

RECHTSKUNDIG WEEKBLAD

B. HUBEAU, Kroniek van de sociale huisvesting (1996-2000) 329

Rechtspraak

Grondwet – Gelijkheid en niet-discriminatie – **Rechterlijke macht** – Wedden – Bevolkingsaantal van het rechtsgebied Arbitragehof 14 februari 2001 345

Slagen en verwondingen – Tijdelijke arbeidsongeschiktheid – Onderscheid met blijvende invaliditeit Cass. 25 mei 1999 347

Verjaring – Vervoersovereenkomst – Binnenlands goederenvervoer – Zes maanden – Toepassingsgebied – Overeenkomst die hoofdzakelijk andere prestaties tot voorwerp heeft Cass. 7 januari 2000 347

Ondernemingsraad en comité voor veiligheid en preventie – Verkiezingen – Organisatie – Kiezerslijsten – Arbeiders en bedienden – Afzonderlijke lijsten – Criterium – Geschil – Arbeidsrechtbank – Bevoegdheid Cass. 8 januari 2001 348

1. Erfrecht – Optierecht – Aanvaarding onder voorrecht van boedelbeschrijving – Getrouwe en nauwkeurige inventaris – Termijnen – Onherroepelijke aanvaarding – **2. Huwelijksvermogensrecht** – Eigen schuld – Lening aangegaan zonder de medewerking van de andere echtgenoot – Eigen schuld van de nalatenschap Hof Antwerpen 22 september 1998 (*met noot van S. Mosselmans*, «Over de termijn voor het opstellen van de inventaris in het raam van de beneficiaire aanvaarding») 348

1. Dading – Essentiële elementen – Wederzijdse toegevingen – Bestaan van een voorafgaande betwisting – **2. Overeenkomst** – Dwaling – Substantiële dwaling – a) Geschiktheid van het voorwerp om het beoogde doel te realiseren – b) Vereiste van verschoonbaarheid – Tekortkoming van wederpartij aan haar precontractuele informatieverplichting – Gewettigd vertrouwen van de dwalende – Verschoonbare onwetendheid Rb. Hasselt 6 januari 2000 (*met noot van A. De Boeck*, «Dwaling in de ban van de precontractuele informatie- en onderzoeksplichten») 351

Huur – Woninghuur – Toepasselijkheid Woninghuurwet – Huurder rechtspersoon – Bestemming van het gehuurde goed tot woning van bestuurder van rechtspersoon Vred. Sint-Genesius-Rode 8 februari 1999 357

Boeken

K. Malfliet en E. De Maeyer (red.), Legal perspectives. The legal profession and human rights in Uzbekistan (*door M. Elst*) 358

D. Deschrijver, V.Z.W. & Belastingen, Het fiscaal statuut van de V.Z.W., de Stichting, de Internationale Vereniging met Wetenschappelijk Doel en de Vennootschap met een Sociaal Oogmerk (*door W. Heyvaert*) 359

J.E.M. Polak, Effectieve bestuursrechtspraak. Enkele beschouwingen over het vermogen van de bestuursrechtspraak geschillen materieel te beslechten (*door M. van Damme*) 360

Mededelingen

Lessencyclus: De juridische en fiscale aspecten van de jaarrekening 360

Informatiezitting: Veiligheid van producten en diensten 360

Genootschap Advocaten Publiekrecht 360

RECHTSKUNDIG WEEKBLAD

Opgericht in 1931, verschijnt iedere week van september tot juni.

Hoofdredacteurs: René Victor (1931-1984), Edgar Boonen (1984-1993), Camiel Caenepeel (1993-1998)

Redactie: A. Van Oevelen (hoofdredacteur), E. Dirix, J. Laenens, J.R. Rauws, M. van Damme, A. Vandeplas

Redactiesecretaris: Mevr. C. Meeusen

Vaste medewerkers:

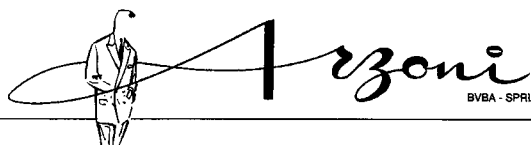
A. Alen, F. Aps, R. Boes, A. Carette, G. Debersaques, A. De Wilde, Gh. Dhaeyer, J. Erauw, M. Gelders, P. Humblet, W. Lambrechts, R. Leysen, J. Meeusen, H. Nys, I. Opdebeek, W. Pintens, P. Popelier, W. Rauws, D. Simoens, G. Suetens-Bourgeois, L. Vandenberghe, H. Vanhees, S. Van Overbeke, C. Van Schoubroeck, J. Wouters

Redactieadres: V.Z.W. Rechtskundig Weekblad
Mechelsesteenweg 210 bus 6
2018 Antwerpen
(redactiesecretariaat bereikbaar van 9 tot 12 uur)
Tel. 03/248.49.84
Fax 03/248.08.70

Abonnementen, advertenties: N.V. INTERSENTIA, Churchilllaan 108, 2900 Schoten
tel.: 03/680.15.50 - fax: 03/658.71.21
Abonnementsprijs: 4.950 f., Advocaten-stagiair: 4.650 f., Studenten: 2.950 f.

Richtlijnen voor de auteurs:

De teksten van hoofdartikelen en annotaties worden, samen met een diskette (WP of Word) toegezonden aan het redactiesecretariaat. Getypt op anderhalve interlinie bedraagt een hoofdartikel bij voorkeur niet meer dan 25 bladzijden, een annotatie niet meer dan 6 bladzijden. De redactie dankt bij voorbaat alle auteurs voor het in acht nemen van deze richtlijnen.



Gebrevetteerd
Hofleverancier van België

Kledingfabrikanten en specialisten in toga's

DIRK NEVENS

Nieuwe steenweg 8 - 1731 Zellik ☎ (02) 466 09 05

Fax (02) 466 63 24

rue du Midi 175 - 1000 Bruxelles ☎ (02) 511 88 06

TELINDUS > CAREER OPPORTUNITIES

< BEDRIJFSJURIST >

Telindus Group, de Europese expert inzake data- en telecommunicatie netwerken, van Belgische origine, met een zestigtal vestigingen in zeventien landen, zoekt een bedrijfsjurist (m/v).

Hij/zij rapporteert aan de Legal Manager en zal vanuit België de groep juridisch ondersteunen, in het bijzonder: de redactie en het onderhandelen van diverse commerciële en IT contracten, analyse van en juridische structuren rond openbare aanbestedingen, geschillen-beslechting, juridische implementatie van nieuwe ontwikkelingen in telecomrecht en vennootschapsadministratie.

PROFIEL > Licentiaat in de rechten, 3 à 5 jaar praktijkervaring (balie en/of privésector) in handelsrecht, intellectuele eigendom, contractenrecht en vennootschapsrecht, 3-talig (N-F-E), juridisch-commercieel denkend en team-player die zelfstandig kan werken.

Stuur uw cv per email naar ann.vanuythem@telindus.be of katy.guldemont@telindus.be of per post naar Telindus, Geldenaaksebaan 335, 3001 Heverlee t.a.v. Human Resources.

TELINDUS®

KRONIEK VAN DE SOCIALE HUISVESTING (1996-2000)

I. INLEIDING

1. Deze kroniek is bedoeld als een voortzetting van een aantal eerdere overzichten van rechtspraak.¹

2. Net zoals in het verleden, gaan wij niet in op de problematiek van ongezonde woningen en onbewoonbaarverklaring en de bevoegdheden van de burgemeester ter zake in het raam van de gemeentewet, ofschoon de eerste rechtspraak in verband met de toepassing van art. 134bis Nieuwe Gemeentewet over het opeisingsrecht van de burgemeester in het raam van het daklozenbeleid begint door te komen.²

II. ALGEMEEN KADER: DE WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE ONTWIKKELINGEN IN DE SOCIALE HUISVESTING

A. De toepasselijke reglementering: van Huisvestingscode naar regionale wooncodes

3. Voor de periode tussen 1996 en 2000 dient een aantal wijzigingen aan het institutionele kader van het sociale huisvestingsrecht te worden vermeld.

4. In het Vlaamse Gewest gold tot de inwerkingtreding van de Vlaamse Wooncode³ nog de zogenaamde Huisvestingscode.⁴ Thans is deze vervangen door het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.⁵

¹ Voor eerdere overzichten van rechtspraak verwijzen wij naar: *Overzicht van de sociale huisvesting 1975-1986. Een overzicht van rechtspraak tegen de achtergrond van wetgeving en reglementering*, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen, 1986 en naar de «Kroniek van de sociale huisvesting (1987-1988)», *R.W.* 1988-89, 1249-1260 (voor de periode 1987-1988), hierna verkort te citeren: «Kroniek (1987-1988)». Voor de periode 1989-1996 verwijzen wij naar: «Kroniek van de sociale huisvesting (1989-1996)», *R.W.* 1996-97, 947-954 (hierna verkort te citeren: «Kroniek 1989-1996»). Voor een overzicht van de sociale woninghuur in het bijzonder verwijzen wij naar: «Kroniek van rechtspraak sociale woninghuur», *T. Vred.* 1990, 321-330 (hierna verkort te citeren: «Kroniek sociale woninghuur»), alsook de «Kroniek van rechtspraak sociale woninghuur (1996-1999)», *T. Vred.* 2000, 5-10 en *Act. Jur. Baux* 2000, 114-118 (hierna verkort te citeren: «Kroniek sociale woninghuur 1996-1999»).

² Zie onder meer: R.v.St. nr. 69.976, 3 december 1997, *Act. Jur. Baux* 1998, 71, met noot B. LOUVEAUX; *Vred. Philippeville* 21 januari 1998, *T. Vred.* 1998, 81 en *Echos Log.* 1998, 6; *Vred. Florennes* 18 november 1997, *T. Vred.* 1998, 80.

³ Zie *infra*.

⁴ Voor een legistieke evolutie daarvan, zie de *supra* vermelde bronnen en «Kroniek 1989-1996», p. 947, nr. 4.

⁵ B.S. 19 augustus 1997, gewijzigd door het decreet van 17 maart 1998 (B.S. 17 mei 1998), van 18 mei 1999 (B.S. 8 juli 1999) en het decreet van 8 december 2000 houdende diverse bepalingen (B.S. 13 januari 2001); zie hierover: M. BAUWENS, «De Vlaamse Wooncode: van conformiteitsattest tot sociaal beheersrecht. Nieuwe instrumenten maken lokaal woonkwaliteitsbeleid mogelijk», *De Gem.* 1999, 12-18; G. BLOCKX, «De woonkwaliteitsnormen in de Vlaamse Wooncode en het conformiteitsattest», *Waarvan Akte* 1999, 124-32; M. BOES, «Individuele maatregelen in de Wooncode», *T. Gem.* 1998, 288-306; P. DE DECKER, L. GOOSSENS en B. HUBEAU, «Uitgangspunten voor een hernieuwd en sturend woonrecht»,

5. In het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest is één wijziging van de basisreglementering te vermelden, namelijk door de ordonnantie van 6 februari 1998 tot wijziging van de ordonnantie van 9 september 1993 tot wijziging van de Huisvestingscode voor het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest en betreffende de sector van de sociale huisvesting.⁶ We verwijzen naar twee arresten over deze ordonnantie van het Arbitragehof van 16 september 1998 en van 17 december 1997.⁷

6. In het Waalse Gewest gold tot de inwerkingtreding van de Waalse Huisvestingscode nog de Huisvestingscode. Thans dient het decreet van 29 oktober 1998 houdende de Waalse Huisvestingscode te worden vermeld.⁸

Planol. Nieuws 1995, 88-86; P. DE DECKER, «Omdat wonen belangrijk is. Het Vlaamse Woonbeleid voorbij de Wooncode», *Samenl. en Pol.* 1998, afl. 2, 3-11; L. DERIDDER, «Administratieve aspecten», in X., *Vastgoedvadecum*, Zaventem, Kluwer Editorial, deel Huisvestingsbeleid, 1998 (losbl.); P. DE SMEDT, «Het woninghuurrecht in de greep van de Vlaamse Wooncode. Enkele markante gevolgen van de Vlaamse Wooncode op de verhuur van een woning-hoofdverblijfplaats», *T.O.G.O.R./R.E.D.R.I.M.* 1999, 9-39; P. DE SMEDT, «Vlaamse Woonnormen en woonattesten: een leidraad bij een hoogtechnische materie. De woningkwaliteitsnormering en conformiteitsattesten in de Vlaamse Wooncode», *T. Huur* 1999-2000, 176-200; L. GOOSSENS, «Leo betekent Leeuw», *Planol. Nieuws* 1996, 167-173; L. GOOSSENS, «Een eigen Vlaamse Wooncode, of na het MAP, nu ook een WAP», *Alert* 1995, 13-18; L. GOOSSENS, «De Vlaamse Wooncode. Een verhaal van vervulde en onvervulde wensen», *Alert* 1997, 26-43; L. GOOSSENS, A. VANHOVE en M. VAN DEN EYNDE, «Is de nieuwe Vlaamse Wooncode een wissel op de toekomst», *Terzake* 1997, afl. 6, 18-20; B. HUBEAU, «Institutionele en financiële aspecten», in X., *Vastgoedvadecum*, Zaventem, Kluwer Editorial, deel Huisvestingsbeleid, 1998 (losbl.); B. HUBEAU, «De Vlaamse Wooncode is conform de bevoegdheidsverdelende regels en het gelijkheidsbeginsel (noot onder Arbitragehof, nr. 40/99, 30 maart 1999)», *T.O.G.O.R./R.E.D.R.I.M.* 1999, 204-210; M. PUTMAN, «De Wooncode en de huisvestingsmaatschappijen», *Alert* 1997, 44-46; A. VAN BRABANT, «De Vlaamse Wooncode. Juridische aspecten: het conformiteitsattest», in *Vastgoedvadecum*, Zaventem, Kluwer Editorial, deel Huisvestingsbeleid, 1998 (losbl.); S. SNAET, «Het recht van voorkoop van de Vlaamse Wooncode», *T. Not.* 1999, 646-679; A. VAN BRABANT, «Notariële aspecten van het recht van wederkoop, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht in de Vlaamse Wooncode», *Waarvan Akte* 1998, 157-17; A. VAN BRABANT, «De kwaliteitsbewaking inzake huisvesting, het woonconformiteitsattest, de reguleringsmechanismen en het sociaal huurrecht als voorzien in de Vlaamse Wooncode», *T.W.V.R.* 1999, 87-112; A. VAN HOVE, «De sociale verhuurkantoren juridisch bekeken», *T. Huur* 1998-99, 80-85; A. VAN HOVE, «De Wooncode en de nieuwe wooninitiatieven», *Alert* 1997, 47-49; X., «Un regard sur le Code Flamand de l'habitat», *Echos Log.* 1997, 129-152; *Het huurboek*, Berchem, EPO, 1998, 275-299.

⁶ B.S. 24 mei 1997.

⁷ Zie *infra*, C.

⁸ B.S. 4 december 1998, tweede editie, gewijzigd door het decreet van 18 mei 2000, B.S. 25 mei 2000; zie hierover: B. HUBEAU, «Le nouveau code wallon du logement: une présentation générale», *Act. Jur. Baux* 1999, 18-25; C. MERTENS en M. BOLCA, *Le nouveau code wallon du logement ou le droit régional au logement en mouvement*, Diegem, Editions Juridiques Kluwer Belgique, reeks Lois actuelles, 1999..

7. Een legistiek aspect met jurisprudentiële gevolgen is een uitspraak van het Hof van Justitie van 7 mei 1998. Normalerweise hadden in de ontwerpfase van de reglementering de beoogde kwaliteits- en veiligheidsnormen, die gelden voor het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest, moeten worden meegedeeld aan de Europese Commissie, wat niet is gebeurd met het besluit van 9 november 1993 met betrekking tot de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor de verhuring van gemeubelde woningen in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest.⁹ Ook dient te worden vermeld dat genoemde ordonnantie in 2000 had dienen te worden bevestigd, wat niet is gebeurd. Ze geldt derhalve niet meer, omdat dit niet is gebeurd.

B. De grondwettelijke erkenning van het recht op een behoorlijke huisvesting en de sociale huisvesting

8. Opvallend is dat er weinig toepassingen voorhanden zijn van de bepaling van art. 23 van de Grondwet, waarin onder meer een grondrecht op behoorlijke huisvesting als sociaal-economisch grondrecht is erkend.¹⁰ Onrechtstreeks wordt de opdracht van algemeen belang van de sociale huisvestingsmaatschappijen gekoppeld aan het verlenen van behoorlijke huisvesting aan de meest kwetsbare groepen in het vonnis van de vrederechter van Grâce-Hollogne van 1 oktober 1999.¹¹

C. De grondwettelijke bevoegdheidsverdeling inzake sociale huisvesting: de rechtspraak van het Arbitragehof

1° Algemeen

9. Een aantal arresten van het Arbitragehof had betrekking op de grondwettelijke bevoegdheidsverdeling inzake (sociale) huisvesting enerzijds en op de verankering van het gelijkheidsbeginsel anderzijds.¹² Een aantal betreft de materiële aspecten, een aantal andere de formele en institutionele aspecten van de bevoegdheidsverdeling of het gelijkheidsbeginsel.¹³ Ingevolge de inwerkingtreding van de regionale wooncodes in het Vlaamse en het Waalse Gewest dient erop te worden gewezen dat het materiële en institutionele landschap aanzienlijk is geëvolueerd: een van de duidelijke trends op het materiële vlak is de invoering van woningkwaliteitsregelingen; op het institutionele vlak de

erkenning en subsidiëring van het intermediaire veld tussen de publieke en private sfeer.¹⁴

2° Het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest

10. Enkele uitspraken bevinden zich op het snijvlak van de problematiek van de bevoegdheidsverdeling en het gelijkheidsbeginsel. De wetkrachtige normen aangenomen door de Staat, de Gemeenschappen en de Gewesten zijn alle onderworpen aan de grondwettigheidstoetsing, die door art. 142 van de Grondwet aan het Arbitragehof is toevertrouwd. De ordonnances, die worden aangenomen door het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest, zijn bovendien onderworpen aan de beperkte jurisdictionele toetsing van art. 9 van de bijzondere wet betreffende de Brusselse instellingen. Blijkens art. 1, 2 en 3 van de Grondwet is België een federale Staat en putten elke Gemeenschap en elk Gewest uit die bepalingen de grondslag van een ruimere of minder ruime autonomie, die gestalte krijgt in de toewijzing van bevoegdheden. Door aan de bijzondere wetgever de bevoegdheid toe te wijzen om de omvang van de autonomie van de Gewesten en de Gemeenschappen te bepalen, heeft de grondwetgever hen een beoordelingsvrijheid gelaten, waaruit voortvloeit dat die entiteiten niet noodzakelijkerwijze in alle opzichten identiek dienen te worden behandeld. Die autonomie houdt in dat men niet kan volstaan met de vaststelling dat de Brusselse ordonnances het voorwerp uitmaken van een «buitensporige» controle om hieruit af te leiden dat de bijzondere wetgever het gelijkheidsbeginsel heeft geschonden.¹⁵

11. Twee arresten betreffen de regeling in het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest, namelijk de ordonnantie van 6 februari 1997 tot wijziging van de ordonnantie van 9 september 1993.¹⁶ Het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest is op grond van art. 6, § 1, IV, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, gelezen in samenhang met art. 4 van de bijzondere wet van 12 januari 1989 met betrekking tot de Brusselse instellingen, bevoegd voor de huisvesting en kan op grond van art. 9 van de eerste bijzondere wet in die aangelegenheid ondernemingen oprichten of kapitaalparticipaties nemen. Bovendien kan de ordonnantiegever bij de regeling van die aangelegenheden op het domein van het handels- en vennootschapsrecht en op dat van de organieke wetgeving van de gemeenten treden door

⁹ Zie hierover: H.v.J. 7 mei 1998, Commissie t/België, *P.B.C.* 4 juli 1998, afl. 209, 11: deze verplichting rustte op België ingevolge art. 18, § 1, eerste lid van de Richtlijn van de Raad van de Europese Gemeenschappen nr. 83/189 van 18 maart 1983 betreffende een informatieprocedure op het gebied van normen en technische voorschriften, *P.B.L.* 265 april 1983, afl. 109, 8, als gewijzigd door de Richtlijn nr. 88/182 van 22 maart 1988, *P.B.L.* 26 maart 1988, afl. 81, 75.

¹⁰ Zie onder meer: B. HUBEAU, «Le droit au logement: un droit social fondamental», *Amén.* 1989-1996, 276-286; B. HUBEAU en R. DE LANGE (red.), *Het grondrecht op wonen*, Antwerpen/Apeldoorn, Maklu, 1995; ons is een geval uit de vorige kroniekperiode bekend: Vred. Leuven 16 april 1996, *Huurrecht* 1996, 80; zie *Kroniek* 1996, p. 948, nr. 7.

¹¹ Vred. Grâce-Hollogne 1 oktober 1999, *J.L.M.B.* 2000, 900.

¹² Zie *infra*, III.

¹³ Zie *infra*, III.

¹⁴ De zogenaamde «derde weg»; zie hierover *infra*, naar aanleiding van het arrest van het Arbitragehof nr. 99/40 van 30 maart 1999; over de bevoegdheidsverdeling inzake sociale huisvesting in het algemeen: B. HUBEAU, *Huisvesting*, Brugge, Die Keure, reeks «De bevoegdheidsverdeling in het federale België», 1999; J. VELAERS, *De Grondwet en de Raad van State, afdeling wetgeving*, Antwerpen/Apeldoorn, Maklu, 1999, 742-748. Ongeacht de bevoegdheidstoewijzing voor het huisvestingsbeleid aan de Gewesten, hebben de gemeenten hun bevoegdheid behouden (ook inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening overigens); Brussel 26 maart 1999, *J.L.M.B.* 1999, 941, met noot J.E. SACRE, «La nouvelle procédure en matière des taxes communales et provinciales».

¹⁵ Arbitragehof nr. 24/98, 10 maart 1998, *B.S.* 20 mei 1998, *Arr. Arb.Hof* 1998, 283 en *T.B.P.* 1998, 600.

¹⁶ Arbitragehof nr. 83/97, 17 december 1997, *B.S.* 21 maart 1998 en *Arr. Arb.Hof* 1997, 1.205; Arbitragehof nr. 95/98, 16 september 1998, *B.S.* 2 oktober 1998, *Arr. Arb.Hof* 1998, 1.205 en *T.B.P.* 1999, 56 en *V.L.F.* 1998, 336, met noot S. BAETEN.

zich te beroepen op de toepassing van art. 10, gelezen in samenhang met art. 19, § 1, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980. Daartoe is vereist dat een zodanige regeling noodzakelijk is voor de uitoefening van de bevoegdheden van het Gewest, dat die aangelegenheden zich tot een gedifferentieerde regeling lenen en dat de weerslag van de betrokken bepalingen op die aangelegenheden slechts marginaal is. Een bepaling, die werd bestreden voor het Hof, wijkt af van het vennootschapsrecht. Wat de naamloze vennootschap betreft, wijkt de bepaling af van art. 55 Venn. W. Wat de coöperatieve vennootschappen betreft wijkt de bestreden bepaling af van art. 145 en 146 Venn. W. De bepaling wijkt ook af van de organieke wetgeving op de gemeenten, inzonderheid van de art. 117 en 123 Nieuwe Gemeentewet. Deze afwijkingen van het vennootschapsrecht en de organieke wetgeving op de gemeenten worden noodzakelijk geacht voor de uitoefening van de gewestelijke bevoegdheid inzake huisvesting en inzake de oprichting van of de participatie in ondernemingen.

12. De ordonnantiegever, die ervoor opteerde aan de openbare vastgoedmaatschappijen niet het karakter van instelling van openbaar nut in de zin van de wet van 16 maart 1954 toe te kennen, maar dat van handelsvennootschap, achtte het noodzakelijk op een aantal punten af te wijken van het vennootschapsrecht en de organieke wetgeving op de gemeenten, inzonderheid om de vertegenwoordiging van minderheidsfracties in de gemeenteraden en in de raden van bestuur van die vennootschappen te waarborgen. Er werd geoordeeld dat die materies zich tot een gedifferentieerde regeling lenen en dat de weerslag op het vennootschapsrecht en op de organieke wetgeving op de gemeenten slechts marginaal is, omdat de bepalingen uitsluitend betrekking hebben op een bijzondere categorie van vennootschappen, namelijk de openbare vastgoedmaatschappijen, die in belangrijke mate met gelden van het Gewest functioneren, en daar aan de gemeentelijke instellingen in wezen slechts een bijkomende mogelijkheid tot vertegenwoordiging wordt geboden.¹⁷

13. De bepaling heeft tot gevolg dat, naar gelang van de omstandigheden, minderheidsfracties in de gemeenteraden in verscheidene opzichten verschillend kunnen worden behandeld. Ingevolge de nauwe band met het voorgaande behandelen wij dit aspect hier. Een eerste verschil in behandeling houdt verband met de omstandigheid dat de gemeente en/of het O.C.M.W. al dan niet over de meerderheid beschikt binnen de raad van bestuur van een openbare vastgoedmaatschappij. Een vertegenwoordiging van minderheidsfracties in de raad van bestuur is immers slechts gewaarborgd ingeval de gemeente en/of haar O.C.M.W. over de meerderheid beschikken binnen die raad. Dat verschil in behandeling is redelijkerwijze verantwoord, omdat de regeling van de vertegenwoordiging van minderheidsfracties te beschouwen is als een verlengstuk van de lokale democratie, inzonderheid in die gevallen waarin de gemeentelijke instellingen, vanwege hun meerderheidspositie in de raad van bestuur, ook de effectieve beslissingsbevoegdheid hebben. Een tweede verschil in behandeling is het gevolg van de omstandigheid dat minderheidsfracties in de gemeenteraad slechts met raadgevende stem kunnen zijn

vertegenwoordigd in de raad van bestuur van openbare vastgoedmaatschappijen, wanneer de raad van bestuur niet reeds een bestuurder telt die tot een dergelijke fractie behoort. Dat verschil in behandeling is niet zonder verantwoording, want in de gevallen waarin de raad van bestuur reeds een bestuurder telt, die tot een dergelijke fractie behoort, is tegemoetgekomen aan de twee eerdergenoemde doelstellingen van de bestreden regeling. Een derde verschil in behandeling vloeit voort uit de omstandigheid dat in de andere gevallen ten hoogste twee leden, behorende tot minderheidsfracties, met raadgevende stem zitting nemen in de raad van bestuur van de openbare vastgoedmaatschappij. Die bepaling waarborgt niet dat alle minderheidsfracties zijn vertegenwoordigd in de raad van bestuur, en zij maakt het onmogelijk dat alle minderheidsfracties zijn vertegenwoordigd, wanneer hun aantal meer dan twee bedraagt. Dat verschil in behandeling beantwoordt evenwel aan de twee doelstellingen van de bestreden regeling en houdt geen onevenredige beperking van de rechten van de minderheidsfracties in. Voorts waarborgt de ordonnantie niet dat taalminderheidsfracties zijn vertegenwoordigd in de raden van bestuur van de openbare vastgoedmaatschappijen. Hoewel de bijzondere en gewone wetten betreffende de Brusselse instellingen op diverse niveaus een gewaarborgde vertegenwoordiging van de taalminderheid bepalen, vloeit uit het tweetalige karakter van het gebied Brussel-Hoofdstad¹⁸ niet de verplichting voort om in een dergelijke vertegenwoordiging te voorzien in de bestuursorganen van alle instellingen, waarin de gemeente is vertegenwoordigd, zo stelt het Arbitragehof.

3^o Het Vlaamse «kamerdecreet»

14. Het arrest van 17 juni 1998 heeft betrekking op het zogenaamde «Kamerdecreet», dit is het decreet van het Vlaamse Parlement van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers.¹⁹ Wat de bevoegdheidsverdelingsaspecten betreft,

¹⁸ Art. 4 van de Grondwet.

¹⁹ B.S., 7 maart 1997, gewijzigd door de decreten van 3 februari 1998, B.S., 25 februari 1998, van 14 juli 1998, B.S., 29 augustus 1998 en van 8 december 2000, B.S., 13 januari 2001. Arbitragehof 17 juni 1998, B.S. 26 juni 1998, Arr. Arb.Hof 1998, 869, T.B.P. 1998, 830, Act. Jur. Baux 1998-99, 105 en R.W. 1998-99, 562, met noot B. HUBEAU, «De bevoegdheidsverdeling en het gelijkheidsbeginsel in het Kamerdecreet». Over het kamerdecreet, zie vooral: G. BLOCKX, «De woonkwaliteitsnormen in de Vlaamse Wooncode en het conformiteitsattest», *Waarvan Akte* 1999, 124-132; M. DAMBRE, «De geldingskracht van gewestelijke en gemeentelijke reglementen met betrekking tot de woningkwaliteit» (noot onder Vred. Gent 14 maart 1997 en 20 juni 1997), *T.O.G.O.R./R.E.D.R.I.M.* 1999, 97-105; J. DE NOLF, «Nieuw bij verhuring (studenten)-kamers: het conformiteitsattest», *Vastgoed Info* 1997, afl. 16, 1-3; J. DE NOLF, «(Nieuwe) regels voor (studenten)-kamers», *Vastgoed Info* 1997, afl. 15, 1-4; J. DE NOLF, «Kotdecreet – kort. Opmerkingen van de Vlaamse administratie», *Vastgoed Info* 1997, afl. 18, 4-5; P. DESMEDT, «Vlaamse woonnormen en woonattesten: een leidraad bij een hoogtechnische materie», *T. Huur* 1999, 176-200; B. HUBEAU, «Het decreet van 4 februari 1997 op de kwaliteit en de veiligheid van kamers en studentenkamers en het gemeentelijk beleid», *T. Gem.* 1997, 332-356; B. HUBEAU, «De bevoegdheidsbeginsel inzake huisvesting en het kamerdecreet» (noot onder Arbitragehof, nr. 73/98, 17 juni 1998), *R.W.* 1998-99, 566-570; B. HUBEAU, «Quelques considérations générales relatives aux arrêts de

¹⁷ *Parl. St.* Brusselse Hoofdstedelijke Raad, 1995-96, nr. A-111/1, 2-6.

had de vordering betrekking op de schending van art. 6, § 1, IV en VI, en 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, omdat de regeling van de normen voor de verhuring van woningen tot het burgerlijk recht zou behoren en wegens de beweerde schending van de Belgische economische en monetaire unie, door de invoering van righthuurprijzen, die behoren tot het federale prijsbeleid. In dit geval wordt door het Arbitragehof geen beroep gedaan op de leer der impliciete bevoegdheden om de gewestelijke bevoegdheid terzake te aanvaarden.

15. In de eerste plaats herhaalt het Arbitragehof reeds eerder geformuleerde principes met betrekking tot het karakter van de bevoegdheidsoverdracht inzake de aangelegenheid huisvesting. Deze bevoegdheidsoverdracht heeft tot gevolg dat het de decreetgever vrij staat om zijn bevoegdheid uit te oefenen ten aanzien van categorieën van huisvesting die hij zelf bepaalt, zoals kamers, studentenkamers, studentenhuizen en studentengemeenschapshuizen die worden verhuurd of te huur gesteld. Dit doet geen afbreuk aan de federale overheid om de contractuele betrekkingen tussen de huurder en de verhuurder bij de verhuring van een goed te regelen. Impliciet wordt hier verwezen naar het burgerlijk recht in het algemeen en de huurwetgeving in het bijzonder: het gaat om de regeling van de huur van onroerende goederen in het algemeen en de huur van woningen die de huurder tot hoofdverblijfplaats dienen, de zogenaamde Woninghuurwet, namelijk de afdelingen I en II van hoofdstuk II van titel VIII van het Burgerlijk Wetboek.²⁰ Het argument dat het conformiteitsattest waarvan sprake in het kamerdecreet²¹ een vestigingsvoorwaarde zou uitmaken, als bedoeld in art. 6, § 1, VI., vijfde lid, 6°, van de bijzondere wet, gaat niet op, aangezien dit attest geen voorwaarde voor verhuring is. Nochtans is aanvaard dat de mogelijkheid van de Gewesten om een vergunning in te voeren op het vlak van

de huisvesting bestaat.²² Het conformiteitsattest is «een document ter vrijwaring van een sanctie», zo stelt het Hof. Het karakter van het conformiteitsattest is in die zin bijzonder dat het geen meldings-, noch een vergunningssysteem inhoudt, maar minder dwingend is. In het raam van de Vlaamse Wooncode is ook geopteerd voor het stelsel van het conformiteitsattest, teneinde een beroep op art. 10 van de bijzondere wet, die noodzakelijk zou worden geacht bij de invoering van een vergunning, zo luidt het, uit te sluiten.²³ Het gaat hier immers geenszins om regelen in verband met de toegang tot bepaalde beroepen, het oprichten van handelsvestigingen, het voldoen aan bekwaamheidsvereisten in verband met de uitoefening van een beroep of het beschermen van beroepstitels.²⁴

16. De bepalingen in het kamerdecreet over de righthuurprijzen²⁵ vonden verzoekers een element van het prijsbeleid, waarvoor de federale overheid bevoegd is. Inzake de Economische en Monetaire Unie zou de Vlaamse regering een voorbehouden bevoegdheid betreden. Deze maatregel bindt de partijen echter niet en heeft niet het karakter van «dwangmaatregel», zoals dat het geval is bij het prijsbeleid, dat overeenkomstig art. 6, §1, VI., vijfde lid, 3°, van de bijzondere wet tot de bevoegdheid van de federale overheid behoort. De righthuurprijzen zijn niet meer dan de uitdrukking van een waardeschatting door de overheid en de betrokken partijen zijn in hun contractvorming niet gebonden, zodat dit geen afbreuk doet aan het algemeen normatief kader van de Economische (en Monetaire) Unie. Er wordt volgens het Hof onvoldoende aangetoond dat de regeling de wil van de bijzondere wetgever om «een eenvormige basisregeling van de organisatie van de economie in een geïntegreerde markt te handhaven» zou schenden.²⁶ Wat de prijsreglementering betreft, wordt wel aanvaard dat de huurprijzen voor sociale woningen tot de gewestelijke bevoegdheidssfeer behoren, terwijl de huurprijzen op de private markt zonder meer tot het federale terrein behoren.²⁷

la Cour d'Arbitrage du 17 juin 1998 en du 30 mars 1999», *Act. Jur. Baux* 1999, 130-135; B. HUBEAU, «De Vlaamse Wooncode is conform de bevoegdheidsverdelende regels en het gelijkheidsbeginsel» (noot onder Arbitragehof, nr. 40/99, 30 maart 1999), *T.O.G.O.R./R.E.D.R.I.M.* 1999, 204-20; B. HUBEAU (red.), *De Vlaamse Wooncode, lokaal woonbeleid en woonkwaliteit*, Brugge, Die Keure, 1999; L. JANDRAIN, «La salubrité», *Echos Log.* 1999, afl. 3, themanummer «Le Code Wallon du logement», 47-50; S. LEPRINCE, «Les normes de qualité et de sécurité des logements dans les trois régions», *Act. Jur. Baux* 1999, 34-41; B. LOUVEAUX, «Les normes de qualité et de sécurité pour chambres et chambres d'étudiants en Région flamande», *Act. Jur. Baux* 1998, 130-132; M. QUINTIN en B. JADOT, «La qualité des logements. Dispositions de police administrative et règles en matière de bail à loyer», *Rev. Dr. Commun.* 2000, 77-109; L. STERCKX, «Le permis de location en Région wallonne après le décret du 29 octobre 1998, instituant le Code wallon du Logement», *Rev. Not. B.* 1999, 686-691; R. TIMMERMANS, «Het Vlaamse kotdecreet», *T. App.* 1997, afl. 2, 1-8; C. VAN DER ELST, «Een eerste commentaar bij het Decreet houdende kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers», *T. Huur* 1997-98, 75-105; C. VAN DER ELST, «Het Kamerdecreet: aangepast, uitgevoerd en verbeterd?», *T. Huur* 1997-98, 260-275; L. VAN HOESTENBERGHE (red.), *Studentenhuisvesting*, Leuven, Studentenvoorzieningen KUL, 1995.

²⁰ Over de verhouding van het huisvestingsrecht met het burgerlijk recht en de diverse bevoegdheidsrechtelijke problemen: B. HUBEAU, «Huisvestingsrecht en burgerlijk recht: enkele materiële en formele aspecten van bevoegdheidsverdeling», *T.P.R.* 1995, 79-150.

²¹ Zie art. 10 tot 15, 17 en 19 van het kamerdecreet.

²² En toegepast in het Waalse Gewest; Advies R.v.St. (afdeling wetgeving) 9 juli 1991, *Parl. St. VI. Parl.*, 1989-90, nr. 302/2 en Advies R.v.St. (afdeling wetgeving) 22 september 1992, *Gedr. St. VI. Parl.*, B.Z. 1992, nr. 120/3, p. 4-8, voorstel van decreet «houdende de mogelijkheid voor gemeenten het woonrecht aan bepaalde voorwaarden te onderwerpen»; B. HUBEAU, «Een woonvestigingsregeling: juridische knelpunten en alternatieven», *R.W.* 1994-95, p. 531, nr. 29.

²³ *Parl. St. VI. Parl.*, 1996-97, nr. 654/1, p. 14-15, memorie van toelichting.

²⁴ Overweging B.8.2.

²⁵ Te vermelden in het conformiteitsattest; zie art. 10 en 15 van het kamerdecreet.

²⁶ Overweging B.10.2.

²⁷ Over de economische en monetaire unie, zie onder meer de volgende arresten van het Arbitragehof: Arbitragehof nr. 47, 25 februari 1988, *B.S.* 17 maart 1988; Arbitragehof nr. 12/89, 31 mei 1989, *B.S.* 19 juni 1989; Arbitragehof nr. 55/92, 9 juli 1992, *B.S.* 1 september 1992; Arbitragehof nr. 4/95, 2 februari 1995, *B.S.* 24 februari 1995; Arbitragehof nr. 35/96, 25 april 1995, *B.S.* 24 mei 1995; Arbitragehof nr. 55/96, 15 oktober 1996, *B.S.* 29 oktober 1996; in het algemeen: B. HUBEAU, *Het huisvestingsrecht in gewestelijk, gemeenschaps- en federaal perspectief*, Brugge, Die Keure, 1995, 310-314 en 440-444; C. VAN DER VEEREN, P. VAN ROMPUY, D. HEREMANS en E. HEYLEN, *De Economische Monetaire Unie in de Belgische samenleving*, Antwerpen, Maklu, 1987, 116-117; A. ALEN, *Handboek van het Belgisch staatsrecht*, Antwerpen,

Het begrip «richthuurprijs» is nieuw. Van Der Elst noemt het een «volledig nieuwe bepaling» in de huurwetgeving.²⁸ Terecht is de vraag gesteld of de Gewesten op een geoorloofde manier gebruik kunnen maken van dit instrument van de richtprijsbepaling. Het gaat inderdaad om een «richtlijn»: er werd voorgesteld om de bepaling, die het resultaat is van een amendement²⁹ voor te leggen aan de Raad van State.

17. De verzoekers riepen voorts in dat de procedure van verzegeling en ontzegeling³⁰ een afwijking is van het Gerechtelijk Wetboek, zodat enkel de federale wetgever daartoe bevoegd zou zijn. De betreffende verzegeling, zo oordeelt het Arbitragehof echter, is «een veiligheidsmaatregel van administratieve aard die geen enkel verband houdt, noch met de gerechtelijke organisatie, noch met een bewarende of uitvoerende maatregel in een geschil tussen partijen».³¹ Het staat immers vast dat regelingen met betrekking tot de gerechtelijke organisatie behoren tot de federale bevoegdheidssfeer.³² Het Hof merkt terecht op dat het hier gaat om een administratieve maatregel, die toekomt aan de burgemeester en bepaalde gewestelijke ambtenaren, wanneer de verhuurde of te huur gestelde kamers niet aan de normen beantwoorden of geen conformiteitsattest kan worden voorgelegd.

4^o De Vlaamse Wooncode

18. Het Hof gaat in het arrest van 30 maart 1999³³ in de eerste plaats over tot de behandeling van een aantal bevoegdheidsvragen. Ze vormen wel grotendeels het voorwerp van de overwegingen in het net beschreven arrest over het zogenaamde «kamerdecreet» van het Arbitragehof van 17 juni 1998.

19. Een eerste gevolg is dat de decreetgever door de invoering van een conformiteitsattest noch een verhuisings-, noch een vestigingsvoorwaarde formuleert.³⁴ Hier gaat het

arrest naar aanleiding van een middel van de verzoekers iets verder door te stellen dat de invoering van een sociaal beheersrecht en de mogelijkheid om tegen richthuurprijzen bepaalde categorieën van woningen te verhuren, een onderdeel is van het decretaal instrumentarium om een sociaal woonbeleid te voeren. Dit vormt geen aantasting van de Economische en Monetaire Unie. Het sociaal beheersrecht, dat is geregeld in art. 18 en 90 van de Vlaamse Wooncode, houdt in dat de eigenaar voor minimum negen jaar het vrije beheer over de woning verliest. Dit is een sanctie voor de niet-naleving van de door de Vlaamse Wooncode opgelegde normen, waarbij in de eerste plaats renovatiewerken kunnen worden opgelegd.³⁵ Hij kan, indien hij zelf de werken niet wil of kan uitvoeren, een renovatieovereenkomst sluiten met gemeente, het O.C.M.W. of een sociale woonorganisatie, behalve een huurdersorganisatie. De huurprijs hiervoor wordt bepaald volgens de staat van de woning. Is de eigenaar-verhuurder niet bereid op vrijwillige basis, al dan niet via het sluiten van een dergelijke overeenkomst, om de woning te conformeren aan de kwaliteitsnormen, dan kunnen de gemeente, het O.C.M.W. en de sociale woonorganisaties, behalve de huurdersorganisaties, dit sociaal beheersrecht over de woning verkrijgen.³⁶

5^o Het Waalse Gewest

20. Het arrest nr. 26/99 van 3 maart 1999 van het Arbitragehof³⁷ betreft het door de (federale) Ministerraad ingestelde beroep tot vernietiging van een bepaling van het decreet van het Waalse Gewest van 5 juni 1997 betreffende de rustoorden, de serviceflats en de dagcentra voor bejaarden. Deze bepaling stelt dat de (Waalse) regering de rustoorden erkent die voldoen of, als aan bepaalde normen pas gedurende de werking kan worden voldaan, zich ertoe verbinden te voldoen aan de door haar bepaalde normen betreffende de voorwaarden waaraan de huisvestings- of opvangprijs wordt aangepast. De Ministerraad betwistte dit op grond van de schending van de bevoegdheidsregels, meer bepaald de schending van de beschikking dat de federale overheid bevoegd is om de algemene regelen vast te stellen inzake het prijs- en inkomensbeleid. Het Arbitragehof besliste dat dit voorbehoud van bevoegdheid niet impliceert dat de Gemeenschappen en de Gewesten elke bevoegdheid wordt ontnomen voor de tarieven van de diensten die onder hun bevoegdheid vallen; die tariefregels moeten echter re-

memorie van toepassing; B. HUBEAU, «Het decreet van 4 februari 1997 ...», *l.c.*, 349-350; vergelijk: H. BLOEMEN, *De Vlaamse Wooncode*, Brugge, Vanden Broele, losbl., 1997, 255-261; P. DE SMEDT, «De woonkwaliteitsregeling in de Vlaamse Wooncode», in *De Vlaamse Wooncode, lokaal woonbeleid en woonkwaliteit*, B. HUBEAU (red.), Brugge, Die Keure, 1999, p. 88-109, nrs. 38-86; B. HUBEAU, «Algemene inleiding: het juridisch kader voor woonkwaliteitsregelingen» in *De Vlaamse Wooncode, lokaal woonbeleid en woonkwaliteit, o.c.*, p. 46-49, nrs. 91-98; M. BOES, *l.c.* 1998, 290-301.

³⁵ Ze zijn subsidieerbaar en de renovatiehuurovereenkomst kan worden aangewend.

³⁶ Voor deze logica en systematiek: P. DE SMEDT, «Het Woninghuurrecht in de greep van de Vlaamse Wooncode», *l.c.*, 40-41; P. DE SMEDT, «De woonkwaliteitsregeling ...», *l.c.*, p. 126-139, nrs. 120-146.

³⁷ B.S. 20 maart 1999, tweede editie en *T.B.P.* 1999, 683.

Kluwer Rechtswetenschappen, 1995, p. 361, nr. 382; A. ALLEN, «De bevoegdheidsverdeling tussen de Staat, de Gemeenschappen en de Gewesten», *T.B.P.* 1989, 51; J. THEUNIS, «Bevoegdheden en bevoegdheidsgrenzen inzake leefmilieu: een stand van zaken», in *Milieuwet in België, Status Quaestionis 1997*, K. DEKETELAERE (red.), Brugge, Die Keure, reeks Milieurechtstandpunten, afl. 10, 1997, p. 70-72, nrs. 21-23; C. VAN DER VEEREN, «Over leefmilieu en fiscaliteit in het raam van de economische en monetaire unie. Commentaar bij het arrest van het Arbitragehof van 25 februari 1988», *R.W.* 1988-89, 345-364; J.P. KEPENNE, «Commentaar bij een advies van de Raad van State, afdeling wetgeving, voorstel van ordonnantie «relative aux détergents»», *Rev. Rég. Dr.* 1990, 413-419.

²⁸ C. VAN DER ELST, *l.c.*, 92; B. HUBEAU, «Het decreet van 4 februari 1997 ...», *l.c.*, 353.

²⁹ *Parl. St.* VI. Parl., 1996-97, nr. 437/5, 2.

³⁰ Zie art. 19 van het kamerdecreet.

³¹ Overweging B.12.2.

³² Zie ook art. 146 van de Grondwet.

³³ Arbitragehof nr. 40/99, 30 maart 1999, *B.S.* 28 april 1999, *Arr. Arb. Hof* 1999, 541, *T.O.G.O.R./R.E.D.R.I.M.* 1999, met noot B. HUBEAU en C.D.P.K. 1999, 261, met noot F. VANDENDRIESCHE.

³⁴ Zie genoemd arrest en B. HUBEAU, *l.c.*, p. 567-568, nrs. 8-13; over het conformiteitsattest in het algemeen: *Parl. St.* VI. Parl., 1996-97, nr. 437/6, 19-20, Verslag HEEREN en 37-38, 40 en 47-48, Verslag Hoorzittingen; *Parl. St.* VI. Parl., 1996-97, nr. 654/1, 14-15,

kening houden met het prijsbeleid dat door de federale overheid wordt uitgevoerd. *In casu* oordeelde het Hof dat de betwiste bepaling de bevoegdheidsregels niet schendt.³⁸ Van belang is vooral dat prijzen kunnen worden vastgesteld voor diensten die deel uitmaken van de aan de Gewesten toegewezen aangelegenheden, voor zover en mits zij daarbij rekening houden met het algemene prijsbeleid dat door de federale overheid wordt gevoerd.³⁹

III. DE TOEPASSING VAN HET GELIJKHEIDSBEGINSEL

A. Het Vlaamse Gewest

21. Het Arbitragehof sprak zich in het arrest van 17 juni 1998 uit over diverse beweerde schendingen van het gelijkheidsbeginsel in het kamerdecreet.⁴⁰ Het Hof past hier consequent de criteria toe die zijn ontwikkeld om tot een toetsing van het gelijkheidsbeginsel te komen.⁴¹ Een eerste groep van beweerde schendingen heeft betrekking op het onderscheid dat wordt gemaakt tussen de verhuring van kamers en kamerwoningen enerzijds en de verhuring van studentenkamers, studentenhuizen en studentengemeenschapshuizen anderzijds.⁴² Het onderscheid is echter duidelijk gestoeld op een verschillende aard van bewoning door kamerbewoners (definitieve vorm van wonen) dan wel door studenten (tijdelijke vorm van wonen):⁴³ de eersten zullen regelmatig in de kamer verblijven, waardoor strengere normen steunen op een relevant en objectief criterium. Ook een onderscheiden regeling ten aanzien van studentenkamers en studentenhuizen, naargelang zij door onderwijsinstellingen en dus met subsidies, dan wel door particulieren werden verhuurd, beantwoordt aan dezelfde criteria: de door de instellingen verhuurde kamers moeten immers reeds aan strenge normen beantwoorden.⁴⁴ De omstandigheid dat het decreet niet van toepassing is op «de gebouwen waar-

voor ... specifieke veiligheids- en/of kwaliteitsnormen zijn vastgelegd» leidt niet tot willekeur en onvoorspelbaarheid, daar duidelijk is voor welke gebouwen «met een bijzondere bestemming» specifieke normen gelden.⁴⁵ Het onderscheid tussen hoofdhuurder en verhuurder, alsook het onderscheid inzake het ter beschikking stellen om niet en de verhuring, en inzake de wijze van verwarming zijn objectief en relevant ten aanzien van de beoogde doelstellingen van het kamerdecreet. Verzoekers hadden tevens een schending van het gelijkheidsbeginsel aangevoerd wegens het disproportionele karakter van de geldboete, wanneer ze wordt vergeleken met «vergelijkbare decreten». Daarbij werd onder meer verwezen naar de Vlaamse Wooncode.⁴⁶ Het Hof oordeelt terecht dat een decreet kan aanduiden welke marge de strafrechter heeft om een straf uit te spreken in overeenstemming met de ernst van het misdrijf. Terecht wordt geen van de aangevoerde schendingen van het gelijkheidsbeginsel aanvaard: elke wetgeving, die beantwoordt aan bepaalde kwaliteitseisen, dient – zij het weliswaar aan bepaalde strenge criteria te toetsen – relevante onderscheidingen te maken tussen diverse objectief verschillende situaties.

22. Op vier beweerde schendingen van het gelijkheidsbeginsel in de Vlaamse Wooncode gaat het Arbitragehof in het arrest van 30 maart 1999 in.⁴⁷ Dat de burgemeester met het oog op een ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring de eigenaar en de bewoner moet horen, maar niet bij een overbewoningsverklaring, die «na onderzoek» gebeurt, is geen schending van het gelijkheidsbeginsel, omdat er geen laakbaar verschil in behandeling is. Het Hof aanvaardt immers terecht dat de zogenaamde «hoorplicht», ook al is zij niet uitdrukkelijk neergeschreven in de concrete regeling, een algemeen rechtsbeginsel is. Voorts wordt ook in de tekst «na onderzoek» vermeld, wat een zekere tegenspraak onderstelt. Ten slotte is de parlementaire voorbereiding duidelijk; men denkt aan een «identieke» procedure als bij de onbewoonbaar- en ongeschiktverklaring.⁴⁸ Dit betekent dat bij de uitoefening van politie- en toezichtsbevoegdheden de overheid, behoudens dringende noodzaak, geen maatregel mag nemen, zonder de adressaten ervan te hebben gehoord.⁴⁹ De niet-uitdrukkelijke opname van de hoorplicht bij de overbewoning⁵⁰ is verantwoord door de omstandig-

³⁸ Zie ook het arrest van 17 juni 1998, *supra*; vergelijk ook de prijsbepaling inzake het bejaardendecreet: de vaststelling van de maximumdagprijs is niet onontbeerlijk voor het voeren van een bejaardenbeleid door de Gemeenschappen: Advies R.v.St. (afdeling wetgeving), 23 februari 1984, *Parl. St.* VI. Parl., 1983-84, nr. 279/1, 10, ontwerp van decreet «houdende regeling van de erkenning en subsidiëring van voorzieningen voor bejaarden».

³⁹ Arbitragehof nr. 56/96, 15 oktober 1996, *B.S.* 3 oktober 1996; Arbitragehof nr. 25, 26 juni 1986, *B.S.* 15 juli 1986; Arbitragehof nr. 36, 10 juni 1987, *B.S.* 30 juni 1987; Advies R.v.St. (afdeling wetgeving) 3 december 1996, *Parl. St.* VI. Parl., 1996-97, nr. 428/26, 12-13, ontwerp van decreet «houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1997».

⁴⁰ Arbitragehof 17 juni 1998, *B.S.* 26 juni 1998, *Arr. Arb. Hof* 1998, 869, *T.B.P.*, 1998, 830, *Act. Jur. Baux* 1998-99, 105 en *R.W.* 1998-99, 562, met noot B. HUBEAU, «De bevoegdheidsverdeling en het gelijkheidsbeginsel in het Kamerdecreet».

⁴¹ Zie onder meer: L.P. SUETENS, «Gelijkheid en non-discriminatie in de rechtspraak van het Arbitragehof (met *addendum*)», in *Gelijkheid en non-discriminatie/Egalité et non-discrimination*, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen, 1991, 95-115.

⁴² Zie art. 2, 6, 7 en 8 van het kamerdecreet.

⁴³ *Parl. St.* VI. Parl., 1996-97, nr. 437/1, 2-3, memorie van toelichting.

⁴⁴ *Parl. St.* VI. Parl., 1996-97, nr. 437/4, 2, amendement, en nr. 437/6, 12, Verslag HEEREN.

⁴⁵ Vergelijk met de eerder vermelde zogenaamde «brandveiligheidsarresten».

⁴⁶ Zie art. 20, § 1 van het decreet van 15 juli 1997.

⁴⁷ Arbitragehof 30 maart 1999, *B.S.*, 28 april 1999, *Arr. Arb. Hof*, 1999, 451, *T.O.G.O.R./R.E.D.R.I.M.*, 1999, met noot B. HUBEAU, «De Vlaamse Wooncode is conform de bevoegdheidsverdelende regels en het gelijkheidsbeginsel» en *C.D.P.K.*, 1999, 261, met noot F. VANDENDRIESSCHE.

⁴⁸ *Parl. St.* VI. Parl., 1996-97, nr. 654/1, err., 17, memorie van toelichting; M. BOES, *l.c.*, 306.

⁴⁹ Zie ook in het algemeen: R.v.St. nr. 33951, Meulebeke, 8 februari 1990, *Adm. Publ. (M)* 1990, 22, *T.B.P.* 1991, 22 en *T. Gem.* 1992, 288, met noot D. VAN HEUVEN en F. VAN VOLSEM, «De definitieve onbewoonbaarverklaring: de Raad van State sluit de deur»; B. HUBEAU, *Het huisvestingsrecht ...*, *o.c.*, 260; X., *Administratieve procedure onbewoonbaarverklaring*, Brussel, Nationaal Instituut voor de Huisvesting, 1985, 24-25; M.A. FLAMME, *Droit administratif*, Brussel, Bruylant, 1989, I, p. 232-233, nr. 93, 3^o; I. OPDEBEEK, «Het recht van verdediging en het recht om zijn standpunt naar voor te brengen», in I. OPDEBEEK (red.), *Algemene beginselen van behoorlijk bestuur*, Antwerpen, Kluwer Rechtsweten-

heid dat, in tegenstelling tot de ongeschikt- of de onbewoonbaarverklaring, de woning niet onverhuurbaar wordt. De eigenaar kan zonder enige werken uit te voeren de woning blijven verhuren.⁵¹

23. Dat eigenaarsverenigingen niet zijn vertegenwoordigd in de Vlaamse Woonraad is geen schending van het gelijkheidsbeginsel: deze vertegenwoordiging komt toe aan rechtspersonen, die een decretale opdracht hebben in het sociaal woonbeleid. Het Arbitragehof vindt dus dat er geen schending is van het gelijkheidsbeginsel. In de Vlaamse Woonraad zitten wel vertegenwoordigers van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, de sociale huisvestingsmaatschappijen, het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen en de gemeenten.⁵² Gezien de sociale opdracht van deze rechtspersonen, die niet aan de verenigingen van eigenaars toekomt, is een verschillende behandeling op haar plaats, zo stelt het Hof. Voor beide groepen zou een te ruime opsomming het bestaande evenwicht en de werkbaarheid van de Vlaamse Wooncode in het gedrang kunnen komen, zo verklaarde de Minister.⁵³

24. De erkenning van sociale verhuurkantoren en huurdersbonden heeft tot doel de bewoners op een gecoördineerde wijze actiever te betrekken bij het woonbeleid.⁵⁴ Er kan niet worden ontkend, zo luidt het, dat daarbij wordt gestreefd naar de inschakeling van een gedeelte van de private huurmarkt. Het is vooral de erkenning van de sociale verhuurkantoren die tot deze doelstelling bijdraagt. Een verschillende behandeling tussen deze organisaties en de eigenaarsverenigingen is verantwoord, aangezien de belangen die door de eigenaarsverenigingen worden behartigd, uitermate verschillend zijn van de doelstellingen van de Vlaamse Wooncode, die de verwezenlijking van het recht op wonen beoogt. De doelstelling van de erkende huurdiensten is bij te dragen tot de realisatie van het recht op wonen en het behartigen van de belangen van de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden op de privé-huurwoningmarkt, zo lezen wij in art. 56 van de Vlaamse Wooncode. Het gaat hier om een trend, waarbij sprake is van een groeiende invloed van bepaalde sociale woonorganisaties op de private huurmarkt.⁵⁵ Zowel in het Waalse Gewest⁵⁶ als in het

Brusselse Hoofdstedelijk Gewest⁵⁷ worden organisaties erkend en gesubsidieerd in de sfeer van de huurbemiddeling («médiation locative»). Het door de Vlaamse Wooncode gehanteerde criterium voor het onderscheid tussen huurder en verhuurder voor de aanvraag van een conformiteitsattest, namelijk het al dan niet houder zijn van een zakelijk recht op het verhuurde goed, is relevant ten aanzien van de nagestreefde doelstelling, zo vindt het Arbitragehof. De verplichtingen worden immers opgelegd aan de persoon die instaat voor de kwaliteit en waaraan moet zijn voldaan wanneer de persoon tot verhuring overgaat. De maatregel is niet onevenredig, zo stelt het Hof nog, want de strafrechtelijke sancties kunnen enkel worden opgelegd wanneer een woning die niet voldoet als hoofdverblijfplaats wordt verhuurd zonder geldig conformiteitsattest. De verhuurder beschikt met toepassing van de eventuele administratieve sancties over voldoende rechtsmiddelen om de door de huurder aangerichte schade te doen herstellen, zo vindt het Hof. Overigens is dit ook het geval via burgerrechtelijke bepalingen van het gemene huurrecht in het Burgerlijk Wetboek. De regeling van de Vlaamse Wooncode terzake is dat de verhuurder het conformiteitsattest aanvraagt, in welke hoedanigheid dan ook, hetzij als eigenaar, mede-eigenaar, vruchtgebruiker, erfpachter, opstalhouder of onderverhuurder.⁵⁸

25. Wij verwijzen ook naar de arresten van het Arbitragehof nr. 83/97 van 17 december 1997 en nr. 95/98 van 10 september 1998.⁵⁹

B. Het Waalse Gewest

26. Een arrest van het Arbitragehof betreft het decreet van 19 november 1998 tot invoering van een heffing op leegstaande woningen in het Waalse Gewest.⁶⁰ Er zou een schending zijn van art. 10 en 11 van de Grondwet, omdat de eigenaars van goed onderhouden maar leegstaande woningen, net zoals die van niet-onderhouden leegstaande woningen, die belasting zijn verschuldigd. Wanneer de beoogde belastingen evenwel eigenaars of houders van andere zakelijke rechten op leegstaande en goed onderhouden woningen treffen, van wie de woning leegstaat om redenen die onafhankelijk zijn van hun wil, is de maatregel onevenredig met die doelstelling. De fiscale wetgever mag wel maatregelen van algemene aard te nemen, en hij kan niet anders dan de werkelijkheid in zekere zin bij benadering vatten. Die beperkingen verhinderen niet dat de fiscale wetgever voorziet

schappen België, 1993, p. 59, nr. 10; J. SAROT en W. DEROOVER, «Le droit de la défense devant l'administration et le juge de celle-ci», *Adm. Publ. (T)* 1984, 198.

⁵⁰ Zie art. 17 van de Vlaamse Wooncode; voor de uitwerking van het hoorrecht, zie art. 8, vierde lid, van het Besluit van de Vlaamse regering van 6 oktober 1998.

⁵¹ *Parl. St. VI. Parl.*, 1996-97, nr. 654/6, 50-51, Verslag HEEREN, P. DE SMEDT, «De woonkwaliteitsregeling ...» *l.c.*, p. 114, nr. 97; M. BOES, *l.c.*, 306.

⁵² Zie art. 21 van de Vlaamse Wooncode.

⁵³ *Parl. St. VI. Parl.*, 1996-97, nr. 654/6, 53, Verslag HEEREN; B. HUBEAU, «Institutionele en financiële aspecten», *l.c.*, 2.1./48-49.

⁵⁴ *Parl. St. VI. Parl.*, 1996-97, nr. 654/1, 6, memorie van toelichting.

⁵⁵ Zie hierover onder meer: P. DE SMEDT, «Het woninghuurrecht in de greep van de Vlaamse Wooncode», *l.c.*, p. 35-38, nrs. 77-87; B. HUBEAU, «Woonrecht, recht op wonen en het gewijzigde woninghuurrecht na de wet van 13 april 1997: een algemeen kader», in B. HUBEAU (red.), *Het gewijzigde woninghuurrecht*, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen België, 1997, p. 21, nr. 50; N. BERNARD en D. MAILLARD, «Agences immobilières sociales: la troisième voie du logement», *J.T.* 1999, 145-149; I. DURANT, «Du (re)nouveau en

ce qui concerne les Agences Immobilières Sociales», *l.c.*, 1998, 98-101; B. HUBEAU, «Le code du logement wallon: une présentation générale», *Act. Jur. Baux* 1998, nrs. 29-30; X., «La politique du logement en Région wallonne», *Mouv. Comm.* 1996, 583-622; X., «Vers un Code wallon du logement», *Mouv. Comm.* 1997, 334-341.

⁵⁶ Zie de nieuwe Waalse Huisvestingscode.

⁵⁷ Via een afzonderlijke ordonnantie van 12 februari 1998, *B.S.* 5 juni 1998.

⁵⁸ Zie art. 8, § 1, van de Vlaamse Wooncode; P. DE SMEDT, «De woonkwaliteitsregeling ...», *l.c.*, p. 93, nr. 48; P. DE SMEDT, «Het woninghuurrecht in de greep van de Vlaamse Wooncode», *l.c.*, p. 24, nr. 41, kortom door elkeen die het recht heeft de woning te verhuren (M. BOES, *l.c.*, 292 en 293).

⁵⁹ Zie *supra* II.C.

⁶⁰ Arbitragehof nr. 67/2000, 14 juni 2000, *B.S.* 30 juni 2000.

in vrijstellingen. Ze kunnen hem echter onmogelijk machtigen om maatregelen goed te keuren die onevenredig zijn. De verzoekers voeren aan dat een bepaling een onverantwoorde discriminatie creëert door een vrijstelling toe te kennen voor «woningen die tijdens de bij de beheers- of huurovereenkomst bepaalde periode aan een door het Waalse Gewest erkend agentschap voor sociale huisvesting of aan een huisvestingsmaatschappij toebehoren, hen voor beheer of verhuur worden toevertrouwd». De door het Waalse Gewest erkende agentschappen voor sociale huisvesting, de «Société Régionale Wallonne du Logement» en de door haar erkende openbare huisvestingsmaatschappijen, die van de belasting zijn vrijgesteld, hebben als wettelijke opdracht de woningen, die hun toebehoren of die hun voor beheer of verhuur zijn toevertrouwd, voor huisvesting te bestemmen. De overheid beschikt ingevolge de wetgeving die op die instellingen van toepassing is, over specifieke middelen om te controleren of die woningen werkelijk voor huisvesting dienen. Het is dus verantwoord ze van deze belasting vrij te stellen en die belasting toe te passen op de eigenaars en andere houders van zakelijke rechten ten aanzien van wie het Gewest niet over dezelfde bevoegdheid beschikt. Ten slotte verwijzen de verzoekers het decreet dat de eigenaars van verlaten en/of leegstaande openbare gebouwen, die echter niet voor huisvesting bestemd zijn, zoals de privé-handels- en industriepanden en de openbare gebouwen, aan de belasting van het decreet ontsnappen, en dat terwijl dat type gebouwen steeds vaker opnieuw voor huisvesting wordt bestemd. Volgens de verzoekers is het moeilijk de ware bestemming van een gebouw na te gaan. Uit die ruime definitie kan worden afgeleid dat, ook al is een gebouw oorspronkelijk voor een andere activiteit dan huisvesting bestemd, zoals handel, industrie of een openbare dienst, het decreet toch moet worden toegepast op dat gebouw, wanneer het kan worden bewoond. Die bewoonbaarheid wordt gecontroleerd door de instanties, die met de inning van de belasting zijn belast op grond van het decreet van 6 mei 1999 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillen inzake de directe gewestelijke belastingen, dat van toepassing is op de belasting, die door het decreet is ingevoerd. Het komt het Hof niet toe te oordelen over de eventuele moeilijkheden om die controle uit te oefenen, zo wordt gesteld, aangezien die redelijkerwijze noch onmogelijk noch buitengewoon moeilijk blijkt, en bovendien elk verzwijgen of onjuist meedelen van gegevens of belastingontduiking door de betrokken personen aanleiding geeft tot de betreffende maatregelen, namelijk de wijziging van de aangifte, de aanslag van ambtswege en de toepassing van administratieve sancties.

D. De materiële regelingen in de regionale wooncodes

1^o Het Vlaamse Gewest

27. Art. 20 van de bijzondere wet belast de Vlaamse regering als enige met het maken van verordeningen en het nemen van besluiten die voor de uitvoering van de decreten nodig zijn. De decreetgever heeft in art. 40, § 1, van de Vlaamse Wooncode de Vlaamse regering zelf belast met de bepaling van de erkenningsvoorwaarden. De afdeling administratie van de Raad van State is niet bevoegd om de vraag te beantwoorden of, bij gebreke aan enig criterium,

deze delegatie niet te verregaand is. Wel kan zij vaststellen dat ze zeer ruim is. Dat is een reden te meer om niet aan te nemen dat ze bovendien nog eens wordt gesubdelegeerd. Dat is het geval wanneer in art. 2, 6^o van het besluit van de Vlaamse regering van 17 december 1997 als erkenningsvoorwaarde de verplichting oplegt de vastgestelde modelstatuten over te nemen. Dat komt immers hierop neer dat de verwerende partij zelf een erkenningsvoorwaarde – het volgen van haar modelstatuten – kan opleggen. Deze subdelegatie komt kennelijk als te verregaand over, te meer daar geen goedkeuring door de Vlaamse regering van de vastgestelde modelstatuten noodzakelijk is en geen enkele beperking van de bevoegdheid om die statuten vast te stellen is opgelegd.⁶¹

28. Het belang om de nietigheid te vorderen van een bepaling in de statuten van een sociale huisvestingsmaatschappij op grond van een onverenigbaarheid tussen het ambt van directeur van een sociale huisvestingsmaatschappij en een uitvoerend of parlementair politiek mandaat is voldoende aangetoond, wanneer het een persoon betreft die terzelfder tijd schepen is van een gemeente en afdelingshoofd in een sociale huisvestingsmaatschappij. Als afdelingshoofd komt deze persoon immers in aanmerking voor het ambt van de huidige directeur wanneer deze met pensioen gaat. Uit art. 8, tweede lid, van de Grondwet volgt dat onverenigbaarheden alleen bij wet kunnen worden uitgevoerd. *In casu* dient ambtshalve te worden vastgesteld dat de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij kennelijk onbevoegd is om een onverenigbaarheid in te stellen tussen het ambt van directeur van een erkende sociale huisvestingsmaatschappij enerzijds en een uitvoerend of parlementair politiek mandaat anderzijds.⁶²

2^o Het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest

29. In art. 17, § 1, van de ordonnantie van 9 september 1993 houdende de wijziging van de Huisvestingscode voor het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest en betreffende de sector van de sociale huisvesting wordt aan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij een machtiging toegekend om een «reglement» aan te nemen. Deze bestaat niet in een delegatie aan die instelling van de zorg om haar eigen bevoegdheid te bepalen. Dit is een bevoegdheid die krachtens art. 9, tweede lid, van de bijzondere wet niet kan worden geregeld dan door de gewestwetgever. De bevoegdheid die door de ordonnantie wordt verleend, heeft immers enkel betrekking op de technische ordening van tien aangelegenheden die de Brusselse wetgever zelf heeft bepaald in de ordonnantie. De aan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij toegewezen bevoegdheid om een «reglement» aan te nemen, is evenmin een delegatie aan een autonome overheidsinstelling van een algemene verordenende bevoegdheid, die volgens art. 20 en 78 van de bijzondere wet enkel kan worden uitgeoefend door de Brusselse regering. Er dient overigens te worden vastgesteld dat de artikelen 5, 10 en 33 van de ordonnantie de Brusselse

⁶¹ R.v.St. nr. 85.648, 28 februari 2000, *Juristenkrant* 2000, afl. 19, 6.

⁶² R.v.St. nr. 81.350, 28 juni 1999, *T.B.P.* 2000, 406 en *Adm. Publ. (M.)* 1999, 122.

regering de zorg toevertrouwen om de uitvoeringsmaatregelen van de ordonnantie uit te vaardigen.⁶³

30. Ook al bevat art. 27 van de ordonnantie van 9 september 1993 geen procedure die de sociaal afgevaardigde in staat stelt te waken over de naleving van de wettigheid door een sociale huisvestingsmaatschappij en ook al bevat art. 28 evenmin uitdrukkelijk een beroep om zich te verzetten tegen de beslissingen die strijdig zijn met het algemeen belang, toch moeten deze bepalingen in hun onderlinge samenhang worden gelezen. Er moet worden aangenomen dat in het art. 28 bepaalde systeem van administratief toezicht aan de sociaal afgevaardigde toestaat beroep aan te tekenen tegen een onwettige beslissing.⁶⁴

31. Een arrest van de Raad van State van 28 januari 1999 betreft de Huisvestingscode voor het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest. Art. 13 van deze Huisvestingscode heeft enkel tot doel het Gewest toe te staan subsidies toe te kennen aan de gemeenten en de verenigingen van gemeenten om hen in staat te stellen onbewoonbare woningen te verwerven, af te breken of te vernieuwen. Het regelt uitsluitend een kwestie van subsidies. De onteigening wordt enkel beoogd als een hypothese voor de subsidieregeling. Deze bepaling heeft niet als voorwerp of gevolg de gemeenten de bevoegdheid te geven om hun toelucht te nemen tot de rechtspleging van de onteigening teneinde onbewoonbare onroerende goederen te verkrijgen. De regering van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest is geenszins bevoegd om de gemeenten te machtigen om over te gaan tot de onteigening van onbewoonbare onroerende goederen. Het besluit dat de bewoning verbiedt van een onbewoonbaar onroerend goed en dat de uitvoering van bewarende werken beveelt, met de vermelding dat in geval van verzuim de wettelijke procedure voor verwerving van verwaarloosde onroerende goederen zal worden ingesteld, is niet van aard om de eigenaar een ernstig en moeilijk te herstellen nadeel te berokkenen. De instelling van een dergelijke procedure tot onteigening zal immers noodzakelijkerwijze een nieuwe procedure vereisen, gegrond op de wetgeving die van toepassing is op onteigeningen. Die mondt uit op een onderscheiden administratieve akte. Bovendien verhindert het besluit dat de herstelling van een met instorting bedreigd onroerend goed beveelt niet de door de eigenaar gewenste afbraak. Hiervoor zal hij weliswaar een stedenbouwkundige vergunning nodig hebben, maar deze zou hem niet geweigerd kunnen worden, enkel omdat de politieke overheid de herstelling van zijn onroerend goed heeft bevolen en niet de afbraak. Het bestreden besluit tot vernieuwing onteigt de eigenaar dus niet het recht om zijn onroerend goed te vervangen door een nieuw onroerend goed, indien de kostprijs voor het behoud buiten verhouding lijkt.⁶⁵

32. Over het administratief toezicht op de openbare vastgoedmaatschappijen in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest handelt het arrest van de Raad van State van 12 januari 1998. Uit art. 30 van de ordonnantie van de Raad van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van 9 september 1993 houdende de wijziging⁶⁶ van de Huisvestingscode en

betreffende de sector van de sociale huisvesting blijkt dat de beslissing, die door de huisvestingsmaatschappij werd genomen, de uitoefening vormt van het toezicht door herziening: deze beslissing komt in de plaats van de aanvankelijke beslissing. Het verzoek tot nietigverklaring, dat door de openbare vastgoedmaatschappij tegen een dergelijke beslissing van de toezichthoudende overheid wordt ingediend, heeft geen subjectieve rechten als werkelijk voorwerp, maar wel degelijk een beslissing van de toezichthoudende overheid, die een beoordeling van deze maatschappij herzielt, en dit sluit een bepaalde weerslag op de subjectieve rechten niet uit. De exceptie van onbevoegdheid kan dus niet worden aangenomen.⁶⁷

3^o Het Waalse Gewest

33. Over de Waalse Huisvestingscode handelt tevens een arrest van de Raad van State van 23 september 1999. Uit de omstandigheid dat het onderzoeksrapport beoogd in art. 5 van de Waalse Huisvestingscode niet werd overgelegd en dat dit rapport zelfs blijkt niet te zijn opgesteld, volgt dat een substantiële voorwaarde niet werd nageleefd en dat de feitelijke toestand betreffende de oorzaken voor de ongezondheid waarop het arrest zich baseert om de woning onbewoonbaar te verklaren, niet als vaststaand kan worden beschouwd. Het staat *a fortiori* evenmin vast dat het kwestieuze onroerend goed in de zin van art. 1, 15^o, van de Code als onbewoonbaar zou kunnen worden gekwalificeerd. Er volgt eveneens uit dat er geen enkele redelijke verhouding bestaat tussen de situatie van het onroerend goed, waarvan men slechts kan beschouwen dat het overeenstemt met wat de tegenpartij beweert te hebben vastgesteld, en de maatregel van uitdrijving binnen korte termijn die wordt bevolen door het aangevochten arrest. De verplichting voor de bezetter om het onroerend goed waar hij zijn hoofdverblijfplaats heeft gevestigd te verlaten en de verplichting om zich opnieuw te huisvesten, en dit onder de omstandigheden omschreven door de betrokkene (matige inkomsten, lage huur en afwezigheid van enige door de tegenpartij genomen maatregel tot het opnieuw huisvesten), lijken een ernstig en moeilijk te herstellen nadeel te zijn.⁶⁸

III. DE VERHURING VAN SOCIALE WONINGEN

A. Het reglementaire en institutionele kader

34. Tijdens de besproken periode gold in de verschillende Gewesten de volgende basisreglementering.

1^o Het Vlaamse Gewest

35. Daarvoor verwijzen wij naar art. 80ter van de Huisvestingscode voor het Vlaamse Gewest en art. 91 tot en met 99 van de Vlaamse Wooncode,⁶⁹ alsook het besluit van de

⁶⁷ R.v.St. nr. 70.628, 12 januari 1998, *Adm. Publ. (M)* 1998, 28, samenvatting.

⁶⁸ R.v.St. nr. 82.382, 23 september 1999, *Adm. Publ. (T)* 1999, 74, met advies M. QUINTIN «Le code wallon entre en gare» en *Echos Log.* 2000, afl. 2, 48, met noot G. RULENS, «Du nouveau en matière de salubrité», en *Amén.* 2000, 196, met noot N. VAN DAMME.

⁶⁹ Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

⁶³ Arbitragehof nr. 24/98, 10 maart 1998, *B.S.* 20 mei 1998, *Arr. Arb. Hof* 1998, 283 en *T.B.P.* 1998, 600.

⁶⁴ R.v.St. nr. 80.529, 31 mei 1999, *Adm. Publ. (M)* 1999, 86.

⁶⁵ R.v.St. nr. 78.446, 28 januari 1999, *J.L.M.B.* 1999, 877.

⁶⁶ Voor het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest.

Vlaamse Regering van 29 september 1994 tot reglementering van het sociale huurstelsel voor de woningen die door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij erkende lokale sociale huisvestingsmaatschappijen worden verhuurd met toepassing van art. 80ter van de Huisvestingscode.⁷⁰ Thans geldt het besluit van de Vlaamse regering van 20 oktober 2000 tot reglementering van het sociale huurstelsel voor sociale huurwoningen die worden verhuurd of onderverhuurd door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij of een sociale huisvestingsmaatschappij met toepassing van titel VII van de Vlaamse Wooncode.

2° Het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest

36. Hier verwijzen wij naar art. 5 van de Ordonnantie van 9 september 1993 houdende de wijziging voor het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van de Huisvestingscode en betreffende de sector van de sociale huisvesting.⁷¹

3° Het Waalse Gewest

37. Voor het Waalse Gewest verwijzen wij naar art. 94 en 131 van de Waalse Huisvestingscode;⁷²

⁷⁰ B.S. 3 december 1994, gewijzigd door het besluit van de Vlaamse Regering van 8 maart 1995, B.S. 23 juni 1995 en 1 oktober 1996, B.S. 15 oktober 1996; besluit van de Vlaamse Regering van 25 januari 1985 betreffende de huurlasten in het Vlaamse Gewest van de woningen die aan de door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting (N.M.H.) erkende vennootschappen of aan de N.M.H. zelf toebehoren, B.S. 2 april 1985, gewijzigd door het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 1988, B.S. 14 december 1988; besluit van de Vlaamse Regering van 5 maart 1985 tot bepaling van de modaliteiten van de behandeling van het verhaal ingediend door de Vlaamse Regering van 12 oktober 1988, B.S. 14 december 1988; Besluit van de Vlaamse Regering van 6 april 1995 tot vaststelling van typehuurovereenkomst voor de woningen die toebehoren aan de door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij erkende sociale huisvestingsmaatschappijen of aan de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij zelf (B.S. 22 juni 1995); Besluit van de Vlaamse Regering van 6 april 1995 tot bepaling van de vorm, de inhoud, de wijze van bijhouden, de modaliteiten van de actualisering en de controle van de registers van de kandidaat-huurders, (B.S. 22 juni 1995). Voor een overzicht van deze reglementering: L. DE MECHELER, *De sociale huurreglementering in België*, Brussel, Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, 1999; zie ook: B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, Brussel, De Boeck, 1995, p. 433, nr. 531.

⁷¹ Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende regeling van de verhuur van de woningen beheerd door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen, B.S. 14 november 1996, gewijzigd door de Besluiten van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 maart 1997, B.S. 22 april 1997 en van 9 december 1999, B.S. 7 januari 2000.

⁷² Decreet van 29 oktober 1998 houdende de Waalse Huisvestingscode, B.S. 13 december 2000; B.S. 31 december 1993, gewijzigd door Ordonnantie van 6 februari 1997, B.S. 24 mei 1997. Besluit van de Waalse regering van 25 februari 1999 inzake de verhuur van sociale woningen die worden beheerd door de Société wallonne du Logement of door de openbare huisvestingsmaatschappijen, B.S. 9 april 1999; zie ook de besluiten van de Waalse Regering van 25 februari 1999 inzake de huurwaarborg voor de woningen die door de Société wallonne du Logement of door de openbare huisvestingsmaatschappijen te huur worden aangeboden, B.S. 9 april 1999 en tot de regeling van de huurkosten van woningen beheerd door de Société wallonne du Logement of door de

B. Het sociaal huurstelsel

1° *Het hybride karakter van de rechtsverhouding tussen de sociale huurder en de erkende vennootschap*

a) Probleemstelling

38. De vraag naar de ware aard van de rechtsverhouding tussen de sociale huurder en de erkende vennootschap is geenszins nieuw.⁷³

39. Wij verwijzen in dit verband naar de eerder ontwikkelde theorie van de aanvullende of suppletieve werking van het gemene huurrecht en het woninghuurrecht ten aanzien van de specifieke gewestelijke reglementering.⁷⁴

40. Van deze theorie zijn enkele toepassingen te vermelden. In de eerste plaats gaat het vonnis van de vrederechter van het tweede kanton te Charleroi van 13 juli 1998 hierop grondig in. Ook al is de rechtsverhouding tussen de partijen op het eerste gezicht contractueel van aard, toch dient te worden aanvaard dat de sociale huurovereenkomst aan strikte regels is onderworpen. De huurprijs is immers niet vatbaar voor onderhandelingen. Hij is vastgesteld volgens bepaalde criteria en de keuze van de partijen is te dezen beperkt. De rechtsverhoudingen tussen de partijen, namelijk een overheid belast met een openbare dienst en een gebruiker van deze openbare dienst, bijvoorbeeld enerzijds een sociale huisvestingsmaatschappij en anderzijds een sociale huurder, zijn reglementair van aard. Het is de regelgeving die aan de basis ligt van de (organisatie van de) openbare dienst, die de rechten en verplichtingen van de partijen doet ontstaan. De overheid kan dus ook eenzijdig de rechtsverhoudingen wijzigen. Deze kwalificatie houdt ook in dat de rechter de externe en de interne wettigheid van een bepaalde beslissing van de overheid kan toetsen. De rechter kan dus de formele en materiële motieven die aan een be-

openbare huisvestingsmaatschappijen, B.S. 9 april 1999; tot het nieuwe Besluit gold het Besluit van de Waalse Regering van 13 juni 1991 betreffende de huur van door de Waalse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door haar erkende vennootschappen beheerde woningen, B.S. 29 oktober 1991, gewijzigd door de Besluiten van de Waalse regering van 23 juli 1992, B.S. 18 september 1992, van 9 maart 1995, B.S. 30 maart 1995 en van 30 november 1995, B.S. 8 december 1995, alsook een aantal uitvoeringsbesluiten. Zie: *Mémento du logement Région wallonne*, Brussel, Editions Juridiques Kluwer, 1998, 59-63.

⁷³ Zie reeds: «Kroniek Sociale Woninghuur», p. 323-325, nrs. 8-13; «Kroniek 1989-1996», p. 950, nrs. 25-28; zie voor een recent degelijk overzicht: F. NAVEZ, «Le caractère hétérogène des règles applicables aux rapports entre le locataire d'une habitation sociale et la société bailleuse», in *Logement social: un état des lieux pour demain*, Brussel, La Charte, reeks «Loi et Société», afl. 3, 1999, 129-150; C. MOSTIN, «Le caractère hybride de la relation bailleur-preneur en Région de Bruxelles-Capitale», in *Logement social* ..., o.c., 151-184.

⁷⁴ Zie in het algemeen: B. HUBEAU, *Het huisvestingsrecht* ..., o.c., 112-138; B. HUBEAU, «Régionalisation du logement: droit commun et réglementation en Région wallonne», (noot onder Vred. Luik 16 januari 1987 en Rb. Luik 29 juni 1987), *Amén.* 1988; 134; B. JADOT, «La résiliation du bail des logements sociaux», *J.T.* 1983, 709. De omvang van deze gewestelijke reglementering wordt meestal bepaald door (de omvang van) een machtiging van de decreetgever aan de uitvoerende macht, die wanneer deze ruimte volledig zou zijn gebruikt, virtueel geen ruimte meer kan laten voor de toepassing van beginselen van het gemene (huur-)recht (F. NAVEZ, *l.c.*, 142).

slissing ten grondslag liggen, nagaan. Daarbij kan hij steeds de doelstelling van de openbare dienst voor ogen houden en erover waken door na te gaan of een beslissing gerechtvaardigd is en of ze evenredig is met de feiten en met de beoogde doelstelling. In die zin moet een sociale huisvestingsmaatschappij een redelijk belang kunnen aantonen bij een opzegging en dat belang moet worden afgewogen tegenover het nadeel dat de huurder ondergaat.⁷⁵

41. De vrederechter van Charleroi voegt aan de mogelijke reglementaire vormen van beëindiging van de sociale huurovereenkomst ook nog een andere vorm toe. Dit gebeurt op grond van art. 21 van de type-huurovereenkomst, die geldt in het Waalse Gewest, omdat de woning niet meer aangepast is. Maar de vrederechter gaat daar niet op in, ook al woont de huurster alleen in een appartement met vier kamers; er is immers een onevenredig nadeel voor de huurster.^{76 77} Men is het er thans meestal over eens dat het inderdaad gaat om een hybride, gemengde, heterogene rechtsverhouding met contractuele en reglementaire elementen, wat door het zojuist vermelde vonnis ook wordt aangenomen.

b) De toepasselijkheid van het gemeen (huur-)recht

42. In een bepaalde casus worden de bepalingen van art. 1719, 2° en 3°, 1720 en 1721 B.W., in het bijzonder inzake de verplichting van de verhuurder tot vrijwaring voor verborgen gebreken toegepast in een geval waarin de huurder overlijdt door intoxicatie ingevolge de slechte toestand van een boiler in de badkamer in 1985. Geoordeeld wordt dat deze verplichting voor de verhuurder een resultaat- en geen inspanningsverbintenis is. Wanneer hij er niet in slaagt een hem bevrijdende vreemde oorzaak aan te tonen, is hij contractueel aansprakelijk en kan van hen een schadevergoeding worden geëist.⁷⁸

43. In een ander geval overleden twee kinderen in de slaapkamer naar aanleiding van een zware koolstofmonoxidevergiftiging: zowel de gemeenschappelijke installatie als de binneninstallatie, aangebracht door een vorige huurder, bleken niet conform de veiligheidsvoorschriften te zijn. Aangezien de sociale huisvestingsmaatschappij na het einde van deze eerste verhuring eigenaar was geworden van de installatie, diende zij voor het onderhoud in te staan ingevolge art. 1719 B.W. Als gevolg daarvan wordt ook de bestuurder-zaakvoerder, belast met het dagelijkse beheer, verantwoordelijk geacht. De rechter is ervan uitgegaan dat de zorg tot nakoming van verplichtingen van de vennootschap-verhuurder voortvloeiend uit art. 1719 en 1720 B.W. werd gedelegeerd aan de zaakvoerder uit hoofde van zijn hoedanigheid van dagelijks bestuurder.⁷⁹

44. In een bepaalde casus wordt in het raam van een vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst de *ex-*

ceptio non adimpleti contractus ingeroepen. Dat kan echter niet indien geen van beide partijen zijn verplichtingen is nagekomen. Omdat de beschadigingen aan het pand zijn toe te schrijven aan een fout van de verhuurder, zijn de huurders gerechtigd om een vergoeding te vragen voor de stoornis veroorzaakt door de herstellingswerken. Deze vergoeding dient integraal en *in natura* te gebeuren. In die omstandigheden is het mogelijk de verhuurder te verplichten om de huurders kosteloos onder te brengen in een andere gelijkwaardig gebouw gedurende de periode die de werken beslaan.⁸⁰

45. Elementen van het gemeen recht kunnen tevens van toepassing zijn wanneer de rechtsverhouding tussen de betrokken partijen, *in casu* tussen de sociale huisvestingsmaatschappij en de huurder, niet wordt beheerst door specifieke gewestelijke regelgeving. Voor een aantal van deze rechtsverhoudingen hebben we duidelijk evenmin te maken met een «huurovereenkomst», bijvoorbeeld in het geval van overeenkomsten in het raam van het beschut, beschermd en begeleid wonen. Deze «transit-, crisis- of integratiewoningen» («logements d'insertion») vallen dan ook buiten het huurstelsel; de bedoeling is immers vaak voor een korte periode onderdak te bieden aan bepaalde categorieën van bewoners. Een van de redenen daartoe kan zijn de kansarme toestand van deze bewoners, een onbewoonbaarheidsbesluit, situaties van overmacht of extreme sociale nood-situaties. Doorgaans gaat men er dan van uit dat deze rechtsverhouding wordt beheerst door een zogenaamde overeenkomst van precaire bewoning, een onbenoemde overeenkomst waarbij de partijen erkennen dat de bewoning dit precaire karakter vertoont. Dit wil zeggen dat er geen enkele waarborg is van stabiliteit en dat de overeenkomst telkens opnieuw in vraag kan worden gesteld.⁸¹ Wat de vormen van begeleid wonen betreft, zijn er overigens instanties die een normatieve of reglementaire taak hebben om daarvoor in te staan. In het geval dat het O.C.M.W. daarvoor instaat, is deze verhouding door de vrederechter ge-

⁷⁹ Corr. Brussel 7 mei 1998, onuitg.; zie hierover: B. VERHOEVEN, «Koolstofmonoxidevergiftiging van een sociale huurder door gebrek aan onderhoud en/of installatie van een boiler: wie is verantwoordelijk?», *Info V.H.M.* 1998, oktober, 18-20.

⁸⁰ Vred. Jumet 11 september 1995, *Rev. Rég. Dr.* 1995, 458 en *Echos Log.* 1996, 36; voor de toepassing van de gemeenrechtelijke bewijsregels, zie een oudere maar nog niet in de eerdere kronieken en overzichten verwerkte uitspraak: Vred. Schaarbeek 15 mei 1992, *Echos Log.* 1992, 126, noot.

⁸¹ Voor een voorbeeld: Vred. Andenne 5 juni 1998, *Echos Log.* 1998, 108, met noot L. THOLOME; zie ook: F. NAVEZ, *l.c.*, 135. Eerder verdedigden wij dat het sociale huisvestingsmaatschappijen niet toegelaten is buiten het sociaal huurstelsel om een woning-huurovereenkomst van korte duur te sluiten (Vred. Messancy 19 januari 1994, *T. Vred.* 1994, 338, met noot B. HUBEAU, «Kunnen sociale woningen worden verhuurd buiten het sociaal huurstelsel om?»). Sommigen volgen deze stelling slechts gedeeltelijk: F. NAVEZ, *l.c.*, 148-149; C. MOSTIN, *l.c.*, 164-166; «Kroniek 1989-1996», p. 951, nr. 33. Overigens classificeert NAVEZ dit type van overeenkomsten onder de «civilistische opvatting» over de rechtsverhouding sociale huurder-sociale huisvestingsmaatschappij; dit is naar onze mening ten onrechte, aangezien ons inziens de verhouding net uit verschillende ingrediënten bestaat, die suppletief zijn ten opzichte van mekaar. Vaak kan de rechter niet anders dan gemeenrechtelijke beginselen op de betreffende rechtsverhouding toepassen.

⁷⁵ Vred. Charleroi, 13 juli 1998, *J.T.* 1998, 156 en *Echos Log.* 1998, 104, met noot L. THOLOME; zie hierover: F. NAVEZ, *l.c.*, 137; C. MOSTIN, *l.c.*, 167 en 174-175.

⁷⁶ Zie ook *infra*.

⁷⁷ Vred. Charleroi, 13 juli 1998, *J.T.* 1998, 156 en *Echos Log.* 1998, 104, met noot L. THOLOME; zie ook: F. NAVEZ, *l.c.*, 137; C. MOSTIN, *l.c.*, 167 en 174-175.

⁷⁸ Luik, 15 maart 1999, *T.B.B.R.* 1999, 356, met noot B. HUBEAU, «De (contractuele) aansprakelijkheid van de verhuurder inzake woningkwaliteit: een evolutie in de breedte».

kwalificeerd als reglementair van aard.⁸² Ook hier speelt het karakter van de geldende specifieke reglementering een determinerende rol.

46. In twee ongepubliceerde vonnissen van de vrederechter te Sint-Pieters-Woluwe worden aan de rechtsverhouding gevolgen gekoppeld in het raam van het huurrecht. In een eerste situatie aanvaardt hij dat een mondelinge huurovereenkomst de samenwonende partner van een huurster met de sociale huisvestingsmaatschappij verbindt. Deze was immers mede uitgenodigd om de overeenkomst te ondertekenen; uit de briefwisseling bleek dat de sociale huisvestingsmaatschappij hen beiden als huurders beschouwde. Het vereiste van een schriftelijke overeenkomst was niet terug te vinden in het K.B. van 30 juni 1981, noch in dat van 25 september 1987, de vroegere reglementering, die nu is gewijzigd voor het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest.⁸³ In een eerder vonnis oordeelde dezelfde vrederechter dat een nieuwe huurovereenkomst was gesloten met de kinderen van de oorspronkelijke huurders.⁸⁴

47. Ten slotte wordt geoordeeld dat een sociale huisvestingsmaatschappij eventueel kan worden gedwongen schadevergoeding te betalen op grond van art. 1382 B.W., indien zij zonder voldoende motivering de toewijzing van een woning zou weigeren ingevolge de foutieve toepassing van de toewijzingsregels en dit schade berokkent.⁸⁵

48. In verband met de staat en het onderhoud en de herstellingswerken aan sociale woningen oordeelt de vrederechter van Antwerpen dat de individuele huurders «niet de renovatie van het hele gebouw kunnen eisen»: «zij kunnen wanneer de verhuurder zijn onderhouds- en herstellingsplicht niet nakomt, of het herstel verkrijgen van de tekorten in de privatieve gehuurde ruimten en van delen van de gemeenschappelijke delen, die door hun aard als een accessorium van de gehuurde ruimten moeten worden beschouwd, ..., of bij wijze van equivalent de aanrekening op de huurprijs van een mingenot». In dit geval erkent de vrederechter op grond van het deskundigen verslag als gebruiks- en genotsstoornis: het ontbreken van behoorlijke verlichting in de gangen, de tekorten aan het warmwatertoestel en de badverwarmer. Ook tast de dagelijkse confrontatie met de «vervallen toestand» van de buitenzijde van het gebouw, die echter het gebruik niet verhindert, de woonkwaliteit aan. De herstellingen zullen derhalve dienen te worden uitgevoerd en wegens het mingenot wordt een vermindering van de huurprijs met 10 % toegekend.⁸⁶ Dezelfde rechter beoordeelde in een ander geschil de geoorloofdheid van een huurprijsaanpassing ingevolge renovatiewerken. De stelling van de

huurder dat het niet zou gaan om renovatiewerken aan het gebouw, omdat ze niets vernieuwen en geen meerwaarde voor de woning brengen, maar grove herstellingswerken, die noodzakelijk werden om het verwaarloosd patrimonium in stand te houden en dat de huurprijsverhoging derhalve strijdig zou zijn met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, is niet gevolgd door de vrederechter; evenmin is een beroep op het begrip «normale huurwaarde» gehonoreerd. Tegen dit vonnis is hoger beroep aangetekend. We onthouden ons derhalve van commentaar.⁸⁷

c) De toepasselijkheid van het woninghuurrecht

49. In een bepaalde situatie is in herinnering gebracht dat de bepalingen van de Woninghuurrecht van toepassing zijn, wanneer de regeling van de motieven, de modaliteiten en de termijnen, die in het Waalse Gewest gelden voor de beëindiging van de huurovereenkomst voor een sociale woning steunen op een bepaling uit de uitvoeringsreglementering, in het bijzonder een besluit van de Waalse Gewestregering van 19 mei 1983, aangevuld door de bepalingen in een reglement van inwendige orde, zonder dat daartoe een rechtsgrond is,⁸⁸ in casu in het decreet van 25 oktober 1984.⁸⁹

50. In een ander geval oordeelde de vrederechter te Etalle dat de huurovereenkomst voor een sociale woning is onderworpen aan het woninghuurrecht, behalve voor de bepalingen die de Gewesten in het raam van hun respectieve bevoegdheidssfeer hebben tot stand gebracht.⁹⁰ Wanneer geen opzegging is betekend, is de geschreven huurovereenkomst van onbepaalde duur die verstrijkt op 31 december 1995, ingevolge art. 16 van de wet van 10 februari 1991 verlengd tot 31 december 1998. In dit geval werden de debatten heropend teneinde de verhurende vennootschap in staat te stellen haar vordering tot ontbinding ingevolge achterstallige huurgelden te wijzigen, indien zij dit ingevolge de beginselen van een redelijke procesvoering nodig acht.⁹¹

2° De opdracht van algemeen belang van de sociale huisvestingsmaatschappijen

51. De sociale huisvestingsmaatschappijen voeren, welke hun rechtsvorm ook moge zijn, een taak van algemeen belang uit, hetgeen betekent dat zij ook doelstellingen van algemeen belang dienen na te streven. Sinds een belangrijk cassatiearrest van 10 februari 1983 wordt dit algemeen aanvaard.⁹²

⁸² Rb. Aarlen 7 juni 1994, *T.B.B.R.* 1995, 251 en *Echos Log.* 1996, 102; F. NAVEZ, *l.c.*, 137.

⁸³ Vred. Sint-Pieters-Woluwe 30 november 1995, onuitg., *A.R.*, nr. 8.330, geciteerd in: C. MOSTIN, *l.c.*, 163.

⁸⁴ Vred. Sint-Pieters-Woluwe 23 januari 1992, onuitg., *A.R.*, nr. 2.682, geciteerd in: C. MOSTIN, *l.c.*, 163; zie ook Vred. Leuven (2^{de} kanton) 30 september 1997, *R.W.* 1998-99, 23, met noot B. HUBEAU, «Beroep tegen de toewijzing van een sociale woning aan een derde en het begrip 'huurder' in het sociaal huurstelsel»; zie ook *infra*.

⁸⁵ Vergelijk met het O.C.M.W. inzake maatschappelijke dienstverlening: Luik, 3 juli 1997, *J.L.M.B.* 1997, 1.403; X., «Le clair obscur dans la procédure d'attribution des logements sociaux en Région wallonne», in *Logement social ...*, o.c., 259.

⁸⁶ Vred. Antwerpen 25 februari 2000, onuitg., *A.R.*, nr. 97A23930, in ons bezit.

⁸⁷ Vred. Antwerpen 9 april 1999, onuitg., *A.R.*, 97A23931, in ons bezit.

⁸⁸ Via een machtiging van de decreetgever aan de uitvoerende macht.

⁸⁹ Vred. Waver 15 februari 1996, *T. Vred.* 1997, 182, met noot B. HUBEAU; zie hierover: F. NAVEZ, *l.c.*, 146-147. C. MOSTIN, *l.c.*, 155; deze uitspraak sluit aan bij de gemengde opvatting, waarvan eerder sprake.

⁹⁰ Zie *supra*.

⁹¹ Vred. Etalle 15 september 1997, *Act. Jur. Baux* 1998, 125-126.

⁹² Cass. 10 februari 1983, *Arr. Cass.* 1982-83, 751, *Pas.* 1983, I, 661, *J.T.* 1983, 540, *R.W.* 1983-84, 2.233, met noot B. HUBEAU, *Rev. Not. B.* 1983, 310 en *T. Vred.* 1983, 230, met noot B. JADOT; over het karakter van administratieve overheid van sociale huisvestingsmaatschappijen: R.v.St. nr. 62.586, 16 oktober 1996, R.v.St. nr.

52. Wanneer een sociale huisvestingsmaatschappij ten onrechte en te snel kiest voor de zwaarste sanctie ten opzichte van een huurder, dit wil zeggen de optrekking van de huurprijs tot de normale huurwaarde, omdat de huurder opgevraagde documenten ter staving van de inkomsten niet indient, handelt zij in strijd met de doelstellingen als sociale huisvestingsmaatschappij. Dat is vooral zo omdat er geen indicaties van fraude zijn en er andere onderzoeksmogelijkheden zijn om eventuele fraude na te gaan.⁹³

53. Er is een vergelijkbare casus. Wanneer een huurder een onvoldoende antwoord verstrekt aan de sociale huisvestingsmaatschappij in verband met zijn inkomsten met toepassing van het besluit van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijke Gewest van 26 september 1996 (in het bijzonder art. 17, § 4, tweede lid), mag de sociale huisvestingsmaatschappij niet meteen met een uiterste striktheid en zonder rekening te houden met haar sociale doelstelling, waaraan ze zich moet houden, overgaan tot de zwaarste sanctie, namelijk door de maximumhuurprijs op te leggen. De rechter vindt het optreden van de sociale huisvestingsmaatschappij buiten verhouding. Er zijn ook andere middelen waarover de sociale huisvestingsmaatschappij beschikt om een onderzoek in te stellen bij de diverse openbare diensten om deze gegevens te verzamelen. Enkel bijzondere omstandigheden zouden de keuze voor de zwaarste sanctie kunnen rechtvaardigen.⁹⁴

54. In het eerder vermelde vonnis van de vrederechter van het tweede kanton te Charleroi wordt ook geoordeeld dat de sanctie voor het feit dat de huurster een onaangepaste woning bewoont (vier kamers voor haar alleen) door een beëindiging van de huurovereenkomst, gezien de sociale opdracht van de sociale huisvestingsmaatschappijen, onevenredig zou zijn ten opzichte van de doelstelling van rationele bezetting van het patrimonium.⁹⁵ In deze situatie kan de huurder trouwens overeenkomstig de reglementering kiezen tussen een vrijwillige mutatie of een verhoging van de huurprijs betalen: dit laatste is een vorm van «reglementaire» sanctie voor een niet-vrijwillige mutatie. Een gedwongen mutatie is derhalve uit den boze.⁹⁶

55. Wanneer een huurder twee maanden huurachterstal heeft opgelopen, is dit een onvoldoende ernstig motief om de ontbinding van de huurovereenkomst ten nadele van de huurder van een sociale woning te rechtvaardigen. Deze achterstal is immers het gevolg van tijdelijke financiële moeilijkheden. De opdracht van de sociale huisvestingsmaatschappijen is bovendien aan personen, die op het financieel vlak achtergesteld zijn, toegang te verlenen tot een behoorlijke woning. Het is dus een misbruik van de sociale huisvestingsmaatschappij om contractuele tekortkomingen (in goede trouw) in te roepen die hun oorzaak vinden in de

bescheiden toestand van de huurders, die net een voorwaarde is om de toewijzing van een sociale woning te verkrijgen.⁹⁷

56. Een sociale huisvestingsmaatschappij moet bij het hanteren van privaatrechtelijke technieken, zoals de overeenkomsten, de doelstellingen van algemeen belang voor ogen houden en handelen binnen de grenzen van de wettigheid. De bewijslast voor de wettigheid van het optreden berust bij haar: wanneer dit niet gebeurt, kan de sanctie bestaan in de nietigverklaring van de rechtshandeling bij de administratieve rechtscolleges of de wettigheidstoets door de gewone rechter. Aangezien een sociale huisvestingsmaatschappij behoorlijke huisvesting dient te verschaffen aan de meest kwetsbare groepen, mag zij de toestand van deze personen niet erger maken door, wanneer ze een keuzemogelijkheid heeft, toch te kiezen voor de meer kostelijke weg, die erin bestaat een beroep te doen op een gerechtsdeurwaarder voor de inleiding van een vordering, terwijl dit ook kan op een minder kostelijke manier, namelijk via art. 1344bis Ger.W.⁹⁸

57. Ook de vrederechter te Grèce-Hollogne heeft het over het gemengde statuut van de verhuur van sociale woningen, waarbij zowel elementen van publiek- als van privaatrecht een rol spelen. In dit specifieke geval wordt daaruit een zeer specifieke verplichting afgeleid: bij betwisting dient de sociale huisvestingsmaatschappij, die wordt beschouwd als een administratieve overheid, zelf de rechtmatigheid van haar vordering te bewijzen. Dit bewijs moet bestaan voortgaand aan en los van de vordering in rechte. Wanneer een onvoldoende bewijs wordt geleverd, wordt de rechtshandeling geacht nietig te zijn, wanneer deze wordt bestreden in het raam van de administratieve rechtspleging, of geacht niet van toepassing te zijn, wanneer de gewone rechter tot een wettigheidscontrole overgaat. *In concreto* heeft dit tot gevolg dat de uittreksels uit de rekeningen van een sociale huisvestingsmaatschappij enkel de bewijskracht hebben die door art. 1331 B.W. wordt verleend aan «huiselijke register en papieren», namelijk dat ze geen bewijs opleveren ten voordele van hem die ze heeft geschreven.⁹⁹

58. De onverbindendverklaring door de rechterlijke macht ingevolge art. 159 van de Grondwet wordt hier toegepast ten aanzien van de verplichting uit de sociale huurreglementering voor het Waalse Gewest, namelijk art. 16 *in fine* van het besluit van de Waalse regering van 13 juni 1991 betreffende de verplichting voor de huurder om driemaandelijkse het bewijs te leveren van de vermindering van zijn inkomsten, met als sanctie de onmiddellijke verhoging van de huurprijs, gaat uit van een kwade trouw, omdat dit geen enkele verantwoording heeft. Vooraf dient het advies van de commissaris van de Waalse Regionale Huisvestingsmaatschappij worden ingewonnen.¹⁰⁰

64.700, 21 februari 1987, F. VANDENDRIESSCHE, «De invulling van het begrip administratieve overheid na de arresten Gimvindus en BATC van het Hof van Cassatie», *R.W.* 2000-2001, p. 500, nr. 4.

⁹³ Vred. Sint-Jans-Molenbeek 21 oktober 1997, *T. Vred.* 1998, 371, met noot B. HUBEAU.

⁹⁴ Vred. Sint-Jans-Molenbeek 29 december 1998, *Act. Jur. Baux* 1999, 126.

⁹⁵ Zie ook *supra*; Vred. Charleroi 13 juli 1998, *J.T.* 1998, 156 en *Echos Log.* 1998, 104, noot L. THOLOME; C. MOSTIN, *l.c.*, 174-175.

⁹⁶ P. VERSAILLES, «Le logement social et le droit au logement», in *Logement social ...*, o.c., 212.

⁹⁷ Vred. Doornik 9 februari 1999, *Act. Jur. Baux* 2000, 78.

⁹⁸ Vred. Grèce-Hollogne 1 oktober 1999, *J.L.M.B.* 2000, 900.

⁹⁹ Voor een toepassing: Cass. 20 maart 1970, *Arr. Cass.* 1970, 689 en *Pas.* 1970, I, 644.

¹⁰⁰ Vred. Grèce-Hollogne 16 mei 2000, *J.L.M.B.* 2000, 1341; voor enkele toepassingen van de kwalificatie van sociale huisvestingsmaatschappijen in het licht van het begrip «openbare dienst»: Vred. Grèce-Hollogne 16 mei 2000, *Echos Log.* 2000, 152 (toepassing inzake weigering in te gaan op een vordering tot onthouding wegens niet-mededeling van inkomenswijziging bij de huurder;

3^o Enkele technische aspecten van de sociale huurreglementering

59. In een vonnis van de Burgerlijke Rechtbank te Hasselt van 24 april 1995 wordt geoordeeld dat de begrippen «gezin» en «huurder» in het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 1994 in geval van bijwoning een afdoend bewijs van een herhaaldelijk verblijf en een feitelijke samenwoning gedurende ten minste twaalf maanden impliceren.¹⁰¹ De sociale huisvestingsmaatschappij had een aantal bewijsmiddelen ingeroepen, die door de rechter niet afdoende worden bevonden: ze zijn indicatief, maar niet voldoende bewijskrachtig.¹⁰²

60. Uit de impliciete inwilliging van een beroep tegen de toewijzing van een sociale huurwoning aan een derde kan niet worden afgeleid dat deze ingevolge een volstrekt recht van voorrang is toegewezen aan de kandidaat-huurders, wier vraag om een afwijking van de toelatingsvoorwaarden is afgewezen. Uit het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 1994¹⁰³ en art. 215 B.W. volgt dat de gezinsbescherming enkel geldt voor gehuwde partners of minstens twaalf maanden samenwonenden. Na een dodelijk arbeidsongeval van de vader en echtgenoot van de bewoners van een sociale woning verkreeg de echtgenote een sociale woning. Na een nieuw huwelijk zegt deze de overeenkomst op, maar de meerderjarige kinderen blijven de woning bewonen, maar een van hen vraagt een afwijking, die wordt geweigerd. Intussen wordt de woning aan een derde toegewezen. Bij de appèlprocedure wordt het beroep niet beantwoord, maar de rechter vindt dat de betreffende woning geen aangepaste woning is en dat het recht van voorrang van de betrokkenen (omdat er geen reactie is gekomen op het beroep) niet kan worden uitgeoefend op de reeds bewoonde woning; bovendien had slechts één van de bewoners een beroep ingesteld. Ingevolge de interpretatie van het begrip blijkt dat de rechtsbescherming van het sociaal huurbesluit ruimer is dan die van art. 215 B.W., want dit besluit biedt bescherming,

Vred. Grâce-Hollogne 11 mei 2000, *Echos Log.* 2000, 152 (toepassing op keuze voor dagvaarding door een huisvestingsmaatschappij); Vred. Grâce-Hollogne 24 maart 2000, *Echos Log.* 2000, 162 (toepassing inzake kosten voor de gevolgen van een eenzijdige vaststelling van de staat bij de beëindiging van de huurovereenkomst); Vred. Doornik, 9 februari 1999, *Echos Log.* 2000, 163 en *Act. Jur. Baux* 2000, 78 (beoordeling van twee maanden huurprijsachterstal als onvoldoende reden voor ontbinding van de huurovereenkomst); voor een commentaar leze men: L. THOLOME, «La mission des sociétés d'habitations sociales à la lumière de la notion de service public», *Echos Log.* 2000, 151-152.

¹⁰¹ Zie art. 1, 5^o en 6^o, van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 1994 tot reglementering van het sociale huurstelsel voor de woningen die door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij of door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen erkende lokale sociale huisvestingsmaatschappijen worden verhuurd met toepassing van art. 80ter van de Huisvestingscode, *B.S.* 3 december 1994, gewijzigd door de besluiten van de Vlaamse Regering van 8 maart 1995, *B.S.* 23 juni 1995 en van 1 oktober 1996, *B.S.* 15 oktober 1996.

¹⁰² Politieverslag, attesten van gezinssamenstelling, schrijven van de gemeentelijke bevolkingsdienst en domiciliëring op een bepaalde plaats; Rb. Hasselt 14 april 1995, *T. Vred.* 1999, 108, met noot B. HUBEAU, «'Bijwoning' in de sociale huur en de begrippen huurder en gezin»; dit is een bevestiging van Vred. Neerpelt 5 mei 1994, onuitg., *A.R.*, nr. 930.894, in ons bezit.

¹⁰³ Zie *supra*.

niet alleen aan de partner, die minstens twaalf maanden gehuwd is, maar ook aan de partner die minstens twaalf maanden samenwoont.¹⁰⁴

61. De bepaling van art. 13 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 1994 tot reglementering van het sociale huurstelsel in het Vlaamse Gewest, namelijk dat een inkomensdaling van ten minste 20% ten opzichte van het referentieinkomen aanleiding geeft tot een huurprijsherziening en dat de huurder het voortduren van deze toestand om de zes maanden moet bewijzen, houdt in dat deze termijn begint te lopen vanaf de eerste dag van de inkomensdaling en dat deze herziene huurprijs slechts van toepassing blijft indien opnieuw een bewijs wordt geleverd van het voortduren van deze inkomensdaling. Zoniet is de overeenkomstig art. 11 van het sociale huurbesluit berekende huurprijs opnieuw van toepassing.¹⁰⁵

62. De huurder vindt dat hij in aanmerking had kunnen komen voor de toepassing van art. 13 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 1994 over de tussentijdse huurprijsherziening. De huurder vordert deze huurprijsvermindering bij de vrederechter wegens een inkomensdaling voor de periode van 20 juni tot en met 20 september 1997 ingevolge arbeidsongeschiktheid. Omdat niet bleek dat de huurder de nodige bewijsstukken had meegedeeld en uit de briefwisseling van de sociale huisvestingsmaatschappij eerder het tegendeel bleek, wordt zelfs niet onderzocht of de huurder aan het materiële vereiste van de inkomensdaling beantwoordde en wordt de vordering ongegrond verklaard.¹⁰⁶ De Burgerlijke Rechtbank te Turnhout oordeelt in het bovenstaande vonnis dat wel aan de bewijsverplichting is voldaan. Dan volgt een onderzoek naar de vervulling van de materiële voorwaarde van de huurprijsdaling gedurende drie opeenvolgende maanden. De discussie is volgens de rechtbank echter irrelevant, omdat zij oordeelt dat de termijn van zes maanden die de huurder heeft om opnieuw het bewijs te leveren van zijn blijvende inkomensdaling een aanvang neemt op de eerste dag van de inkomensdaling. Het voortduren van de toestand moet derhalve volgens de rechtbank worden bewezen vanaf de eerste dag van de eerste driemaandelijke periode van inkomensdaling. De vraag is of deze interpretatie wel strookt met de doelstellingen enerzijds en de technische regeling vervat in het sociale huurbesluit anderzijds. De (impliciete) doelstellingen van de regeling van het sociale huurbesluit zijn – bij reglementaire besluiten dient zonder expliciete bronnen te worden gezocht naar de *ratio legis* van bepaalde regelingen – naar onze mening en in het licht van de algemene doelstellingen van de sociale huisvesting de volgende. In de eerste plaats is deze regeling van de tussentijdse huurprijsherzieningen ingegeven door de bekommernis om bij de doelgroepen van de sociale huursector onverwachte

¹⁰⁴ Vred. Leuven 30 september 1997, *R.W.* 1998-99, 23, met noot B. HUBEAU, «Beroep tegen de toewijzing van een sociale huurwoning aan een derde en het begrip 'huurder' in het sociaal huurbesluit»; vergelijk: Vred. Sint-Pieters-Woluwe 23 januari 1992, onuitg., *A.R.*, nr. 2.682, zie *supra*.

¹⁰⁵ Rb. Turnhout 7 februari 2000, *R.W.* 2000-2001, 703, met noot B. HUBEAU, «De tussentijdse huurprijsherziening in het sociale huurstelsel».

¹⁰⁶ Vred. Herentals 27 april 1999, onuitg., *A.R.*, nr. 98A873, in ons bezit.

inkomensdalingen op te vangen. In de tweede plaats lijkt ons daarbij de feitelijke situatie te primeren: het is net om schommelingen in de feitelijke situatie op te vangen dat deze regeling bestaat. Voor de huurprijsherziening is het referentie-inkomen immers het inkomen van ten minste twee jaar eerder. Het gaat om een feitelijke correctie op de juridische fictie van het referentieinkomen. Om misbruiken te voorkomen wil men echter dat deze toestand een zekere continuïteit vertoont, maar daarbij lijkt ons het tijds-criterium van drie maanden effectieve inkomensdaling belangrijker dan de termijn van zes maanden, die bepalend is om de voortdurende van de toestand te bewijzen (derde uitgangspunt). Dit is des te meer zo in het licht van het algemene beginsel van art. 11 van het sociale huurbesluit, namelijk het feit dat een huurprijs in principe voor (de op zich reeds beperkte termijn van) twaalf maanden geldt. Ten slotte is het vierde beginsel dat men aan de huurder terecht een bewijsverplichting oplegt; dat beginsel moet echter slechts als *instrumentum* worden gezien om deze feitelijke situatie na te kijken.¹⁰⁷

4° Enkele bijzonderheden

63. In een wat apart staande casus wordt geoordeeld dat de private verhuurder rechtsmisbruik pleegt wanneer hij zonder deugdelijke motivering de verdere uitvoering van de huurovereenkomst vordert wanneer de huurder, ook al maakt hij op een niet-correcte wijze een einde aan de huurovereenkomst, aanvoert dat hij een sociale woning heeft gevonden, die eerlangs vrijkomt en daarbij zijn diensten aanbiedt om op zoek te gaan naar een nieuwe huurder. De rechter vond dit een voldoende motief om voortijdig een einde te maken aan de huurovereenkomst.¹⁰⁸

64. In een ander geval wordt de uitdrijving van een «kraker» uit een pand bevolen, dat toebehoort aan een sociale huisvestingsmaatschappij. De actuele leegstand is immers het gevolg van geplande renovatiewerken. Dit kan niet worden beschouwd als een misbruik van het eigendomsrecht. Het voorstel van vrijwillige verlating, dat uitgaat van de kraker, is bovendien ongeloofwaardig, gelet op het gebrek aan vertrouwen tussen de partijen. Aan de andere kant heeft de sociale huisvestingsmaatschappij, gezien de zeer lange en niet gemotiveerde leegstand van het pand, geen recht op een vergoeding wegens morele schade.¹⁰⁹

¹⁰⁷ Zie ook: Vred. Grèce-Hollogne 16 mei 2000, *J.L.M.B.* 2000, 1341; over dit vonnis, zie *supra*.

¹⁰⁸ Vred. Lokeren 18 februari 1994, *T. Not.* 1996, 28; vergelijk: Vred. Brussel 29 september 1993, *J.L.M.B.* 1997, 681; P. VERSAILLES, *l.c.*, 224-225; zie ook: «Le clair obscur ...», *l.c.*, 249-250; over de gedwongen uitvoering van de huurovereenkomst en het rechtsmisbruik, zie onder meer: B. HUBEAU en W. RAUWS, «De toepassing van de leer van het rechtsmisbruik in het huurrecht», *T.B.B.R.* 1987, 113 e.v.

¹⁰⁹ Vred. Leuven 30 juni 1999, *R.W.* 1999-2000, 1033; zie over het kraken van woningen naar Belgisch recht: G. SMAERS, «De strafbaarheid van het kraken van woningen naar Belgisch recht», *R.W.* 1986-97, 2.194 e.v.

IV. DE PREMIES EN TEGEMOETKOMINGEN INZAKE HUISVESTING

65. Ook inzake premies en tegemoetkomingen is er enige rechtspraak.¹¹⁰

66. We besteden eerst aandacht aan een arrest van het Europees Hof van Justitie. Artikel 67 van het Verdrag betreffende de Europese Unie verzet er zich tegen dat een lidstaat voor een sociale tussenkomst in verband met huisvesting, zoals een tussenkomst in de interestlast voor leningen, bestemd voor de bouw, de aankoop of de verbetering van woningen, afhankelijk maakt van de voorwaarde dat die woningen zouden zijn opgericht door een erkende kredietinstelling van deze lidstaat zelf. Deze maatregel is immers van die aard dat de leners worden ontmoedigd om zich te wenden tot banken, die in een andere lidstaat zijn gevestigd. Dit maakt een schending uit van het vrij verkeer van vrijgemaakte kapitalen, waartoe ook bankleningen horen. Bovendien is er strijdigheid met art. 59 van het Verdrag, omdat er een discriminatie wordt opgeworpen tegenover de dienstverleners gevestigd in een andere lidstaat. Er kan geen grondslag worden gevonden voor een afwijking, zoals opgenomen in art. 56 van het Verdrag, omdat het enkel kan gaan om doelstellingen met een economisch karakter of om de coherentie van het nationaal fiscaal stelsel te handhaven, omdat er geen rechtstreekse band bestaat tussen de toekenning van de tussenkomst en de financiering ervan door middel van een belasting geheven op de opbrengsten van de financiële instellingen.¹¹¹ De conclusie van annotator

¹¹⁰ Zie hierover: K. CLAEYS en R. DESMET, «Case study Huisvesting Stad Kortrijk», in H. BLOEMEN (red.), *Instrumenten voor lokaal woonbeleid in Vlaanderen*, Brugge, Vanden Broele, 1998, 343-379; M. DAMBRE, E. DEBRUYNE, B. HUBEAU en J. VANDENBERGHE, *Vastgoedzakboekje*, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen België, 2001; M. DAMBRE, E. DEBRUYNE, B. HUBEAU en J. VANDENBERGHE, *Huurzakboekje*, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen België, 2001; C. DECALUWE, «Problematiek van de premies (inzake huisvesting)», *De Gids* 1990, 369-275; K. DEKETE-LAERE, «Les primes à l'achat d'une habitation», in D. MEULEMANS (red.), *L'achat et la vente d'un immeuble*, Brussel, Larcier, 1993, 217-239; B. HUBEAU, «Het gelijkheidsbeginsel in het huisvestingsrecht» (noot onder Arbitragehof, 12 juli 1996), *R.W.* 1996-97, 562-563; B. HUBEAU, «Kroniek (1989-1996)», 947-954; B. HUBEAU, «De huur en de aankoop van een sociale woning», in *Vastgoedsubsidies*, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen België, 1997, losbl.; B. HUBEAU en D. DUBOIS, «Gemeentelijke tussenkomsten vastgoed» in *Vastgoedsubsidies*, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen België, losbl.; B. LOUVEAUX, «Primes à la construction et responsabilité des architectes, entrepreneurs et promoteurs» (noot onder Vred. Luik 19 maart 1993), *J.L.M.B.* 1994, 136; K. TRATSAERT, «Tegemoetkomingen aan particulieren», in *Instrumenten voor lokaal woonbeleid in Vlaanderen, o.c.*, 67-113; J. VANDENBERGHE, «Premies en toelagen aan particulieren», in *Vastgoedsubsidies*, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen België, losbl.; J. VANDENBERGHE, «Sociale Huisvestingsleningen», in *Vastgoedsubsidies*, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen België, 1997, losbl.; M. VAN VLASSELAERE, «Premies inzake huur», in D. MEULEMANS (red.), *Een onroerend goed huren en verhuren*, Leuven, Acco, 1996, 189-218; *Premies en toelagen voor huisvesting in het Vlaamse gewest*, Brussel, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, afdeling Financiering Huisvestingsbeleid, 2000.

¹¹¹ Hof van Justitie 14 november 1995, *Jur.* 1995, I, 3955, met conclusie van advocaat-generaal ELMER, *Journ. Dr. Fisc.* 1995, 328, noot M. DASSESE, *J.T.D.E.* 1996, 20, *R.W.* 1995-96, 1335, met noot Y. MONTANGIE, «Kapitaalverkeer, dienstenverkeer en leningsubsidi-

Montangie is de volgende. In het arrest maakt het Hof duidelijk dat nationaalrechtelijke bepalingen, die een onderdeel uitmaken van het huisvestingsbeleid en in wezen niets met financieel verkeer te maken hebben, toch een negatieve invloed kunnen uitoefenen op grensoverschrijdende hypothecaire leningen en derhalve het Europese kapitaalverkeer kunnen belemmeren.¹¹² Het is niet geheel ondenkbaar dat tal van andere wettelijke bepalingen, die geenszins een financieelrechtelijk karakter bezitten, op eenzelfde wijze strijdig kunnen zijn met het gemeenschapsrecht. Gelet op de zeer beperkte draagwijdte, die aan de in het arrest «Bachmann» ontwikkelde rechtvaardigheidsgrond met betrekking tot de samenhang van het fiscale systeem wordt meegegeven, is het zeer onwaarschijnlijk dat dergelijke maatregelen op die grond kunnen worden gerechtvaardigd. Aan de Vlaamse gewestelijke overheid geeft Montangie de raad «nu reeds de nodige stappen te ondernemen om zich te schikken naar de mogelijke gevolgen van het besproken arrest».¹¹³

67. In een bepaalde casus betroffen de werken die aan de grondslag lagen van de rehabilitatiepremie van het Waalse Gewest niet één, maar twee woningen. Dit is strijdig met de voorwaarden, die door de reglementering worden opgelegd voor de verkrijging van de premie. Geen enkel stuk in het dossier bewees dat het gerechtvaardigde vertrouwen van de begunstigten van deze premie zou zijn geschonden. De verplichting om de premie terug te betalen is de verplichting tot terugbetaling van het onverschuldigde, waarvoor art. 1376 B.W. geldt. De kapitalisatie van interesten is in dit geval niet verboden.¹¹⁴

68. Een kleine landeigendom in de betekenis van art. 516 W.I.B. 1992 is een woning die is verworven met een hypothecaire lening, waarvoor een staats- of gewestwaarborg is verleend in uitvoering van de Huisvestingscode. De kwalificatie «kleine landeigendom» houdt geen verband met de verkoopwaarde van de woning.¹¹⁵

V. DE VERKOOP VAN SOCIALE WONINGEN

69. Een beding, waarbij de kopers van een woning van een sociale huisvestingsmaatschappij wordt verplicht gedurende twintig jaar niet te vervreemden, is geoorloofd is,¹¹⁶ zo is geoordeeld.

70. In een andere casus luidt het dat de schadevergoeding die van kopers van sociale woningen wordt geëist, wanneer zij tegen de contractuele bepalingen in de woning binnen een termijn van twintig jaar vervreemden, verantwoord is vanuit de bescherming van het belang van de gemeenschap en het behoud van de specifieke bestemming als sociale woning. Het maakt geen rechtsmisbruik uit van de erkende huis-

vestingsmaatschappij.¹¹⁷ Het arrest bevat een toepassing van een algemeen aanvaarde regel inzake de toekenning van huisvestingsvoordelen in het algemeen. Wanneer sociale woningen worden aangekocht, dient de betrokkene aan een aantal voorwaarden te voldoen om daarvoor in aanmerking te komen, maar dienen na de eigendomsoverdracht tevens een aantal verbintenissen te worden nageleefd, waaronder een vervreemdingsverbod gedurende een zekere tijd. Deze termijn kan verschillen naar gelang van de overeenkomst. In dit geval vindt men de concrete voorwaarden in het vaak gebruikt zogenaamde «bestek», opgesteld door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij. De kopers wordt het recht ontzegd om de woning geheel of gedeeltelijk te verkopen zonder voorafgaande toestemming van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting. Voorts verbinden ze zich elk afzonderlijk hoofdelijk het goed persoonlijk samen te bewonen en er hun woonplaats te vestigen, eveneens gedurende een bepaalde periode.¹¹⁸

71. De bedoeling van deze regeling is enerzijds speculatie tegen te gaan met onroerende goederen die zijn verworven op een wijze waarbij de overheid bepaalde tussenkomsten verleent, zowel bij de totstandkoming van deze woningen als bij de verwerving ervan door de betrokken kopers. Anderzijds wil men hierdoor de bestemming als sociale woning gedurende de betreffende periode vrijwaren. In deze casus krijgt de contractuele bepaling haar volle uitwerking voor wat de betaling van de schadevergoeding betreft: er wordt geen rechtsmisbruik aanvaard. Toch is dit recht om schadevergoeding te vorderen niet onbeperkt; in een geval had de koper tweeënhalve maand voor het verstrijken van de termijn de woning verkocht zonder machtiging. Het Brusselse Hof van Beroep oordeelde dat het vorderen van de integrale schadevergoeding in dit geval strijdig was met het beginsel van de uitvoering te goeder trouw.¹¹⁹

72. Een sociale huisvestingsmaatschappij is gerechtigd speciale voorwaarden op te leggen aan kopers van sociale woningen, zoals een vervreemdings- of verhuuringsverbod zonder uitdrukkelijke toestemming van de maatschappij: de aanvaarding van deze voorwaarden brengt de verplichting mee deze na te leven. Het is de «sociale» prijs bij de verkoop die deze beperkingen rechtvaardigt, om te vermijden dat met gemeenschapsgeld gebouwd patrimonium van zijn bestemming zou worden afgewend. In het licht van het sociaal doel van de maatschappij is niet strijdig met de openbare orde, het schadebeding waarbij de maatschappij gerechtigd is een vergoeding te vorderen, variërend al naar gelang van de waarde van het onroerend goed op het ogenblik van de

dies», *T.R.V.* 1996, 308, met noot W. DEVROE; zie over het betalings- en kapitaalverkeer: K. LENAERTS en P. VAN NUFFEL, *Europees recht in hoofdlijnen*, Antwerpen/Apeldoorn, Maklu, 1995, p. 178-181, nrs. 200-205.

¹¹² Vergelijk: L. MÜLLENDER, «A European mortgage market», *Bank Fin.* 1989, 249.

¹¹³ Y. MONTANGIE, *l.c.*, 1339.

¹¹⁴ Zie over terugbetaling van ten onrechte genoten premies en tegemoetkomingen: B. HUBEAU, *Het huisvestingsrecht...*, o.c., 61-62, J. SALMON, *Les subventions*, Brussel, Bruylant, 1976, 62.

¹¹⁵ Antwerpen 4 juni 1996, *F.J.F.* 1996, 368.

¹¹⁶ Gent 5 januari 1996, *R.W.* 1996-97, 192.

¹¹⁷ Gent 31 januari 1997, *R.W.* 1997-98, 611, met noot B. HUBEAU, «De verkoop van sociale woningen en de schadevergoeding bij niet-naleving van het vervreemdingsverbod».

¹¹⁸ Zie hierover: B. HUBEAU, *Overzicht*, p. 81-83, nrs. 127-129; B. HUBEAU, *Het huisvestingsrecht...*, o.c., 1085-1093; B. HUBEAU «Huisvestingsrecht en burgerlijk recht: enkele materiële en formele aspecten van bevoegdheidsverdeling», *l.c.*, p. 123-125, nr. 55.

¹¹⁹ Brussel 16 januari 1992, *R.W.* 1994-95, 950; voor een aantal andere toepassingsgevallen: Rb. Nijvel 23 februari 1988, *J.L.M.B.* 1989, 618; Rb. Turnhout (kort ged.) 9 juli 1981, *Turnh. Rechtsl.* 1983, afl. 1, 13; Gent 27 april 1979, *Rec. Gén. Enr. Not.* 1981, p. 433, nr. 22.680; Rb. Dendermonde 27 mei 1970, *R.W.* 1971-72, 820 en *T. Aann.* 1973, 114, met noot H. NICAISE; zie ook: B. HUBEAU, «Kroniek 1989-1996», p. 954, nrs. 56-59; B. HUBEAU, *Het huisvestingsrecht...*, o.c., 1091.

toepassing van het beding, met een minimum van 25% van de waarde.¹²⁰

73. Het schadebeding, dat aan overtreding van zulke verboden gekoppeld wordt, is dan ook principieel geoorloofd, tenzij de opeising ervan *in casu* rechtsmisbruik zou uitmaken.¹²¹ De bij de wet van 23 november 1998 gewijzigde bepalingen van art. 1226 en 1231 B.W. veranderen daaraan niets. Art. 1231, § 1, B.W. bepaalt thans immers dat de rechter de uitwerking van een strafbeding kan matigen, indien er een wanverhouding bestaat tussen de hoogte van het strafbeding en het bedrag dat partijen redelijkerwijze konden vaststellen, rekening houdend met de functies van een strafbeding, namelijk een middel te zijn om betwisting omtrent het bestaan en de omvang van de schade te voorkomen enerzijds en anderzijds een pressiemiddel te vormen om de nakoming van de verbintenis te bereiken.^{122 123}

74. In de algemene voorwaarden van een verkoopovereenkomst is een bepaling opgenomen «dat het onroerend goed verkocht wordt in de staat waarin het zich thans bevindt». Deze bepaling kan bezwaarlijk als een beding van niet-vrijwaring worden beschouwd. De Vlaamse Huisvestingsmaatschappij kan zich derhalve niet beroepen op dit

¹²⁰ Gent 5 juni 1998, *A.J.T.* 1998-99, 957, met noot G.L. BALLON.

¹²¹ Brussel 16 januari 1992, *R.W.* 1994-95, 950.

beding. Haar rechtsvoorgangster, de Nationale Landmaatschappij, dient immers te worden beschouwd als een professionele verkoopster en er kan niet worden aangetoond dat onoverwinnelijke onwetendheid haar belette de gebreken van de verkochte woning te kennen.¹²⁴ In dit verband kan een ongepubliceerd arrest worden vermeld van het Hof van Beroep te Bergen van 26 januari 1998,¹²⁵ waarbij deze kwalificatie als beroepsverkoper tot gevolg heeft dat de Waalse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij moet instaan voor de verborgen gebreken van de betreffende goederen.

Bernard HUBEAU

¹²² Zie art. 1226 B.W.

¹²³ Brussel 16 januari 1992, *R.W.* 1994-95, 950.

¹²⁴ Gent 2 maart 1995, *R.W.* 1997-98, 979 en *T. Aann.* 1999, 78; voor het vonnis *a quo*: Rb. Dendermonde 12 april 1991, *T. Aann.* 1999, 77; voor de beoordeling van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij als een beroepsverkoper, zie: Brussel 9 augustus 1988, *R.G.A.R.* 1989, nr. 11.554: een intercommunale vereniging voor de verkoop van sociale woningen is geen beroepsverkoper; zie ook: J.H. HERBOTS, C. PAUWELS en E. DEGROOTE, «Overzicht van rechtspraak. Bijzondere overeenkomsten (1988-1994)», *T.P.R.* 1997, 725.

¹²⁵ Onuitg., *A.R.*, nr. 1995/1087, in ons bezit.

RECHTSPRAAK

ARBITRAGEHOF

14 FEBRUARI 2001

Voorzitter: de h. De Baets

Rapporteurs: de hh. De Groot en François

Advocaten: mrs. Brewaeys en Timmermans loco Peeters

Grondwet – Gelijkheid en niet-discriminatie – Rechterlijke macht – Wedden – Bevolkingsaantal van het rechtsgebied

Art. 2 van de wet van 29 april 1999 tot wijziging, wat de wedden van de magistraten van de rechterlijke orde betreft, van het Gerechtelijk Wetboek, waarbij art. 355 Ger. W. wordt gewijzigd en voor zover hierdoor de wedde van de voorzitters, procureurs des Konings en arbeidsauditeurs in de rechtbanken van eerste aanleg, de arbeidsrechtbanken en de rechtbanken van koophandel verschilt naargelang het bevolkingsaantal van het rechtsgebied van de rechtbank, schendt de artikelen 10 en 11 van de Grondwet niet.

Arrest nr. 15/2001

Onderwerp van het beroep

Bij het Hof is beroep tot gedeeltelijke vernietiging van art. 2 van de wet van 29 april 1999 tot wijziging, wat de wedden van de magistraten van de rechterlijke orde betreft, van het Gerechtelijk Wetboek (bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad* van 30 juni 1999, tweede editie) ingesteld door (...).

...

In rechte

...

B.1. De gedeeltelijke vernietiging wordt gevorderd van art. 2 van de wet van 29 april 1999 tot wijziging, wat de wedden van de magistraten van de rechterlijke orde betreft, van het Gerechtelijk Wetboek, waarbij art. 355 Ger. W. wordt gewijzigd en voor zover hierdoor de wedde van de voorzitters, procureurs des Konings en arbeidsauditeurs in de rechtbanken van eerste aanleg, arbeidsrechtbanken en rechtbanken van koophandel verschilt naargelang de bevolking van het rechtsgebied van de rechtbank ten minste 250.000 inwoners of minder telt.

De bestreden bepaling luidt als volgt:

«In art. 355 van het Gerechtelijk Wetboek, vervangen bij wet van 3 april 1997 en gewijzigd bij de wet van 10 februari 1998, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in de derde onderafdeling:

a) worden de woorden «500.000 inwoners» vervangen door de woorden «250.000»;

(...)).

Naar gelang van de omvang van het rechtsgebied van de rechtbank waaraan ze zijn verbonden, bedraagt de aanvangswedde van de betrokken magistraten respectievelijk 1.894.374 fr. (minder dan 250.000 inwoners) of 2.039.814 fr. (meer dan 250.000 inwoners).

B.2. De verzoekers gronden hun beroep op de schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, omdat er voor de aanwending van het betwiste onderscheidingscriterium geen objectieve en redelijke verantwoording zou bestaan.

Ten aanzien van de schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet

B.3. De grondwettelijke regelen van de gelijkheid en de niet-discriminatie sluiten niet uit dat een verschil in behandeling tussen categorieën van personen wordt ingesteld, voor zover dat verschil op een objectief criterium berust en het redelijk verantwoord is.

Het bestaan van een dergelijke verantwoording moet worden beoordeeld, rekening houdende met het doel en de gevolgen van de betwiste maatregel en met de aard van de terzake geldende beginselen; het gelijkheidsbeginsel is geschonden wanneer vaststaat dat er geen redelijk verband van evenredigheid bestaat tussen de aangewende middelen en het beoogde doel.

B.4. Luidens de toelichting bij het wetsvoorstel dat de wet van 29 april 1999 is geworden, strekte het voorstel ertoe «de loopbaan van de magistraten te herwaarderen door haar aantrekkelijker te maken, alsook een eerste stap te zetten naar de vermindering van het verschil tussen de wedden van de magistraten van eerste aanleg en die van de magistraten op het niveau van het hof van beroep en van het arbeidshof» (*Parl. St.*, Kamer, 1998-99, nr. 2030/1, p. 1-2).

Specifiek voor wat het ambt van korpsoverste betreft, stelde het wetsvoorstel een revalorisatie voor, «vooral in de middelgrote arrondissementen». De indieners van het voorstel wilden de categorie van korpsoversten eerste klasse uitbreiden tot alle arrondissementen met meer dan 250.000 inwoners, zodat de categorie van korpsoversten tweede klasse wordt beperkt tot arrondissementen met minder dan 250.000 inwoners (*Parl. St.*, Kamer, 1998-99, nr. 2030/1, p. 4).

B.5. Het criterium van onderscheid dat wordt gebruikt tussen rechtsgebieden «eerste klasse» en rechtsgebieden «tweede klasse» is het inwonersaantal. De minister van Justitie stelde uitdrukkelijk dat «inzake het gebruik van andere parameters dan het aantal inwoners voor de verdeling van de arrondissementen in klassen, [...] het criterium van 250.000 het mogelijk (maakt) rekening te houden met alle arrondissementen die van belang zijn, zowel op het vlak van het inwonersaantal als op sociaal-economisch gebied» (*Parl. St.*, Senaat, 1998-99, nr. 1324/2, p. 12).

Het is de bedoeling van de wetgever te komen tot een revalorisatie van het ambt van korpsoverste, waarbij men ten aanzien van de voorzitters, de procureurs des Konings

en de arbeidsauditeurs van de rechtbanken een onderscheid invoert tussen de rechtbanken die behoren tot de rechtsgebieden «eerste klasse» en de rechtbanken die behoren tot de rechtsgebieden «tweede klasse» (*Parl. St.*, Kamer, 1998-99, nr. 2030/2, p. 4). Immers, in grote gerechtelijke arrondissementen zijn er in het algemeen meer zaken te behandelen dan in de andere. Hoewel die werklust gedeeltelijk wordt opgevangen door het voorhanden zijn van meer werkmiddelen, vloeit daaruit toch voort dat in grote gerechtelijke arrondissementen specifieke problemen rijzen die eigen zijn aan de organisatie en de werking van grote diensten. Die problemen hebben betrekking op de interne organisatie van de te verrichten taken, het administratief beheer van en het tuchtrechtelijk onderzoek naar een groot aantal personen en de verantwoordelijkheid voor de behandeling van een groot aantal ingeleide zaken (*Parl. St.*, Kamer, 1972-73, nr. 625/10, p. 4-5).

Het criterium van onderscheid is in redelijkheid te aanvaarden in het licht van het doel van de wetgever, die rekening heeft gehouden met de omstandigheid dat de taken, de ambtsverrichtingen en de verantwoordelijken van de voorzitters, procureurs des Konings en arbeidsauditeurs omvangrijker zijn wanneer zij hun functie uitoefenen in een rechtsgebied met een groot aantal inwoners.

B.6.1. Uit het derde onderdeel van het middel kan men afleiden dat de verzoekers de afschaffing beogen van het onderscheid onder de rechtbanken van eerste aanleg, de arbeidsrechtbanken en de rechtbanken van koophandel, wat betreft de wedden van de voorzitter, de procureur des Konings en de arbeidsauditeur.

Daarbij verwijzen de verzoekers naar de thans reeds bestaande gelijke behandeling van de magistraten in de hoven van beroep en, op het niveau van de gerechten van eerste aanleg, van diegenen die de korpsoversten helpen bij het leidinggeven over het korps en de leden van het korps zelf, van de onderzoeksrechters en de jeugdrechters.

B.6.2. Ten aanzien van diegenen die de korpsoversten helpen bij het leidinggeven over het korps en de leden van het korps zelf, is de gelijke behandeling verantwoord doordat zij, ongeacht de klasse waartoe hun rechtscollege behoort, niet belast zijn met wezenlijk verschillende taken. De omvang van het rechtsgebied is daarentegen wel relevant voor de specifieke opdrachten van de korpsoversten.

B.6.3. Ten aanzien van de magistraten die ressorteren onder de hoven van beroep, dient te worden opgemerkt dat er slechts vijf hoven zijn, zodat de wetgever het dan ook aannemelijk kon achten geen onderscheid dat dan gebaseerd zou zijn op de omvang van hun rechtsgebied in de weddenregeling in te stellen voor degenen die bij die hoven hun ambt uitoefenen.

B.6.4. Ten aanzien van de onderzoeks- en jeugdrechters meent de wetgever dat een revalorisatie van de uitoefening van bepaalde zware functies die uitzonderlijke prestaties vergen, noodzakelijk is.

De noodzaak om uitzonderlijke prestaties te verrichten, zoals het verrichten van wachtdiensten en het beantwoorden aan het vereiste van een permanente beschikbaarheid, verantwoordt dat de wetgever de ambten van onderzoeks- en jeugdrechter revaloriseert door alle ambtsdragers, ongeacht de omvang van het rechtsgebied waartoe hun rechtbank behoort, op een gelijke wijze te behandelen door hun hetzelfde pecuniaire statuut toe te kennen. De wetgever ver-

mocht dan ook hun statuut te herwaarderen op een wijze die verschilt van de revalorisatie van de ambten van korps-overste.

B.7. De bestreden maatregel beoogde, rekening houdende met de demografische realiteit van 1999, het statuut van de korpsoversten van de rechtbanken in de rechtsgebieden met als zetel belangrijke steden, zoals de provinciehoofdsteden, te valoriseren. Het ingevoerde verschil in behandeling inzake het pecuniaire statuut van de korpsoversten van de rechtbanken, naargelang zij behoren tot klasse 1 dan wel tot klasse 2, is niet onontbeerlijk, maar het is kennelijk niet onredelijk ten aanzien van de nagestreefde doelstelling, omdat het weddeverschil tussen beide categorieën niet substantieel is.

...

HOF VAN CASSATIE

2e KAMER – 25 MEI 1999

Voorzitter: de h. Holsters

Rapporteur: de h. Londers

Openbaar ministerie: de h. du Jardin

Advocaat: mr. De Gryse

Slagen en verwondingen – Tijdelijke arbeidsongeschiktheid – Onderscheid met blijvende invaliditeit

De omstandigheid dat opzettelijk toegebrachte slagen en verwondingen slechts een tijdelijke en geen blijvende ongeschiktheid tot het verrichten van persoonlijke arbeid ten gevolge hebben gehad, sluit niet uit dat die slagen een blijvende invaliditeit tot gevolg hebben gehad.

D. t/ V.

Gelet op het bestreden arrest, op 24 maart 1998 door het Hof van Beroep te Gent gewezen;

A. In zoverre de voorziening is gericht tegen de beslissing op de tegen eiser ingestelde strafvordering:

...

Overwegende dat de appelrechters, met bevestiging van het beroepen vonnis, enerzijds, eiser schuldig verklaren aan het opzettelijk toebrengen van slagen of verwondingen die een ziekte of een tijdelijke ongeschiktheid tot het verrichten van persoonlijke arbeid ten gevolge hebben gehad; dat zij, anderzijds, op de burgerrechtelijke rechtsvordering van verweerder tegen eiser, een geneeskundig deskundigen-onderzoek bevelen en de deskundige belasten met de opdracht «de duur der tijdelijke volledige werk-onbekwaamheid, de duur en de graad der tijdelijke gedeeltelijke werkonbekwaamheid en eventueel de graad van blijvende invaliditeit te bepalen»;

Overwegende dat de omstandigheid dat de slagen slechts een tijdelijke en geen blijvende ongeschiktheid tot het verrichten van persoonlijke arbeid ten gevolge hebben gehad, niet uitsluit dat die slagen een blijvende invaliditeit tot gevolg hebben gehad;

Dat de in het middel aangevoerde tegenstrijdigheid niet bestaat;

...

HOF VAN CASSATIE

1e KAMER – 7 JANUARI 2000

Voorzitter-rapporteur: de h. Verougstraete

Openbaar ministerie: de h. De Riemaecker

Advocaat: mr. Nelissen Grade

Verjaring – Vervoersovereenkomst – Binnenlands goederenvervoer – Zes maanden – Toepassingsgebied – Overeenkomst die hoofdzakelijk andere prestaties tot voorwerp heeft

De verjaringstermijn van zes maanden, bedoeld in art. 9 van de Vervoerwet van 25 augustus 1891, geldt slechts voor rechtsvorderingen die ontstaan uit de overeenkomst van binnenlands goederenvervoer, maar niet voor overeenkomsten die weliswaar inhouden dat goederen worden vervoerd, maar die hoofdzakelijk andere prestaties tot voorwerp hebben dan het loutere vervoer.

F. t/ N.V. D.

Gelet op het bestreden vonnis in laatste aanleg gewezen op 8 augustus 1995 door het Vredegerecht te Antwerpen;

Over het middel, gesteld als volgt:

schending van art. 1134 en 2264 B.W. en van art. 1 en 9 van de wet van 25 augustus 1891 betreffende de vervoers-overeenkomst, die titel VIIbis van Boek I van het Wetboek van Koophandel vormt,

...

Overwegende dat krachtens art. 1 van de wet van 25 augustus 1891 de vervoersovereenkomst wordt bewezen door alle rechtsmiddelen, inzonderheid door de vrachtbrief; dat krachtens art. 9 van dezelfde wet, inzake binnenlands vervoer, alle rechtsvorderingen die ontstaan uit de overeenkomst van goederenvervoer, met uitzondering van te dezen niet toepasselijke gevallen, verjaren door verloop van zes maanden;

Dat die verjaringstermijn slechts geldt voor rechtsvorderingen die ontstaan uit de overeenkomst van goederenvervoer maar niet voor overeenkomsten die weliswaar inhouden dat goederen worden vervoerd, maar die hoofdzakelijk andere prestaties tot voorwerp hebben dan het loutere vervoer;

Overwegende dat het bestreden vonnis beslist dat een verhuysovereenkomst een overeenkomst *sui generis* is die niet onderworpen is aan de verjaringstermijnen van de loutere vervoersovereenkomsten op grond dat «een verhuisprestatie heel wat meer is dan een louter vervoer van goederen»;

Overwegende dat de rechter die niet vaststelt, hoewel dit door de partijen was opgeworpen in hun conclusie, dat buiten het vervoer van goederen andere contractuele verplichtingen uitgevoerd moesten worden, en die nalaat het

respectieve belang van de prestaties te onderscheiden, de bovenvermelde artikelen schendt;

Dat het middel gegrond is.

HOF VAN CASSATIE

3e KAMER – 8 JANUARI 2001

Voorzitter-rapporteur: de h. Boes

Openbaar ministerie: mevr. De Raeve

Advocaten: mrs. Bützler

Ondernemingsraad en comité voor veiligheid en preventie – Verkiezingen – Organisatie – Kiezerslijsten – Arbeiders en bedienden – Afzonderlijke lijsten – Criterium – Geschil – Arbeidsrechtbank – Bevoegdheid

Overeenkomstig art. 15, eerste lid, van het K.B. van 25 mei 1999 worden de kiezers bij de opstelling van de kiezerslijsten op afzonderlijke lijsten ingeschreven naargelang zij op grond van de aangifte bij de R.S.Z. als arbeider of bediende moeten worden beschouwd.

In het raam van de bedoelde bijzondere procedure kan de arbeidsrechtbank niet oordelen dat een kiezer die volgens de aangifte bij de R.S.Z. een arbeider is, in werkelijkheid een bediende is en op de kiezerslijst van de categorie bedienden moet worden geplaatst.

A.C.V. en V. t/ A.B.V.V. e.a.

Gelet op de bestreden vonnissen, op 10 maart 2000 en 2 mei 2000 in laatste aanleg gewezen door de Arbeidsrechtbank te Turnhout;

...

Wat het eerste onderdeel betreft:

Overwegende dat krachtens art. 27 van het K.B. van 25 mei 1999 betreffende de ondernemingsraden en de comités voor preventie en bescherming op het werk, de werknemers alsmede hun representatieve organisaties, binnen zeven dagen na de aanplakking van het bericht waarbij de datum van de verkiezingen wordt aangekondigd, bij de raad of de ondernemingsraad, of bij ontstentenis ervan, bij de werkgever, bezwaar kunnen indienen tegen de kiezerslijsten vanwege het niet inschrijven of de onbehoorlijke inschrijving van kiezers; dat, overeenkomstig art. 29 van dit koninklijk besluit, beroep kan worden ingesteld bij de arbeidsrechtbank, die uitspraak doet binnen zeven dagen die volgen op het ontvangen van het beroep;

Overwegende dat overeenkomstig art. 15, eerste lid, van het K.B. van 25 mei 1999 de kiezers bij de opstelling van de kiezerslijsten op afzonderlijke lijsten worden ingeschreven naargelang zij volgens de aangifte gedaan bij de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid als arbeider of als bediende moeten worden beschouwd;

Overwegende dat de arbeidsrechtbank in het raam van de voormelde bijzondere procedure niet kan oordelen of een kiezer die volgens de aangifte aan de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid arbeider is, in werkelijkheid een bediende is

en op de lijst van de kiezers in de categorie bedienden moet worden geplaatst;

Overwegende dat het bestreden vonnis van 10 maart 2000 oordeelt dat eiseres, alhoewel op de aangifte aan de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid vermeld als arbeider, hoofdzakelijk hoofdarbeid verricht en daarom op de kiezerslijsten onder de categorie bedienden dient te worden geplaatst;

Dat dit vonnis aldus de hiervoor vermelde artikelen van het K.B. van 25 mei 1999 schendt;

Dat het onderdeel gegrond is;

Overwegende dat krachtens art. 31, derde lid, van het K.B. van 25 mei 1999 de kandidaten-bedienden tot de categorie bedienden moeten behoren waarvoor zij ter verkiezing worden voorgedragen;

Overwegende dat het bestreden vonnis van 2 mei 2000, op grond van de beslissing van het bestreden vonnis van 10 maart 2000 dat eiseres als bediende diende te worden vermeld op de kiezerslijsten, oordeelt dat eiseres niet als kandidaat kan worden voorgedragen op de lijst van de arbeiders, maar op die van de bedienden;

Overwegende dat de vernietiging medebrengt van het vonnis van 10 maart 2000 de vernietiging medebrengt van het vonnis van 2 mei 2000, dat volgens dit vonnis een gevolg is van het vonnis van 10 maart 2000.

HOF VAN BEROEP TE ANTWERPEN

6de Bis KAMER – 22 SEPTEMBER 1998

Voorzitter: de h. Thys

Advocaten: mrs. Lambrechts, Roels, Uyttersprot en Bartholomeeusen

1. Erfrecht – Optierecht – Aanvaarding onder voorrecht van boedelbeschrijving – Getrouwe en nauwkeurige inventaris – Termijnen – Onherroepelijke aanvaarding – 2. Huwelijksvermogensrecht – Eigen schuld – Lening aangegaan zonder de medewerking van de andere echtgenoot – Eigen schuld van de nalatenschap

1. Luidens art. 794 B.W. heeft de verklaring waarbij een erfgenaam de nalatenschap aanvaardt onder voorrecht van boedelbeschrijving slechts kracht voor zover zij is voorafgegaan of gevolgd door een getrouwe en nauwkeurige inventaris van de goederen van de nalatenschap.

De erfgenaam die de vermelde verklaring heeft afgelegd, maar verzuimt een inventaris op te stellen, behoudt de hoedanigheid van erfgenaam zonder het beoogde voordeel. Hij wordt derhalve geacht zuiver en eenvoudig de nalatenschap te aanvaarden.

2. Krachtens art. 1418, sub 2, d B.W. is de toestemming van beide echtgenoten vereist om een lening aan te gaan.

Krachtens art. 1407, derde streepje, B.W. is eigen de schuld ontstaan uit handelingen die een der echtgenoten niet mocht verrichten zonder de medewerking van de andere echtgenoot.

De door de de cuius alleen onderschreven leningschuld behoort aldus volledig tot het passief van de nalatenschap en is exclusief ten laste van de wettige erfgenamen.

W en W t.\ G. en VDE

(...)

Betreffende de exceptie van boedelomschrijving en beraad

Overwegende dat appellanten thans primair stellen niet aan te dringen op de toepassing van art. 853 Ger.W. en/of art. 798 Ger.W. voor zover het Hof besluit dat zij het voordeel van de aanvaarding onder het voorrecht van boedelbeschrijving blijven genieten;

Dat zij subsidiair, in zoverre het voornoemde voordeel niet wordt behouden, aandringen op schorsing van het geding met toepassing van art. 853 Ger.W., en minstens met toepassing van art. 798 B.W. verzoeken om een nieuwe termijn voor boedelbeschrijving en beraad;

Dat eerste geïntimeerde thans concludeert dat te dezen art. 853 Ger.W., noch art. 798 B.W. toepassing kunnen vinden, en dat appellanten, ingevolge de afwezigheid van boedelbeschrijving, dienen te worden beschouwd als erfgenamen die de nalatenschap zuiver en eenvoudig hebben aanvaard;

Overwegende dat te dezen blijkt dat appellanten op respectievelijk 12 mei 1987 en 1 juni 1998 ter griffie van de rechtbank van eerste aanleg te Antwerpen verklaarden de nalatenschap van hun op 16 mei 1986 overleden vader te aanvaarden onder voorrecht van boedelbeschrijving;

Dat te dezen niet wordt betwist dat zij tot op heden geen boedelbeschrijving hebben opgesteld, en dat zij deze handelwijze verantwoorden door te stellen dat het tot op heden onmogelijk is het gehele actief en passief van de nalatenschap op te stellen (...);

Overwegende dat krachtens art. 794 B.W. de verklaring van aanvaarding onder voorrecht van boedelbeschrijving slechts kracht heeft voor zover zij is voorafgegaan of gevolgd door een getrouwe en nauwkeurige inventaris van de goederen van de nalatenschap, binnen de door de art. 795 en 798 B.W. voorgeschreven termijnen;

Dat derhalve de beneficiaire aanvaarding enkel effect kan sorteren indien de door art. 794 B.W. voorgeschreven formaliteit is vervuld; dat dientengevolge de rechter aan de verklaring ter griffie slechts de gevolgen van aanvaarding onder voorrecht van boedelbeschrijving kan verbinden indien hij vaststelt dat de inventaris werd opgemaakt;

Overwegende dat de erfgenaam die verklaart de nalatenschap te aanvaarden onder voorrecht van boedelbeschrijving, zoals *in casu*, ontegensprekelijk een daad van aanvaarding stelt, waarop hij nadien niet vermag terug te komen; dat hij dan ook nadien niet meer kan beslissen tot verwerping van de nalatenschap;

Dat dientengevolge de erfgenaam die verzuimt een inventaris op te stellen, de hoedanigheid van erfgenaam behoudt, zonder het beoogde voordeel en aldus wordt geacht zuiver en eenvoudig de nalatenschap te aanvaarden;

Overwegende dat art. 798 B.W. weliswaar de erfgenaam de mogelijkheid biedt om na verloop van de door art. 795 B.W. bepaalde termijnen aan de rechtbank, indien tegen hem vervolging wordt ingesteld, een nieuwe termijn te vragen;

Dat uit de onderlinge samenhang van art. 795, 797 en 798 B.W. evenwel blijkt dat de bedoelde termijn van beraad ertoe strekt de erfgenaam in staat te stellen zich nopens de aanvaarding of de verwerping te beraden;

Dat derhalve de erfgenaam die verklaart ter griffie de nalatenschap onder voorrecht van boedelbeschrijving te

aanvaarden, zich omtrent de aanvaarding of verwerping heeft beraden en zijn beslissing kenbaar heeft gemaakt; dat hij dientengevolge geen verlenging van de voornoemde termijnen meer kan verkrijgen, rekening houdende met zijn beslissing van aanvaarding, die definitief is.

(cf. *R.P.D.B. tw. Successions*, nr. 833; H. De Page, *Traité élémentaire de droit civil belge*, IX, nr. 718);

Overwegende dat, rekening houdende met vorenstaande vaststellingen, het verzoek van appellanten tot het horen verlenen van een nieuwe termijn met toepassing van art. 798 B.W., ongegrond is;

Dat te dezen evenmin enige reden aanwijsbaar is om met toepassing van art. 853 Ger.W. het geding te schorsen tot het verstrijken van de termijn van boedelbeschrijving en beraad; dat immers deze termijnen thans zijn verstreken en appellanten zich niet langer dienen te beraden, daar zij hebben beslist tot aanvaarding – zij het onder voorrecht van boedelbeschrijving waarvan het voordeel niet is verworven – van de nalatenschap, en daar hen geen verlenging van de bedoelde termijnen kan worden toegestaan;

Dat dan ook de eerste rechter m.b.t. de toepassing van art. 798 B.W. en 853 Ger.W. juist heeft geoordeeld;

Ten gronde

(...)

Overwegende dat te dezen, op grond van de overgelegde gegevens, de eerste rechter m.b.t. de oorspronkelijke vordering van eerste geïntimeerde terecht vaststelde dat deze uitsluitend t.a.v. huidige appellanten grotendeels gegrond is;

Dat immers enkel beide appellanten te dezen de enige rechtsopvolgers/erfgenamen van hun overleden vader zijn en dat zij, zoals hierboven reeds vastgesteld, dienen te beschouwd als erfgenamen die de nalatenschap zuiver en eenvoudig hebben aanvaard;

Dat tweede geïntimeerde immers ingevolge de onterving bij twee testamentaire beschikkingen geen erfgename meer was van de de *cujus*, maar enkel nog deelgenote in het gemeenschappelijk vermogen van de huwelijksgemeenschap;

Dat in *in casu* de overledene, met tweede geïntimeerde gehuwd onder het stelsel van gemeenschap van goederen, met toepassing van art. 1418, sub 2 d en e B.W., de kwestieuze lening niet zonder medewerking van zijn echtgenote vermocht aan te gaan, en dit op straffe van te worden beschouwd als een eigen schuld krachtens art. 1407, derde streepje B.W.; dat derhalve te dezen de aangegane lening een eigen schuld uitmaakte die uitsluitend tot de nalatenschap behoorde;

Dat bovendien met toepassing van art. 1411 B.W. de schulden ontstaan uit handelingen die een der echtgenoten niet zonder medewerking van de andere kan aangaan, slechts op het gemeenschappelijk vermogen kunnen worden verhaald indien dit vermogen daaruit voordeel heeft behaald, wat *in casu* geenszins is bewezen, zoals door de eerste rechter werd geoordeeld;

Dat dan ook uitsluitend appellanten gehouden zijn tot terugbetaling van de schuld, die thans tot het passief van de nalatenschap behoort;

(...)

NOOT – *Over de termijn voor het opstellen van de inventaris in het raam van de beneficiaire aanvaarding*

In het bovenstaande arrest bevestigt de appèlrechter eens te meer dat hij die de nalatenschap onder voorrecht van boedelbeschrijving heeft aanvaard, zijn optierecht op een definitieve en onherroepelijke wijze heeft uitgeput. De beneficiair aanvaardende erfgenaam heeft derhalve definitief en onherroepelijk aanvaard: «*Semel heres, semper heres*» (N. Geelhand, M. Puelinckx-Coene en J. Verstraete, «Overzicht van rechtspraak (1988-1995): Erfenissen», *T.P.R.* 1997, p. 207, nr. 91; *R.P.D.B.*, XIII, v^o *Successions*, Brussel, Bruylant, 1951, p. 209-210, nr. 801; G. Van Oosterwyck, noot onder Gent, 16 februari 1990, *N.F.M.* 1991, p. 262, nr. 2 en p. 265, nr. 7.1). Verwerping op een later tijdstip is dan ook onmogelijk (Cass. 25 januari 1949, *Pas.* 1949, I, 73).

De verklaring ter griffie van de rechtbank van eerste aanleg van het arrondissement waarin de nalatenschap is opengefallen, vormt hierbij de expliciete veruitwendiging van de uitoefening van het optierecht (L. Bracke en P. Van Ooteghem, «De beneficiaire aanvaarding. Enkele beschouwingen bij een weinig voorkomende erfkeuze», *T. Not.* 1997, p. 324, nr. 5.1).

Krachtens art. 794 B.W. moet de beneficiair aanvaardende erfgenaam, vóór of nadat hij de vermelde verklaring aflegt, een getrouwe en nauwkeurige inventaris van de roerende goederen van de nalatenschap laten opmaken (P. Delnoy, «L'option héréditaire», in *Rép. Not.*, III, boek I/2, Brussel, Larcier, 1994, p. 174, nr. 222). Zo men het met de beneficiaire aanvaarding beoogde voordeel wil bereiken, dient er dus een behoorlijke inventaris te worden opgesteld.

De vraag rijst over welke termijn de beneficiair aanvaardende erfgenaam beschikt voor het opmaken van deze inventaris.

Krachtens art. 795, eerste lid, B.W. beschikt de erfgenaam over een termijn van drie maanden, te rekenen vanaf de dag waarop de nalatenschap is opengefallen. Na verloop van deze termijn en van de in art. 795, tweede lid, B.W. bepaalde termijn van beraad, kan de erfgenaam, krachtens art. 798 B.W., indien tegen hem een vervolging wordt ingesteld, een nieuwe termijn aanvragen, die de rechtbank waarvoor het geschil aanhangig is, naar gelang van de omstandigheden, toestaat of weigert.

Een meerderheidsstrekking leest in de vermelde bepalingen geen strikte termijn voor het opmaken van de inventaris (N. Geelhand, M. Puelinckx-Coene en J. Verstraete, *l.c.*, p. 206, nr. 89). Zij put een argument uit art. 800 B.W. krachtens welk de erfgenaam, ook na verloop van de in de vermelde artt. 795 *juncto* 798 B.W. bepaalde termijn, het recht behoudt om de boedelbeschrijving alsnog te doen opmaken «en te aanvaarden onder voorrecht» (Gent 16 februari 1990, *N.F.M.* 1991, 259, met noot G. Van Oosterwyck; H. De Page en R. Dekkers, *Traité élémentaire de droit civil belge*, IX, *Les successions*, Brussel, Bruylant, 1974, p. 539-540, nr. 709; L. Raucourt, *Les successions*, I, Leuven, Academia Bruylant, 1988, p. 285, nr. 447; G. Van Oosterwyck, *l.c.*, p. 265-266, nr. 7.2.1). Een al te groot tijdsverloop tussen de overlijdensdatum en de datum van de inventaris kan wel leiden tot een ongetrouwe inventaris, dit is een inventaris die niet meer voldoet aan het vermelde vereiste van getrouwheid en vooral nauwkeurigheid, en bijgevolg tot verlies van het voorrecht van boedelbeschrijving (P. Delnoy, *l.c.*, p. 177, nr. 226; N. Geelhand, M. Puelinckx-Coene en J. Verstraete, *l.c.*, p. 207, nr. 90; L. Raucourt, *o.c.*, p. 285, nr. 447; T. Van Sinay en J. Verstappen, *Boedelbeschrijvingen inzake familiaal ver-*

mogensrecht en faillissementen, Gent, Mys & Breesch, 1993, p. 250, nr. 491). Een inventaris is evenmin mogelijk wanneer de goederen van de nalatenschap zijn vermengd met de goederen van de erfgenamen (H. De Page en R. Dekkers, *o.c.*, p. 540-541, nrs. 709 en 711).

Het in het vermelde art. 800 B.W. bepaalde geldt echter niet wanneer er reeds een daad van «erfgenaam», dit is een daad van (stilzwijgende of uitdrukkelijke, maar zuivere en eenvoudige) aanvaarding, is verricht (L. Bracke en P. Van Ooteghem, *l.c.*, p. 327, nr. 5.3, voetnoot 87). Het geldt evenmin zo men bij een in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissing als zuiver en eenvoudig aanvaardende erfgenaam werd veroordeeld.

In het onderhavige geval oordeelt de appèlrechter dat «de erfgenaam die verklaart ter griffie de nalatenschap onder voorrecht van boedelbeschrijving te aanvaarden, zich omtrent de aanvaarding of verwerping heeft beraden en zijn beslissing heeft kenbaar gemaakt». De appèlrechter vervolgt dat de beneficiair aanvaardende erfgenaam, «rekening houdende met zijn beslissing van aanvaarding die definitief is», dan ook geen verlenging van de in art. 795 B.W. bepaalde termijn kan verkrijgen (H. De Page en R. Dekkers, *o.c.*, p. 543, nr. 718; *R.P.D.B.*, XIII, v^o *Successions*, *l.c.*, p. 213, nr. 833). Het door de appellanten overeenkomstig art. 798 B.W. geformuleerde verzoek wordt dientengevolge afgewezen. Vervolgens worden de appellanten beschouwd als erfgenamen die de nalatenschap zuiver en eenvoudig hebben aanvaard.

Deze op het eerste gezicht strenge rechtspraak sluit op zichzelf niet uit dat de in het raam van de beneficiaire aanvaarding vereiste inventaris nog maanden of jaren na het openvallen van de nalatenschap kan worden opgesteld (Gent 16 februari 1990, *N.F.M.* 1991, 259; M. Puelinckx-Coene en J. Verstraete, «Overzicht van rechtspraak (1978-1987): Erfenissen», *T.P.R.* 1988, p. 979-981, nrs. 79-80; G. Van Oosterwyck, *l.c.*, p. 262, nr. 2, en p. 266, nr. 7.2.1). Zijn de termijnen verstreken en treden de schuldeisers aan, dan kan een en ander nog steeds gebeuren, ook ten tijde van een eventueel geding, zolang de uitspraak waarbij de erfgenaam als zuiver en eenvoudig wordt veroordeeld, niet in kracht van gewijsde is gegaan (L. Bracke en P. Van Ooteghem, *l.c.*, p. 327, nr. 5.3, voetnoot 86). *In casu* zijn de appellanten evenwel alsmaar in gebreke gebleven, en dit hoewel zij inzake hun optierecht nagenoeg *ab initio* standpunt hebben ingenomen...

Eens dat men, zoals de appellanten, het optierecht uitoefent, moet men de daad bij het woord voegen. Behoudens in geval van overmacht, verliest elke verlenging van termijn in de zin van art. 798 B.W. haar opportuniteit. Zij zou er enkel toe strekken aan een nalatige «erfgenaam» tegemoet te komen. Hij die eenmaal zijn optierecht uitoefent en door de verklaring ter griffie expliciet verklaart te aanvaarden onder voorrecht van boedelbeschrijving, moet dus, wil hij de bedoelde aanvaarding «kracht» bijzetten in de zin van art. 794 B.W., zo spoedig mogelijk tot inventarisatie van de bedoelde goederen (doen) overgaan, althans voor zover dit nog niet is gebeurd.

Het strekt hoe dan ook tot aanbeveling eerst de inventaris te laten opmaken en vervolgens de verklaring ter griffie af te leggen (N. Geelhand, M. Puelinckx-Coene en J. Verstraete, *l.c.*, p. 207, nr. 90; L. Raucourt, *o.c.*, p. 285-286, nr. 447).

Sven Mosselmans
Referendaris bij het Hof van Cassatie
Wetenschappelijk medewerker K.U. Leuven

BURGERLIJKE RECHTBANK TE HASSELT

10e KAMER – 6 JANUARI 2000

Rechter: de h. Veeckmans

Advocaten: mrs. Van Keer en Vrancken loco Verachtert

1. Dading – Essentiële elementen – Wederzijdse toegevingen – Bestaan van een voorafgaande betwisting – 2. Overeenkomst – Dwaling – Substantiële dwaling – a) Geschiktheid van het voorwerp om het beoogde doel te realiseren – b) Vereiste van verschoonbaarheid – Tekortkoming van wederpartij van haar precontractuele informatieverplichting – Gewettigd vertrouwen van de dwalende – Verschoonbare onwetendheid

1. Dading impliceert het doen van wederzijdse toegevingen. Het louter vastleggen van rechten en verplichtingen, zonder dat er daaromtrent een betwisting bestaat is geen dading. Het bestaan van dading kan te dezen niet worden aangenomen bij gebreke aan bewijs van wederzijdse toegevingen en van het bestaan van een voorafgaande betwisting.

2. De partij die tijdens de contractonderhandelingen aan haar wederpartij verkeerde informatie verstrekt, terwijl zij van de ware toedracht op de hoogte kon zijn, begaat een culpa in contrahendo en is derhalve aansprakelijk voor de schade die hieruit voortvloeit. De wederpartij mag op deze informatie zonder meer vertrouwen, indien er geen enkele reden was om aan de juistheid ervan te twijfelen.

Wanneer de dwaling werd veroorzaakt door een fout van de wederpartij, zal die dwaling altijd als verschoonbaar worden beschouwd. De omstandigheid dat de wederpartij tot een mededelingsverplichting was gehouden, impliceert een verschoonbare onwetendheid van de dwalende.

M. en S. t/ S. en J.

I. De feiten en retroacten

Bij onderhandse overeenkomst van 27 september 1994 verklaarden verweerders een noodwoning, twee stallingen en weiland, met inbegrip van de stalinrichting en van het bedrijfsmaterieel te verkopen aan eisers tegen de prijs van 18.000.000 fr., te betalen bij het ondertekenen van de authentieke akte.

Art. 5 van de algemene voorwaarden bepaalt onder meer dat volgende exploitatievergunningen werden verkregen: «Ministerieel Besluit 2071 van 1991: twee mestkippenstallen voor elk 20.000 dieren geldig tot: 2011».

Voorts bepaalt de overeenkomst onder meer:

- dat de notariële akte van verkoop zal worden verleden uiterlijk op 28 december 1994;
- dat in geval van niet-naleving door de kopers van de bij deze aangegane verbintenissen, de verkoping van rechtswege zal ontbonden zijn, in welk geval een som van 1.800.000 fr. aan de verkopers als schadevergoeding zal toekomen; dat de verkopers zich het recht voorbehouden de gedwongen uitvoering van de overeenkomst te vervolgen;
- dat de verkoop wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde dat de koper een hypothecaire lening wordt toegestaan aan de normale marktintrestvoet; dat indien de lening wordt geweigerd, de koper de verkoper daarvan op de hoogte moet brengen bij aangetekende brief, binnen een

termijn van twee maanden na de ondertekening van deze overeenkomst; dat bij gebreke aan kennisgeving de lening als verkregen wordt beschouwd bij het verstrijken van deze termijn en de verkoop als voltrokken wordt beschouwd.

De voormelde termijn van twee maanden verstreek, zonder dat door eisers een aangetekende brief aan verweerders werd gericht.

Inmiddels waren partijen reeds overeengekomen dat eisers het kippenvetmesterijbedrijf voor eigen rekening en op eigen kosten mochten uitbaten en een eerste ronde kippen zouden vetmesten, terwijl de verweerders bleven wonen in de noodwoning van het bedrijf.

Niettemin werd de gevraagde hypothecaire lening aan eisers definitief geweigerd.

Bij schriftelijke overeenkomst van 9 januari 1995 verklaarden alle partijen zich akkoord met de verbreking van de verkoopovereenkomst en verbonden eisers zich ertoe de bedongen schadevergoeding van 1.800.000 fr. te betalen op de in deze overeenkomst gepreciseerde data, alsmede de reeds in gebruik genomen gebouwen op eerste verzoek van de eigenaars onmiddellijk te ontruimen.

Op 9 januari 1995 betaalden eisers een eerste som van 800.000 fr. Op 9 maart 1995 betaalden zij een tweede som van 400.000 fr.

Naar aanleiding van besprekingen met een nieuwe koper, die het bedrijf beoogde uit te breiden, is vervolgens evenwel gebleken:

- dat de door verweerders bij M.B. van 4 juni 1991 tot 4 juni 2011 verkregen milieuvergunning voor het exploiteren van twee mestkippenstallen voor elk 20.000 dieren en een mestopslag van 540 m³ werd afgeleverd voor de kadastrale percelen nrs. 505/a, 505/b, 498/a en 501/b;
- dat tijdens de procedure voor het verkrijgen van een milieuvergunning tussen verweerders en hun bureaus een grondruiling werd gerealiseerd, die werd vastgelegd bij notariële akte van 19 juli 1990;
- dat diensgevolge de twee mestkippenstallen werden gebouwd op de naastgelegen geruilde kadastrale percelen nrs. 495/c, 498/a deel en 492/a deel, waarvoor geen milieuvergunning werd afgeleverd.

Op 24 mei 1995 werd door verweerders een regularisatieaanvraag ingediend, die aanleiding gaf tot een milieuvergunning van 31 augustus 1995 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Limburg.

II. De rechtspleging

De hoofdvordering, ingeleid bij dagvaarding van 14 september 1995, strekt ertoe de tussen partijen gesloten overeenkomsten van 27 september 1994 en 9 januari 1995 nietig te verklaren en verweerders te veroordelen tot terugbetaling van 1.200.000 fr., meer de intresten op 800.000 fr. sedert 6 januari 1995 en op 1.200.000 fr. sedert 6 maart 1995, een schadevergoeding van 100.000 fr. en de kosten van het geding.

Bij conclusies van 19 maart 1996 hebben verweerders een tegenvordering ingesteld teneinde eisers te veroordelen tot betaling van het bedrag van 600.000 fr., vermeerderd met de intresten en het bedrag van 1 fr. provisioneel en de kosten van het geding.

Bij aanvullende conclusies van 30 juli 1997 vorderen verweerders tevens de gerechtelijke intresten op voormelde hoofdbedragen.

III. De beoordeling

1. Door verweerders wordt de exceptie van onontvankelijkheid van de hoofdvordering opgeworpen, op grond van het argument dat de overeenkomst van 9 januari 1995 een dading uitmaakt, die tussen partijen kracht van gewijsde in hoogste aanleg heeft (art. 2052 B.W.).

Geen enkele wettelijke bepaling schrijft voor dat deze exceptie *in limine litis* moet worden voorgedragen.

Dading impliceert evenwel het doen van wederzijdse toegevingen. Het louter vastleggen van rechten en verplichtingen, zonder dat er daaromtrent een betwisting bestaat, is geen dading (*Artikelsgewijze Commentaar Bijzondere Overeenkomsten*, art. 2044 B.W., 4-5).

Te dezen wordt niet bewezen dat voorafgaandelijk aan de overeenkomst van 9 januari 1995 eisers de ontbindingsvergoeding van 1.800.000 fr. betreffende hetzij haar principiële verschuldigdheid, hetzij de bedongen omvang ervan, betwist hebben en daarover met verweerders onderhandelingen hebben gevoerd. Evenmin wordt bewezen dat verweerders aanspraak bleven maken op de gedwongen uitvoering van de overeenkomst van 27 september 1994. De aanspraak door verweerders op de ontbinding van deze overeenkomst kan dan ook niet worden beschouwd als een toegeving, maar wel als de uitoefening van een fundamenteel keuzerecht. Het doen van toegevingen is uitsluitend bewezen in de persoon van verweerders, in zoverre zij aan eisers toestonden het bedrag van 1.800.000 fr. in termijnen te betalen. Bij gebreke aan bewijs van wederzijdse toegevingen en van het bestaan van een voorafgaande betwisting, kan de kwalificatie van dading niet worden aangenomen.

Overigens merkt de rechtbank ten overvloede op:

– dat de *exceptio litis per transactionem finitae* slechts kan worden opgeworpen tegen de partij die de oude betwisting wil doen herleven, indien het voorwerp van het nieuwe geschil identiek is aan het voorwerp van de oude betwisting die partijen door hun dading hadden bijgelegd (cfr. De Page, *Traité*, V, nrs. 500 en 511). Te dezen is het probleem van de exploitatievergunningen slechts geruime tijd na het sluiten van de overeenkomst van 9 januari 1995 aan het licht getreden. Op het ogenblik dat deze overeenkomst totstandkwam, was derhalve de geldigheid van de oorspronkelijke overeenkomst van 27 september 1994 – zijnde het voorwerp van het onderhavig geschil – geen punt van discussie geweest. – dat art. 2054 B.W. bepaalt dat de vernietiging van een dading eveneens kan worden gevorderd, wanneer de dading is aangegaan ter uitvoering van een titel die nietig was, behalve in het geval partijen uitdrukkelijk over de nietigheid een dading hebben aangegaan (hetgeen, zoals hiervoor werd uiteengezet, te dezen niet het geval was). *Ratio legis* is dat de partijen bij het sluiten van een dading aangaande een geschil omtrent hun respectieve rechten of omtrent de gevolgen van een rechtshandeling, van het geldig bestaan van die rechtshandeling zijn uitgegaan. Is de handeling daarentegen voor nietigverklaring vatbaar, dan is de dading die over de nietige rechtshandeling werd aangegaan ook nietig. Partijen kunnen immers geen rechten putten uit een nietige rechtshandeling, zodat er geen betwisting kan ontstaan omtrent het bestaan of de draagwijdte van die rechten (cfr. *Artikelsgewijze Commentaar Bijzondere Overeenkomsten*, art. 2054 B.W., 1-2). De opmerking van verweerders dat art. 2054 B.W. spreekt van een nietige en niet van een vernietigbare titel is

uiteraard niet relevant. De moderne nietigheidsleer stelt voorop dat iedere nietigheid noodzakelijkerwijze door de rechter moet worden uitgesproken (cfr. Hansenne J., *Introduction au droit privé*, Story-Scientia, 1997, 324).

De rechtbank dient derhalve alleszins de geldige totstandkoming van de koopovereenkomst van 27 september 1994 en, afhankelijk daarvan, van de vaststellingsovereenkomst van 9 januari 1995 te onderzoeken.

De hoofdvordering is ontvankelijk.

De oorspronkelijke en uitgebreide tegenvordering is eveneens ontvankelijk.

2. Eisers vorderen de nietigverklaring van voormelde overeenkomst van 27 september 1994, achtereenvolgens wegens een gebrek aan voorwerp, op grond van een verborgen gebrek in de zin van art. 1641 B.W. en op grond van de wilsgebreken bedrog en dwaling.

De volgorde van de door eisers ingeroepen rechtsgronden is niet logisch. De vrijwaringsplicht van de verkoper voor verborgen gebreken in de zin van art. 1641 B.W. berust op een tekortkoming van de verkoper in de uitvoering van de overeenkomst en veronderstelt derhalve dat de verkoop geldig is totstandgekomen.

Het welslagen van de op art. 1641 B.W. gebaseerde vordering kan dan ook in voorkomend geval slechts leiden tot ontbinding maar niet tot nietigverklaring van de overeenkomst (cfr. *Répertoire Notarial*, T.VII, Livre I, *Théorie générale de la vente*, Larcier, 1985, 280).

De rechtbank onderzoekt derhalve eerst de door eisers voorgedragen nietigheidsgronden. Daarbij worden traditioneel eerst de ingeroepen gebreken in de toestemming en in de wilsvorming onderzocht en slechts nadien – in voorkomend geval – het bestaan van een geldig voorwerp.

3. De rechtbank aanvaardt de stelling van eisers dat zij niet zomaar een losse verzameling roerende en onroerende goederen hadden gekocht, maar dat deze specifiek bestemd waren tot verdere uitbating van een kippenvetmesterijbedrijf en dat deze bestemming in de contractuele sfeer is getreden en door de uitdrukkelijke vermelding in de koopovereenkomst van 27 september 1994 dat een exploitatievergunning voor twee mestkippenstallen van elk 20.000 dieren werd afgeleverd.

Blijkens de voormelde overeenkomst stemde de verklaarde wil van beide partijen met elkaar overeen. Maar ook de werkelijke wil van zowel verkoper als koper hebben elkaar ontmoet: beiden beoogden een kippenvetmesterijbedrijf te verkopen resp. te kopen. In de wilsovereenstemming als zodanig was er geen defect, zodat de leer van de verhinderende dwaling nopens het voorwerp van de overeenkomst niet van toepassing is. Gezien er wilsovereenstemming was, is er een overeenkomst totstandgekomen (cfr. De Bondt W., «De wilsgebreken herbekeken. Een studie van de wilsgebreken uitgaande van een feitelijke analyse van de wils- en toestemmingsdefecten», *T.B.B.R.*, 1996, 389).

4. Nu wordt vastgesteld dat alleszins een overeenkomst bestaan heeft, dient vervolgens te worden onderzocht of de wilsvorming van de eisers als kopers, afzonderlijk en intern beschouwd, door een gebrek werd aangetast.

De rechtbank is van oordeel dat niet wordt bewezen dat de wilsvorming van eisers werd aangetast door bedrog, d.i. een dwaling geprovoceerd door een intentionele fout van de medecontractant (cfr. Goux C., «L'erreur, le dol et la lésion qualifiée: analyse et comparaisons» in *La théorie*

générale des obligations. Formation Permanente CUP., 1998, 45).

Verweerders zetten uiteen dat zij uit het oog waren verloren dat zij op 19 juli 1990 een gedeelte van hun eigendom hadden geruild met hun buur, derwijze dat de kadastrale perceelnummers op de reeds vóór het verlijden van de ruilingsakte aangevraagde maar slechts in beroep op 4 juni 1991 verkregen vergunning niet meer overeenstemden en dat zij zelf slechts in het voorjaar van 1995 zich deze vergissing hebben gerealiseerd. Het wordt door eisers niet bewezen dat verweerders bij de ondertekening van de koopovereenkomst van 27 september 1994 een en ander moedwillig hebben verzwegen en derhalve desbewust foutieve inlichtingen aangaande de exploitatievergunning in deze overeenkomst hebben vermeld.

5. Vervolgens moet worden nagegaan of de wilsvorming van eisers door substantiële dwaling werd aangetast.

De rechtbank stelt bij nader toezien vast dat het begrip substantiële dwaling in de meest gezaghebbende werken uiteenlopend wordt gedefinieerd.

Volgens De Page is er sprake van substantiële dwaling, indien de verklaarde wil zich misrekent omtrent het voorwerp van deze verklaring, dat niet overeenstemt met het voorwerp van de werkelijke wil. Een gebrek in de wil onderstelt derhalve een op het ogenblik van de totstandkoming van de overeenkomst aanwezige discrepantie tussen de verklaarde wil en de werkelijke wil nopens het voorwerp van de verkoop. Daarentegen is er een gebrek in de verkochte zaak zelf, wanneer er een discrepantie is tussen de verkochte en de geleverde zaak, in welk geval de verkoper aansprakelijk kan worden gesteld op grond van hetzij niet-conformiteit in de levering, hetzij verborgen gebreken (De Page, *Traité*, IV, *Les principaux contrats*, Bruylant, 1997, herwerkt door A. Meinertzhagen-Limpens, 116 en 123).

Te dezen was er in de persoon van de eisers geen discrepantie tussen de werkelijke wil en de verklaarde wil: de werkelijke wil van eisers was erop gericht een kippenvetmesterijbedrijf aan te kopen, waarvoor een regelmatige exploitatievergunning was afgeleverd, en zij hebben dit als zodanig ook verklaard.

De rechtbank acht evenwel de stelling van Van Gerven overtuigender dat in het geval van de wilsgebreken de werkelijke wil en de verklaarde wil wel met elkaar overeenstemmen, maar dat de werkelijke wil werd gevormd – en de daarmee overeenstemmende verklaring werd afgegeven – onder invloed van een verkeerde voorstelling van zaken (m.a.w. in verhouding tot de werkelijke zaak zelf), zonder dewelke de wil anders gevormd zou zijn geworden (cfr. Van Gerven, *Algemeen Deel*, Standaard, 1969, 312). Ook De Bondt levert kritiek op de definiëring van de substantiële dwaling als een ongewilde discrepantie tussen de verklaarde wil en de werkelijke wil, hetgeen eerder te maken heeft met een materiële verschrijving, interpretatie of de vertrouwensleer (cfr. De Bondt W., «De wilsgebreken herbekeken», o.c., *T.B.B.R.*, 1996, 369-403).

6. Uitgaande van deze laatste definitie, is de rechtbank van oordeel dat alle voorwaarden van de substantiële dwaling in de persoon van eisers verenigd waren.

Met name blijkt dat eisers hebben gecontracteerd onder een verkeerde voorstelling van de werkelijkheid, meer in het bijzonder van een bestanddeel van de overeenkomst, namelijk de (niet in werkelijkheid) ten aanzien van de ver-

kochte zaak afgeleverde exploitatievergunningen, waarvan duidelijk is dat het door hen, gelet op de beoogde bestemming van de goederen, als essentieel werd beschouwd, zonder hetwelk zij zich niet reeds volwaardig zouden hebben verbonden.

De substantiële dwaling kan betrekking hebben op onder meer de geschiktheid van het voorwerp om het beoogde doel te realiseren (cfr. Parmentier C., «La volonté des parties in *Les obligations contractuelles*, Brussel, 1984, 59-60).

De later gebleken mogelijkheid van een alsnog door de verkopers in te stellen administratieve regularisatieprocedure doet geen afbreuk aan de fundamenteel verkeerde voorstelling van zaken in de persoon van eisers als kopers op het ogenblik van het sluiten van de overeenkomst betreffende een determinerend element van deze overeenkomst.

Evenmin bestaat er twijfel over dat dit determinerend element in de contractuele sfeer is getreden, m.a.w. dat verweerders op de hoogte waren of behoorden te zijn van het doorslaggevend belang dat eisers aan dit element hechtten, hetgeen precies wordt bewezen door de uitdrukkelijke vermelding van de verkregen exploitatievergunningen in de overeenkomst van 27 september 1994.

Ten onrechte wordt door verweerders ingeroepen dat de dwaling in de persoon van eisers te dezen onverschoonbaar was.

De beoordelingssituatie zou anders zijn geweest, indien het bestaan van deze exploitatievergunningen niet het voorwerp van precontractuele besprekingen was geweest. De vermeldingen in de overeenkomst bewijzen echter dat verweerders alleszins de vereiste – maar verkeerde – informatie hebben verstrekt.

De partij die tijdens de onderhandelingen aan haar wederpartij verkeerde informatie verstrekt, terwijl zij van de ware toedracht minstens op de hoogte kon zijn, begaat een *culpa in contrahendo* en is derhalve aansprakelijk voor de schade die hieruit voortvloeit. De wederpartij mag op deze informatie zonder meer vertrouwen, indien er geen enkele reden was om aan de juistheid ervan te twijfelen (cfr. Freriks D., «Onderzoeks- en mededelingsverplichting in het contractenrecht», *T.P.R.*, 1992, 1222-1224). De rechtbank is van oordeel dat dit laatste *in casu* het geval was, gelet op de gedetailleerde vermeldingen in de overeenkomst aangaande de verkregen vergunning, zoals het nummer van het M.B., het jaartal, het aantal dieren en het jaar waarin de vergunning verstreek.

Wanneer de dwaling werd veroorzaakt door een fout van de wederpartij, dan zal de dwaling altijd als verschoonbaar worden beschouwd. De omstandigheid dat de wederpartij tot een mededelingsverplichting was gehouden, impliceert een verschoonbare onwetendheid van de errans (cfr. Freriks, D., o.c., *T.P.R.*, 1992, 1207 en de voetnoot 52 geciteerde verwijzingen).

Derhalve dient de overeenkomst van 27 september 1994 nietig te worden verklaard. De overeenkomst van 9 januari 1995, die strekte tot vaststelling van rechten en plichten voortvloeiend uit de voormelde nietige overeenkomst, dient eveneens nietig te worden verklaard.

Eisers zijn dan ook gerechtigd op de terugbetaling van het bedrag van 1.200.000 fr., meer de intresten, zoals hierna wordt bepaald.

De tegenvordering van verweerders dient, mede gelet op de afwezigheid van het bewijs van een aquiliaanse fout van eisers, ongegrond te worden verklaard.

7. Uit het bovenstaande volgt dat het overbodig is de overige door eisers ingeroepen rechtsgronden te onderzoeken.

Oorspronkelijk vorderden eisers tevens een schadevergoeding van 100.000 fr. In hun syntheseconclusie van 15 maart 1999 hebben eisers dit onderdeel van hun vordering niet meer hernomen.

Alleszins wordt dit onderdeel van de vordering nergens gemotiveerd.

Aangezien de bestanddelen van de beweerde schade nergens worden aangevoerd, dient deze vordering ongegrond te worden verklaard.

NOOT – Dwaling in de ban van de precontractuele informatie- en onderzoeksplichten

1. De feiten

Op 27 september 1994 verkopen verweerders aan eisers, onder de opschortende voorwaarde dat deze laatsten een hypothecaire lening zouden verkrijgen voor de financiering van de koopsom van 18.000.000 fr., een noodwoning, twee stallen en een weiland, met inbegrip van de stalinrichting en het bedrijfsmaterieel. In de onderhandse overeenkomst wordt uitdrukkelijk melding gemaakt van verkregen exploitatievergunningen voor het kippenvetmesterijbedrijf: bij Ministerieel Besluit zou een vergunning zijn afgeleverd voor de uitbating van twee mestkippenstallen voor elk 20.000 dieren tot het jaar 2011.

Afgesproken wordt ook dat de authentieke akte uiterlijk op 28 december 1994 zou worden verleden, maar op dat moment was al gebleken dat de kopers er niet in geslaagd waren een lening te verkrijgen. Ondertussen hadden zij de bedrijfsactiviteiten wel al opgestart, terwijl de verkopers bleven wonen in de noodwoning.

Op 9 januari 1995 sluiten de partijen vervolgens een overeenkomst waarin ze beslissen de koop te ontbinden en waarbij kopers de toestemming van de verkopers verkrijgen om de contractueel bedongen schadevergoeding van 1.800.000 fr. in schijven af te betalen en de verkopers zich op hun beurt ertoe verbinden om de gebouwen onmiddellijk te verlaten. In januari en maart 1995 worden respectievelijk reeds 800.000 fr. en 400.000 fr. door eisers aan verweerders betaald.

Tijdens de daaropvolgende besprekingen met een nieuwe potentiële koper komen echter een aantal tot dan toe voor de eisers-kopers onbekende feiten aan het licht. Zo zouden de verkopers in 1990 een grondruil met de burens hebben doorgevoerd die ertoe geleid heeft dat de mestkippenstallen werden gebouwd op de geruilde kadastrale percelen waarvoor geen milieuvergunning werd afgeleverd.

Op 24 mei 1995 dienen de verweerders een regularisatieaanvraag in, die op 31 augustus 1995 resulteert in de afgifte van een milieuvergunning.

2. De vordering van de eisers

De kopers vorderen de nietigverklaring van de onderhandse koopovereenkomst van 27 september 1994 en de vaststellingsovereenkomst van 9 januari 1995, en eisen bijgevolg de teruggave van de reeds betaalde contractueel bedongen schadevergoeding, vermeerderd met de interesten,

en een bijkomende schadevergoeding ten belope van 100.000 fr.

De verkopers stellen een tegenvordering in die ertoe strekt de kopers te horen veroordelen tot de betaling van 600.000 fr., zijnde het nog resterende saldo van de conventionele verbrekingsvergoeding.

3. De beoordeling door de rechtbank

a. Voorafgaande opmerking

Vooraf merken we op dat op de door verweerders opgeworpen exceptie van onontvankelijkheid, gesteund op het gegeven dat op 9 januari 1995 met de eisers een dading zou zijn gesloten (exceptie van dading of *exceptio litis per transactionem finitae*), niet nader wordt ingegaan. De rechtbank komt ons inziens immers tot de juiste conclusie wanneer ze stelt dat de wezenskenmerken van een dading – vooral dan het vereiste «wederzijdse toegevingen» – niet aanwezig zijn en derhalve enkel van een vaststellingsovereenkomst kan worden gesproken (over de essentiële bestanddelen van de dading en haar verhouding tot de vaststellingsovereenkomst, zie B. Tilleman, I. Claeys, C. Coudron en K. Loontjens, *Dading*, in *A.P.R.*, Antwerpen, Kluwer, 2000, p. 8-9, nrs. 4-6 en p. 33-40, nrs. 68-90). De geldigheid van deze vaststellingsovereenkomst, waarin de rechten en verplichtingen voortspruitende uit de verkoopovereenkomst worden bepaald, zal derhalve worden gedetermineerd door de geldigheid van die verkoopovereenkomst, voorwerp van deze annotatie.

b. Situering van de problematiek: het verband tussen het wilsgebrek dwaling en de precontractuele informatie- en onderzoeksplichten

Het geannoteerde vonnis is vooral belangwekkend omdat het een analyse van het wilsgebrek dwaling in termen van precontractuele informatie- en onderzoeksplichten van de betrokken partijen inhoudt. Daarmee wordt in ons recht een tendens voortgezet waarmee de toenadering tot het Nederlandse recht, waarin de dwaling en de precontractuele informatie- en onderzoeksplichten inmiddels wettelijk met elkaar zijn verbonden (art. 6:228 N.B.W.), steeds groter wordt (zie b.v. E. Davio, «Obligation de renseignement et vices du consentement» (noot onder Vred. Wervik, 8 februari 1994), *T. Vred.* 1996, (261), 269-274; Luik 11 december 1989, *Act. Dr.* 1991, 210, met noot L. Hervé; Vred. Westerlo 28 april 1995, *R.W.* 1997-98, 828).

De band tussen het wilsgebrek dwaling en de precontractuele informatieplichten hoeft niet te verwonderen. Informatie vormt immers de onontbeerlijke bouwsteen om intern, psychologisch uit te maken of men wenst te contracteren en tegen welke voorwaarden; een verkeerde voorstelling van de werkelijkheid en dus de dwaling, zijn dan ook vaak het gevolg van gebrekkige informatie in de persoon van de dwalende. Aanvankelijk plaatste men zich bij de beoordeling meestal in de positie van de contractant-slachtoffer van de dwaling, maar geleidelijk aan heeft het klassieke dwalingsconcept belangrijke jurisprudentiële ontwikkelingen ondergaan, waarbij de aandacht is verschoven naar de wederpartij als mogelijke veroorzaker van de dwaling. Zo werd ruimte gecreëerd voor aandacht voor pre-

contractuele informatie- en onderzoeksplichten (A. De Boeck, «De informatieverplichting van de professioneel t.a.v. de consument», in Y. Merchiers (red.), *Consumentenrecht*, Brugge, Die Keure, 1998, p. 21, nr. 41).

Het besproken vonnis biedt een mooie illustratie van de «raakpunten» tussen het wilsgebrek dwaling en de precontractuele informatieplichten.

c. De essentiële of substantiële dwaling

In casu waren de verkopers uit het oog verloren dat zij op 19 juli 1990 een gedeelte van hun eigendom hadden geruild met hun buur, zodat de kadastrale perceelnummers op de vergunning betrekking hadden op de percelen die op dat ogenblik aan de buur toebehoorden, terwijl het kippenvetmesterijbedrijf zich bevond op percelen waarvoor geen vergunning was afgegeven.

De kopers, die voortgaan op de verklaring in de algemene verkoopvoorwaarden in de onderhandse koopovereenkomst, verkeren in de overtuiging dat zij onroerende goederen verwerven waarop zij volledig reglementair tot 2011 een kippenvetmesterij mogen uitbaten.

Terecht aansluitend bij de analyse die Van Gerven voorstelt van de dwaling, namelijk dat het gaat om een discrepantie tussen de werkelijke wil en de werkelijkheid (W. Van Gerven, *Algemeen deel*, in *Beginnelsen van Belgisch privaatrecht*, R. Dillemaans en W. Van Gerven (red.), Brussel, Story-Scientia, 1987, p. 311-315, nr. 105), komt de rechtbank tot het besluit dat er wel degelijk een substantiële dwaling bij de kopers aanwezig was. Ten tijde van het sluiten van de koop hadden zij immers duidelijk een verkeerde voorstelling van de realiteit en verkeerden zij in de overtuiging dat ze voor de uitbating van het kippenvetmesterijbedrijf – beoogde bestemming van de gekochte onroerende goederen – over de nodige vergunning konden beschikken.

Opdat de vergissing als een rechtens relevante dwaling in aanmerking zou kunnen komen, is vereist dat ze betrekking heeft op een element dat determinerend (doorslaggevend) is voor de toestemming, zodanig dat zonder dat element, het contract niet zou zijn gesloten. Wanneer we kijken naar gegevens als de uitdrukkelijke vermelding van de vergunning in het verkoopcompromis en de start van de uitbating door de kopers nog vóór het verlijden van de authentieke akte, kunnen we niet anders dan besluiten dat de aanwezigheid van de vergunning voor de kopers van doorslaggevend belang was om tot de koop over te gaan. De omstandigheid dat de verkopers ongeveer een jaar na het sluiten van de onderhandse koopovereenkomst op basis van een administratieve regularisatieprocedure wél een exploitatievergunning verkregen voor de juiste percelen grond, is van geen invloed voor de beoordeling van de dwaling die zich immers enkel richt naar het ogenblik van de wilsovereenstemming tussen de partijen (zie b.v. Brussel 6 maart 1964, *Pas.* 1965, II, 98; Vred. Antwerpen 27 juni 1995, *R.W.* 1996-97, 1240, met noot).

d. De dwaling moet «gemeen» zijn: eerste ontmoeting met de precontractuele informatieplichten

Dit vereiste moet zo worden opgevat dat de ene contractpartij geweten moet hebben of minstens behoorde te weten dat de andere, dwalende partij, een doorslaggevend belang hechtte aan de hoedanigheden waaromtrent de dwa-

ling wordt ingeroepen (*kenbaarheidsvereiste*). Kortom, deze hoedanigheid moet zijn opgenomen in de contractuele sfeer.

Wat de relevantie van de precontractuele informatieplichten betreft, kunnen twee hypothesen worden onderscheiden. In de eerste plaats kan het zo zijn dat een partij de voor dat soort contract normale, substantiële hoedanigheden op het oog had. Ze geniet dan van een algemeen vermoeden dat iedere partij, bij het sluiten van de overeenkomst, minstens die hoedanigheden nastreeft die normaal te vinden zijn bij een overeenkomst van die aard, en de wederpartij van de dwalende wordt bijgevolg vermoed hiervan op de hoogte te zijn (P. Van Ommeslaghe, «Observations sur la théorie de la cause dans la jurisprudence et la doctrine moderne» (noot onder Cass., 13 november 1969), *R.C.J.B.* 1970, p. 355-356, nr. 18). In een tweede hypothese streeft een partij voor haar doorslaggevende, bijzondere hoedanigheden of eigenschappen na. Opdat dergelijke elementen in de contractuele sfeer treden, is het nodig dat de wederpartij op de hoogte wordt gebracht van het belang dat aan die elementen wordt gehecht. Kortom, het vereiste dat de dwaling gemeen moet zijn opdat ze tot de nietigverklaring kan leiden, brengt voor de dwalende een *precontractuele spreekplicht* mee m.b.t. die elementen die voor haar van doorslaggevend belang zijn, en die, gelet op de aard van het contract of de omstandigheden waarin dit wordt gesloten, normalerwijs niet als zodanig worden bestempeld (A. De Boeck, *Informatierechten en -plichten bij de totstandkoming en uitvoering van overeenkomsten*, Antwerpen, Intersentia, 2000, p. 232-233, nr. 539). In casu acht de rechtbank het bewezen dat de exploitatievergunningen in de contractuele sfeer zijn getreden door de uitdrukkelijke vermelding ervan in de onderhandse overeenkomst, wat onmiskenbaar het resultaat is van precontractuele informatie-uitwisseling op dit terrein.

e. Het vereiste van verschoonbaarheid van de dwaling: had de dwalende beter kunnen en/of moeten weten?

Sinds het cassatiearrest van 6 januari 1944 (*Arr. Verbr.* 1944, 66 en *Pas.* 1944, I, 133, met noot R.H.) wordt algemeen aanvaard dat de door een essentiële dwaling aangetaste overeenkomst slechts kan worden nietigverklaard indien de vergissing van de partij die ze inroept, verschoonbaar is. Dit betekent dat het een dwaling moet betreffen die een normaal zorgvuldig en redelijk persoon, geplaatst in dezelfde concrete omstandigheden, eveneens zou hebben begaan. De band met de plicht *zichzelf te informeren* – de *onderzoeksplicht* om zelf de nodige inlichtingen in te winnen in de mate dat een voorzichtig en redelijk mens dat zou doen alvorens te contracteren – ligt dan ook voor de hand en werd overigens door het Hof van Cassatie in het mijlpaalarrest van 1944 uitdrukkelijk aangegeven: «... lorsqu'un contractant néglige volontairement de s'éclairer sur les motifs qu'il croit avoir de souscrire le contrat, il assume les risques d'erreur, quant à ces motifs, et est censé avoir voulu le contrat avec les risques qu'il comporte» (eigen cursivering).

De grondslag voor dit verschoonbaarheidsvereiste is volgens de rechtspraak van het hoogste rechtscollege te vinden in de wilsleer zelf; de onverschoonbare dwaling is bij gebreke aan een constitutief bestanddeel van de dwaling, geen dwaling in de zin van de artt. 1109, 1110 en 1117 B.W. Steeds meer auteurs pleiten echter voor de leer van de *culpa in contrahendo* als grondslag (het eerste pleidooi is van de hand

van R. Kruithof, noot onder Rb. Dendermonde, 18 september 1970, *R.W.* 1971-72, 635-636; voor een overzicht, zie R. Kruithof, H. Bocken, F. De Ly en B. De Temmerman, «Overzicht van rechtspraak (1981-1992), Verbintenissen», *T.P.R.* 1994, p. 335, nr. 116). Het grootste voordeel dat met de toepassing van de leer van de precontractuele fout gepaard gaat, betreft ons inziens de aldus creëerbare eenheid in de rechtsregeling rond de totstandkomingsfase van het contract (steeds wordt teruggegrepen naar dezelfde precontractuele zorgvuldigheidsnorm van art. 1382 B.W.), die – de besproken casus moge het illustreren – al te vaak door dezelfde feitelijke (informatie)problematiek wordt getekend. Nochtans leidt het hanteren van een verschillende (theoretische) grondslag ook tot praktische verschillen. Wanneer men, zoals het Hof van Cassatie, vertrekt van de wilsleer, wordt de schuld van de dwalende *in concreto* beoordeeld, wat wil zeggen dat men rekening moet houden met alle concrete, subjectieve eigenschappen van de dwalende. Met de grondslag van de art. 1382-1383 B.W. gaat in principe een beoordeling *in abstracto* gepaard, waarbij wordt gerefereerd aan de *bonus pater familias* van dezelfde categorie en geplaatst in dezelfde concrete externe omstandigheden als de dwalende. Hoewel ook met een abstracte beoordeling een zekere concretisering gepaard gaat, kunnen sommige casussen toch een verschillende uitkomst krijgen naargelang voor een abstracte of concrete beoordeling wordt gekozen (zie over deze problematiek uitvoeriger A. De Boeck, *o.c.*, p. 238-240, nrs. 555-557 en het aldaar vermelde voorbeeld).

Het geannoteerde vonnis is een illustratie van een tendens in de rechtspraak waarbij de verschoonbaarheid meer en meer wordt benaderd vanuit de houding van de wederpartij van de dwalende. De dwaling wordt in de rechtspraak vaker als verschoonbaar bestempeld indien zij (mede) is «veroorzaakt» of versterkt door de onjuiste of onvolledige informatie die door de wederpartij werd verstrekt, m.a.w. de dwaling is verschoonbaar indien ze het gevolg is van een fout van de wederpartij (zie b.v. Bergen 31 maart 1987, *J.L.M.B.* 1987, 770; Rb. Charleroi 16 juni 1987, *T.B.B.R.* 1988, 573). Onnodig te zeggen dat het verband met de precontractuele aansprakelijkheid hier wel bijzonder duidelijk wordt! Deze weg wordt ook expliciet gevolgd in het geannoteerde vonnis: de rechtbank stelt vast dat de kwestie van de exploitatievergunning het voorwerp is geweest van precontractuele besprekingen, maar dat de verkopers verkeerde informatie hebben verstrekt. Omdat de rechter ervan uitgaat dat de verkopers een mededelingsplicht hadden, maar klaarblijkelijk verkeerde inlichtingen verstrekten, wordt hen een *culpa in contrahendo* verweten. Daarenboven, zo stelt de rechtbank, mocht de koper *in casu* volledig op het meegedeelde vertrouwen, gelet op de gedetailleerde vermeldingen in de overeenkomst omtrent de verkregen vergunning (M.B., jaartal, aantal dieren,...).

De analyse die dient te worden gemaakt, verloopt aldus in termen van precontractuele informatie- en onderzoeksplichten. Aangezien de grondslag van deze precontractuele plichten kan worden gevonden in de precontractuele zorgvuldigheidsnorm, moet eerst worden nagegaan of het referentiegedrag van de *bonus pater familias* geplaatst in dezelfde omstandigheden tot een informatieplicht doet besluiten, en vervolgens, of de wederpartij volledig op deze meegedeelde informatie mag vertrouwen. *In casu* mag inderdaad tot een informatieplicht in de persoon van de ver-

koper worden besloten: mede gelet op het belang van de exploitatie voor de kopers – welk belang gekend was bij de verkoper – kan men stellen dat de nodige vergunning daartoe tot het voorwerp van de koopovereenkomst behoort. De verkoper kent uiteraard het voorwerp van zijn verkoop; de koper is op dit punt onwetend en is aangewezen op de verkoper, die deze informatie gewoon reeds in zijn bezit heeft. Wat het tweede deel van deze vraagstelling betreft, lijkt ons de formulering van de rechtbank dat de dwaling «altijd» als verschoonbaar wordt beschouwd indien ze is veroorzaakt door een fout van de tegenpartij, onge nuances. *A priori* is er immers geen enkele grond om de eigen zorgvuldigheidsplicht van de ontvanger van de informatie uit te schakelen.

Nochtans moet met alle omstandigheden van het geval rekening worden gehouden om uit te maken in welke mate een partij, ondanks de mededelingsplicht van haar wederpartij, toch nog een eigen onderzoeks- of verificatieplicht heeft. De Nederlandse wetgever heeft dit vraagstuk geregeld: hoewel de regel ook is dat de dwalende mag afgaan op de door de wederpartij gedane mededelingen, maakt het tweede lid van art. 6:228 N.B.W. het mogelijk om de dwaling, gelet op de aard van de overeenkomst, de in het verkeer geldende opvattingen of de omstandigheden van het geval, toch voor rekening van de dwalende te laten komen (en dus geen nietigverklaring toe te passen). In de eerste plaats moet naar de mededeling zelf worden gekeken: aan vage mededelingen of algemene aanprijzingen («de beste», «goede kwaliteit», enz.) mag minder snel geloof worden gehecht dan aan duidelijke antwoorden op precieze vragen. Ook de aard van het contract kan een rol spelen, b.v. de verkoop van een tweedehandswagen, in welk geval men de uitspraak dat de wagen weliswaar tien jaar oud is, «maar zo goed als nieuw» met de nodige korrel zout moet opvatten. Ten slotte, maar niet in het minst, zijn er de maatschappelijke positie van de partijen en hun deskundigheid. Van een deskundige wordt immers verwacht dat hij sneller dan een leek de onjuistheid van informatie doorziet of moet doorzien (zie hierover meer uitgebreid, A. De Boeck, *o.c.*, p. 254-257, nrs. 592-597). Het standpunt van de rechtbank *in casu* is overtuigend, aangezien de informatie betrekking had op een zeer precies gegeven (het hebben van een geldige exploitatievergunning) en die informatie bovendien gedetailleerd en zonder voorbehoud is opgenomen in de onderhandse koopovereenkomst. Er waren geen aanwijsbare redenen aanwezig die de koper zouden hebben moeten doen twijfelen aan de juistheid van het meegedeelde. De rechtbank besluit dan ook volkomen terecht tot de nietigverklaring van de koopovereenkomst en de vaststellingsovereenkomst.

f. De aanvullende schadevergoeding als sanctie voor de «veroorzaker» van de dwaling

Wanneer de dwaling is geanalyseerd in termen van tekortkoming aan de precontractuele informatieplicht, zoals dat in het geannoteerde vonnis is gebeurd, is er evident ook ruimte voor het toekennen van een schadevergoeding wanneer, conform art. 1382-1383 B.W., kan worden aangetoond dat die tekortkoming in oorzakelijk verband staat met een daaruit voortvloeiende schade. Oorspronkelijk vorderden de kopers in deze zaak ook een schadevergoeding, maar deze eis hebben zij in hun conclusie niet meer hernomen.

4. Besluit

Het geannoteerde vonnis kan worden goedgekeurd. Wie een onroerend goed verwerft met de bedoeling er een bepaalde bedrijfsactiviteit in te ontplooiën, moet zich op de dwaling kunnen beroepen indien blijkt dat het belang van die bestemming ook voor de verkoper duidelijk moet zijn geweest en deze laatste in de onderhandse koopovereenkomst zelfs bevestigde dat de nodige milieuvergunning daartoe ook daadwerkelijk voorhanden was. Indien dan later blijkt dat die milieuvergunning ontbreekt, is het opportuun dit gegeven in de risicosfeer van de verkoper te leggen, ook indien deze geen opzet (in welk geval er eventueel sprake zou kunnen zijn van bedrog, *quod non in casu*) kan worden verweten. De toenadering tussen het wilsgebrek dwaling en de precontractuele informatieplicht, zoals die vooral wordt werkstelligd door de jurisprudentiële eisen van kenbaarheid en verschoonbaarheid van de dwaling (*supra*), heeft als belangrijke verdienste bij te dragen tot een zekere «responsabilisering»: de aanwezigheid van een «zuiver» wilsgebrek is niet langer voldoende om de nietigverklaring te kunnen verkrijgen; het moet duidelijk zijn dat men zelf niet verantwoordelijk is voor de gebrekkige wil door zich niet te informeren wanneer men dat wel behoorde te doen, of omgekeerd, dat de wederpartij door haar precontractuele informatiefout deze gebrekkige wil heeft veroorzaakt. Een foutief gedrag van de wederpartij mag dan wel *de lege lata* geen formeel vereiste zijn (de dwaling hoeft immers ook niet uit te gaan van de wederpartij), de ontwikkeling die het dwalingsbegrip doormaakt, brengt mee dat de dwaling die wordt gevolgd door nietigverklaring *de facto* in de meeste gevallen de grondslag vormt voor de beteugeling van informatieve tekortkomingen in de persoon van de wederpartij van de dwalende. Het wilsgebrek dwaling wordt aldus steeds meer opgeslorpt door de zorgvuldigheidsnorm die de precontractuele fase beheerst, en de vraagstelling «peut-on encore envisager une erreur spontanée et non provoquée, une erreur autonome, indépendante de la notion de faute» (E. Davio, *l.c.*, p. 273, nr. 17) lijkt meer dan ooit aan de orde.

Wanneer men derhalve in sommige rechtsleer de opvatting terugvindt dat uit de figuur van de dwaling géén recht op informatie kan worden afgeleid (b.v. W. Wilms, «Het recht op informatie in het verbintenissenrecht. Een grondlagenonderzoek», *R.W.* 1980-81, 494-495), dan is die slechts juist in zoverre men daarmee een *afdwingbaar* recht bedoelt. Hier is ons inziens onmiskenbaar sprake van een onderzoeks- en informatiematielast (zie daarover meer uitgebreid A. De Boeck, *o.c.*, p. 247-248, nr. 574 en p. 530, nr. 1237).

Annick De Boeck
Docent Universiteit Antwerpen (UFSIA)
Advocaat

VREDEGERECHT TE SINT-GENESIUS-RODE

8 FEBRUARI 1999

Rechter: de h. Lauwers

Advocaten: mrs. Vandervorst loco Van Cauwelaert en
Montpellier loco Vandemeulebroeke

Huur – Woninghuur – Toepasselijkheid Woninghuurwet – Huurder rechtspersoon – Bestemming van het gehuurde goed tot woning van bestuurder van rechtspersoon

Ook al is in beginsel de huurovereenkomst betreffende een onroerend goed dat wordt verhuurd aan een rechtspersoon niet onderworpen aan de Woninghuurwet, kan middels het onderzoek van de bepalingen van het huurcontract en middels de feitelijke vaststelling dat het verhuurde goed met instemming van de verhuurder door de bestuurder en zijn gezin wordt bewoond, geoordeeld worden dat de Woninghuurwet wel van toepassing is.

N.V. D. en G. t/ N.V. T.F.C.E.

Op 11 juni 1998 hebben partijen een huurovereenkomst ondertekend, genaamd «Bail de location résidentielle» m.b.t. een niet gemeubelde villa/huis gelegen te Sint-Genesius-Rode, (...) omvattende een living, een eetkamer, een «super uitgeruste keuken», zeven kamers, kelder, alarminstallatie, garage en tuin, dit alles voor een termijn van negen jaar, aanvangend op 15 juli 1998 en aan een maandelijks huurprijs van 240.000 fr.

Art. 2 bevat onder meer de bijzondere clausule volgens welke de huurder op elk ogenblik aan de huurovereenkomst een einde kan maken indien hij om professionele redenen verplicht is het land te verlaten.

De ontwerpakte van art. 13 van het huurcontract voorziet twee mogelijkheden, namelijk ofwel dat de huurder aan het gehuurde goed de bestemming gaf er zijn hoofdverblijfplaats te vestigen, ofwel integendeel er slechts een tweede verblijf te vestigen; de tweede mogelijkheid werd in het bewuste artikel doorgehaald.

De huurovereenkomst bepaalt niet de namen van de natuurlijke personen die hebben ondertekend voor rekening van de twee rechtspersonen in het geding, maar uit de vergelijking van de handtekeningen blijkt dat, althans wat de huurster betreft, deze ondertekend werd door de heer Philippe M., de bestuurder, die onder meer ook de aangetekende brief van 14 augustus 1998 ondertekent.

Het is immers reeds op deze datum, nauwelijks een maand na de aanvang van het huurcontract, dat verweerster bij aangetekende brief aan eiseres opzeg van huur betekent, waarbij zij stelt te handelen in overeenstemming met de bepalingen van de huurovereenkomst («conformément aux dispositions du bail de location résidentielle que nous avons signé le 11 juin 1998»).

Er ontwikkelt zich een hele briefwisseling omtrent de vraag of de opzeg geldig dan niet geldig is en welke vergoedingen betaald moeten worden. Er komt geen akkoord tot stand en uiteindelijk wordt het geding ingeleid.

Verweerster stelt in hoofdorde dat de wet van 20 februari 1991 tot bescherming van de hoofdverblijfplaats van de huurder niet van toepassing is.

In beginsel is een huurovereenkomst van een onroerend goed dat wordt verhuurd aan een rechtspersoon immers niet ontworpen aan de Woninghuurwet van 20 februari 1991 (*Parl. St.*, Kamer, 1990-91, nr. 1357/10 en 39; *Parl. St.*, Senaat, 1990-91, nr. 1190/2, p. 63), behalve dan in het specifieke maar *in casu* niet van toepassing zijnde geval vermeld in art. 1, § 1bis van deze wet, als ingevoegd bij de wet van 13 april 1997 (zie ook Vred. Elsen II, 28 juni 1996, *T. Vred.*,

1998, 21; A. Pauwels en P. Massart, *Bestendig handboek van huishuur en handelshuur*, B-II-1-2).

Nu blijkt echter dat de voorliggende huurovereenkomst – als hoofding draagt «bail de location résidentielle»; – dat art. 2 een bijzondere clause bevat ter vroegtijdige beëindiging van de huurovereenkomst voor het geval de huurder om professionele redenen het land moet verlaten; – dat in art. 13, waarin de keuze werd gelaten tussen allereerst een huur als hoofdverblijfplaats en vervolgens een huur als tweede verblijfplaats, deze tweede mogelijkheid werd doorgehaald en er aldus een huur als hoofdverblijfplaats werd bedongen.

Aldus blijkt dat eiseres die, het zij herinnerd, een zeer luxueuze villa heeft verhuurd, schriftelijk haar toestemming heeft gegeven voor deze bestemming als hoofdverblijfplaats.

Dit bevestigt Ons in de overtuiging dat *in concreto*, aan de hand van de feitelijke situatie, moet worden nagegaan of het gehuurde goed tot hoofdverblijfplaats is bestemd.

Er werd reeds geoordeeld dat als een huurovereenkomst betreffende een woning wordt gesloten door een vennootschap als huurster, maar deze woning in feite wordt betrokken door de gedelegeerde bestuurder van de vennootschap, de Woninghuurwet op deze overeenkomst van toepassing is (Vred. Brugge, 24 mei 1994, *T.B.R.*, 1994, 100).

Welnu, in haar conclusie neergelegd ter griffie op 19 oktober 1998 stelt verweerster uitdrukkelijk dat haar bestuurder, de heer M., het gehuurde pand met zijn familie moest betrekken en dat, nadat hij er ingetrokken was, zijn familie en hijzelf beseften dat de nabijheid van de Waterloosesteenweg de woning nagenoeg onbewoonbaar maakte.

Er kan niet duidelijker worden aangetoond dat het wel degelijk de bedoeling was dat het de bestuurder van verweerster was die de plaatsen met zijn familie zou betrekken, zodat met reden gesteld kan worden dat de Woninghuurwet op het geval van toepassing is.

Het kwam verweerster derhalve toe, overeenkomstig art. 3, § 5, van de Woninghuurwet, een opzeggingstermijn van drie maanden in acht te nemen en bovendien een vergoeding te betalen gelijk aan drie maanden huur, daar zij de huurovereenkomst beëindigt tijdens de eerste driejarige periode en de huurovereenkomst een einde neemt gedurende het eerste jaar.

Overeenkomstig art. 3, § 9, van de Woninghuurwet neemt in alle gevallen waarin een opzegging te allen tijde kan worden gedaan, de opzeggingstermijn een aanvang de eerste dag van de maand die volgt op de maand tijdens welke de opzegging wordt gedaan.

In casu werd de opzegging gedaan op 14 augustus 1998 en heeft de opzegtermijn derhalve een aanvang genomen op 1 september, om te eindigen op 30 november 1998.

Dat partijen ter zitting van 19 oktober 1998 onder voorbehoud van alle rechten, hebben aanvaard dat de huur beëindigd zou worden op datum van het vonnis, wijzigt niets aan het recht van eiseres om betaling te vorderen van de huurprijs tot en met november 1998.

De vordering van eiseres tot betaling van 720.000 fr. als vervangende opzeggingsvergoeding en van 720.000 fr. wederverhuuringsvergoeding is gegrond.

...

BOEKEN

K. MALFLIET en E. DE MAEYER (red.), **Legal Perspectives. The legal profession and human rights in Uzbekistan**, Leuven, Garant, 1999, 325 p.

Het gebeurt niet vaak dat er in België een publicatie op de markt verschijnt waarin aandacht wordt besteed aan de juridische ontwikkelingen in de landen van de voormalige Sovjetunie, laat staan aan de evolutie in een van de Centraal-Aziatische landen. Het voorliggende boek is het resultaat van een samenwerkingsproject tussen het Instituut voor Europees Beleid van de K.U. Leuven en het Staatsinstituut voor Recht van Tashkent, Oezbekistan. Het bevat 31 bijdragen van Oezbeekse en Belgische juristen die elk zowel in het Russisch als in het (soms gebrekkig) Engels worden gepubliceerd. Ze werden in twee grote delen ondergebracht, het eerste over juridische beroepen, het tweede over mensenrechten.

Zoals helaas vaker het geval is met dergelijke publicaties over Oost-Europees en «postsovjets»-recht, zijn de bijdragen van heel ongelijke kwaliteit. Dit hoeft ook niet te verbazen zolang er geen voldoende omvangrijke hooggekwalificeerde, zelfstandig denkende beroepsgroep van juristen ontstaat in de betrokken landen. Dit is op zichzelf een deel van het probleem dat de rode draad vormt doorheen het hele boek: hoe kan een rechtsstaat worden gebouwd op de puinhopen van het rechtsnihilisme uit de sovjetperiode en de autoritaire regeerstijl die ook in pre-sovjettijden prevaleerde?

Hoe moeilijk het is om uit het oude denken los te komen, moge meteen blijken uit de inleidende bijdrage van Babaev, de rector van het Staatsinstituut voor Recht. Het volstaat naar de voetnoten te kijken: zes in aantal en in onvervalste sovjetstijl zes citaten uit de werken van Islam Karimov, de huidige president van Oezbekistan. Het artikel herhaalt het centrale thema in het officiële discours: sedert 1991 heeft Oezbekistan op onomkeerbare wijze de weg ingeslagen naar een democratische rechtsstaat, een revolutionaire omwenteling maar zonder shocktherapie en met behoud van eigen tradities en waarden. De vijf principes voor de opbouw van een nieuwe democratische maatschappij en staat, die door Karimov geponeerd en door Babaev overgenomen worden, zijn zeer typerend voor het postsovjedenken in vele landen van de voormalige USSR: economie moet overwicht hebben op politiek (de resten van het marxisme-leninisme – infrastructuur determineert suprastructuur – of geloof in een ultraliberalisme met een minimale rol voor de staat?); de staat moet de belangrijkste hervormer zijn (wat concreet betekent dat de rechtsstaat en de markteconomie in Oezbekistan niet als resultaat van een lang historisch proces ontstaan, maar op een welbepaald moment als politiek concept van bovenaf worden opgelegd aan de maatschappij); het recht moet in alle sociale sferen overheersen (een overdreven geloof in het probleemoplossend gehalte van het recht, en met name van de wet); een sterke sociale politiek is nodig (maar is onmogelijk door de economische en financiële crisis); de overgang naar een markteconomie moet geleidelijk gebeuren, en de levensstandaard van de bevolking mag niet dalen (maar dat is een wensdroom, zeker in een land als Oezbekistan dat zowel economisch als demografisch en sociaal vele kenmerken van een ontwikkelingsland heeft).

Andere Oezbeekse bijdragen getuigen van een veel grotere wetenschappelijkheid. Dit geldt bijvoorbeeld voor het artikel geschreven door A.H. Saidov, die in een tiental bladzijden een mooi overzicht van de externe rechtsgeschiedenis van Oezbekistan geeft, met hier en daar wat rechtsvergelijkende knipoogjes. De auteur deelt het huidige Oezbeekse rechtstelsel in bij de Romaans-Germaanse rechtstelsels, gelet op de centrale plaats die wetgeving binnen het geheel van de rechtsbronnen inneemt, en de aanwezigheid van talrijke wetboeken, en neemt sedert de onafhankelijkheid van Oezbekistan in 1991 eerder een verdere toenadering dan een vervreemding van deze Europees continentale rechtstelsels te kunnen vastleggen. Voorts besteedt Saidov op een genuanceerde wijze aandacht aan de verhouding tussen het huidige Oezbeekse recht en de Shari'a, en aan de eigen kenmerken van de Oezbeekse samenleving («paternalisme of the state and a communal lifestyle»), waarmee de wetgever rekening moet houden bij de introductie in Oezbeekse recht van een westers eigendoms- en ondernemingsrecht dat louter op de behartiging van privé-belangen is gericht.

Lezenswaardig zijn verder de bijdragen van Rashidova (over mensenrechten in het algemeen, maar ook over het instituut van de ombudsman) en Bakaeva (eveneens over het instituut van de ombudsman). Het optimisme van beide auteurs dient o.i. toch sterk genuanceerd te worden. De officiële benaming van de Oezbeekse ombudsman, de «Gevolmachtigde van het Parlement inzake mensenrechten», maakt reeds duidelijk dat het instituut een heel andere invulling krijgt dan in Europese landen, inclusief België, het geval is. De Oezbeekse ombudsman is niet alleen een centraal aanspreekpunt voor de burger die klachten heeft over de werking van het overheidsapparaat, in het bijzonder de administratie van de uitvoerende macht en ook van de lokale besturen, maar heeft een veel ruimere en vagere bevoegdheid. Hij of zij waakt over de naleving van de politieke, burgerlijke, economische, sociale, ecologische en culturele rechten van de mens door de uitvoerende en rechterlijke macht, door ministeries, staatsondernemingen en -instellingen, hij is m.a.w. een soort van mensenrechtenactivist ingesteld door en verbonden aan het parlement. Opmerkelijk is nog dat hij ook de naleving van de mensenrechten door de politieke partijen, vakbonden, jeugdorganisaties, wetenschappelijke verenigingen en andere geregistreerde organisaties van burgers controleert. Dit lijkt ons tekenend voor de postsovjeteriode, omdat het laat zien hoe in de recente wetten die toch worden aangeprezen als bouwstenen van de Oezbeekse rechtsstaat, het maatschappelijke middenveld wordt gewantrouwd en wordt gezien als een bedreiging voor de rechten van de individuele burgers, en niet als een begin van een georganiseerde *civil society* die zelf beschermd moet worden tegen een al te expansieve staat. De ruime bevoegdheidsomschrijving is ook gevaarlijk voor de ombudsman zelf, omdat die hem haast onvermijdelijk in een veel te «politieke» rol dwingt (het Russische voorbeeld, dat kennelijk voor de Oezbeekse wetgever inspirerend gewerkt heeft, bewijst dit). De ruime bevoegdheidsomschrijving was bovendien niet nodig: de bedenkelijke performantie van het overheidsapparaat in de voormalige Sovjetunie, met zijn haast legendarische minachting voor de burger, kon op zichzelf reeds de oprichting van een ombudsinstituut rechtvaardigen.

Bij de bijdragen van de Belgische juristen springen vooral die van Eva Brems en van Katlijn Malfliet in het oog.

Eva Brems houdt de culturele en specifiek islamitische kritiek op de universaliteit van de internationale mensenrechten tegen het daglicht. Zij schetst eerst de in oorsprong vanuit de antropologie gevoede kritiek op het universele karakter van de mensenrechten, en probeert hierop een constructief antwoord te formuleren. Allereerst moet de culturele kritiek op de universaliteit van mensenrechten niet worden begrepen als een afwijzing van de universaliteit; in wezen is het concept van universaliteit nauw verbonden met de gelijkheidsgedachte, een gelijkheid die ook door de niet-westerse culturen en staten opgeëist wordt.

Uiteraard hebben mensenrechten geen reële betekenis als ze niet leven bij de bevolking. Culturen zijn evenwel niet statisch, kunnen ontvankelijker worden voor mensenrechten. Mensenrechten hebben overigens een revolutionaire roeping, kunnen samenlevingen veranderen. Maar ook het internationale mensenrechtensysteem kan zelf respectiever worden voor niet-westerse culturen. Dit kan door de standaarden zelf te wijzigen, bv. door het opwaarderen van sociale, economische en culturele rechten, en de erkenning van het recht op ontwikkeling en andere collectieve rechten. Dit is volgens de auteur slechts aanvaardbaar voor zover het niet ten koste gaat van de burgerlijke en politieke rechten en de rechten van het individu.

Voorts kunnen de mensenrechten worden aangevuld met de plichten van de mens. O.i. had de auteur hierbij wel uitdrukkelijk het voorbehoud moeten maken dat er geen onlosmakelijke band kan bestaan tussen de rechten en de plichten, m.a.w. het niet-naleven van een van de plichten mag niet leiden tot het verlies van (een van) de rechten. Het is belangrijk dit te beklemtonen, omdat deze theorie uitgerekend in de sovjetperiode – ook in Oezbekistan – sterk opgang maakte, constitutioneel werd vastgelegd en een volledige uitholling van de individuele rechten en vrijheden van de sovjet-burger tot gevolg had.

Ten slotte – maar de auteur erkent dat dit veel delicaat is – zouden sommige rechten (bv. vrije toestemming van echtgenoten tot het huwelijk, het recht om van religie te veranderen) geherformuleerd kunnen worden om tegemoet te komen aan culturele tradities inzake gearrangeerde huwelijken of de shari'a-norm met betrekking tot afvalligheid.

Blijft uiteindelijk de uitweg van de flexibele interpretatie en toepassing van de bestaande mensenrechtenstandaarden. Dit kan door een contextuele interpretatie van begrippen (de term «gezin» in het recht op gezinsbescherming kan in verschillende samenlevingen een andere betekenis hebben). De flexibiliteit zit ook in de concrete afweging die elke staat en zijn organen moet maken tussen enerzijds de bescherming van de rechten van de mens en anderzijds de toepassing van geoorloofde beperkingen op die rechten.

De laatste auteur, Katlijn Malfliet, stelt vast dat het na de val van het communisme in de GOS-staten noodzakelijk geworden was een nieuwe waardenconstellatie te vormen. Het vacuüm werd in het officieel discours gevuld door een sterk geloof in het absolute karakter en de universaliteit van waarden zoals de markteconomie, privé-eigendom, democratie, mensenrechten en de rechtsstaat. Westerse staten en organisaties hebben dit discours zeker niet tegengesproken. De auteur betwijfelt nochtans of dit model zonder meer toegepast en van bovenaf opgelegd kan worden in een Centraal-Aziatische staat. Kunnen in een postsovjert moslimland het liberale kapitalisme, een democratisch meerpartijensysteem, een reële bescherming van de mensenrechten, inclusief van de rechten van minderheden, kortom een rechtsstaat wel echt gedijen, of is dit alles slechts retoriek, zelfs constitutioneel vastgelegde retoriek, die alleen de machtspositie van de huidige machthebbers moet legitimeren, maar die verder geen reële band vertoont met de werkelijkheid en dus een mythe is en blijft? Deze vraag heeft voor de auteur meteen ook consequenties voor de wijze waarop westerse hulp aan deze regio geconcipeerd moet worden. Zij verwerpt duidelijk de idee van eenrichtingshulpprogramma's op juridisch gebied en verkiest een echt samenwerkingsprogramma dat de verhoging van pluralisme en tolerantie aan beide zijden beoogt. Het is een gedachte die alvast in het voorliggend boek gestalte gekregen heeft.

Michiel Elst

D. DESCHRIJVER, V.Z.W. & Belastingen, Het fiscaal statuut van de V.Z.W., de Stichting, de Internationale Vereniging met Wetenschappelijk Doel en de Vennootschap met een Sociaal Oogmerk, tweede uitgave, Kalmthout, Biblio, 1999, 526 p.

Wie een boek schrijft over de fiscale status van de V.Z.W. en daarmee verwante entiteiten, kan twee kanten op. Ofwel bespreek je die belastingen en fiscale aspecten die typisch, soms zelfs exclusief, op dergelijke entiteiten van toepassing zijn, b.v. de rechtspersonenbelasting of de taks tot vergoeding der successierechten. Je krijgt dan een boek dat handig is om over die specifieke belastingsoorten en -aspecten te weten wat je zoekt.

Maar als lezer/gebruiker moet je een hele collectie andere wet- en handboeken raadplegen om te achterhalen hoe het zit met belastingsoorten of -aspecten die weliswaar niet typisch, laat staan exclusief, op de V.Z.W. en dergelijke van toepassing zijn, maar waarmee toch ook vele van deze entiteiten te maken krijgen. Zo kan men denken aan de bedrijfsvoorheffing op lonen van personeel tewerkgesteld door een V.Z.W. of aan de roerende voorheffing op inkomsten van aandelen, obligaties, etc. verkregen door een V.Z.W. of aan de B.T.W. op handelingen verricht aan of door een V.Z.W. En dan hebben we het nog niet gehad over milieutaksen, energietaks, lokale belastingen, douanerechten en accijnzen, etc.

Welnu, indien je ook al deze – laten wij ze gemakshalve noemen de «atypische» – belastingaspecten in je boek behandelt, dan heb je al een flink *stuk* van het boek dat Dirk Deschrijver heeft geschreven. Het is slechts een *stuk*, want de auteur begint ieder fiscaal deel, voor de volledigheid, met een overzicht van het verenigingsrecht, het civiele recht dat de oprichting, werking, enz. van de verenigingen regelt.

En de auteur stelt zich niet tevreden met alles over de V.Z.W. te schrijven, maar hij doet dit tevens over de drie andere instellingen die in de ondertitel van het boek voorkomen: de Stichting (Instelling van Openbaar Nut), de Internationale Vereniging met Wetenschappelijk Doel en de Vennootschap met een Sociaal Oogmerk.

Zoals hierboven al aangegeven, beperkt de auteur zich niet tot het fiscaal regime van handelingen gesteld door al deze verenigingen. Hij staat ook stil bij het fiscale stelsel van handelingen gesteld door derden in hun verhouding tot die verenigingen. Zo behandelt hij bv. de schenkings- en successierechten indien iemand een schenking dat

of een legaat maakt *aan* een vereniging. Ook de B.T.W. op leveringen of dienstverrichtingen *aan* V.Z.W.'s en dergelijke komt aan bod. Hetzelfde geldt voor de roerende voorheffing op betalingen van roerende inkomsten *aan* verenigingen.

Qua systematiek valt deze monografie uiteen in vier «boeken», een voor iedere verenigingsvorm (de V.Z.W., de Stichting, de Internationale Vereniging met Wetenschappelijk Doel en de V.S.O.). Hetzelfde dient eerlijkheidshalve wel opgemerkt te worden dat Boek I over de V.Z.W. meer dan 420 van de 468 (indien men de bijlagen e.d. buiten beschouwing laat) pagina's beslaat. De drie andere verenigingsvormen moeten het samen derhalve met minder dan 50 pagina's stellen en veelal blijft het commentaar van de auteur beperkt tot een verwijzing naar wat over de V.Z.W. is gezegd. Binnen ieder «boek» maakt de auteur aparte «delen» die – naast een inleidende «algemeen deel» – in chronologische volgorde de oprichting, de werking en de ontbinding van iedere verenigingsvorm inventariseren.

«V.Z.W. & Belastingen» is, zoals de lezer al kon aanvoelen, een zeer volledig en grondig naslagwerk waarin men zelden iets vruchteloos zal zoeken. Wel hebben wij af en toe de indruk dat de auteur onderdelen of titeltjes creëert, veeleer om te bewijzen dat hij eraan gedacht heeft dan wel omdat er iets zinvols te zeggen valt. Daarnaast hebben wij vooral een rechtsvergelijkende behandeling van een aantal aspecten gemist. In het licht van de revitalisering van bepaalde verenigingsvormen die door de wetgever wordt beoogd in het raam van de certificering van aandelen en waarvoor de Belgische rechtspraktijk in het verleden vaak zijn toevlucht tot buitenlandse verenigingsvormen heeft gezocht, had dit een nuttige aanvulling kunnen zijn. In het algemeen bestaat er in de huidige rechtspraktijk een grote behoefte aan een degelijke informatie over entiteiten die gebruikt kunnen worden voor de effectivering van andere activa (aandelen, schuldvorderingen, onroerende rechten, etc.).

Werner Heyvaert

J.E.M. POLAK, Effectieve bestuursrechtspraak. Enkele beschouwingen over het vermogen van de bestuursrechtspraak geschillen materieel te beslechten, Deventer, Kluwer, 2000, 60 p.

Het te recenseren boek bevat de uitgewerkte versie van de rede die de auteur heeft uitgesproken bij de aanvaarding van het ambt van deeltijds hoogleraar in het algemeen bestuursrecht aan de Universiteit van Leiden. De auteur bespreekt erin de redenen waarom het bestuursprocesrecht door zowel het bestuur als de burger als te formalistisch, te procedureel en te weinig oplossingsgericht wordt ervaren, en doet een voorstel opdat de bestuursrechter wel tot een finale, «effectieve» geschillenbeslechting zou kunnen komen.

Het mag als een heuse opdracht worden bestempeld om, in het korte bestek van een inaugurele rede, een zo complex vraagstuk als dat m.b.t. het rechtsherstel na een beslissing van de administratieve rechter te behandelen. De auteur is daar m.i. nochtans in geslaagd, en zulks op een zeer bevattelijke en toegankelijke wijze. De bezorgdheid voor zijn toehoorders zal daar ongetwijfeld niet vreemd aan zijn, maar daarnaast mag het duidelijk zijn dat de 21 jaar ervaring als advocaat in het bestuursrecht, waarop de auteur kan bogen, hem in staat stellen een dergelijk toegankelijk exposé te geven.

Het boekje behandelt een problematiek die ook bij ons actueel is en ieder zal kunnen aanspreken die met de administratieve geschillenbeslechting te maken heeft. Evolueert de administratieve geschillenbeslechting immers ook in België niet tot een procedurerecht, waarbij het alsmear moeilijker wordt de kaap van de onontvankelijkheid te omzeilen? Valt de «hakbijl» in de Belgische Raad van State niet onverbidlijk?

Het siert de auteur dat hij zich niet beperkt tot het formuleren van kritiek, maar dat hij zelf voorstellen aandragt om de bestuursrechtspraak meer «effectief» te maken. Daarbij valt niet te ontkennen dat de uiteindelijke taak van de rechter erin bestaat geschillen daadwerkelijk te beslechten, maar mag m.i. de toch wel specifieke aard van het bestuursgeschil niet uit het oog worden verloren. Zo wordt in België bij het objectief vernietigingsberoep niet het proces van de partijen, maar wel het proces van een be-

stuurshandeling gemaakt. Hoofdzaak daarbij is dat een onwettige bestuurshandeling uit het rechtsverkeer wordt geplukt, niet dat uitspraak wordt gedaan over de subjectieve rechten van de partijen of dat het bestuursgeschil een voldoende concrete oplossing krijgt voor de partijen.

De uitspraak van de administratieve rechter zal, rekening houdende met de vernietigingsbevoegdheid, in veel gevallen niet zomaar met het einde van het geschil kunnen worden gelijkgesteld, zoals volgens de auteur eigenlijk zou moeten.

Daarbij komt dat de bestuursrechter – en *in casu* de Raad van State in België – in veel gevallen geen duidelijk zicht kan hebben op de concrete gevolgen die zijn beslissingen hebben of zouden moeten hebben «te velde», en dat het zaak is van het bestuur om uit de betrokken rechterlijke beslissing de concrete gevolgtrekkingen te halen teneinde een rechtsherstel te realiseren dat zo nauw als mogelijk aansluit op de juridische redenering van de bestuursrechter. Deze laatste verkeert m.a.w. in de praktijk veelal niet in de mogelijkheid om zelf een pasklare en volledige oplossing van het bestuursgeschil te verschaffen.

De specifieke aard van het bestuursgeschil heeft daarentegen tot gevolg dat het door de auteur op een wat relativerende manier getypeerde «leerstellige cliché», dat erin bestaat dat de rechter niet op de stoel van het bestuur mag gaan zitten, nog zijn volle betekenis dient te behouden in bestuursrechtelijke aangelegenheden.

Deze bedenkingen doen ervan blijken dat de in het boek behandelde problematiek en de door de auteur geformuleerde voorstellen stof bieden voor verdere wetenschappelijke discussie. In die zin overstijgt de inaugurele rede van Polak de vrijblijvende uiteenzetting voor een studentenpubliek en wordt het lezen ervan ook voor de Belgische geïnteresseerde des te interessanter.

M. van Damme

MEDEDELINGEN

Lessencyclus: De juridische en fiscale aspecten van de jaarrekening

Het Centrum voor Beroepsvervolmaking in de Rechten (CBR) organiseert samen met UAMS een lessencyclus met betrekking de juridische en fiscale aspecten van de jaarrekening.

De lessen gaan door te Antwerpen van 6 november 2001 tot 23 april 2002 op dinsdag van 18.30u tot 22u.

Het volledig programma en bijkomende inlichtingen kan u bekomen bij UAMS, Mieke De Mulder, tel. 03/220.47.38, fax 03/220.47.34, e-mail: mieke.demulder@ua.ac.be en URL <http://www.uams.be>.

Informatiezitting: Veiligheid van producten en diensten

Het VBO organiseert op 14 november 2001 een informatiezitting met betrekking tot de nieuwe aanpak inzake veiligheid van producten en diensten.

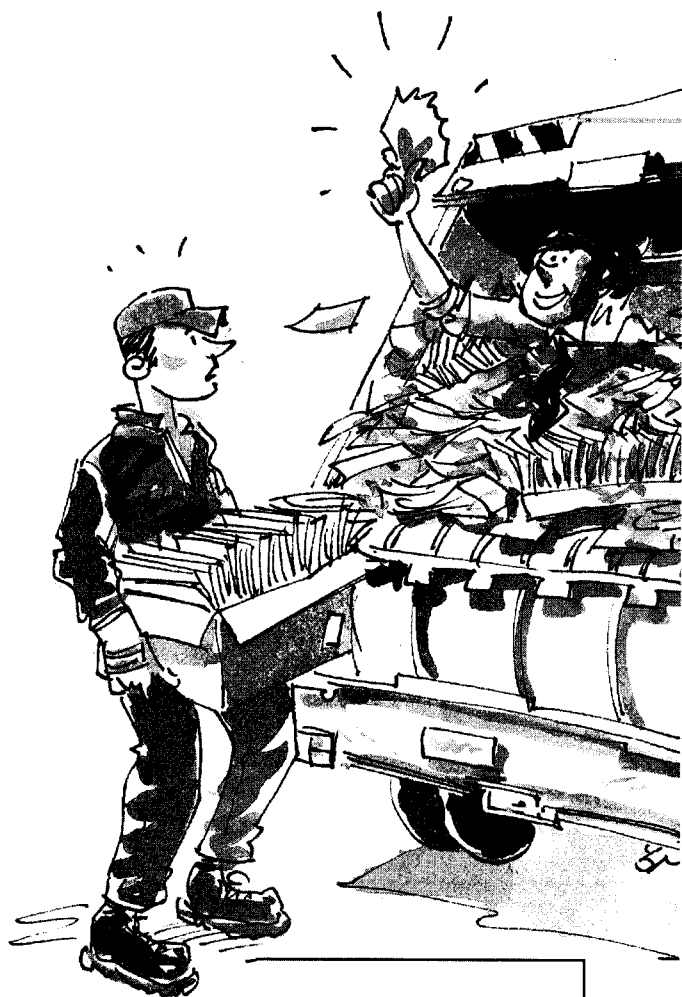
Inlichtingen en inschrijvingen: VBO, Dienst Juridisch Departement, tel. 02/515.08.34, fax 02/515.09.85 en e-mail: ds@vbo-feb.be.

Genootschap Advocaten Publiekrecht

Op 21 juni 2001 hebben zowat dertig advocaten uit Vlaanderen het Genootschap Advocaten Publiekrecht opgericht als een vereniging zonder winstoogmerk.

Deze vereniging van advocaten die een bijzondere belangstelling voor en ervaring in het publiekrecht hebben, beoogt de wetenschappelijke studie van het publiekrecht te bevorderen. Zij zal waar nodig opkomen voor de belangen van haar leden. Ook is zij de gesprekspartner bij uitstek voor al wat deze groep advocaten in het bijzonder aangaat.

Meer over deze vereniging vindt u op www.gap.yucom.be. U kan ook schrijven naar GAP vzw, Keizerlaan 3, 1000 Brussel, of e-mailen naar vzw.GAP@yucom.be.



Geachte abonnee, laat het zover niet komen...

... maar neem meteen een duik in uw prullenbak.
Want voor één keer is niet alleen de inhoud,
maar ook de verpakking van uw Rechtskundig
Weekblad de moeite waard.

Kom langs bij Intersentia op de Boekenbeurs
(zaal 2 stand 218) met de verpakking van uw
Rechtskundig Weekblad, dan krijgt u van ons
een leuk boekje cadeau.
Wacht niet te lang, want de voorraad is beperkt.

65ste Boekenbeurs
en Boekenweek
voor Vlaanderen

Antwerpen
Bouwcentrum

1 november - 11 november 2001

Intersentia uitgevers:
zaal 2 stand 218



03 / 680 15 50



03 / 658 71 21



mail@intersentia.be



Intersentia NV
Churchilllaan 108
B-2900 Schoten

INTERSENTIA

De boekenbeurs: een ruim aanbod, ook voor juristen

Op 1 november a.s. start opnieuw de jaarlijks boekenbeurs voor Vlaanderen. Op deze beurs, een must voor ieder die geïnteresseerd is in de literaire cultuur in Vlaanderen, zult u als jurist zeker ook uw wetenschappelijke gading vinden. Niet in het minst op de stand van Intersentia.

Het nieuwe Intersentia Nu in zaal 2 op stand 218

Het kan altijd beter. Daarom heeft Intersentia structuren, organisatie en presentatie grondig onder de loep genomen. Het resultaat is een nog betere dienstverlening, vertaald in een volledig vernieuwde huisstijl. Een nieuwe verpakking voor een nieuwe inhoud, en zo hoort het ook.

We hopen u op de boekenbeurs al een voorsmaakje te mogen geven.

Wij verwelkomen u dus graag in zaal 2 op stand 218.



NIEUW

Nieuw logo, nieuwe huisstijl, nieuwe site, nieuwe catalogus

Intersentia is uitgegroeid tot een referentie op de markt voor wetenschappelijke uitgaven, gespecialiseerd in recht, bedrijf en economie. Na vijf jaar zetten we echt de puntjes op de 'i'.

Nieuw logo



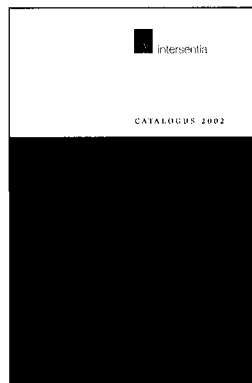
De I en de O in het nieuwe logo staan voor de kleinst mogelijke eenheid van informatie. In onze gedigitaliseerde samenleving van de 21^{ste} eeuw bestaat informatie uit de enen en nullen van het binaire systeem.

Moet de letter dan wijken voor het koele cijfer? Wie het logo aandachtig bekijkt, ziet geen nul en geen één, maar de hoofdletters O en I. Lezers en auteurs mogen dus gerust zijn: ook in het logo van Intersentia hebben de letters het laatste woord.

Nieuwe site www.intersentia.be

Naast het nieuwe logo is er ook onze totaal vernieuwde site. Op deze site vindt u alle gewenste informatie en actualiseringen snel en efficiënt terug, voor de allerlaatste evoluties in uw vakgebied.

Nieuwe catalogus



Uiteraard kan u ook beroep doen op onze nieuwe catalogus, waar u alle uitgaven duidelijk en overzichtelijk terugvindt.

Gratis catalogus op aanvraag

Indien u op de hoogte wil blijven in uw vakgebied, vraag dan onze gratis catalogus aan. Ons telefoonnummer blijft 03 680 15 50.

**Intersentia nv Churchillaan 108, 2900 Schoten - tel 03 680 15 50 fax 03 658 71 21
mail@intersentia.be - <http://www.intersentia.be>**