

Vlaamse Regering



Ministeriële uitspraak in de beroepsprocedure met toepassing van artikel 29bis, §5, van de Vlaamse Wooncode betreffende de beslissing van de sociale huisvestingsmaatschappij met betrekking tot de weigering van een toewijzing van een appartement omwille van het bezit van een hond

Uitspraak nr. WB 609-01-29-05

DE VLAAMSE MINISTER VAN ENERGIE, WONEN, STEDEN EN SOCIALE ECONOMIE,

In zake: de sociale huisvestingsmaatschappij
met zetel gevestigd
te
met ondernemingsnummer
hierna de sociale huisvestingsmaatschappij genaamd.

I. Voorwerp van het beroep

Op 29 januari 2013 beslist de raad van bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij om geen gevolg te geven aan de beoordeling van de toezichthouder van het verhaal dat werd ingediend door een kandidaat-huurder. De beoordeling van de toezichthouder houdt in dat het reglement van inwendige orde van de sociale huisvestingsmaatschappij dient aangepast te worden en dat de kandidaat-huurder de voorrang, vermeld in artikel 19, eerste lid, 1°bis van het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, hierna het Kaderbesluit Sociale Huur genaamd, dient verleend te worden.

Op 5 februari 2013 vernietigt de toezichthouder deze beslissing.

Het beroep, ingesteld op 28 februari 2013, strekt tot hervorming van de vernietigingsbeslissing van de toezichthouder.

II. Ontvankelijkheid van het beroep

De vernietigingsbeslissing van de toezichthouder dateert van 5 februari 2013.

Op grond van artikel 29bis, §5, van de Vlaamse Wooncode, gewijzigd bij decreet van 29 april 2011 houdende wijzigingen van diverse decreten met betrekking tot wonen, moet de sociale huisvestingsmaatschappij binnen dertig dagen na de vernietiging beroep aantekenen. De laatste nuttige dag is 8 maart 2013. Het beroep dateert van 28 februari 2013, waardoor het tijdig is ingesteld.

Artikel 8 van het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2011 houdende de organisatie van het toezicht, vermeld in artikel 29bis van de Vlaamse Wooncode, bepaalt dat het beroep, op straffe van onontvankelijkheid, moet gericht worden aan de minister op het adres van de afdeling Woonbeleid.

Artikel 2, §7, van het besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2009 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse Regering, laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 14 oktober 2011, verleent mevrouw Freya Van den Bossche de bevoegdheid voor het beleidsveld woonbeleid.

Het beroep is op het juiste adres en aan de bevoegde minister gericht.

III. Feiten

De kandidaat-huurders dienen op 20 december 2012 op grond van artikel 30, eerste lid, 1°, van het Kaderbesluit Sociale Huur verhaal in tegen de beslissing van de sociale huisvestingsmaatschappij om hen de toewijzing van een appartement te weigeren omwille van het houden van een hond en het appartement toe te wijzen aan een andere kandidaat-huurder. Dit verhaal wordt op 22 januari 2013 door de toezichthouder gegrond verklaard. Op 22 januari 2013 stuurt de toezichthouder een brief aan de sociale huisvestingsmaatschappij met de vraag om haar nieuwe gemotiveerde beslissing aan betrokkene te betekenen binnen dertig dagen na ontvangst van de beoordeling van de toezichthouder, alsook een afschrift aan de toezichthouder te bezorgen op diezelfde datum. Tevens vraagt de toezichthouder in haar brief om het reglement van inwendige orde aan te passen en aan de kandidaat-huurder de voorrang, vermeld in artikel 19, eerste lid, 1°bis van het Kaderbesluit Sociale Huur, toe te kennen. N.a.v. deze brief heeft de raad van bestuur een nieuwe vergadering belegd op 29 januari 2013. In deze vergadering heeft de sociale huisvestingsmaatschappij enkel gesteld dat het verhaal gegrond werd verklaard en dat de directeur voorstelt om hiertegen beroep aan te tekenen. Tegen een verhaal kan echter geen beroep worden aangetekend. Maar gezien de sociale huisvestingsmaatschappij in haar verslag niks geschreven heeft over de aanpassing van haar intern huurreglement en de toepassing van artikel 19 van het Kaderbesluit Sociale Huur en zij dus niet ingegaan is op de vraag van de toezichthouder, heeft de toezichthouder de tekst in het verslag van de vergadering van de raad van bestuur geïnterpreteerd als 'geen gevolg geven aan de vraag van Toezicht'. Hierop heeft de toezichthouder op 5 februari 2013 de beslissing van de raad van bestuur van 29 januari 2013 vernietigd. Tegen deze vernietigingsbeslissing heeft de sociale huisvestingsmaatschappij beroep ingesteld.

IV. Onderzoek van de middelen

Standpunt van de toezichthouder

De toezichthouder stelt dat een reglement van inwendige orde enkel bepalingen kan opleggen die te maken hebben met de relaties tussen de bewoners onderling. Bepalingen die aan de privésfeer van de bewoners raken, zoals het verbieden van om het even welk huisdier, zijn niet afdwingbaar.

Het houden van een huisdier op zich, zonder dat het dier bovenmatige hinder veroorzaakt, kan volgens de toezichthouder niet als overlast beschouwd worden. Enkel wanneer aangetoond wordt dat door het huisdier de gewone lastmarge van het samenwonen in een appartementsblok overschreden wordt, kan de sociale huisvestingsmaatschappij het houden van dit huisdier verbieden.

In casu wordt niet aangetoond dat het betreffende huisdier bovenmatige hinder zou veroorzaken, wat in strijd is met het recht op de bescherming van het privé- en gezinsleven.

Het reglement van inwendige orde van de sociale huisvestingsmaatschappij dient dus aangepast te worden en aan de kandidaat-huurder dient de voorrang, vermeld in artikel 19, eerste lid, 1°bis van het Kaderbesluit Sociale Huur, toegekend te worden.

Standpunt van de sociale huisvestingsmaatschappij

De sociale huisvestingsmaatschappij haalt aan dat uit de tekst van de beslissing van de raad van bestuur geenszins blijkt dat er werd besloten geen gevolg te geven aan de beslissing van de toezichthouder, maar enkel dat beslist werd om tegen de beslissing van de toezichthouder beroep aan te tekenen. De beslissing van de toezichthouder werd dus niet correct gemotiveerd.

De sociale huisvestingsmaatschappij heeft in haar reglement van inwendige orde het volgende voorzien m.b.t. het houden van dieren:

- In woongelegenheden is het verboden om klein vee en/of duiven te houden;
- In woningen is het verboden om storende huisdieren te houden;
- In appartementen is het verboden om het even welk huisdier te houden.

De sociale huisvestingsmaatschappij haalt aan dat haar reglement van inwendige orde genuanceerd is, het verbiedt niet zonder meer het houden van huisdieren, maar enkel het houden van schadelijke huisdieren. Er is dus een verbod om een huisdier te houden dat intrinsiek als schadelijk wordt ervaren of op plaatsen waar redelijkerwijs moet geacht worden schadeverwekkend te zijn.

De sociale huisvestingsmaatschappij veronderstelt dat de toezichthouder wil verwijzen naar artikel 8 van het Europees Verdrag voor Rechten van de Mens, hierna het EVRM genoemd. Dit artikel betreft het recht op eerbiediging van het privé- en gezinsleven. De sociale huisvestingsmaatschappij is van oordeel dat, zelfs als artikel 8 van het EVRM zou spelen, sommige zaken in casu irrelevant zijn.

De rechtspraak stelt immers dat het beding dat de huurder verbiedt een huisdier te houden slechts een schending van de integriteit van het privéleven, het familieleven en de woonplaats is, zoals bevestigd door artikel 8 van het EVRM, voor zover dit beding een algemeen en absoluut verbod inhoudt zonder verwijzing naar enige schadelijkheid. Dat is niet het geval voor het beding dat slechts het houden van meer dan één hond of één kat verbiedt en dat het houden ervan slechts aanvaardt voor zover de dieren niet gevaarlijk zijn, geen bron van overlast voor de burens of de maatschappij vormen of ze de netheid en hygiëne van de plaats niet in het gevaar brengen zowel voor de huurder als voor de burens (Vredegerecht Moeskroen, 12 april 2010).

De sociale huisvestingsmaatschappij meent eveneens dat een sociale huisvestingsmaatschappij anders moet beoordeeld worden dan een private verhuurder. In de rechtspraak wordt immers gesteld dat *"In de mate dat de uitoefening van het internationaal en nationaal erkende recht op privéleven van de ene huurder ten nadele zou gaan van anderen, de maatschappij het recht heeft om de modaliteiten van de uitoefening van dit recht te regelen, bijvoorbeeld door een verbod op het houden van huisdieren"* (Vredegerecht Hoei, 5 februari 1993). Deze rechtspraak houdt volgens de sociale huisvestingsmaatschappij in dat een sociale huisvestingsmaatschappij wel degelijk het houden van (schadelijke) huisdieren kan verbieden als preventieve maatregel om problemen tussen haar huurders onderling en beschadiging van haar eigendom te voorkomen.

Verder haalt de sociale huisvestingsmaatschappij aan dat bij mede-eigendom de bewoner rekening moet houden met de beperkingen die uit de mede-eigendom en de nabijheid van de naburige privégedeelten voortvloeien. De individuele belangen staan tegenover het collectief belang zodat de individuele rechten mogen ingeperkt worden ten behoeve van het collectief belang. Het recht op rust van de medebewoners valt ook onder de bescherming van artikel 8 van het EVRM, inzonderheid het recht om huisdieren te weren die lawaai kunnen maken of ander storend gedrag kunnen vertonen (Vredegerecht Veurne, 30 april 2008).

Beoordeling

Zoals hiervoor reeds gesteld is de vernietiging van de beslissing van de raad van bestuur wel degelijk correct gemotiveerd. Het feit dat de sociale huisvestingsmaatschappij m.b.t. de weigering van toewijzing van het appartement aan de kandidaat-huurder geen nieuw standpunt heeft ingenomen en ze in haar verslag niets meldt i.v.m. de aanpassing van haar reglement van inwendige orde en de toekenning van de voorrang, voorzien in art. 19, eerste lid, 1°bis van het Kaderbesluit Sociale Huur aan de kandidaat-huurder, werd door de toezichthouder terecht beschouwd als 'geen gevolg geven aan de vraag van Toezicht'.

Artikel 20 van de type-huurovereenkomst bepaalt dat de huurder alleen dieren kan houden als de bepalingen dienaangaande uit het reglement van inwendige orde worden nageleefd. Deze bepalingen dienen rekening te houden met de aard van de woning, de ligging ervan en overdreven burenhinder.

Het Kaderbesluit Sociale Huur zelf bevat geen specifieke bepalingen in verband met het houden van huisdieren. In dat geval gelden de algemene bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek en de Europese regelgeving.

Artikel 1134 van het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat alle overeenkomsten die wettig zijn aangegaan strekken tot wet. Dit artikel houdt in dat de huurder hetgeen hij voor akkoord heeft ondertekend in principe strikt dient na te leven. Een verhuurder kan dus overeenkomstig het Burgerlijk Wetboek een clause in de huurovereenkomst opnemen waarin hij verbiedt huisdieren te houden. Deze clause is geoorloofd doch moet beperkt worden geïnterpreteerd. De clause mag geen overmatige inmenging meebrengen in het privéleven en het gezins- en familieleven van de huurder dat beschermd wordt door artikel 8 van het EVRM.

Artikel 8 van het EVRM bepaalt dat een ieder recht heeft op respect voor zijn privéleven, zijn familie- en gezinsleven, zijn woning en zijn correspondentie. Artikel 8 van het EVRM dat het recht op het privéleven en het familie- en gezinsleven beschermt, is geen absoluut recht. Dit wil zeggen dat er mogelijkheden bestaan om af te wijken. Een inbreuk op dit recht dient echter gerechtvaardigd te zijn. De beoordeling of artikel 8 van het EVRM is geschonden is een feitenkwesitie en zal dus afhangen van situatie tot situatie. De rechter zal de concrete omstandigheden eigen aan de zaak nagaan en beoordelen of er een mogelijk gevaar op schade of overlast is. De verhuurder dient een geldige uitleg aan te geven waarom de huurder geen huisdieren mag houden. Een huurovereenkomst waarin het houden van huisdieren zonder meer wordt verboden kan dus niet. De verhuurder mag immers geen misbruik van recht maken door elk huisdier te verbieden zonder hiervoor een geldige reden te hebben. In zoverre de betrokken huisdieren geen bron van overlast zijn voor anderen, heeft de huurder het recht om het dier te houden, zelfs als de huurovereenkomst of het huishoudelijk reglement dit uitdrukkelijk verbiedt.

Hierover bestaat diverse rechtspraak:

- De niet-naleving van het contractuele verbod om in een appartement, gehuurd van een sociale huisvestingsmaatschappij, huisdieren te houden, is een onvoldoende ernstige tekortkoming aan een overigens bijkomstige contractsbepaling, om de ontbinding van de huurovereenkomst ten nadele van de huurder te rechtvaardigen. Het is in onze moderne samenleving immers gebruikelijk, en het wordt eveneens gedoogd, dat huurders van appartementen toebehorende aan sociale huisvestingsmaatschappijen, een huisdier bij zich houden, in zoverre de aanwezigheid van deze dieren aan het geheel van de gemeenschappelijke uitrusting van het appartementsgebouw en aan de andere bewoners geen schade noch burenlust veroorzaakt (Rechtbank van eerste aanleg Dendermonde, 20 februari 1989).
- Het bezit van huisdieren, zelfs indien ze geen hinder veroorzaken, in strijd met een verbodsclosure in de huurovereenkomst, is niet voldoende om een contractuele fout te bewijzen. Zulke clause kan worden beschouwd, in de huidige stand van de sociale opvattingen en gewoonten, als een aantasting van

het recht op een privéleven, gezinsleven en woonplaats voorzien in artikel 8.1 van het EVRM (Rechtbank van eerste aanleg Brussel, 7 april 2006).

- Een totaal verbod tot het houden van huisdieren van welke aard ook maakt een inbreuk op de persoonlijke levenssfeer en op de integriteit van het gewaarborgde privé- en familiale leven zoals gewaarborgd door artikel 8.1 van het EVRM, waarbij deze bepaling primeert op het interne recht en door alle rechtbanken dient te worden toegepast (Vredegerecht Moeskroen, 12 april 2010).
- Het houden van een hangbuikvarken als huisdier in een gehuurd appartement valt niet onder het recht op eerbiediging van het privé- en gezinsleven van de huurder, omdat niet voldaan is aan het vereiste van universaliteit van dit grondrecht (Vredegerecht Mechelen, 16 december 2009).

Uit deze uitspraken kan afgeleid worden dat het totaal verbod om huisdieren te houden behoort tot de privésfeer en niet kan worden opgenomen in een reglement van inwendige orde. De verhuurder kan niet stellen dat om het even welk huisdier verboden is, zij kan enkel een nuance maken. Zo kan ze wel bepalen dat er geen gevaarlijke huisdieren mogen worden gehouden en geen huisdieren die een overlast veroorzaken aan burens door lawaai, geur of welke andere reden ook. In het reglement van inwendige orde kan een dergelijk beding worden opgenomen. Maar een verbod inschrijven in het reglement van inwendige orde om om het even welk huisdier in appartementen te houden, is niet mogelijk. De sociale huisvestingsmaatschappij had dus het appartement moeten toewijzen aan de kandidaat-huurder. Indien achteraf blijkt dat de hond voor overlast zorgt, dan kan de sociale huisvestingsmaatschappij op dat ogenblik ingrijpen.

Ook bepaalde rechtsleer beschouwt een clause voor het houden van huisdieren nietig op grond van artikel 8.1 van het EVRM. De redenering hiervoor is dat het verbod huisdieren te bezitten indruist tegen de integriteit van het privaat- en familieleven. (A. Pauwels en P. Raes, Bestendig Handboek Huishuur en Handelshuur, Brussel, 1997, 70-71.)

Gelet op voorgaande, dient te worden geconcludeerd dat het appartement had moeten worden toegewezen aan de kandidaat-huurders in kwestie, Zoals de toezichthouder aangeeft, dient er nu toepassing te worden gemaakt van de voorrang, vermeld in artikel 19, eerste lid, 1^obis van het Kaderbesluit Sociale Huur.

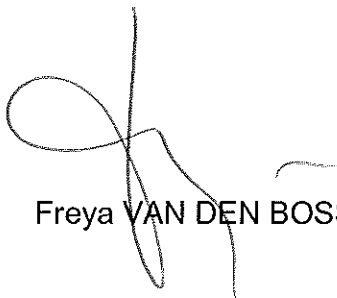
Tevens dient het reglement van inwendige orde aangepast te worden in die zin dat enkel dieren die overlast bezorgen niet toegelaten zijn. Die overlast moet aangetoond zijn.

V. Beslissing

Het beroep van 28 februari 2013, ingesteld door de sociale huisvestingsmaatschappij tegen de vernietigingsbeslissing van de toezichthouder wordt verworpen. De sociale huisvestingsmaatschappij dient haar reglement van inwendige orde aan te passen en aan de kandidaat-huurder de voorrang, vermeld in artikel 19, eerste lid, 1° van het Kaderbesluit Sociale Huur toe te kennen. Als blijkt dat het huisdier van de kandidaat-huurder bovenmatige hinder veroorzaakt, kan de sociale huisvestingsmaatschappij op dat ogenblik optreden en de nodige maatregelen treffen.

Brussel, 09 APR. 2013

De Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie,



Freya VAN DEN BOSSCHE

