



**Arartekoaren 2019S-2025-17 Ebazpena, 2019ko urtarrilaren 9koa. Horren bitartez, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailari iradokitzen zaio berriz azter dezala merkatu libreko etxebizitzaren alokairurako bitartekaritzako Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa programari lagatako etxebizitza bati eragindako kalteei buruzko erreklamazioaren inguruko jarduketa.**

### Aurrekariak

1. Herritar batek Arartekoaren esku-hartzea eskatu du, ez datorrelako bat Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailak jardunik egin ez izanarekin merkatu libreko etxebizitzaren alokairurako bitartekaritzako Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa programari (aurrerantzean, ASAP) lagatako bere etxebizitzari eragindako kalteengatik eta han aurkitutako akatsengatik aurkeztu dituen erreklamazioen harira.
2. 2013ko irailaren 9an, kexagileak mandatu-kontratu eskusiboa sinatu zuen eragile laguntzaile homologatuarekin, alegia, Bidebi Basauri SL Hirigintza eta Etxebizitza gaietarako Sozietate Publikoarekin.

2017ko maiatzaren 31n, kontratua suntsiarazi zen, eta higiezinako giltzak entregatu ziren. Une horretan bertan, kexagileak Bidebi Basauri SL eragile laguntzaileari jakinarazi zion higiezinan zenbait kalte eragin zirela.

Azkenean, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailak kontratatutako aseguratzaileak 1.585 euroan tasatu zituen kalte horiek.

Aitzitik, sail horrek kexagileari adierazi zion aseguratzaileak 1.000 euro ordainduko zituela, sinatutako polizan 600 euroko frankizia orokorra ezarri zelako.

3. Kexagilea ez zetorren bat ordaindutako kalte-ordainaren zenbatekoarekin, eta, hortaz, formalki adierazi zuen ez zegoela ados, eta adierazi zuen harritu egin zuela jakiteak Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailak lizitatutako kontratazio-prozeduraren pleguetan zeharo ezezaguna zuen frankizia bat jaso zela.

Berriz ere esan zuen, hasiera batean, mandatu-kontratua sinatu zuenean, egiaztatu zuela gaur egungoaz besteko aseguratzaile batekin sinatu zela aseguru-poliza, eta hark ez zuela frankiziarik. Izan ere, idazkian azaldu zuenez, horrek baldintzatu egin zuen bere etxebizitza ASAP programan sartzeko erabakia.

Azkenik, esan zuen inor ez zela harekin harremanetan jarri jakinarazteko aseguru-polizan aldaketak egin zirela.





4. Azaldutako egitateak ikusita, Arartekoak lankidetzak-etskaera bat igorri zion Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailari.

Arartekoak kexagilearen gogoetak helarazi eta txosten bat igortzeko eskatu zion sail horri, eta han azaltzeko zer arazo tekniko edota juridiko izan ziren sailak erreklamaturako kontuen aldeko adierazpenik ez egiteko.

Horrez gain, berriaz eskatu zion sail horri azaltzeko zergatik erabaki zuen sailak higiezinaren titularrari aseguru-polizan egindako aldaketak ez jakinaraztea.

Azkenik, eskatu zion aseguru-poliza berri sinatutako baldintzen berri emateko.

5. Lankidetzak-etskaerari erantzunez, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailaren txosten bat jaso genuen erakunde honen erregistroan. Horren bidez, kexagilearen etskaera —aurkitutako akatsengatik kalte-ordaina osorik ordain zezala aseguratzaileak— ezesteko argudioak azaldu zituen sailak.

Hala ere, igorritako txostenean ez zen argitu zergatik ez zitzaion kexagileari jakinarazi poliza aldatu egin zela, eta berriak frankizia zuela.

6. Azkenik, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailak bidalitako informazioa kexagileari helarazi zitzaion, egokitzat jotzen zituen gogoetak igor ziezakion Arartekoari.
7. Hortaz, beharrezkoak diren egitateak eta zuzenbideko oinarriak ditugula uste dugunez, honako gogoeta hauek egin nahi ditugu:

#### Gogoetak

1. Merkatu libreko etxebizitzaren alokairurako bitartekaritzako ASAP programaren helburua da titulartasun pribatuko etxebizitzak errentamendu-merkatuan sar daitezen, errentarientzako arazoizko prezioan.

Horretarako, Eusko Jaurlaritzak berak bitartekaritzan lagunduko zuten eragileen sare bat sortu zuen, etxebizitzak merkatu pribatura erakartze aldera.

2. Martxoaren 27ko 43/2012 Dekretuaren (merkatu libreko etxebizitzaren alokairurako bitartekaritzako ASAP programa sortzeko dena) 2. artikularen arabera, programa horren bereizgarrietako bat da Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailak honako hau bermatu behar diela errentatzaileei:

*“...errenta kobratuko dutela, defentsa juridikoa izango dutela eta kalteak konponduko zaizkiela, kontingentzia horiek estaliko dituzten aseguru polizak kontratatuz.”*





Horri dagokionez, 43/2012 Dekretuaren 30. artikulua 2. eta 4. atalek honako hau agintzen dute:

*“Errentan hartutako etxebizitzetan eta altzarietan errentariak egindako kalteen konponketa ere bermatuko zaie, artikulua honetako 3., 4. eta 5. paragrafoetan zehaztutako mugen barruan bermatu ere*

*a) edukitzailea: 50.000 euro, lehen arriskukoa.*

*b) edukia. 10.000 euro.*

*c) erantzukizun zibila: 180.000 euro.*

3. Kexa-espedita hau izapidetu ondoren, Arartekoak egiaztatu du, mandatu-kontratu hori indarrean zegoen bitartean, kexagileak ez zuela izan behar adinako informaziorik erabakitzeke programan jarraitu nahi zuen ala ez.
4. Arartekoaren iritziz, herritarrei eman beharreko zerbitzuaren eta administrazio egokiaren ikuspegitik, mandatu-kontratu baten funtsezko baldintzak aldatuz gero, sail horrek gehiago inplikatu beharko zukeen. Hori guztia, etxebizitza pribatuak erakartzeko programetan izena emanda dauden higiezinaren titularrei informazio berri hori emateko.

Aurretiazko gogoetek zentzu juridiko handiagoa hartzen dute herri-administrazioek, Sektore Publikoko Araubide Juridikoari buruzko Legearen (40/2015, urriaren 1ekoa) 3.1.e) artikuluaekin bat etorritik, bete beharreko fede onaren eta legeko konfiantzaren printzipioen esparruan.

5. Sailak ez du egiaztatu pertsona horri informazioa bidali zionik mandatu-kontratua indarrean zegoela sinatutako aseguru-poliza aldatu izanaren inguruan. Halaber, Arartekoak ez du hauteman informazio hori eskuragarri dagoenik, ez erakunde horren publikitatean, ez webgunean. Gainera, 43/2012 Dekretuak ere ez du xedatzen zer ondorio dakartzan frankizia duen poliza bat sinatzeak.
6. Finean, Arartekoaren iritziz, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailak polizan egindako aldaketen berri eman behar zion etxebizitzaren jabeari, zuzenean nahiz eragile laguntzailearen bidez, 43/2012 Dekretuaren 16.f) artikuluan ezarritakoari jarraituz.

Izan ere, kexagileak bere etxebizitza programa horretan sartu zuenean, baldintza jakin batzuk zeuden indarrean; ondoren, aldatu egin ziren baldintza horiek, eta interesdunari ez zitzaion aldaketa horien berri eman.

7. Gero eta zailagoa da etxebizitza duin eta egokia eskuratzea. Hortaz, Arartekoak beharrezkotzat jotzen du, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailak parte hartzen duen programetan, ahaleginak egitea, interesdunek beharrezkoa den informazioa izan dezaten, bai eta informazio hori eguneratzea ere, behar bezalako konfiantza emateko interesdunari, sistemari behar bezalako segurtasun juridikoa emanez.





Hori guztia dela eta, otsailaren 27ko 3/1985 Legeak —erakunde hau sortu eta arautzekoak— 11.b) artikuluan ezarritakoaren arabera, Arartekoak honako gomendio hau egiten du:

#### IRADOKIZUNA

Azaldutakoarekin bat etorriz, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailak berriz azter dezala bere jarduna, eta berrikus dezala kexagileari, laga zuen etxebizitzan eragindako kalteak eta aurkitutako akatsengatiko kalte-ordain gisa, ordaindutako zenbatekoa.

Nolanahi ere, Arartekoak nabarmentzen du Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailak behar bezalako informazioa eman behar diela etxebizitza pribatuak erakartzeko sail horren programen onuradunei.

