

# 5/18

## *irizpena*

Erabilera turistikorako etxebizitza eta etxebizitza partikularretako gelen Dekretu Proiektuari buruzkoa

Dekretu Proiektuari buruzkoa

Bilbon, 2018ko martxoaren 19an



CES  
EGAB

Consejo Económico  
y Social Vasco

Euskadiko Ekonomia eta Gizarte  
Arazoetarako Batzordea

## 5/18 IRIZPENA

erabilera turistikorako etxebizitza eta etxebizitza partikularretako gelen Dekretu Proiektuari buruzkoa

Bilbon, 2018ko martxoaren 19an

### I.- SARRERA

2018ko otsailaren 26an Euskadiko Ekonomia eta Gizarte Arazoetarako Batzordean Turismo, Merkataritza eta Kontsumo Sailaren idazkia sartu zen eta "erabilera turistikorako etxebizitza eta etxebizitza partikularretako gelen Dekretu Proiektuari" buruzko irizpena eskatzen zuen, 8/2012 Legeak, maiatzaren 17koak, Euskadiko Ekonomia eta Gizarte Arazoetarako Batzordeari buruzkoak, 3. artikuluan xedatutakoaren arabera.

Arau honen xedea erabilera turistikorako etxebizitzetan eta etxebizitza partikularretako geletan ostatua antolatzea da. Izan ere, horiek Turismoari buruzko 13/2016 Legeak 36.1. artikuluko b) eta c) ataletan aurrez ikusten ditu.

Berehala bidali zitzairen dokumentuaren kopia Batzordearen Osoko Bilkurako kide guztiei, proposamenak eta iritziak bidaltzeko eta horien berri Lan Batzordeari emateko, Euskadiko Ekonomia eta Gizarte Arazoetarako Batzordearen Funtzionamenduari buruzko Arautegiak xedatutakoarekin bat. 2018ko martxoaren 12an Ekonomia Garapeneko Batzordea bildu zen eta hartutako erabakietatik abiatuta, honako Irizpen Proiektua egin da martxoaren 19ko Batzordearen Osoko Bilkuran lantzeko eta aho batez onartu da.

### II.- EDUKIA

"Erabilera turistikorako etxebizitzetan eta etxebizitza partikularretako gelen Dekretu Proiektuak" zioen azalpena, bost kapitulutuan banatuta 25 artikuluko, xedapen gehigarri bat, beste iragankor bat, hiru azken xedapen eta eranskina ditu.

Lehenik eta behin, Turismoari buruzko 13/2016 Legeak sektorea antolatzean berrikuntza bezala etxebizitza partikularretan ostatua arautzen duela iragartzen du eta modu horretan azkeneko denboraldian komunikazio teknologiak erabiltzearen ondorioz bultzada handiarekin bidea irekiz joan den irudia berreskuratu da.

Legeak xedatutakoaren arabera, erabilera turistikorako etxebizitzak eta etxebizitza partikularretako gelak ostaturako turismo enpresak dira. Hala, irudi horien legezko kontzeptuak 53. eta 54. artikuluetan zehazten dira. Gainerako jarduera turistikoetan bezala, jardunari ekiteko, erantzukizunpeko adierazpena aurkeztu behar da. Horrek Euskadiko Enpresa eta Jarduera Turistikoen Erregistroan inskribatzea ahalbidetuko du. Gainera, Legeak bere garapenean zehazten duen araubide berezia bete beharko da.

Ostatu irudi horien gainean administrazio esku hartzea merkaturatzeko bitarteko elektronikoak agertzearekin lotura du. Horiei esker, ondasun edo zerbitzuen titularrak erabiltzaile izan daitezkeenekin harremanetan jartzen dira. Beraz, harremanetarako aukera berri hauek daudenez, nabarmenki aldatu da merkaturak eta, ondorioz, araudi neurri bereziak eskatzen ditu. Ildo horri eutsiz, plataforma birtualez baliatuz gero, banako pertsonak, ostatu establezimendu tradizionalen baliabideak ez dituztenek, lan merkatura iristeko aukera izango dute eta beren etxeak, oso baldintza lehiakorretan eta gizartearen ikuspegitik irisgarriagoetan, erabili nahi dituztenen esku jarriko dituzte.

Ikuspuntu horretatik, eragile berri horiek merkatuan, askotan, "ezkutuko ekonomia" izenekoaren bidez azaldu dira, hau da, bereziki zergaren eremuan ez dute araudi aplikagarria bete. Gainerako ostatu enpresekin baldintza berdinetan lehiaren aurka joateaz gain, egoera horrek interes orokorra kaltetzen du, halakoetan altxor publikoa zerbitzu publikoak eusteko baliabiderik gabe gelditzen baita.

Ildo horri eutsiz, dekretu honek kokatzeko askatasunetik abiatuta, erabilera turistikorako etxebizitzaren eta etxebizitza partikularren gela ostatu arautzen du, legezkotasun printzipioa eta nahasitako interes guztien behar bezalako haztapena bermatzeko.

Aurrekoaren harira, xedapen honen helburuak, batetik, ostatuaren pertsona erabiltzaileak babesterantz doaz, jarduera turistikoaren izaera bera kontuan hartuta, bereziki ahulezia egoeran baitaude. Xede horrez, eraikuntza ezaugarriari eta gehieneko edukierari dagokienez, arauak etxebizitzari eska dakizkien errekerimenduak zehazten ditu. Halaber, erabiltzaileen esku jartzeko baldintzak xedatzen dira, erantzukizun zibileko aseguruari eta herritarren segurtasunari buruzko betebeharrekin batera. Horrez gain, higiezinean ostatu identifikatzen duen bereizgarria egongo da eta segurtasun fisikoaren baldintzetan gozatzeko baldintzak nahiz lege segurtasun handiagoa izateko. alde interesdunen artean harremanetan laguntzeko baldintzak definitu dira.

Ildo horri jarraiki, ezin daiteke ahaztu turismo ostatu etxebizitza ingurunean garatzen dela eta asaldura berezirik gabe ostatu jarduera bizilagunen ohiko biziarekin eta gainerako pertsonen beren etxebizitzaz gozatzeko duten eskubidearekin bateratu behar dela. Beraz, dekretuak jabeen erkidegoek ostatu jarduera debekatzeko duten aukera erantzen du, Jabetza Horizontalari buruzko Legeak xedatutakoarekin bat. Era berean, xedapenak berariaz aurrez ikusten du ostatu erabiltzen duten pertsonen bizilagunen ohiko bizi arauak errespetatu behar dituztela eta betebehari hori dago jardueraren titularrak halabeharrez eman behar duen informazioaren artean.

Bestetik, arestian aipatu den bezala, erabilera turistikorako etxebizitzaren arauak helburutzat dute halako jarduera motarako aplikagarria den araudia bete dadin sustatzea eta operadore ekonomikoak diren neurrian, etxebizitzaren titulartasuna duten subjektuek zerga obligazioak behar bezala betetzea.

Hain zuzen ere, hirigintza eta ingurumen eremuei dagokienez, dekretu honen arauak udal autonomiaren printzipioa osoz errespetatzen dute eta Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoru eta Hirigintzaren 2/2006 Legeari eta Euskal Autonomia Erkidegoko Ingurumena Babesteko 3/1998 Lege Orokorrari buruz 2/2016 Legeak, Euskadiko Tokiko Erakundeei buruzkoak, eta gainerako estatuko oinarrizko arautegiak udalei ematen dizkien aginpideak onartzen dituzte.

I. kapituluak (1etik 4. artikulura), "Xedapen orokorrak" epigrafepean, arauaren xedea eta aplikazio eremua aipatzen ditu, ostatu irudi horien kontzeptuak eta elementu arautzaileak definitzearekin batera.

II. kapituluak (5. artikulutik 10. artikulura) "administrazio esku-hartzearen araubidera" bideratzen da. Besteak beste, honakoak aurrez ikusten ditu: jarduera turistikoaren hasieran erantzukizunpeko adierazpenaren edukia, nor izan daitekeen titularrak, Euskadiko Enpresa eta Jarduera Turistikoen Erregistroan inskribatzeko modua eta jardueraren baldintzak betetzen direla administrazioaren ikuspegitik egiaztatzeko prozedura. Hala, batetik, udal aginpideko gaietarako udalei txostena eskatuko zaie eta, bestetik, pertsona interesdunak justifikazio dokumentazioa izan beharko du. Azkenik, erantzukizunpeko aitopenean ageri diren datuetan edo informazioetan zehaztasunik eza, faltsutasuna edo ahaztea badago ala baldintzak betetzen direla egiaztatzen duen dokumentazioa aurkezten ez bada, jarduera aldatu edo eten beharko da.

III. kapituluak (11. artikulutik 18. artikulura), alde batetik, "ostatu jardueraren baldintzak eta funtzionamendu araubidea" arautzen ditu. Nolanahi ere, erabilera turistikorako etxebizitzari aplikagarria zaien arautegi guztia bete beharko da eta bereziki aipatzen dira eraikuntza baldintzak baita ostatuaren gehieneko edukiera ere. Berehalako eskuragarritasunari buruzko baldintzak xedatzen dira, etxebizitzaren erabilerari dagokion segurtasuna bermatzeko eskekin batera. Ostatu modalitate horiek identifikatzeko bereizgarri ofiziala erabili beharko da. Erantzukizun zibileko aseguruaren kontratatze baldintzak ageri dira, herritarren segurtasunaren arloan informazioa eskuratu beharko da eta, azkenik, jabetza horizontalari buruzko arauak bete beharko dira, jabetzaren araubidepean dauden etxebizitzetan.

IV. kapituluaren helburua (19tik 23. artikulura) "jarduera turistikoa eskaintzearen inguruko betebeharrak" xedatzea da. Horretarako, erregistroaren inskribapen zenbakiarekin identifikatu beharko da etxebizitzetan edo gelatan ostatu sustatu, merkaturatu eta errazteko ekintza oro. Bestalde, eskaintzaren baldintzei eta zerbitzuen prezioari buruz, ostatuaren erabiltzaileei eskuratu behar zaien informazioaren edukia zehazten da. Gainera, salaketak, kexak eta erreklamazioak egiteko aukera emango zaie. Kapituluak ostatu turistikoetako erabiltzaileen betebeharrekin ixten da.

Artikuluen testua amaitzeko V. kapitulua (24. eta 25. artikulua) dago zigor araubiderako eta Turismoari buruzko 13/2016 Legea bidaltzen du. Arau-hauste arinen kasuan, ohartarazpenaren zigorra aurrez ikusten du.

Xedapen gehigarriak dekretua aplikatzearen ondorioz datuak biltzen dituzten dokumentu guztietan generoaren ikuspegia kontuan hartzea du helburu.

Xedapen iragankorrak, etxebizitzaren edo gela titullarrak izanik, dekretu hau indarrean sartzen denean erantzukizunpeko aitortpena aurkeztu eta Euskadiko Enpresa eta Jarduera Turistikoen Erregistroan inskribatuak daudenei moldatzeko 6 hilabete ematen dizkie.

Amaitzeko, lehenengo azken xedapenak 198/2013 Dekretuak, apirilaren 16koak, apartamentu turistikoak arautzen dituenak, xedatutakoan aldaketa bat sartzen du, Turismoari buruzko 13/2016 Legean dagoen apartamentu turistikoaren kontzeptura egokitzeko.

### III.- GOGOETA OROKORRAK

#### A) Balioztapen orokorra

Gure iritzia emateko, *"erabilera turistikorako etxebizitzaren eta etxebizitza partikularretako gela dekretu proiektua"* aurkeztu zaigu. 13/2016 Legeak, uztailaren 28koak, Euskadin Turismoari buruzkoak, 53. eta 54. artikuluetan xedatutakoa garatzen du, *Airbnb*, *Homeaway* eta antzeko plataformen bidez opor alokairu bezala eskaintzen diren etxebizitza pribatuak ("kolaboraziozko ostalua" deritzana) arautzeko.

Informazio teknologiek eskaintzen dituzten erraztasunei esker, irudia denbora gutxian asko zabaldu da. Ildo horri eutsiz, 2017. urtean EUROSTATek emandako zifren arabera, Europar Batasunean azkeneko urtean biztanleen % 17k erabili zuten eta Irlanda, Luxemburg eta Erresuma Batuko herritarren % 20k baino gehiagok (% 18% Espainian)<sup>1</sup>.

Gai gatazkatsua arautzen da, bereziki, europar hiriburu batzuetan, beraz, egokitzen jotzen dugu aurre egitea, arloan turismoari buruzko legeak xedatzen duen araubidezko garapena baita eta edukia gaiaren inguruan emandako hainbat epairedi egokitzen baitu<sup>2</sup>.

Dena den, kolaborazio ostaluen irudia zabalduz gero, izan daitezkeen hainbat arrisku aipatu nahi dugu:

- Bizitegirako alokairuaren etxebizitzaren merkaturak. Bizitegi etxebizitzaren ordez turismorako etxebizitzak masiboki erabiltzen badira, eskaintza murriztuko da eta alokairua zailagoa suertatuko da. Horrek errentak igotzea dakar eta bakarrik alokairuan etxebizitza izan dezaketen pertsonen zailtasunak sortuko zaizkie.
- Zona zehatzetan biztanleria egonkorren ordez biztanleria mugikorra izateko arriskua dago. Biztanleriaren joan-etorriek ondorio negatiboak izan ditzakete hiri turistikoenetan eta beren auzoetan, baita gizarte ondorioak, garraioaren ingurukoak, azpiegiturei buruzkoak eta hiriaren ereduari berari dagozkionak ere. Horri honakoa erantsi behar zaio: aipatu zonetan turisten fluxuaren eta pertsona egoiliarren babesaren artean oreka mantendu behar dela.
- Era berean, plataforma bitartekari batzuek ilun, legezkotasuna inguratuz, jardun dezakete. Egiazko jabearen

<sup>1</sup> Ikusi EUROSTATen datuak: <http://ec.europa.eu/eurostat/documents/2995521/8558013/9-20122017-AP-EN.pdf/027d727b-4e06-45dc-b12a-2910eff57069>

<sup>2</sup> Besteak beste, eta oso garrantzitsua, plataforma horiek bitartekari tekniko hutsak ez direla, jarduera ekonomikoaren bitartekariak baizik (duela gutxi Valentzian emandakoa HomeAwayri buruz) adierazten duena, beraz, beste eragile bat dira turismo zerbitzuetan eta turismoari buruzko legea nahiz legez kanpoko eskaintzen kontrolari buruzko aginduak bete behar dituzte, erregistroan inskribatuak agertzeaz gain.

identitatea ezkutatzeko langile pantailak erabil ditzakete, beraz, enpresa eta egoera horien aurrean kontrolak handiagoa izan behar duelakoan gaude.

## B) Udal araudiarekin lotura

Operadore ekonomiko mota berria da eta, noski, dekretu honetan jasotako baldintzez gain, lurzoruari eta hirigintzari dagokionez, baita ingurumena babesteari buruz ere, udal arautegietakoak bete beharko ditu. Halaber, zerga betebeharrei erreparatuko die. Horregatik guztiarengatik, beharrezkoa da arautzea eta, bide batez, dekretua nahitaezko bihurtu ere bai.

Udal arautegiarekin lotura kontuan hartuta, udalei emandako aginpideak gutxiestea nahi izan gabe, arrisku bat azpimarratu nahi dugu: udalerrri batzuek gaiaren inguruko araudirik ez dute edo izanda ere, ez dituzte gai garrantzitsuak arautzen, hala nola, jabetza horizontalean turismorako etxebizitzak eta etxebizitzetako gelen gehieneko kopurua, kokapena edo bete behar dituzten gutxieneko baldintzak.

Halakoetan, bakarrik kontsultatzen zaigun dekretua aplikagarria litzateke eta lortu nahi den xedean oinarrituta, hau da, nahasitako alde guztiek behar bezalako bermeak izan ditzaten jarduera ekonomikoa arautzea, zenbait alderdi bermatzeko baliteke nahikoa ez izatea. Horregatik, gure ustez dekretuaren proiektuak edukia zabaldu beharko luke, udal araudi aplikagarria ez badago, berak modu ordezkatzailan estaltzeko.

Aldi berean, udal araudiarekin nahitaez koordinatu behar denez, gure iritziz desiragarria litzateke dekretuan administrazioen artean lankidetzan jarduteari buruzko artikulua sartzea.

Bestalde, erabat ados gaude bizilagunen erkidegoak arautzen ari den jarduera garatzeko baimena eman behar izanarekin. Hori 18. artikuluan (*jabetza horizontalaren arauak betetzea*) dago.

## IV.- GOGOETA BEREZIAK

### 1. artikulua. Xedea eta aplikazio eremua

Lehenik eta behin, artikulua honetako 1. atalean bigarren paragrafoa ordezkatzeko gomendatzen da eta horren ordezkari letra lodiz nabarmendu den testua ipintzea:

*"1. Dekretu honen xedea erabilera turistikorako etxebizitzetan eta etxebizitza partikularretako geletan ostatu ostaturatzea da. Izan ere, horiek Turismoari buruzko 13/2016 Legeak 36.1. artikuluko b) eta c) ataletan aurrez ikusten ditu.*

*Erabilera turistikorako etxebizitzak dira turismoa edo oporraldiak direla-eta, ostatu bezala merkaturatu edo eskaintzen diren etxebizitzak, edozein tipologia dutela ere; hala, pertsona jabeak, ustiatzaileak edo kudeatzaileak aldi baterako hirugarrenei lagatzen dizkie, zuzenean edo zeharka merkaturatuta, behin eta berriz edo ohiz, ordain ekonomikoaren truke, berehalako eskuragarritasun baldintzetan..."*

Aipatu testua turismoari buruzko legeak 53-1. artikuluan jasotzen du eta arrazoizkoa dirudi artikulua honetan ematen diren definizioei erantzea, lege segurtasun handiagoa izateko.

Bigarrenez, oso garrantzitsutzat jotzen dugu dekretu proiektuak, bere aplikazio eremua definitzean, nekazaritza turismoko establezimenduak eta landetxeak ez dituela arautuko idatziz jasoa uztea. Halaber, halako ustezkoetan araudi arautzaile berezia aplikatuko dela aipatu beharko litzateke. Lehenengoz, argitasunaren arazoetan oinarritzen da, turismoari buruzko legeak 49. eta 50. artikuluetan berariaz definitu eta arautzen baititu halako establezimendu motak.

Horregatik, egokiagoa iruditzen zaigu artikulua honen bigarren atala dekretu proiektuaren lehenengo zirraborroan agertzen zen moduan idaztea:

*"2. Dekretu honetan dauden arauak nekazariak eta abeltzainek nekazaritza ustiatzearen barruan dauden baserrietan eskaintzen dituzten ostatuei ez zaizkie aplikagarriak izango. Gauza bera gertatuko da landa ingurunean jarduera gauzatzen dutenekin, zonako arkitektura bereizgarria duten eraikinetan garatzen badira. Halako*

*ustezkoetan, nekazaritza turismoko establezimenduak eta landetxeak arautzeko arau bereziek xedatutakoari erreparatuko zaio”.*

Gure iritziz, nekazaritza turismoko etxe/landetxe eta erabilera turistikorako etxebizitzaren ostatu modalitateen artean bereizi behar da. Era berean, ostatu batek nekazaritza turismoko establezimendu edo landetxe izateko baldintzak betetzen baditu (turismoari buruzko legeak 49. artikuluan definitutakoaren arabera), beren arautegia aplikatu beharko litzateke, landa ingurune modalitate bereziak babesteko.

Horrekin, landa ingurunean berezkoak diren ostatu modalitateak besterik ez egotea lortu nahi da, hau da, nekazaritza turismoko etxeak, landetxeak, landa apartamentuak, landa hotelak eta landa turismoko aterpeak. Izan ere, horiek guztiak 199/2013 Legeak, apirilaren 16koak, landa ingurunean turismo ostatuko establezimenduak arautzen dituenak, jasotzen ditu. Hala egiten ez bada, eskakizun eta baldintzei dagokienez (adibidez behe tentsioa, norberaren babesa, legionelusia, etab.), irudi horiekiko egungo araudi aplikagarria kontsultatzen ari zaiguna baino askoz zorrotzagoa denez, landa turismoa desgerraraztera eraman dezakete.

## **5. artikulua. Erabilera turistikorako etxebizitzetan edo etxebizitza partikularretako geletan turismo jardura hasteko erantzukizunpeko adierazpena.**

Artikulu honetan **2. atalari** letra lodiz nabarmendutako testua **gehitzea** gomendatzen da:

*“2. Erantzukizunpeko aitortpena urriaren 1eko 39/2015 Legeak 16. artikuluan aurrez ikusitako tokietan eta moduetan aurkeztuko da; bestela, turismoaren arloan Sailaren Erregistro Telematiko aginpideduna erabil daiteke. Dekretu honen I. eranskinean ageri den eredu ofizialari erreparatuko zaio eta bitarteko telematikoetan, Eusko Jaurlaritzaren egoitza elektronikoa ([www.xxx@euskadi.eus](mailto:www.xxx@euskadi.eus)), eta lurralde bulegoetan paper formatuan eskura dago...”*

Desiragarria da erantzukizunpeko aitortpenaren eredu I. eranskin bezala dekretu proiektuari eranstea eta deskargatu ahal izateko web orrira linka adieraztea. Era berean, garrantzitsua da nola eta non aurkez daitekeen azaltzea.

Ondorioz, “erabilera turistikorako etxebizitza edo gelaren bereizgarria” 15-3. artikuluan dagoen “I. eranskina” “II. eranskina” izatera pasako litzateke.

## **11. artikulua. Indarreko araudia betetzea**

Lehenik eta behin, komenigarritzat jotzen dugu turismoari buruzko legearen 53-2. eta 54-2. artikuluekiko aipamena, artikulu honetan jasotakoa, jatorrizko testuari doitzea; beraz, artikulu honetan letra lodiz bereizitakoa **aldatzea** gomendatzen da:

*“Turismoari buruzko 13/2016 Legeak 53.2. eta 54.2. artikuluetan xedatutakoarekin bat, etxebizitzek azpiegitura, hirigintza, eraikuntza eta eraikinen arloan arautegiak eskatzen dituen baldintzak bete beharko dituzte, baita segurtasun, ingurumen, osasun eta kontsumo, lanean segurtasun eta osasunaren arloan lan arriskuak prebenitzeko **araudia** bete ere. Azkenik, aplikagarria zaion beste edozein arautegiri erreparatuko zaio”.*

Bigarrenez, **bigarren atala** **gehitzea** gomendatzen dugu, turismo erabilerarako etxebizitzaren eta gelen helburua argi gelditzeko eta hiri errentamenduen araudia (29/1994 Legea, azaroaren 24koa, Hiri Errentamenduei buruzkoa) baztertuta abusua saihesteko:

*“2. Era berean, erabilera turistikorako etxebizitzak eta turismo erabilerarako etxebizitza partikularretako gelak, turismo ostatuaren modalitateei dagokienez, ezingo dira egoitza iraunkor bezala erabili eta ezingo dute turismo erabilera ez den bestelako helbururik izan”.*

## V.- ONDORIOA

Euskadiko EGABren ustez egokia da "*erabilera turistikorako etxebizitzaren eta etxebizitza partikularretako gelen dekretu proiektua*" izapidetzea, kontsulta organo honek egin dituen gogoetekin.

Bilbon, 2018ko martxoaren 19an.



Batzordeburuak O.E.  
Francisco José Huidobro Burgos



Idazkari nagusia  
Emilia Málaga Pérez