etxebizitzak zein haien eranskinak, babes publikoko kalifikazioa duten lokal eta higiezinak eta titulartasun pribatuko zuzki-

dura-higiezinak –zuzenbidean onargarri den edozein tituluren bidez– lehenengoz edo gehiagotan eskualdatzeko edo erabiltzeko lagatzeko egintzak eta kontratuak legearen arabekoak direla egiaztatzea.

Bestalde, ezingo dira formalizatu babes publikoko etxebizitzak, haiei atxikitako lokal eranskinak eta titulartasun pribatuko zuzkidura-bizitokiak eskualdatzeko edo erabiltzeko lagatzeko egintzak, aurrez behin betiko kalifikazioa eman ez bazaie. Debeku hori hausten duten egintzak deusezak izango dira. Gainera, jabetzan edo azalera-eskubidean esleitu diren sustapen publikoko etxebizitzak, sustapen mota edozein dela ere, ezin izango ditu alokairuan, prekarioan edo erabileragapeneko beste titulu baten bidez laga esleipendunak, baldin eta etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako organoak berariaz horretarako baimena ematen ez badio.

VII. kapitulua: Eraikuntzan eta hiriguneko eta landaguneko multzoetan esku hartzea (40-53. artikulua)

Eraikuntzan eta eraikita dauden hiriguneko eta landaguneko multzoetan esku hartzeko jarduera publikoa gidatuko duten irizpideak zerrendatzen dira, eraikuntza eta ingurua moldatzeari edo egokitzeari dagokionez. Ondoren, ezartzen da, lege honen laugarren artikuluan zehaztutako funtzio soziala betetz, lur-sail, eraikuntza, instalazio eta eraikinen jabeek nahitaez dutela ondasun horiek segurtasun, osasun, begirune eta apaintasun publikoko egoera onean mantentzeko eginbeharra. Horretarako, behar diren kontserbatze- edo hobetze-lanak egingo dituzte, bertako bizigarritasuna, irisgarritasuna eta benetako erabilera bermatzeko, betiere energia eta baliabideak araz ezarritako mugen barruan kontsumituz.

Hiria birgaitzeko edo berroneratzeko premiari buruzko adierazpenak nahiz eraikuntzak eta eraikinak birgaitzeko programak, planak eta gainerako antolaketa-tresnak, alde batera utzita hirigintza-planetan jaso eta horien xede izan daitezkeela, bereiz onar daitezke, tokiko ordenantzak edo erregelamenduak onartzeko ezarritako prozeduraren bitartez. Birgaitze-lanek interes kultureko adieraz-

pena duten higiezonei eragiten badiete, edo beste edozein babes-araubideren menpe dauden higiezonei eragiten badiete, behin betiko onarpena eman aurretik, beharrezkoa izango da dena delako babes-araubide hori kudeatzeko eskumena daukan organoak aldeko irizpena ematea.

Txosten hori, hala badagokio, aipaturiko plan eta tresnetan jendea informatzeko eta entzuteko ezarritako epeen barruan egin ahalko da, eta, halakorik ezean, eskatzen den egunetik hilabete igaro baino lehen egin eta jakinarazi beharko da; epe hori igarota jarraitu ahalko da jarduketekin.

Gainera, Hiria Berritzeko edo Berroneratzeko Eremuen, Barne-eraberritzeko Eremuen edo Hiri-eraberritzeko Eremuen antolamendu xehatua egin nahi bada, edo hirigintza-legeditik eratorritako beste edozein kategoriarena, eta antolamendu xehatuaren xedea bada eraikitako ondarea birgaitzea edota hiri-ingurua hobetzea (kapitulu honetako 43. artikuluan jasotakoa), orduan, antolamendu-lan hori egiteko, Hiria Berroneratzeko Plan Berezia izango da tresna.

Ondoren, birgaitzeko premia adierazteko prozedurak zein diren azaltzen du arauak, bai eta hiria birgaitzeko eta berroneratzeko kudeaketan jarduteko sistemak zein diren ere. Halaber, esaten du tokiko erakundeek kudeatzeko eta/edo birgaitzeko hirigintza-elkarteak sortu ahalko dituztela eraikitako ondarearen hiri-birgaitze eta -berroneratzearen arloan neurriak, ekintzak eta esku-hartzeak egikaritzeko. Euskal Autonomia Erkidegoko gainerako lurralde-administrazio publikoekin ere egin ahalko dute hori.

Bestalde, esaten du kontserbatzeko eta birgaitzeko obligazioa betetzeko beharrezkoa bada zerbait desjabetzea, zortasunak ezartzea, saltzea, nahitaezko ordezipena aplikatzea edo elementu pribatibo nahiz erkideak aldi baterako okupatzea, halakoetan, auzotarren erkidegoek edo interesatuek aukera izango dutela udal administrazioa beharrezko espedientea abiarazi dezala eskatzeko. Dena delako ondasuna desjabetzen bada, aldi bateko okupatzen bada edo zorta-

sunak ezartzen bazaio, auzotarren erkidego hori edo horiek joko dira onuradun, nahitaezko desjabetzearen legislazioan jasotako ondorioetarako.

Ondoren, lehendik baziren etxebizitzak nola zatituko diren arautzen da, eta ezartzen da eraikitako ondarearen birgaitze-lanen barruan, gerta litekeela eraikinaren funtzioa bera ere egokitzea, lehendik baziren etxebizitzak zatitu eta etxebizitza-unitate berriak sortuz. Etxebizitza berri horiek unean-unean gizarteak dituen beharretara egokitutakoak izan beharko dute, bai azaleraz bai eta konfigurazioz, bat etortzeko eraikitako ondarearen funtzio sozialarekin.

18/11*i*

Azkenik, Eraikinen Ikuskaritza Teknikoak (EIT) jorratzen dira, etxebizitzetarako eraikinak edota zuzkidura-bizitokiak unean-unean arauak exijitzen dituen kalitate-mailetara egokitu direla egiaztatzeko; halaber, kalitatea, iraunkortasuna eta energiaren efizentzia hobetzeko jarduketak jorratzen dira.

VIII. Kapitulua: Fidantzak jartzea eta hiriko finken alokairuko kontratuen erregistroa (54-55. artikulua)

Legean ezartzen denez, hiriko finkak, direla etxebizitzetarakoak edo bestelakoak, errentatzen dituzten pertsonak edo erakundeek Hiriko Errentamenduei buruzko azaroaren 24ko 29/1994 Legearen 36.1 artikulua adierazten duen diruzko fidantza jarri beharko dute etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailak lurralde horretan daukan lurralde-ordezkaritzan.

Gainera, Euskal Autonomia Erkidegoko lurraldean kokatutako hiri-finken errentamendu-kontratuen Erregistroa sortzen da. Izaera administratiboa izango du erregistroak, eta etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako sailaren mendekoa izango da. Bertan inskribatu beharko dira esandako hiri-finken errentamendu-kontratu guzti-guztiak.

IX. kapitulua: Etxebizitzen erabilera egokiaren eta funtzio sozialaren berme juridikoak (56-76. artikulua)

Lehenengo atalean, jenderik gabeko etxebizitza, etxebizitza desokupatua eta infraetxea arautzen dira. Bertan ezartzen denez, jenderik gabeko etxebizitza da, hain zuzen, bi urtez baino luzeago jarraian desokupatuta egon dena, jarraian desokupatuta egotea justifikatzen duen arrazoiren bat egon gabe. Halaber, ezartzen da jabetzaren funtzio soziala bete dadila bultzatzeko helburuz, udalek aukera daukabela beren udalerrian dauden jenderik gabeko etxebizitzetara kanona ezartzeko; kanona fiskalitateaz kanpokoak izango da, eta jenderik gabeko etxebizitza deklaratu diren etxebizitzak zergatuko ditu. Kanon horretatik bildutakoa udalaren lurzoru-ondarea hornitzeko izango da. Bestela, udal administrazioak kanon hori ezartzen ez duen bitartean, Euskal Autonomia Erkidegoko administrazio orokorrak berak ezar dezake kanona. Eta lortutako diru-sarrerak administrazio orokorrak garatzen dituen etxebizitza-arloko politiketarako erabiliko dira, alokairuari lehentasuna emanez.

Halaber, aukera egongo da jenderik gabeko etxebizitza deklaratu diren etxebizitzak nahitaez alokairuan jartzeko, baldin etxebizitza horiek etxebizitza-premia eta etxebizitza-eskaera argia dagoen eremuetan kokatuta badaude, bai bizitegi-lurzoruko sektoreetan, bai eta berroneratzeko eremuetan, erdigune historikoetan eta urbanizazioak finkatutako eremuetan.

Gainera, esaten da infraetxetzat hartuko dela etxebizitzatarako edozein eraikin edo eraikin-zati, ez baldin baditu gutxienezko bizigarritasun-baldintzak betetzen. Lege honek eta aplikatzekoa den araudi sektorialak edo lege hau garatzeko sortuko den araudiak zehazten dute zein diren bizigarritasun-baldintza horiek. Infraetxeen kasuan, eta etxebizitza edo bitoki bat erabiltzeak kolokan jartzen badu jendearen osasuna edo segurtasuna, udaleko administrazioak aukera izango du infraetxe horren bizigarritasunik eza deklaratzeko, bai aldi baterako, badaezpada, bai betiko.

Bestalde, etxebizitzak gainokupatuta daudela jotzen da baldin eta bertan bizi direnen kopurua handiagoa bada bertarako egoki jotzen den kopurua baino, etxearen azalera, bertan bizitzeko moduko gela kopurua eta neurria eta bizigarritasun-baldintzak kontuan hartuta. Arau bidez ezarriko da gainokupatutako etxebizitzak aplikatu beharreko araubidea, bai eta zer egin ere gehiegizko okupazioa saihesteko eta konpontzeko.

Ondoren, kapitulu honetako bigarren atalean, etxebizitzak egoki erabiltzen direla eta dagokien funtzio soziala benetan betetzen dutela bermatzeko, eskumena duten administrazioek zer jarduketa publiko egingo dituzten azaltzen da. Horrez gain, halako kasuetan Administrazioak esku hartzeko zer tresna publiko dauden azaltzen da (lehenetasunez erosteko eskubidea gauzatzea, besterentzea, nahitaezko salmenta edo ordezipena eta betearazteko aginduak, besteak beste), bai eta partikularrek etxebizitzak desegoki erabiltzen dituztela egiaztatzeko administrazioek zer bitarteko dituzten ere.

Hirugarren atalean, etxebizitzaren merkatuan esku hartzeko tresnak arautzen dira. Lehenik eta behin, lehenetasunez erosteko eskubidea eta atzera eskuratzeko eskubidea jorratzen dira, eta ezartzen da Euskal Autonomia Erkidegoko administrazioak lehenetasunez erosteko eskubidea eta atzera eskuratzeko eskubidea izango dituela lehenengo eta hurrengo eskualdatzeetan babes publikoko etxebizitzak eta haien eranskinen gainean, baita babes publikoko gisa kalifikatutako lokal eta higiezinaren gainean ere, babes publikoko edo horien pareko erabileretarako diren hirigintza-kalifikazioko lurzoru eraikigabeak barne direla. Orobat, ezartzen da lurralde historikoek eta udalek era berean izango dituztela eskubide horiek, baldin eta haiek sustatu badituzte edo sustatu behar badituzte. Ondoren, eskubide horiek baliatzeko prozedura arautzen da.

Era berean, titulartasun publikoa duten babes publikoko etxebizitzak, zuzkidura-bizitokiak, haien eranskinen eta babes publikoko kalifikazioa duten lokal eta higiezinak titulurik gabeko okupatzaileak, prekaristak, errentariak edo pertsona onuradunak administratiboki bota-

tzearekin loturiko kontuak aletzen dira, bai eta botatzeko kausak zein diren eta horretarako eskumena nork izango duen ere.

Ondoren, babes publikoko etxebizitzaren nahitaezko desjabetzea arautzen da: desjabetzea legitimatzen duen interes sozialaren kausak zein egoeratan sortzen diren, desjabetzeko eskumena nork duen eta desjabetzeko prozedura zein den. Ondoren, nahitaez saltzeko edo ordezteko prozesua jorratzen da, eta esaten da eraikitzeko edo birgaitzeko betebeharra ez betetzeak eragin dezakeela prozesu hori; halaber, nahitaezko salmentaren edo ordezpenaren ondorioak azaltzen dira, eta, bukatzeko, hertsatzeko isunak jorratzen dira; isun horiek eskumena duten administrazioek emandako aginduak oztopatuz gero, desobedituz gero edo bete ezik jarri ahalko dira, zehapen gisa jarritako isunak alde batera utzita.

X. kapitulua: Ikuskapena, diziplina eta zehapen-araubidea (77-90. artikulua)

Lehenik eta behin, ikuskapena eta behin-behineko neurriak arautzen dira, eta ezartzen da lege honetan aurreikusitako gai guztietan ikuskapen-lanak egitea egokitzen zaien edo berariaz egozten zaien administrazio eskudunetako enplegatu publikoek agintaritzaren agentearen izaera izango dutela aipatutako ondorio horietarako; hori dela eta, enplegatu publiko horien egintzek egiazkotasun- eta egokitasun-presuntzioa izango dute, eta lege-arau hau eta hura osatzen edo garatzen duten xedapenak betetzen direla egiaztatzen bideratzen diren jarduketak guztiak gauzatu ahal izango dituzte ikuskatzaile horiek. Alde horretatik, eginbideak hastearekin eta behin-behineko neurriak hartzearekin loturiko kontuak jorratzen dira.

Ondoren, zehatzeko araubidea garatzen da. Etxebizitzaren arloko arau-haustea dira lege honek halakotzat tipifikatutako ekintza edo ezegite guztiak, bai eta zehapen arloan aplikagarri den legedian ezartzen diren mugen barruan erregelamenduz aurreikusten direnak ere. Etxebizitzaren arloko arau-hauste oso larriak, larriak eta arinak zerrendatzen dira, eta, ondoren, arau-hauste horien arduradunak, preskri-

pzioa eta iraungipena arautzen dira, bai eta zehapenen zenbatekoak eta xedea ere. Horri dagokionez, ezartzen da isunen ondorioz sartzen diren zehapenengatik ingresatutako zenbatekoak udalaren lurzoru-ondarea edo Euskal Autonomia Erkidegoko lurzoru-ondare publikoa finantzatzeko erabiliko direla, hurrenez hurren, dena delako udalak edo Eusko Jaurlaritzak ezarritako zehapenak diren kontuan hartuta.

III. GOGOETA OROKORRAK

I - AURREKO GOGOETAK

18/11*i*

Etxebizitza duina eskuratzea da gure gizartearen arazo nagusietako bat. Eskuratuz gero, herritar gehienek beren bizitzan egingo duten inbertsio materialik garrantzitsuena izango da, eta hori ordaindu beharrak modu erabakigarrian baldintzatzen du pertsona bakoitzaren bizi-proiektuaren garapena. Etxebizitza erostea eta alokatzea oso garestia da, eta oztopo iraganezina izaten da maiz pertsona askorentzat. Horrek ondorio negatiboak dakartza, eta, batez ere, gazteetan eta diru-sarrera gutxien duten pertsonetan ikusten dira ondorio horiek.

Etxebizitza lortzeko, sarritan, asko zorpetzen dira etxeko ekonomiak, eta ezegonkortasun-faktore bihurtzen da ekonomiak edozein joera hartzen duela ere, gaur egun gertatzen ari den bezala. Gainera, langileek beren soldatari dagokionez egin duten ahalegina justifikatu gabeko mailetara iritsi da, eta erdiko epera nekez eutsi ahalko zaie maila horiei; gainera, horrek mugatu egiten du langileen mugikortasuna.

Hori horrela, uste dugu etxebizitza-politikak kopuru, kokapen eta dibertsitate aldetik behar bestekoa den etxebizitza-eskaintza bat sustatu behar duela, herritar guztiek eskuratzeko moduko prezioan edo errentan. Horretarako, diru-sarreraren zati arrazoizko bat erabili behar du. Helburua da oro har denek eskuratu ahal izatea etxebizitza, oinarriko beste premia batzuei erantzuteko gaitasuna galdu gabe.

Halaber, etxebizitza-politikak kontuan izan behar ditu gizartearen egitura berria eta familien tipologian izandako aldaketak.

Orobat, beharrezkotzat jotzen dugu hiriak garatzeko eredu iraunkor bat izatea, eta garbiro egitea birgaitzearen eta neurri eraginkorren alde. Horretarako, jadanik finkatutako espazioak berroneratzea lehenetsi behar da, hirigune berriak eraiki aurretik. Alde horretatik, funtsezkoa da programa zabal bat izatea hirigune historikoak eta bertako espazio publikoak, zuzkidurak eta etxebizitzak birgaitzeko, bai eta baserriak birgaitzeko ere, gure landagunea eta gure arkitektura-ondare bereziena osatzen duten aldetik.

Bestalde, nahiz eta badakigun zaila dela lege berean sektore ekonomikoa arautzea eta etxebizitza eskuratzeko eskubidea bermatzea, ezin dugu ahaztu gaur egun zein egoera zailtan dagoen eraikuntza-aren sektorea, garrantzi handikoa EAEn, ez bakarrik BPGd-ari ekarpen handia egiten diolako, baizik eta, gainera, beste produkzio-sektore batzuei tira egiteko ahalmena duelako.

Etxebizitza babestuen merkatua eta, ondorioz, horien lege-araubidea ez dira gai izan lehenengo etxebizitza eskuratzeko gazteen eskariari erantzuteko —ezta eusteko ere—, eta merkatu librea jo behar izan dute. Gainera, merkatu librea da etxebizitzaz aldatu beharra duten erosleen bitarteko bakarra; izan ere, aurrez etxebizitza baten jabe izateak galarazi egiten du babes publikoko etxebizitza bat eskuratzea.

Babes-araubideren bati loturik dauden etxebizitzen estandarrei eta gutxieneko kopuruei dagokienez, gogorarazi behar da orain arte indarrean egon den araudiak ez duela lagundu etxebizitza eskuragarriago egiten edo prezioen igoera geldiarazten, eta portaera okerragoa izan duela EAEn Estatuko gainerako lekuetan baino. Hain zuzen, egiaztatu ahal izan da, Arabako Lurralde Historikoa eta bereziki Gasteiz salbuespen direla, erabilera babestuko erreserben ondorioz, ez dela sustatu, geldiarazi ez bada, hirigintza-jarduketa berrien garapena, eta horrek mugatu egin duela etxebizitza libreen eskaintza.

Nolanahi ere, ikusirik azken urteetan mantsotu egin dela hala etxebizitza babestuak nola etxebizitza libreak eraikitzekeko erritmoa, egoera are arazotsuagoa da, eta denbora gehiago behar da etxebizitza-premiei erantzuteko. Gainera, sektorearen krisiak ez du utziko etorkizunean lurzoruaren kostua eta etxebizitza babestuen urbanizazioa merkatu librerara bideratzen.

Ondorioz, uste dugu Etxebizitzaren Legea izapidetzean aztertu egin beharko litzatekeela zergatik igo den etxebizitza librearen prezioa eta zergatik diren hain txikiak biztanleko etxebizitza-tasak —EAEko bizi-tegi-eraikuntzaren bereizgarria, beste erkidego batzuekin alderatuz gero—, etxebizitza librearen eta babestuen eraikuntza uztartzeko modua emango duten parametro berriak ezartzeko.

18/11*i*

II - ARAUAREN BALORAZIO OROKORRA

Lehenik eta behin, ordenamendu juridikoaren ikuspegitik, Etxebizitzaren Legearen Aurreproiektuak hirigintza eta etxebizitzaren araudia osatuko du, EAEn eskumen eskusiboko arloa. Lege honekin, hutsune handi bat beteko da; izan ere, EAEk, beste erkidego batzuek ez bezala, ez du Etxebizitzaren Legerik. Arau hau, gainera, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen, Etxebizitzaren eta Hiri-Berrikuntzaren 2010-2013ko Plan Zuzentzailearen eta Eraikinak Birgaitzeko eta Hiri Berritzeko 2010-2013ko Planaren osagarri ezinbestekoa da. Halaber, zuzkidura-bizitokiak lege espezifiko batean arautuko dira horrela (Lurzoruaren Legean bakarrik jaso dira bizitoki-mota horiek orain arte), areago 2011n lehenengo 125 unitateak eman direla kontuan hartuta.

Gizarte-ikuspegitik, ikusten dugu etxebizitza duin eta egoki bat legez okupatzeko eskubide subjektiboa aitortzen zaiela, izaera unibertsalarekin, EAEn bizi diren eta eskakizun guztiak betetzen dituzten pertsona guztiei, eta hori betearazteko bide jurisdikzionalera jotzeko aukera ere ematen zaiela; hain zuzen ere, aukera hori ezartzeko epeak jartzen ditu.

Nolanahi ere, adierazi behar dugu Lege honen eraginkortasuna oso bal-

dintzatuko duela etorkizunean erregelamendu bidez egiten den garapenak. Nabarmentzekoa da arlo ugari utzi direla geroago erregelamendu bidez garatzeko, hala nola funtsezko gai hauek: etxebizitza babestua eskuratu ahal izateko urteko diru-sarrerak (9. artikulua), babes publikoko etxebizitzaren ezaugarriak (21. artikulua) eta esleitzeko prozedura (33. artikulua). Gure gogoeta zehatzetan berriro aipatuko dugu hori.

Gainera, beste alderdi batzuek ere sortzen dituzte halako zalantza batzuk arau honen aplikazioaren inguruan:

- Testuari babesa aurretiatzeko hainbat epaik ematen diote, eta, itxuraz, baita Euskadiko Etxebizitzaren Aldeko Itun Sozialetik ateratako ondorioek ere. Foro horrek askotariko ondorioak aurkeztu zituen, elkarrekin uztartzeko gaitzak, eta, beraz, ez dugu uste piztutako eztabaidarekin bat datorrenik esatea foro horretan adostasuna lortu zela Berme eta Konpentsazio Funtzari, etxebizitza hutsen gaineko kanonari eta halako planteamendu orokorreari dagokienez.
- Aurreproiektuko hainbat xedapenetan esaten den bezala, Etxebizitzaren Legea objektiboki garatzeko, funtsezkoa da botere publiko guztien lankidetzeta eta koordinazioa (Foru Aldundiak eta Udalak). Nolanahi ere, ez dakigu arau horrek erakunde horien babesik ba ote duen.
- Eskubide subjektiboa pixkanaka ezartzea aurreikusten bada ere (Bosgarren Xedapen Gehigarria), arau hau gauzatzeko zuzkidura ekonomikoak behar bestekoa izan behar du, asmoen adierazpen hutsean gera ez dadin, eta, gainera, Administrazioaren aurkako auzi-iturri bihur ez dadin. Alde horretatik, uste dugu eskubidea ezartzeko behin-behineko araubideak aurrekontuan nola eragingo duen baloratzea falta dela Legearen Aurreproiektuko Memoria Ekonomikoan, nahiz eta familietan izango duen benetako eragina txikia izan, eskura dugun informazioaren arabera¹.

¹ Pobreziari eta Gizarte Desberdintasunei buruzko 2008ko Inkestaren arabera, 100.000 gaztek baino gehiagok zioten ezin zirela emantzipatu baliabide ekonomikorik ez zeukatelako, eta Etxebiden etxebizitza babestuen eskatzaile gisa izena emanda dauden 35 urtetik beherako adingabeetatik 9.600ek baizik ez dituzte 9.000 euro baino diru-sarrera txikiagoak —muga hori ezarri da Bosgarren Xedapen Gehigarrian, bakarrik dauden pertsonentzat, Legearen indarraldiko hirugarren urtetik aurrera, eskubide subjektiboa eskuratzeko—.

Bestalde, Legearen Aurreproiektuan ez da arautzen nola jardungo den pertsona esleipenduna hilez gero. Uste dugu kontuan hartu beharko litzatekeela, batez ere bizikidetzako unitateetan, Hiri-errentamenduen arazoaren 24ko 29/1994 Legean jasotako lehentasunak aplikatuz (16. artikulua). Esan gabe, aipamen bat egiten da Legearen Aurreproiektuko 64.4 artikuluan, lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideei buruzkoan, baina berariaz aitortu beharko litzateke, segurtasun juridikoaren izenean.

III - BERME ETA KONPENTSAZIO FUNTSA

18/11*i*

Funts honek (25. artikulua eta hurrengoak) sustatzaileei sarrera-kopuru finko bat bermatuko die, etxebizitzak eta eranskinak saltzeagatik. Funtsaren baliabideak elikatzeko, sarrera bermatuen eta Etxebizitza Sailak ezarritako prezioen arteko diferentzia erabiliko da.

Deigarri gertatzen zaigu etxebizitza babestuen salmenta-prezinoa ezartzeko sisteman izan den aldaketa erabatekoa; izan ere, alde batera utzi da eraikuntza-kostua, eta, beraz, hemendik aurrera, etxebizitzek prezio desberdinak izango dituzte, erosleen diru-sarreraren arabera. Sistema hori kontuan hartuta, galde liteke erosleak prest egongo ote diren elkarri diruz laguntzeko eta zein metodo erabiliko den prezioak ezartzeko etorkizuneko besterentzeetan edo zer balio izango duten tasazioak eta bermeak etxebizitza horiek finantzatzeko.

Errentaren birbanaketak bere mekanismoak dituela alde batera utzita, uste dugu funts honek segurtasun juridiko falta larria eragin lezakeela merkatu-trafikoan; izan ere, etxebizitzaren hipoteka-kreditua banatzean ez da jakiten zein den ondasunaren benetako prezioa eta hipotekak zein zati hartzen duen.

Uste dugu mekanismo hori ezartzea ez dela bakarrik oso konplexua izango administrazio eta erabilera aldetik (Administrazioen kudeaketa- eta kontrol-kostu gehigarriekin), baizik eta, gainera, pentsatzekoa denez, Administrazioak ekarpen ekonomiko gehigarriak egin beharko dituela funtsaren oreka lortzeko, eta horrek aurre-

kontuan kostu bat ekarriko duela berekin.

Legearen Aurreproiektuko Memoria Teknikoan ez da jasotzen balizko eskuratzailen diru-sarreraren profilararen edo finantza-ahalmenaren arabera egindako prezio-mailen simulaziorik, ez eta gaur egungo sistemaren eta berriaren arteko konparaziorik ere; gainera, ez da baloratzen mekanismo horrek aurrekontu publikoetan zer eragin izango duen ere. Dirudienez, oreka izango dela pentsatzen da aurrez, nahiz eta jadanik 2011ko aurrekontuetan baden horretarako partida bat. Horregatik, zuhurra iruditzen zaigu aurreproiektuak, halako berrikuntza garrantzitsu bat dakarren aldetik, bere memoriaren barruan dena delako eraginaren analisi xehatu bat izatea, eta, gainera, etxebizitza babestuen produkzio- eta salerosketa-faseetan esku hartzen duten eragileekin egiaztaturik egotea.

18/11*i*

IV- JENDERIK GABEKO ETXEBIZITZAREN ARAUKETA

Batzorde honek uste du, lehenik eta behin, jenderik gabeko etxebizitzaren arauketa (56-58. artikulua) ez dela orekatua. Aukera ematen du bigarren bizitexea desokupatuta edukitzeko, kausa justifikatuztat baitauka hori, baina ez ditu jasotzen etxebizitza bakar bat edukitzean izaten diren ohiko kasuak, hala nola bizilekuz aldatzea arrazoi pertsonal hutsengatik edo bazterketarekin edo larrialdiarekin lotu ezin diren arrazoi ekonomikoengatik.

Horrek justifikatzen zaila dirudi, ustez jabeak erabiltzeko askatasuna baitu; gure iritziz, testuan aurreratu egiten da etxebizitzak alokatzeko eskaria eskaintza baino handiagoa izango dela, eta hori bidegabeki konpontzen du; izan ere, formula horren bidez, asmoa da etxebizitza bakar baten jabe direnek etxebizitza hori alokailutarako ematea. Hori konparaziozko bidegabekeriatzat jotzen dugu, etxebizitza publikoen % 100 alokairutarako ematen ez diren bitartean (gaur egungo Etxebizitzaren Plan Zuzentzaileak soilik % 40 ematen ditu alokairutarako).

Hain zuzen, uste dugu, etxejabeek etxebizitza bakar bat badute, hori ez litzatekeela jo behar jenderik gabekotzat; alde horretatik, adierazi

behar dugu, halaber, ez gaudela ados 71.3.c) artikuluan ezarritakoarekin, hau da, babestu gabeko etxebizitzak eta eranskinak egoera jakin batzuetan nahitaez desjabetu ahal izango direla, hala nola egoera honetan: *“etxebizitza bi urte baino gehiagoan desokupatuta egotea, “jenderik gabeko etxebizitzat” jotzeko salbuespen gisa aurreikusitako kausa justifikatuetakoa bat ere izan gabe”...*

Gainera, aurreikusten da udalek edo, bestela, Autonomia Erkidegoko administrazio orokorrak kanon bat jarri ahalko dutela jenderik gabeko etxebizitzen gainean, eta diru-sarrera horiek Udalaren lurzoru-ondarea hornituko dutela (57. artikulua).

18/11*i*

Kanon horrek zergapetze bikoitza dakar², zehatu egiten du familia-errentaren aurrezki gisa etxebizitzan inbertitzea, eta beste autonomia erkidego batzuetara desbidera ditzake inbertsioak, etxebizitza izatea ez zehatzeaz gain etxejabeen eskubideentzat segurtasun juridiko eta babes handiagoa dagoen erkidegoetara, alegia.

Legeak dakarren beste berrikuntza bat, konparatutako zuzenbidean agertzen ez dena, honako hau da: jenderik gabeko etxebizitzak alokairuan jarriko direla nahitaez, baldin “etxebizitza horiek etxebizitza-premia eta etxebizitza-eskaera argia dagoen eremuetan” badaude (58. artikulua). Uste dugu hori etxebizitza libreetarako dagoela berriaz erreserbatu, etxebizitza babestua ohiko bizileku iraunkorrerako baita.

Lehenik eta behin, ezer ez da esaten alokairu-errentari buruz, baina ezin da izan etxebizitza babestuetako alokairuen gainekoa; izan ere, horien errentagarritasunak, Altxor Publikoko bonuetan edo obligazioetan egindako inbertsioetik behera, errenten benetako desjabetzeen esparruan kokatuko lituzke. Ez dakigu, ordea, Etxebizitza Sailak

²Alde batera uzten ari gara etxebizitzaren eraikuntza-prozesua eta ondoko salerosketa zergapean daudela, eta Ondasun Higiezinaren gaineko Zergak berak kuotaren % 50eko karga gehigarri bat aurreikusten duela modu iraunkorrean desokupatuta dauden bizitegi-erabilerako ondasun higiezinentzat..

bermatuko ote dituen etxebizitza libreetako alokairuen batez besteko errenta (Sailaren beraren datuen arabera, hileko 968,2 euroan zenbata-tetsi zen 2008an), ordaindu gabeko errentak eta nahitaez alokatuko diren etxebizitzaren konponketa.

Horri dagokionez, uste dugu, nahitaezko errentamendua ezartzen bada, bermatu egin beharko litzatekeela errentan emandako ondusunaren kostuaren eta haren finantza-kargen konpentsazioa, alde batera utzita etxebizitzako errentarien familia-unitateak zenbateko diru-sarrerak dituen; izan ere, jabeak ordaindu behar izan duen prezioa eta jasan dezakeen finantza-karga ez dira gutxituko etxebizitza diru-sarrera gutxiagoko familiei errentan emateagatik.

18/11 

Are gehiago, ordainean ematean sustatzaileek kreditu-erakundeei esleitutako aktiboek finantza-sisteman nola eragiten duten jaso beharko luke neurri horrek; hain zuzen, alokairutarako ematen badira, likidezia gutxituko da, eta, aurreikus daitekeenez, familien kreditua gehiago murriztuko da, erakunde mailegu-emaileak beldur izango baitira maileguak ez ordaintzeagatik esleitzen diren etxebizitzak nahitaez alokairutarako eman beharko ote dituzten.

Bestalde, ez dugu arrazoirik aurkitzen errentamendu-epea nahitaez luzatzeko, 58. artikuluko 3. idatz-zatian ezartzen den bezala; aurreikuspen horrek alokairu-araubidearen aldaketa bat ezkututzen du, Hiri Errentamenduei buruzko azaroaren 24ko 29/1994 Legean horri buruz ezartzen denaz harago; hain zuzen, horren arabera, jarraitutako izapidea desegokia da.

Azken batean, Legearen Aurreproiektuak ez du aurreikusten desjabetutako ondasunaren benetako balioaren pareko kalte-ordaina bermatuko denik, ez eta oreka arrazoizkorik izango denik ere desjabetzearekin egiten den kaltearen eta hori konpontzeko balioaren artean. Azkenik, ohartarazi nahi dugu nahastea sortu dela, “etxebizitzaren funtzio soziala” eta “jabetzaren funtzio soziala” (57.1 artikulua) era berean aipatzen direlako.

IV. GOGOETA BEREZIAK

Zioen azalpena

Kontuan hartuta hala autonomia erkidegoetan nola estatuan eta Europako herrialderik aurreratuenetan etxebizitzaren inguruan dauden araudi guztiak aztertu eta konparatu direla Legea izapidetzeko, uste dugu berriaz aipatu beharko litzatekeela hori Aurreproiektu honetako zioen azalpenean.

1.2.c) artikulua. Xedea

Atal honen idazketa honela osatzea proposatzen dugu:

*“c) Eraikuntzen antolamenduari buruzko legerian eta aplikatu beharreko araudi teknikoan aurreikusitako baldintza objektiboak betetzea, funtzionaltasunari, bizigarritasunari, **eta** segurtasunari **eta osasungarritasunari** dagokienez”.*

Arrazoa da bi kontzeptu hauek erantsi nahi direla: batetik, osasungarritasunarena, Legearen proiektuko beste manu batzuetan, hala nola 1. artikuluko 1. eta 5. idatz-zatietan, jadanik agertzen dena; eta, bestetik, osasungaiztasunarena, 60-3, 81-a) eta 82-a) artikuluetan agertzen dena. Izan ere, uste dugu garrantzitsua dela etxebizitza baldintza egokietan egotea okupatzaileen edo erabiltzaileen osasunerako.

2. artikulua. Euskadiko etxebizitza-politikaren printzipio gidariak

Lehenik eta behin, uste dugu komenigarria litzatekeela artikulua honetako c) idatz-zatiko edukia ñabartzea; izan ere, esaten du alokairua etxebizitza-politikaren oinarritzko tresna dela, beste tresna batzuk ahalbidetzeko. Horretarako, idazketa honela osatzea iradokitzen dugu:

*“c) Etxebizitzen eta zuzkidura-bizitokien politika publikoak planifikatu eta programatzea, alokairuko etxebizitza, **hasiera batean,***

Konstituzioan ezarritako etxebizitzarako eskubide subjektiboari erantzuteko funtsezko tresna dela kontuan hartuta”.

Bestalde, artikuluko honetako f) idatz-zatian esaten da beharrezkoa dela “zuzkidura-etxebizitza eta -bizitokiaren eskaintza zabala” egitea. Uste dugu eskaintza horrek, askotarikoa izateaz gain, behar bestekoa izan behar duela, Legea asmoen adierazpen huts bat besterik izan ez dadin.

Azkenik, ohartarazi nahi dugu artikuluko honek, j) idatz-zatian, defen datu egiten duela herritarrek eta izaera sozialeko eta irabazi-asmorik gabeko entitateek etxebizitzaren politika publikoak formulatzeko prozesuan parte hartzea; alabaina, ez ditu aipatzen eragile ekonomikoak, eta horien eginkizuna funtsezkoa da etxebizitza-politikan aurreikusitako ekintzetako asko ezarri ahal izateko. Halaber, uste dugu idatz-zati horretan aipatu egin beharko litzatekeela etxebizitza-kooperatibismoak Euskadin iraganean izan duen eta gaur egun oraindik ere baduen funtzio soziala, bai eta etorkizunerako dituen aukerak ere, sektore publikoarekin estuki lankidetzan arituta.

Alde horretatik, komenigarritzat jotzen dugu Legean entitate sozialek edo irabazi-asmorik gabeko erakundeek sustatutako etxebizitza-kooperatibekin lankidetzan aritzeko ekimenak jasotzea, bitarteko ekonomikoak eta kaudimen tekniko profesionala bermatuta, betiere herritarrei erantzuten badiete, etxebizitza babestuak sustatzeari begira; orobat, komenigarritzat jotzen dugu alokairuko etxebizitzaren sustapenean kooperatiben sektoreak parte har dezan bultzatzeko mekanismoak jasotzea.

3. artikulua. Kontzeptuen definizioa

Uste dugu artikuluko honetan jasotzen diren definizioak gehiegizkoak direla eta komenigarria litzatekeela berriro planteatzea beharrezkoa edo egokia ote den horiek denak Lege honetan jasotzea.

Hala, esate baterako, x) eta y) idatz-zatietako kontzeptuak (etxebizitza eta bizitoki egokia eta etxebizitza eta bizitoki duina) oso antze-

koak dira, eta testua arintze aldera, bakar batean laburbil litezke, era honetara:

“Etxebizitza edo bizitoki duina eta egokia: Bizigarritasun-baldintzen arabera ezaugarri teknikoak dituen eta tamaina, kokaleku edo ezaugarriengatik pertsona, familia edo bizikidetzako unitate baten egoitzarako egokia den etxebizitza edo bizitokia”.

Bestalde, dd) idatz-zatian, bigarren bizitetxea definitzen da, eta ezartzen da halakotzat ez dela hartuko etxebizitza nagusiaren udalerrri berean dagoen beste etxebizitza. Lurralde-mugapena gehiago zehaztea proposatzen dugu; izan ere, ez dauka zentzurik bigarren bizitetxetzat ez hartzea udalerrri berean dagoen bat, eta bai aldameneko udalerrri batean kokatutako beste bat, aldizka edo aldi baterako egonaldietarako erabiltzen dela egiaztatu ezean.

Kontuan izan behar da zenbait udalerritan etxebizitzaren arteko distantziak aldameneko herrien artekoak baino handiagoak izan daitezkeela, eta gaur egungo definizioaren arabera, etxebizitza bat bigarren bizitetxetzat har litekeela eta bestea ez, are bi kasuetan aldizka edo aldi baterako egonaldietarako erabiltzen badira ere; hori, egiaz, ez da tratatu zuzena.

Horregatik, bigarren bizitetxearen kontzeptua hobeto mugatzea iradokitzen dugu, eta, esate baterako, honela idaztea proposatzen dugu:

*dd) Bigarren bizitetxea: etxebizitza nagusi bat izan eta bestea aldizka edo aldi baterako egonaldietarako erabiltzen duenaren titulartasuneko etxebizitza. Titulartasun bereko etxebizitzak, bi baino gehiago direnean, ez dira inola ere bigarren bizitetxe gisa hartuko. Ez da bigarren bizitetxetzat hartuko etxebizitza nagusiaren udalerrri berean dagoen beste etxebizitza ere, ez eta **beste udalerrri batean dagoena ere, baldin eta etxebizitzak dauden udalerrien arteko distantzia xx kilometro baino gutxiagokoa bada etxebizitza nagusia dagoen udalerritik, aldizka edo aldi baterako egonaldietarako erabiltzen dela egiaztatu ezean”.***

6. artikulua. Ekintza publikoa eta eskubide subjektiboa

Lehenik eta behin, artikuluko honetako 2. idatz-zatian agertzen den “kontrolatu” hitzaren ordez “jo” erabiltzea gomendatzen dugu; izan ere, kontrolatzea ikuskatzea, ikertzea edo miatzea da, eta ez dugu uste hori denik esaldi horri eman asmo zaion zentzua.

Bestalde, uste dugu 3. idatz-zatiaren gaur egungo erredakzioak talka egiten duela subsidioaritasunaren printzipioarekin (horren xedea da herritarrengandik ahalik eta gertuen egongo diren erabakiak hartuko direla bermatzea) eta udal autonomiaren printzipioarekin —Konstituzioko 137. eta 140. artikuluetan bermatua—.

18/11*i*

Hori horrela, idazketa alternatibo bat proposatzen dugu:

“3) Zuzkidura-bizitokiak eraikitzeak aukera ematen duen bizitegi-edo edo ekipamendu-lurzorua, etxebizitzak edo zuzkidura-bizitokiak dituzten udal administrazioek, **erregelamenduz ezartzen den eran etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako organoarekin lankidetzan jardunda**, aurreko paragrafoan aurreikusitako erreklamazioari erantzuteko erabili beharko dute, erreklamazio hori dagokion udalerrian erroldatutakoren batek aurkezten duenean”.

7.1. artikulua. Etxebizitza edo bizitoki bat legez okupatzeko eskubidea

Honela dio: *“Administrazio-azotartasuna Euskal Autonomia Erkidegoko edozein udalerritan duen pertsona orok lege honen lehen artikuluan ezarritako parametroen arabera etxebizitza duin, egoki eta irisgarriaz gozatzeko eskubidea du”.*

Uste dugu xedapen hori zioen azalpenarekin kontraesanetan egon daitekeela; izan ere, etxebizitza bat legez modu egonkorrean okupatzeko eskubidea aitortzen zaie egoiliar atzeritarrei ere, *“nazioarteko itunek eta legeek xedatutakoaren arabera”*. Segurtasun juridikoaga-

tik, komenigarria litzateke argitzea zer eratako bizilekua hartuko den kontuan (“Atzerritartasun Legetik eratorritakoa eta administrazio-auzotartasunetik eratorritakoa). Legearen Aurreproiektu osoa kontuan hartuta, ondorioztatzen dugu administrazio-auzotartasunaz ari dela; horri oso ongi irizten diogu, eta uste dugu argiago esplizitatu beharko litzatekeela.

8.1. artikulua. Etxebizitza-premia

Uste dugu etxebizitza-premiaren definizioa murriztaileegia dela; izan ere, soil-soilik bazterketa sozialari buruz ari da, eta gazteei buruz eta beroriek emantzipatzeko dituzten zailtasunei buruz ere aritu beharko luke. Horregatik, lehenengo atal honen idazketa honela osatzea iradokitzen dugu:

*“1. Pertsona, familia edo bizikidetzaren unitate batek etxebizitza baten beharra duela joko da bizitoki egonkor edota egokirik izan ez eta hori lortzeko bitarteko ekonomikorik ere ez duenean, horregatik bai gizarte-esklusioa jasateko arriskua badu, **bai bizimodu independente eta autonomoa egiterik ez badu**”.*

9. artikulua. Eskubide subjektiboa betetzeko moduak eta baldintzak

Lehenik eta behin, esaten da etxebizitzarik edo bizitokirik ezean, eta izaera subsidiarioarekin, eskubidea prestazio ekonomikoen sistema bat ezarrita bete ahal izango dela.

Kontuan izan behar da jadanik badela etxebizitza-prestazio bat. Akatsa iruditzen zaigu premia berari erantzuteko hainbat sistema sortzea, areago kontuan hartzen badugu, Legearen Aurreproiektuko Bosgarren Xedapen Gehigarrian jasotakoaren arabera, etxebizitzarako prestazio osagarriaren eskumena etxebizitzaren arloan eskumena duen Eusko Jaurlearitzako Sailak hartuko duela bere gain. Gainera, badirudi arauak ahaztu egiten duela etxebizitzarako prestazio osagarria ez dela prestazio independente bat, baizik eta diru-sarrerak bermatzeko errentaren osagarri gisa eratua dagoela.

Bestalde, artikuluko honetako 3.c) idatz-zatian ezarritako betekizunetik ondorioztatzen da urtean dituzten diru-sarrerak erregelamendu bidez ezarritako muga batzuen artean daudela egiaztatzen ez dutenek ez dutela eskubiderik izango etxebizitza duin eta egoki bat okupatzeko, zuzkidura-bizitokia erabiltzeko (ikus 22. artikulua) eta Legearen Aurreproiektuko 33. artikuluko 1. idatz-zatian jasotako aurreikuspena betetzeko kalterik gabe: *“Hori ez da eragozpen izango premia sozia-lei erantzungo dieten kupo batzuk jartzeko”*.

Ikusita, beraz, zer garrantzitsuak diren eta norainoko irismena duten ordainsarien muga horiek, logikoa dirudi Legean ezartzea eta ez Araudian, eta, hain zuzen, hala mugatu dira, aldi batez, Aurreproiektuko Bosgarren Xedapen Iragankorrean; zehazki, beste betekizun batzuekin batera, urteko 15.000, 12.000 eta 9.000 euroko errenta ezarri da muga gisa Legea indarrean sartzen denetik lehenengo, bigarren eta hirugarren urte naturaletarako, eskubidea eskuratu ahal izateko.

Horregatik guztiagatik, uste dugu parametro finkoak edo aldizka eguneratzen diren beste batzuk erabil litezkeela, Legea aldatzeko beharrik gabe, hala nola diru-sarrerak bermatzeko errenta edo lanbide arteko gutxieneko soldata, eskatzailearen bizikidetzako unitatearen arabera eta dagokion erregistro ofizialean inskribatuta daraman antzintasunaren arabera, jadanik aipatu dugun Bosgarren Xedapen Iragankorrean egiten den bezala.

Izan ere, hainbesteko garrantzia duen eskubide subjektibo bat izanda, Lege bidez arautu behar da, eta ez Araudi bidez.

13.2 artikulua. Etxebizitza babestuen edota zuzkidura-bizitokien eskatzaileen erregistroa

Hauxe ezartzen da: *“Esleitutako etxebizitzari uko egingo balio etxebizitza baten esleipendunak, lege hau garatzeko araudian salbuetsita ez dagoen arrazoiren batengatik, erregistroan baja emango zaio eta ezin izango du berriz ere izena eman, uko egiten duenetik bi urteko epean”*.

Batzorde honek uste du aurreikuspen horrek ez diela pizgarria kentzen justifikatu gabeko ukoei, eta luzatu egin beharko litzatekeela botatzeko epea eta hirugarrenei eragindako kalteak konpontzera behartu; izan ere, justifikatu gabeko ukoak gastu eta eragozpen handiak dakartza etxebizitzaren sustatzaileentzat.

14.1 artikulua. Euskal Autonomia Erkidegoaren Lurzoru Ondare Publikoa osatzea

Lehenik eta behin, modu positiboan baloratzen dugu Euskal Autonomia Erkidegoaren Lurzoru Ondare Publikoa osatzea, lurzoruaren eta etxebizitzaren merkaturaren arautzearen. Alabaina, aurrerago (16. artikulua) ondare hori sortzeko baliabide gisa aitortzen da *“Euskal Autonomia Erkidegoko aurrekontu orokorretan gordetzen den kopurua”*, eta ez da aipatzen urtero partida bat gordetzeko betebeharririk, ez eta urteko gutxienerako kopuru bat gordetzeko betebeharririk ere. Uste dugu finantzaketa publiko behar bestekorik ezean, lurzoru-ondare publiko horren sorrera asmoen adierazpen hutsean gera daitekeela.

Halaber, esaten da Lurzoru Ondare Publikoaren xedea *“lurzoruaren eta etxebizitzaren merkaturaren arautzea”* dela. Nahiz eta lurzoruaren erostea Lurzoru Ondare Publikoaren xedeen artean dagoen (15.1.a artikulua), uste dugu berriaz sartu beharko litzatekeela 14. artikuluan, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 111. artikuluan xedatutakoarekin bat etorriz³.

Horregatik, 14. artikuluko 1. idatz-zatiko testua honela osatzea iradokitzen dugu:

*“1. Euskal Autonomia Erkidegoaren Lurzoru Ondare Publikoa sortzen da, lurzoruaren eta etxebizitzaren merkaturaren arautzearen, ***bai***”*

³Artikulu hori IV. Tituluan dago, I. Kapituluan, “Lurzoru Ondare Publikoak” izenburuarekin, eta hauxe ezartzen du: “Lurzoru-ondare publikoek honako legeko helburuak edukiko dituzte:

a. Lurzoruaren merkaturaren arautzea.

b. Etxebizitzaren merkaturaren arautzea.

c. Lurralde- eta hirigintza-garapena erraztea. Horretarako, lurzoruaren lortuko da, ekimen publikoko jarduketak egin ahal izateko eta, batik bat, babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzak eraiki ahal izateko”.

eta ekimen publikoko jarduketak egiteko eta, bereziki, babes publikoko araubideren bati loturiko etxebizitzak eraikitzeke lurzorua lortzearen ere. *Autonomia-erkidegoko administrazio orokorraren barruan egongo da, eta ez du izaera juridikorik izango. Xedea du babes publikoko sistemaren baten peko etxebizitzak edo zuzkidura-bizitokiak sustatzearekin, urbanizatzearekin edo eraikitzearekin zerikusia duten ekimen publikoko jarduerak bultzatzea; alokairuko etxebizitzak bultzatuz, hiria berroneratuz eta berrituz, eta bizitegitarako eraikinak eta ondare eraikia birgaituz”.*

21. artikulua. Babes publikoko etxebizitza-motak

Artikulu honetan ikusten dugu gehiegizkoa dela babes publikoko etxebizitzaren ezaugarrien erregelamendu bidezko garapena, prezioari edo errentari, eskuratzeko betekizunei, finantza-neurriei eta abarrei buruzkoa, eta Legea garatu baino gehiago, Legeak jorratu beharko lituzkeen arloak arautzen direla.

18/11*i*

33. artikulua. Babes publikoko etxebizitzak eta zuzkidura-bizitokiak esleitzeko prozedura

Artikulu honetako lehenengo idatz-zatian hau ezartzen da:

“1. Babes publikoko etxebizitzak, zeinahi tipologia, sustapen mota edo lege-okupazioko araubidekoak direla ere, fede-emaile publikoaren aurrean esleituko dira, arauz ezarritako prozeduraren bidez. Prozedura horretan, eskabideak barematu egingo dira, eta eskatzaileei lehentasuna emango zaie, familiaren edo bizikidetzako unitatearen kide-kopurua eta etxebizitza-eskatzaile gisa duten antzintasuna kontuan hartuta.. Hori guztia ez da eragozpen izango premia sozialei erantzungo dieten kupoak ezartzeko. Publizitatearen eta lehia askearen printzipioa bermatuko dira beti, eta esleitzeko prozedura ezingo da hasi, inolaz ere, sustapenaren behin-behineko kalifikazioa lortu aurretik”.

Batzorde honek uste du Etxebizitzaren Legeak babes publikoko etxe-

bizitzak esleitzeko prozedura ezarri behar duela eta hori ezin dela utzi erregelamendu bidez garatzeko erabakiaren mende; hala, esleitzeko bitariko prozeduraren alde agertzen da (aurrebaremazioa eta zozketa publikoa), behintzat erantzun gabeko eskari handi bat dagoen bitartean⁴.

36.1 artikulua. Esleitzeko bete behar diren betekizunak ez betetzea

Babes publikoko etxebizitza bat hala jabetzan nola azalera-eskubidean esleitzeko bete behar diren betekizunak ez betetzeko arrazoi izango da estatuko edozein lekutan kokatutako etxebizitza libre bat “inter vivos” eskualdatzea babes publikoko etxebizitza esleitu ondoren.

18/11*i*

Horrek esan nahi du mortis causa eskuratzea ez dela ez betetzeko arrazoa, eta hori, egiaz, deigarri egiten zaigu. Uste dugu aztertu egin behar dela horrek hala behar ote lukeen kasu guztietan, edo gehiengo balio-motaren bat ezarri behar ote litzatekeen eta hori gainditzean hartu behar ote litzatekeen, era berean, ez betetzeko arrazoitzat.

Uste dugu etxebizitza libre oso bat hala inter vivos nola mortis causa jasotzen duenak aukera eman beharko liekeela hain zorioneko ez diren beste pertsona batzuei bera hain egoera onean ez zegoen garai batean izan zituen onura horiek lortzeko.

38.2 artikulua. Xedapen-egintzetarako aurrebaldintzak

Artikulu honetako aurreikuspenari dagokionez, hau da, egoeraren araberako logelak azpierrentan emateko edo aldi batez lagatzeko aukerari dagokionez, adierazi behar dugu ez gatzela bat, idatzita dagoen moduan.

⁴Hain zuzen, etxebizitza babestua eskuratzeko alderdi gatazkatsuenetako bat esleitzeko prozedura da. Zozketen justifikazioa prozedura ez oso argiak saihestu nahia da. Eta, bestalde, baremazioak kontuan hartzen ditu eskatzaile bakoitzaren inguruabarrak, eta egoera ekonomiko konplexue-netan bizi direnei lehentasuna emango dien zerrenda hierarkiko bat ezartzen du.

Aipatzen da ez dela funtzio soziala urratuko duen egoerarik sortu behar. Artikuluaren hitzez hitzeko edukitik ondorioztatzen da doan izan behar duela, baina hori oso zaila da kontrolatzen eta izan daitezke abusu-kasuak. Gainera, bizikidetzako unitatean zenbat kide diren hartu beharko da kontuan, etxebizitzan lekurik ba ote den ikusteko.

Desiragarria litzateke artikulu honek berariaz igortzea erregelamendura, azpierrentan nola eta nori eman zehazteko (familia-lotura, esate baterako), edo halako aukerak kentzea eta debekatzea (hala gertatzen da Kataluniako Etxebizitzaren Legean, Etxebizitza Eskubideari buruzko abenduaren 28ko 18/2007 Legean).

VII. kapitulua. Eraikuntzan eta hiriguneko eta landaguneko multzoetan esku hartzea (40. artikulua eta hurrengoak)

18/11*i*

Oso positiboa iruditzen zaigu arau honek eraikinak birgaitu eta hiriguneko eta landaguneko berroneratu daitezkeen sustatzea, ondare eraikia ingurumen- eta aurrekontu-iraunkortasuneko irizpideekin balioesteko bide gisa.

Horri dagokionez, ohartarazi nahi dugu beharrezkoa dela baserriak, gure landagunea eta gure arkitektura-ondare bereziena osatzen duten eraikuntzak, birgaitzea; izan ere, baserri gehienek dituzten ezaugarriak kontuan hartuta (antzinatasuna, neurriak, irisgarritasun- eta klimatizazio-gabezia...), ezinbestekoa da birgaitzeko ahalegin handi bat egitea.

Horregatik, iradokitzen dugu Legearen kapitulu honetan xedapen espezifiko bat sartzea, baserriak birgaitzeko laguntzen sistema bat abian jartzearen ingurukoa, ondare eta kultura aldetik nolako balioa duten kontuan hartuta.

41.4 artikulua. Eraikitako ondare eraikia kontserbatzea eta balio-estea etxebizitza duin eta egoki bat gozatzeko. Babes publikoko etxebizitzak kontserbatzeko betebeharrak

Birgaitzeko betebeharrak larriki urratzeari dagokionez, uste dugu Legea zehatzegia dela eta ez duela salbuespenik jasotzen, hala nola

ezintasun ekonomikoa, oso kasu ohikoa. Pentsa dezagun, esate baterako, kotizazio gabeko pentsioa edo alargun-pentsioa jasotzen duten errenta txikiko pertsonengan.

Halaber, Batzorde honek uste du beharrezkoak direla birgaitzea sustatzeko neurri eraginkorrak, Sailak jarduera horien alde egin duen apustua asmo hutsean gera ez dadin.

59. artikulua. Infraetxea

Infraetxeari dagokionez, gomendatzen dugu artikulua honetan idatz-zati bat eranstea, administrazioak higiezin horiek okupatzen dituzten pertsonak hartzeko neurriak susta ditzaten behartzeko, alokairu-kontratuen bidez edo erabiltzeko lagapen bidez, pertsona horiek etxebizitza-eskubidea bermatua izan dezaten.

63.2 artikulua. Etxebizitzen erabilera desegokia egiaztatzeko bideak

Honako hau ezarri da: *“Artikulu honen lehenengo paragrafoan adierazitako zerbitzuen konpainia hornitzaileek eta erakunde kudeatzaileek derrigor eman beharko dituzte etxebizitzen erabilera desegokia egiaztatzeko eskatzen zaizkien datuak, datuen babesari buruzko araudia erabat errespetatuz”*.

Iradokitzen dugu etxebizitzak desegoki erabiltzen direlako susmo oinarri egiaztatu ondoren soilik jo ahal izatea administrazioek konpainia hornitzaileetara; izan ere, hala ez bada, administrazioei ahalmena ematen zaie beren ahalmena modu arbitrarioan erabiltzeko.

81.k) artikulua. Arau-hauste oso larriak

Arau-hauste oso larritzat hartzen da *“Babes ofizialeko etxebizitza bat edo zuzkidura-bizitoki bat eskualdatzea, alokatzea edo haren erabilera lagatzea horretarako lege-baldintzak betetzen ez dituztenei”*.

“Horretarako lege-baldintzak betetzen ez dituztenei” dioen lekuan *“horretarako lege-betekizunak bete gabe”* jartzea gomendatzen dugu; izan ere, betekizun horiek errentatzaileaz harago daude.

87.5 artikulua. Zehapenen zenbatekoak eta xedea

Honela dio: *“Arau-haustearekin interes publikoari eragindako kalteak konpontzen baditu arau-hausleak bere borondatez, zehapenaren zenbatekoa ehuneko berrogeita hamar gutxitu edo barkatuko zaio. Beti ere, itzulketa zehapen-prozedura izapidetzen ben bitartean egiten bada eta errekurtso judizialik jartzen ez bada”*.

Horrela idatzita, badirudi saritu egiten direla errekurtso judizialik jartzen ez dutenak, eta hori, gure iritziz, jarduteko modu desegokia da; horregatik, goian azpimarratutako adierazpena kentzea iradokitzen dugu. Uste dugu zehapenaren zenbatekoa ehuneko berrogeita hamar gutxitu edo barkatu beharko litzatekeela, arau-hausleak interes publikoari eragindako kalteak bere borondatez konpontzen baditu, betiere itzulketa zehapen-prozedura izapidetzen ben bitartean egiten bada”

18/11 **i**

Gogoeta formalak

Iradokitzen dugu gure baloraziopean jarri den testu horretan hizkuntzaren erabilera homogenezatzea, eta Foru Aldundiei, Toki Erakundeei oro har eta Udalei buruz aritzean letra larriz idaztea, erakunde horien tratamendu ortografikoa homogenezatze aldera.

V. ONDORIOA

Euskadiko Ekonomia eta Gizarte Arazoetarako Batzordeak egokitzat jotzen du Etxebizitzaren Legearen aurreproiektua izapidetzea, organo aholku-emaile honek egin dituen gogoetekin.

Bilbo, 2011ko urriaren 21a

O.E. Lehendakaria
Juan María Otaegui Murua

Idazkari Nagusia
Francisco José Huidobro Burgos

