

**ehbildu**



## EUSKO LEGEBILTZARREKO MAHAIARI

Maidar Otamendi Tolosa EH Bildu taldeko bozeramaileordeak indarrean dagoen Erregelamendua baliatuz, ondorengo **LEGE PROPOSAMENA** aurkezten du, **ETXEBIZITZA ERRENTAMENDUAREN PREZIOA MUGATZEKO LEGEA**.

### ZIOA

I

2008. urteaz geroztik emandako Atzeraldi Ekonomiko Handiaren eraginez, besteak beste, herritarrek etxebizitza bat eskuratzeko lehentasunezko bidea aldatu da: hipoteka-mailegu baten bitartez etxebizitzaren jabetza eskuratzetik, errentamendu baten bitartez etxebizitza eskuratzera. Lehen etxebizitza eskatzaileen artean errentamenduaren aukera seikoiztu egin da azken hamarkadan eta, egun, Euskal Autonomia Erkidegoko ia 115.000 familia errentamendu-erregimenean bizi da.

Aldi berean, errentamenduaren eskaeraren gehikuntzaz baliatuz, higiezin burbuila jabetzatik errentamendura igaro da. Horrela, Higiezin Eskaintzaren Inkestaren datuen arabera, 2013tik errentamenduaren prezioek % 25ko hazkundera izan dute Euskal Autonomia Erkidegoan; eta Alokairu-merkatuaren estatistikaren arabera, errentamenduaren prezioek % 8,2ko hazkundera izan dute azkeneko hiru urteetan. Errentamendu-merkatuaren eta herritarren bizi-baldintzen bilakaera oso desberdindua izan da, azken hauen artean ongizate-gabezia egoerak hedatu direlarik.

Desoreka nabarmen honek herritarren etxebizitza-eskubidea gauzatzea oztopatzen du eta bizikidetza unitateen aurrekontuan errentamendu-kontzeptuan ordaindutakoaren pisua handitu du, gomendatutako gehieneko % 30ko muga

1

gaindituz. Honela, eta bereziki emakumeen eta 30 urtetik beherako pertsonen kasuan, errentamenduan etxebizitza eskuratzeko egin beharreko ahalegin ekonomikoa gero eta handiagoa da, honek dakartzan ondorio guztiekin.

Etxebizitza-eskubidea gauzatua ikusteko zailtasunek hainbat ondorio uzten dituzte gizarteko eremu zabaletan, eta horietako batzuk oso larriak eta nekez atzeraezinak: errentamenduaren ordainketa ezaren ondorioz, kaleratze kasuak gehitzea eta zaugarritasun egoeraren areagotzea da egunero bizitzen ari garen errealtate gordinetako bat. Bestalde, errenten bilakaera ezberdinaren ondorioz hiri, herri eta auzoetan, hiri-segregazio arazoak areagotuz joan dira. Era berean gazteen emantzipazio-tasa azken hamarkadako apalena izateak etxebizitza duin bat izateko ezintasuna du iturburu, bide batez, lan-prekarietatearekin batera, jaiotza-tasaren beharrezko joeran eragin zuzena izan duelarik. Hezkuntza libreki aukeratzeko eskubidea ere erabat baldintzatuta geratu da, ikasleei zuzendutako etxebizitza errentamenduaren prezioaren hazkundearen eskutik.

Etxebizitza errentamenduaren prezioaren etengabeko hazkundera nabarmenagoa izan da eremu batzuetan. Hiriburuetan eta hauen ingurunean, non, gainera, hiri-turismoak etxebizitzaren eskaintzaren parte bat bizitegi-erabileratik desbideratu duen, egoera are larriagoa da batez besteko hazkundera bikoiztuz, etxebizitza merkatu tenkatua duten eremuak bihurtu direlarik. Egoera honek errentatzaileen zaugarritasuna areagotu du, auzotarrak euren ingurune komunitariotik kanporatuz.

Azkeneko datuei erreparatuz gero, prezioak ez dira berez lehengoratuko, Higiezinaren Eskaintzaren Inkestaren arabera hazkundera % 7koa dela kontutan izanik. Epe ertain-luzera begira errentamendurako etxebizitza-parke publikoa handitzeko politiketan urrats sendoak ematea ezinbestekoa izanik, agerikoa da errentamendu

merkatu pribatuan zuzenean eragiten duten neurri presazkoak hartu behar direla. Prezioen hazkundearen amaierarik gabeko espirala hausteko, herrialde batzuetan, Alemania, Frantzia edo Ameriketako Estatu Batuetan adibidez, errentamenduaren prezioa mugatzeko sistemak jarri dituzte martxan. Ildo beretik, nahitaezko da etxebizitza errentamendu-prezioen gorakada mugatzeko Euskal Autonomia Erkidegoko instituzio publikoei behar dituzten erremintak ematea. Lege proposamen honek, helburu horri erantzun nahi dio.

## II

Euskal Herriaren Autonomia Estatutuak, bere 10.5 artikuluan, Euskal Autonomia Erkidegoaren eskumen eksklusiboen artean kokatzen du “Euskal Herria osatzen duten Lurralde Historikoen Zuzenbide Zibil foral eta berezi –idatzi nahiz ohizkoaren- kontserbazio, aldatze eta bilakaera, bai eta beraren indarraren lurralde barrutiaren finkapena ere”. Bere garapenean Eusko Legebiltzarrak, lehenik, Zuzenbide Zibil Forala partzialki aldatzen zuen martxoaren 18ko 6/1988 Legea onartu zuen. Hau izan zen, urte luzeetan zehar, Zuzenbide Zibil Foralaren eremuan emandako lehen urratsa. Honen ondoren etorri zen uztailaren 1 eko 3/1992 Legea, zeina 1526ko Bizkaiako Foru Berria garatu zenetik, bertako legelariak landu eta euskal instituzio legegile batek onarturiko, Euskal Zuzenbide Zibilari buruzko lehen araua izan zen.

Espainiako konstituzioak bere 149.1.8 artikuluan adierazitakoaren arabera, estatuaren eskumen eksklusiboa izango da “legegintza zibila; horri kalterik egin gabe, autonomia-erkidegoek zuzenbide zibilak, forudunak nahiz bereziak, iraunarazi, aldatu eta garatu ahal izango dituzte, halakoak direnetan”. Artikulu honek euskal instituzioen esku uzten du, berezko zuzenbide zibilaren jabe izanik, beronen gorde eta garatzeko ahalmena. “Halakoak direnetan” dionean, argi dago, Bizkaia eta Arabako testu idatziak bertan kokatzen direla baina baita ohituran oinarritutako Gipuzkoakoa ere.

Arau hauek Euskal Zuzenbide Zibilaren izena hartu dute. Zibila, zuzenbide pribatuari buruzkoa delako. Forala, zuzenbide zibil erkidetik bereizteko eta Euskal, bere aplikazio eremua definitzeko.

### III

Bizkaiari dagokionean, 1110etik indarrean baldin bazegoen ere, idatzizko lehen aurrekaria 1452ko Foru Zaharra da. 1526an berriro ere idatzi zuten Foru Berria-ren izenpean. Berau bere egiten zuten herriek eta beraien sistema propioaren jabe izan ziren, kanpotik ezarri zitzaizkien beste arauen gainetik aplikatuz.

Arabari dagokionean, Aiara Bailarako Forua 1373. urtekoa da eta gaur egunerarte iraun duten eskumen eta eskubideak barnebiltzen ditu.

Gipuzkoako Forua osatzen zuten Lege Zaharrak, denboran lehenagokoak baldin badira ere, 1375ean idatzi ziren lehen atalak. Hala ere, Gipuzkoako Foru orokor bat baino oinordetzei buruzko ohiturek osatzen zuten berau nagusiki.

Diktadura frankistaren garaian, uztailaren 30eko 32/1959 legea onartu zen, Araba eta Bizkaia-ko Foru Zuzenbide Zibilaren Konpilazioari buruzkoa; buruturiko lehen Konpilazioa izan zen eta testu labur eta murrizta osatu zen, Foru Zuzenbidearen instituzioen ahalmenak erabat mugatuz. Lege horretan, indarrean zegoen idatzitako zuzenbidea ordezkatzeko zen Araba eta Bizkaia-ko kasuan. Ohituran oinarritutako Gipuzkoako zuzenbidearen positibizazioa ekitzen zen frankismo garaiko legean.

Frankismoaren ondoren, aipatu bezala, 1978ko konstituzioak bere 149.1.8 artikuluan dionaren baitan eta abenduaren 18ko 3/1979 legea organikoak bere 10.5 artikulua bidez, Zuzenbide Zibil Forala kontserbatu, aldatu eta garatzeko eskumenak jaso ziren Euskal Autonomia Erkidegoan. Bide horretatik, Eusko

Legebiltzarrak, martxoaren 18ko 6/1988 Legea onartu zuen, Zuzenbide Zibil Foralaren aldaketa partzial bat burutuz.

Lau urte beranduago, uztailaren 1eko 3/1992 legearen bidez, indarrean zegoen Bizkaia eta Arabako Zuzenbide Zibil Foralaren berrikusketa garrantzitsua onartu zuen Eusko Legebiltzarrak. Azaroaren 26ko 3/1999 legearen bitartez, Gipuzkoako Foru Zibila osatzen zuten arauak bultzada nabarmena jaso zuten, kontutan izanik hauen idatzizko iturriak gutxi izan direla eta ohiturazko zuzenbidean oinarritutako araudia izan dela. Urrats honen bidez, Gipuzkoako lurraldeko berezko Zuzenbide Zibila positibizatu zen.

Azkenik, ekainaren 25eko 5/2015 legearen bidez, eta bere zioak dion bezala, Zuzenbide Tradizionala eta ohiturazkoa bizirik mantendu eta bere legatua balioan jartzea da helburua, baina begirada gaur eguneko munduan eta beharretan jarrita.

Azken mende eta hamarkadetan, gure herriak izan dituen ukazio eta murrizketa politikoek, besteak beste, gure zuzenbide zibila XIX. eta XX. mendeetako teknika juridikoaren aurrerapenetatik at geratzea ekarri dute. Ondorioz, Zuzenbide Foralak, eguneratu, egokitu eta garatu beharreko egituraketa dauka ezinbestean. Errekopilazio eta Konpilaziotik haratagoko teknika juridiko horiek gaur eguneko gizartearen beharretara begira jartzea da erronka. Kontu handiz egin behar da ibilbide hori, herritarren onespenerekin burutuz eta iraganeko sustriak etorkizuneko beharrek uztartuaz. Gaur egungo errealitatea, merkatal eta industrial jarduera handia duen gizartearena baita eta duela mende batzuetako landa eremuko gizartearekin eta orduko beharrei erantzuten zien araudiekin zerikusi gutxi baitu.

Era berean, Zuzenbide Komunitario aplikagarria kontutan hartzearen beharra adierazten da, nahiz eta hasiberria izan, gero eta esanguratsuagoa delako zuzenbide

pribatuaren eremuan. Aipatutako ekainaren 25eko 5/2015 legearen zioan, Eusko Legebiltzarrak arautuko dituen lege berrien bidez, Euskal Zuzenbide Zibilaren garapen eta zabaltzearen beharra aldarrikatzen da. Euskal Zuzenbide Zibilaren erroak Europa mendebaldeko zuzenbidearen eremuan kokatu ahal daitezke, eta bertako berezitasunak bere baitan izanik ere, Zuzenbide Komunitarioaren garapena erreferentzia gisa kontutan izatea ezinbestekoa du.

Norabide horretan ezinbestean aipatu beharrekoa da uztailaren 4ko Europar Batasunaren Kontseilua eta Parlamentuaren 650/2012 Erregelamendua, zeinetan, *mortis causa* izaera duten oinordetza arloari dagokion onarpen eta ebazpenen egikaritzea arautzen den, europako oinordetza agiri bat sortuz.

Eusko Legebiltzarrari, aipatutako elementu hauek guztiak kontutan izanik, bide berriak irekitzen hastea dagokio.

## IV

Auzitegi konstituzionalaren jurisprudentziak Zuzenbide Zibil Foralaren eremuan legeak egin ahal izateko eskumenaren aldeko irizpide sendoa ezarri du bere azken sententzietan.

Euskal Zuzenbide Zibilaren baitan, Landa eremuetako errentamendua arautzeko oinarria ezarrita dago. Ekainaren 25eko 5/2015 Legearen 13. artikulua dionaren arabera landa eremuko errentamendu-kontratuak eta etxebizitza berak euskal tradizioan ezaugarri bereziak ditu, errentariaren egonkortasuna, errentariaren eskubidearen transmisioa eta beste alor batzuei dagokionez, zeinak lege honen xedapenetatik at, etorkizunean lege berezi baten bidez arautzea justifikatzen duten.

Era berean, Euskal Zuzenbide Zibila gaur egungo gizartearen lehentasunen baitan egokitzeko beharraren inguruan, jurisprudenzia konstituzionalak eta indarrean ditugun legedia autonomiko eta berezituak araututakoaren arabera, bide berriak irekitzeko aukeren aurrean kokatzen gaituzte.

Euskal Zuzenbide Zibila arau ireki gisa ulertu behar dugu. Euskal instituzio desberdinen aldetik, gure Zuzenbide Zibila garatzeko konpromisoa behin eta berriz azaldu dela kontutan izanik, ditugun erronken aurrean kokatu behar dugu. Lege proposamen honen bidez, premia horiek kontutan hartuz Euskal Zuzenbide Zibilak, hiri-errentamenduaren eremua arautzeko proposamena egiten da.

Euskal Zuzenbide Zibila, pixkanaka eremu berrietara zabaldu behar da Eusko Legebiltzarrak onartutako legeen bidez. Lege hauen edukiak, herritarren beharrek eta gizarte gisa gure arazoei modu zuzenean erantzuna emateko asmoek zuzenduko dituzte etorkizunean. Ohitura eta Euskal Zuzenbide Zibilaren printzipioetatik abiatuz bada ere, eguneratu eta zabaltzea ezinbestekoa da, ahalik eta izaerarik zabalena eta erabilgarriena izan dezan. Bestela, iraganeko erlikia edo historialarientzat soilik balioko duten arau zaharkituak izaten amaituko dute. Beste hainbat erkidegotan egin duten bezala, bertako Zuzenbide Zibilaren esparrua zabaldu eta sakontzeko garaia da, eta denbora epe jakin batean Euskal Zuzenbide Zibilaren formulazio ahalik eta zabalena lantzea, indarrean dugun Estatutuak aitortzen dituen eskumenak muturreraino garatuz. Adibidez, Nafarroako Zuzenbide Zibilaren Konpilazioa edo Foru Berria, testu osoa da, tradizioz zuzenbide zibil edo pribatuak osatzen duten materia guztiei dagozkien xedapenak bere baitan dituelarik: pertsona, familia, oinordetza, jabetza eta kontratuak.

la bi miloi eta berrehun mila herritarrei eragiten dien errealitate bat oinarri hartuta, zuzenbide pribatuaren esparrua eguneratu eta aberastea ardura politikoak agintzen duen zerbait da.

## V

Hiri-errentamenduaren gaiaren izaera zabala kontutan hartuta, egokiena bide hau atalka egitea ikusi da. Lehen urrats gisa, Lege honen bidez eta gaiak duen larritasun eta premiagatik, etxebizitza merkatu tenkatua duten eremuetako errentamenduaren prezioen kopurua mugatzeko araudia proposatzen da.

Lege honen xedea izango da, ideia nagusi bezala, Euskal Autonomia Erkidegoko herritar guztiei eta bizitokia bertako udalerriren batean duten pertsona guztiei etxebizitza errendamenturako aukera erraztea. Norabide horretan, errentariaren ohiko etxebizitza izan, etxebizitza merkatu tenkatua duen eremu batean kokatua egon eta babes publikoko kalifikazioa ez duten errentamendu etxebizitzaren kasuan, errentamendu-kontratuen errenta kopurua mugatuko da.

Lege Proposamen honen bidez, Euskal Zuzenbide Zibilar buruzko ekainaren 25eko 5/2015 Legeari Titulu berri bat gehituko zaio. Bertan, artikulua bakarrean aurkezten da, legerari txertatuko zaion Titulua, bere lau kapitulu, hamairu artikulua eta hainbat xedapenekin.

Lehen kapitulan, etxebizitzaren errentamenduaren izaera berezitua hartzen da kontutan eta errentak mugatzeko erregimenaren aplikazio eremua hartzen da kontutan. Bigarren kapitulan, ohiko etxebizitzaren definizioak gain, ohiko etxebizitza ez den erabilera arautzen da lehenik eta behin. Ondoren, etxebizitza merkatu tenkatua duten eremuak eta hala deklaratzeko prozedura arautzen dira. Laugarren



kapituluan, etxebizitza errentamenduaren errentak mugatzeko erregimena arautzen da bost ataletan. Hauetan, erreferentziatzko prezioa, errentaren berrikuspena, gastu orokorrak eta zerbitzu indibidualak eta kobratutako gehiegizko kopuruak diru-itzultzea zehazten dira.

Xedapen gehigarrietan, judizioz kanpo arazoak konpontzea sustatzeko ardura ematen zaio Eusko Jaurlaritzari. Era berean, errentamendu kontratuen legezkotasun-kontrolerako bitartekoak jartzen dira.

Lege hau onartu baino lehen itxitako errentamendu-kontratuak aurreko araudiaren arabera eraenduko dira, Xedapen Iragankorrean adierazita bezala.

Xedapen Indargabetzaileaz dionaz gain, Lege honen Azken Xedapenetan besteak beste, errentamendu prezioen erreferentzia indizea prestatu eta onartuko du Eusko Jaurlaritzak legea onartu eta sei hilabetetako epean. Baita ere lege hau indarrean sartu eta urtebeteko epean, Eusko Jaurlaritzak, hiri-errentamendu kontratuak arautzeko lege-proiektu bat aurkeztuko du Eusko Legebiltzarrean.

**Artikulu Bakarra.- Titulu berria sartzen da, IV.a, Euskal Zuzenbide Zibilari buruzko 5/2015 Legean:**

**BAT.- Titulu eta kapitulu berria gehitzen da.**

#### **IV. TITULUA. Hiri-errentamenduari buruzkoa**

##### **LEHENENGO KAPITULUA. ETXEBIZITZEN ERRENTAMENDUA**

**Bl.- Artikulu berria gehitzen da.**

**147. Artikulua. Etxebizitzen errentamendua.**

Etxebizitzen errentamendu-kontratuek izaera berezia dute. Bertan, jabetza pribaturako eskubidea eta etxebizitza duin eta egokia izateko eskubidea bateratzen dira. Ezaugarri honek, lege honen bidez errentak mugatzeko erregimena arautzea justifikatzen du.

**HIRU.- Artikulu berria gehitzen da.**

#### **148. Artikulua. Errentak mugatzeko araubidearen aplikazio eremua.**

Errentak mugatzeko erregimena Euskal Autonomia Erkidegoko etxebizitzen errentamendu-kontratuetan aplikatuko da, honako inguruabar hauek gertatzen direnean:

- a) Errentariaren ohiko etxebizitza izatea.
- b) Etxebizitza merkatu tenkatua duen eremu batean kokatuta egotea.
- c) Babes publikoko kalifikazioa ez duen etxebizitza izatea. Hauek bere araubide propioaren baitan arautuko dira.

**LAU.- Kapitulu berria gehitzen da.**

### **BIGARREN KAPITULUA. OHIKO ETXEBIZITZA**

**BOST.- Artikulu berria gehitzen da.**

#### **149. Artikulua. Ohiko etxebizitza.**

1.- Errentak mugatzeko erregimenaren ondorioetarako, etxebizitza errentariaren ohiko bizilekua izan behar du.

2.- Araubidearen ondorioak etxebizitzetara atxikitutako beste elementu guztiei aplikatuko zaizkie, hala nola garaje, trasteleku, eta gainerako elementu parekagarriak.

3.- Ohiko etxebizitza izatera izango dute ikasturteak dirauen bitartean ikasleen bizitoki diren etxebizitzak.

**SEI.- Artikulu berria gehitzen da.**

**150. Artikulua. Ohiko etxebizitza ez den erabilera.**

1.- Ohiko bizileku erabilerarik ez duen etxebizitzaren errentamendu oro lege honen erregimenaren ondorioetatik kanpo geratuko dira.

2.- Erregimenaren ondorioetatik kanpo geratuko dira, ohiko bizileku izanik ere, ehun eta berrogeita hamar metro karratuko azalera erabilgarria baino gehiago dituzten etxebizitzak.

3.- Ohiko bizileku erabileratik kanpo kokatuko dira honako etxebizitzaren erabilera hauek:

- a) Hamar hilabete baino gutxiagoko iraupena duten denboraldiko errentamendu-kontratuak, ikasleen bizitoki izango diren etxebizitzak salbuetsiz.
- b) Jarduera industrial, kometzial, profesional, artisauzkoa, kultural, hezkuntza edo asistentzialera bideratutako erabilera dutenak.

**ZAZPI.- Kapitulu berria gehitzen da.**

**HIRUGARREN KAPITULUA. Etxebizitza merkatu tenkatua duten eremuak.**

**ZORTZI.- Artikulu berria gehitzen da.**

**151. Artikulua. Etxebizitza merkatu tenkatua duten eremuak.**

1.- Etxebizitza merkatu tenkatua duen eremu izaera izango dute baldintza eskuragarrietan herritarrei eskaintzeko errentamendurako etxebizitzaren hornidura arriskuan izango duten udalerrri edo udalerrietako eremuak. Egoera hau deklaratu da honako inguruabar hauetako bat gertatzen bada aipatutako eremuan:

- a) Etxebizitzaren errentamenduaren prezioa, Euskal Autonomia Erkidegoko lurraldeko hazkunde eutsia baino 2 puntu altuagoa bada.
- b) Bizikidetzaren unitateen aurrekontuan, batz bestea, etxebizitzaren errentamenduaren gastuen pisua Euskal Autonomia Erkidegoko batz bestekoa baino 5 puntu altuagoa bada.
- c) Udalerrian biztanle dentsitatearen balizko igoera bat etxebizitzaren kopuruaren beharrezko handiagotzearekin bat ez badator.
- d) Etxebizitza-eskariaren hazkunde handiko egoeretan Euskal Autonomia Erkidegoko lurraldeko batz bestekoarekin alderatuz etxebizitza huts erabilgarri gutxiago badago.
- e) Errentamendurako etxebizitzaren prezioek, eragindako eremuan, kontsumoko prezioen indizearen urte arteko aldakuntza-tasa baino 2 puntu handiagoa bada.

- f) Etxebizitza Eskatzaileen Erregistroan inskribatutako etxebizitza-eskatzaileen eskariak ezin bada ase, eremuan eskura dauden etxebizitza publikoaren parkearekin.

2.- Etxebizitza merkatu tenkatua duen eremuaren barruan hauek sar daitezke: udalerrriak nahiz bizitegi-lurzorua duten hiri-sektoreak, berroneratze-eremuak, hirigune historikoak, hiriguneak, hiri-auzoak edo hirigintzak kontsolidatutako eremuak.

**BEDERATZI.- Artikulu berria gehitzen da.**

**152. Artikulua. Etxebizitza merkatu tenkatua duen eremuaren deklaratzeara.**

1.- Eremu baten etxebizitza merkatu tenkatua dagoela egiaztatzeko deklarazio espedientea Eusko Jaurlaritzaren etxebizitzaren arloko eskumena duen saileko sailburuaren aginduz abiaraziko da; aurretik, ordea, etxebizitza merkatu tenkatua dagoen eremu bat dela jotzeko eskatzen diren inguruabarrak ematen direla justifikatzeko memoria egin beharko da, eta eremua mugatu ere bai.

2.- Espedientea Eusko Jaurlaritzaren etxebizitzaren arloko eskumena duen sailak ofizioz abiarazi dezake; baita ere egoera horrek eragiten dien udalek eskatuta abiaraz daiteke, zeinak eskaerarekin batera aurretik aipatutako justifikazio-memoria aurkeztu eta etxebizitza merkatu tenkatua duen eremua mugatu beharko duten.

3.- Etxebizitza merkatu tenkatua duen eremua deklaratzeko prozedurari hasiera emateko agindua jendaurrean jarriko da hogeit egunetan, Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian eta dagokion lurralde historikoko aldizkari ofizialean argitaratuta. Prozedura Eusko Jaurlaritzaren etxebizitzaren arloko eskumena duen

sailak hasi badu ofizioz, entzunaldia eman beharko zaio etxebizitza merkatu tenkatua duen eremua deklaratzeko alorra dagoen lekuko udalari.

4.- Prozedura Eusko Jaurlaritzaren etxebizitzaren arloko eskumena duen saileko sailburuaren aginduz ebatziko da, prozedura abiatu eta gehienez ere hiru hilabeteko epean.

5.- Udalek eskatuta izapidetzen diren espedienteen kasuan, eskabidea, memoria eta eremuaren mugak jasotzen dituen planoak aurkeztu eta hiru hilabetean berariazko ebazpenik ematen ez bada, onetsi egin dela joko da administrazio-isiltasunez.

6.- Hirigintza-plangintzek eta etxebizitzaren lurralde-plan sektorialek, etxebizitza merkatu tenkatua duten eremuak deklaratu ditzakete.

**HAMAR.- Artikulu berria gehitzen da.**

### **153. Artikulua. Deklarazioaren edukia eta iraunaldia.**

1.- Etxebizitza merkatu tenkatua duen eremuaren deklarazioak, prozedura abiarazten duen administrazioak, dituen ahalmenak baliatuz eta beste administrazioekin elkarlanean, merkatu tenkatu egoera arindu eta lehengoratzeko burutu beharreko ekimenen zerrenda izango du bere baitan.

2.- Deklarazioak bere iraupena azaldu beharko du, gehienez ere bost urtekoa izango delarik.

3.- Deklarazioa berraztertu ahal izango da, ofizioz edo udalaren eskariz, berau sortarazi duten inguruabarrak aldatzen badira, iraupen epea laburtuz edo ondorerik

gabe utziz. Era berean, egoerak justifikatzen badu, epea luzatu ere egin ahal izango da, beti ere aipaturiko gehieneko epearekin.

**HAMAIKA.- Artikulu berria gehitzen da.**

**154. Artikulua. Errentamendu-prezioen erreferentzia-indizea.**

Udalerrri bat edo udalerrri bateko eremu bat etxebizitza merkatu tenkatua duen eremu gisa deklaratzek, izendapen horrek eragiten dion eremu osoak Eusko Jaurlaritzaren etxebizitzaren arloko eskumena duen sailak onartutako errentamendu-prezioen erreferentzia-indizea izatea eskatzen du.

**HAMABI.- Kapitulu berria gehitzen da.**

**LAUGARREN KAPITULUA. Etxebizitza errentamenduaren errentak mugatzeko araubidea.**

**HAMAHIRU.- Artikulu berria gehitzen da.**

**155.- Artikulua. Hasierako errentaren zehaztapena.**

Etxebizitza merkatu tenkatu gisa deklaraturako eremuetan gauzatutako eta lege honen xede diren etxebizitza errentamendu-kontratuetan hasieran hitzartutako errentak ezin du hiri-ingurune berean antzeko baldintzak dituen etxebizitza errentamendurako erreferentziazko prezioa gainditu.

**HAMALAU.- Artikulu berria gehitzen da.**

**156. Artikulua. Erreferentziazko prezioa.**

1.- Erreferentziatzeko prezioa, Eusko Jaurlaritzaren etxebizitzaren arloko eskumena duen sailak onartutako errentamendu-prezioen erreferentzia-indizearen arabera zehazten da.

2.- Errentamendu-kontratuari indexatzeko sistemak sortzen duen ziurtagiria erantsi behar zaio. Bertan, etxebizitzari dagokion indizea jasotzen da euro/m<sup>2</sup>-etan adierazita.

3.- Errentamendu-kontratuak alderdi kontratatzaileek erreferentziatzeko prezio gisa hartzen duten zenbateko zehatza adierazi beharko du, indexatzeko sistemak adierazitako erreferentzia-indizearen arabera. Hala ere, errentamenduaren prezioa, erreferentzia-indizearen azpitik geratu daiteke.

**HAMABOST.- Artikulu berria gehitzen da.**

#### **157. Artikulua. Errentaren berrikuspena.**

Errentak mugatzeko erregimenaren mende diren errentamendu-kontratuetan, kontratuan adostutako errenta soilik berrikusi daiteke berariaz horrela hitzartu bada, eta, kasu honetan, Lehiakortasuna Bermatzeko Indizearen urte arteko aldakuntzatasaren arabera izango da.

**HAMASEI.- Artikulu berria gehitzen da.**

#### **158. Artikulua. Gastu orokorrak eta zerbitzu indibidualak.**

Errentak mugatzeko erregimenari mende diren errentamendu-kontratuetan, legearen arabera, errentariak gastu orokor eta zerbitzu indibidualak bere gain hartu beharko ditu. Kasu honetan, ordainketa bakoitzean, modu banakatuan azalarazi beharko dira, errenta eta errentariak bere gain hartutako gastuak.



**HAMAZAZPI.-** Artikulu berria gehitzen da.

**159. Artikulua.** Kobratutako gehiegizko kopuruen diru-itzultzea.

Errentatzaileak 156. artikulua zehaztutako mugen gaindik kobratutako errentak berreskuratzeko eskubidea izango du errentariak, lege-korritu sortzapenarekin.

Mugen gaindik kobratutako errentak berreskuratzeko eskubidea utziezina izango da.

**HEMEZORTZI.-** Euskal Zuzenbide Zibilar buruzko Ekainaren 25 eko 5/2015 Legeari honako Xedapen Gehigarriak gehituko zaizkio.

**HEMERETZI.-** Xedapen gehigarri berria gehitzen da.

**Laugarrena.** Sortzen diren arazoak judizioz kanpo konpontzea.

Eusko Jaurlaritzak jabetza horizontalen eta hiri errentamenduen arloan bitartekotzako eta adiskidetzeko prozeduren xedeen artean erreferentziazko prezioaren zehaztapenarekin eta kobratutako gehiegizko kopuruen diru-itzultzearekin sortzen diren gorabeheren konpontzea sustatuko du.

**HOGEI.-** Xedapen gehigarri berria gehitzen da.

**Bosgarrena.** Errentamendu-kontratuen legezkotasun-kontrola.

Errentamendu-kontratua Euskal Autonomia Erkidegoko hiri-finken errentamendu-kontratuen erregistroan aurkeztutakoan, lege honetan ezarritakoa aplikatzen den ofizios ikuskatuko da. Ez-betetzearen kasuan, etxebizitzaren lurralde-ordezkaritzak ez du errentamendu-kontratua inskribatuko.

## **XEDAPEN IRAGANKORRA**

### **Lehenengoa. Lege hau indarrean sartu aurreko kontratuak**

Lege hau indarrean sartu baino lehen itxitako errentamendu-kontratuak aurreko araudiaren arabera eraenduko dira. Etxebizitza kokatuta dagoen eremua etxebizitza merkatu tenkatua duen eremua deklaratu ondoren, errentamendu-kontratuak berritzeak errentaren aldaketa edo iraupenaren luzatzea suposatzen badu, Lege honetan ezarritakoa aplikatuko da.

### **Bigarrena. Pizgarriak eta hobariak**

Lege hau indarrean sartu baino lehen egindako errentamendu-kontratuak, nahiz eta betebeharra ez izan, errenta galduz lege honen ebazpenetara borondatez egokitzen duten errentatzaileei pizgarriak edota hobariak emateko bideak arautuko ditu Eusko Jaurlaritzak foru-aldundiekin batera, bakoitzari dagozkion eskumenen baitan.

## **XEDAPEN INDARGABETZAILEA**

Indargabetuta geratzen dira Lege honetan xedatutakoaren aurkako maila bereko ala beheragoko xedapen guztiak.

## **AZKEN XEDAPENAK**

### **Lehenengoa. Eskumena.**

Lege hau Euskal Herriaren Autonomia Estatutuaren 10.5 artikulua baitan garatu da, zeinak Euskal Herriko Autonomia Erkidegoak eskumen eskusiboa duen, Euskal Herria osatzen duten lurralde historikoen zuzenbide zibil, foral eta berezi, dela idatzia ala ohiturazkoa, gorde, aldatu nahiz garatzea, eta indar izango duen lurraldea finkatzea.

## **Bigarrena. Erregelamendu bidezko garapen ahala.**

Eusko Jaurlaritzari baimena ematen zaio lege hau betetzeko beharrezko diren erregelamendu-xedapen guztiak eman eta argitara ditzan, lege honetan berariaz aurreikusten direnez gain.

## **Hirugarrena. Errentamendu Kontratuen Erregistroa eguneratzea.**

Eusko Jaurlaritzak fidantzak jartzeari eta Euskal Autonomia Erkidegoko Hiri Finken Errentamendu Kontratuen Erregistroari buruzko dekretua aldatuko du lege honetan xedatutakoari egokitzeko hori beharrezkoa den heinean.

## **Laugarrena. Errentamendu-prezioen erreferentzia-indizea.**

- 1.- Eusko Jaurlaritzak, lege hau indarrean jartzen denetik sei hilabeteko epean, 154. artikuluan jasotzen den errentamendu-prezioen erreferentzia-indizea prestatuko eta onartuko du.
- 2.- Errentamendu-prezioen erreferentzia-indizea Euskal Autonomia Erkidegoko Hiri Finken Errentamendu Kontratuen Erregistroa oinarri izango du. Erreferentzia-indizea beharrezkoa den lurralde-eremuen arabera mailarekin zehaztuko da.
- 3.- Errentamendu-prezioen erreferentzia-indizea Etxebizitzaren Euskal Behatokiari lotutako web-aplikazioaren bitartez zabalduko da. Era berean, etxebizitza jakin bati dagokion indizea kalkulatzeko indexatzeko sistema jarriko da martxan.


## **Bosgarrena. Hiri-errentamenduaren arautzea.**

Eusko Jaurlaritzak, lege hau indarrean sartzen denetik urtebeteko epean, eta hemen irekitako bidean sakonduz, hiri-errentamendua arautzeko lege-proiektu bat aurkeztuko du Eusko Legebiltzarrean.

## **Seigarrena. Indarrean sartzea.**

Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian argitaratu eta sei hilabetera sartuko da indarrean lege hau.

**Gasteizen, 2019ko azaroaren 27an**



**Maider Otamendi Tolosa**  
EH Bilduko legebiltzarkide eta bozeramaileordea