

Rolnummer 4253
Arrest nr. 93/2008 van 26 juni 2008

A R R E S T

In zake : het beroep tot vernietiging van de artikelen 98, 99, 101, 102 en 103 (Wijzigingen van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot de huurcontracten) van de wet van 25 april 2007 houdende diverse bepalingen (IV), ingesteld door de vzw « Algemeen Eigenaars en Mede-Eigenaarssyndicaat » en anderen.

Het Grondwettelijk Hof,

samengesteld uit de voorzitters M. Bossuyt en M. Melchior, en de rechters P. Martens, R. Henneuse, E. De Groot, L. Lavrysen, A. Alen, J.-P. Snappe, J.-P. Moerman, E. Derycke, J. Spreutels en T. Merckx-Van Goey, bijgestaan door de griffier P.-Y. Dutilleux, onder voorzitterschap van voorzitter M. Bossuyt,

wijst na beraad het volgende arrest :

*

* *

I. Onderwerp van het beroep en rechtspleging

Bij verzoekschrift dat aan het Hof is toegezonden bij op 27 juni 2007 ter post aangetekende brief en ter griffie is ingekomen op 29 juni 2007, is beroep tot vernietiging ingesteld van de artikelen 98, 99, 101, 102 en 103 (Wijzigingen van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot de huurcontracten) van de wet van 25 april 2007 houdende diverse bepalingen (IV) (bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad* van 8 mei 2007, derde editie) door de vzw « Algemeen Eigenaars en Mede-Eigenaarssyndicaat », met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Violetstraat 43, de vzw « Eigenaarsbelang », met maatschappelijke zetel te 2000 Antwerpen, Mechelseplein 25, de vzw « Koninklijk Algemeen Eigenaarsverbond », met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Vrijheidslaan 4, en de vzw « De Eigenaarsbond », met maatschappelijke zetel te 2000 Antwerpen, Otto Veniusstraat 28.

De vordering tot schorsing van dezelfde bepalingen, ingesteld door dezelfde verzoekende partijen, is verworpen bij het arrest nr. 113/2007 van 26 juli 2007, bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad* van 7 september 2007.

De Ministerraad heeft een memorie ingediend, de verzoekende partijen hebben een memorie van antwoord ingediend en de Ministerraad heeft ook een memorie van wederantwoord ingediend.

Op de openbare terechtzitting van 28 mei 2008 :

- zijn verschenen :

. Mr. I. Van Giel, advocaat bij de balie te Brussel, *loco* Mr. E. Empereur, advocaat bij de balie te Antwerpen, voor de verzoekende partijen;

. Mr. E. Jacobowitz, tevens *loco* Mr. P. De Maeyer, advocaten bij de balie te Brussel, voor de Ministerraad;

- hebben de rechters-verslaggevers A. Alen en J. Spreutels verslag uitgebracht;

- zijn de voornoemde advocaten gehoord;

- is de zaak in beraad genomen.

De bepalingen van de bijzondere wet van 6 januari 1989 met betrekking tot de rechtspleging en het gebruik van de talen werden toegepast.

II. In rechte

- A -

A.1. De verzoekende partijen voeren zeven middelen aan, die zijn afgeleid uit de schending van, onder meer, de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, waarvan de laatste drie middelen gericht zijn, enerzijds, tegen

artikel 98 dat in het Burgerlijk Wetboek een artikel 1714bis invoegt op grond waarvan artikel 1bis van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek, ingevoegd bij artikel 2 van de wet van 26 april 2007 houdende bepalingen inzake de woninghuur, van toepassing wordt gemaakt op de verhuur van een kamer bedoeld voor de huisvesting van één of meer studenten, en, anderzijds, tegen die laatste bepaling zelf, die het voorwerp uitmaakt van een beroep tot vernietiging in de zaak nr. 4252.

A.2. De Ministerraad laat op algemene wijze gelden dat bij de uiteenzetting van de middelen, die alle zijn afgeleid uit de schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, door de verzoekende partijen niet wordt aangetoond dat de aangevoerde verschillen in behandeling discriminerend zouden zijn en evenmin het bewijs wordt geleverd dat die verschillen voor hen onevenredig nadelige gevolgen zouden hebben. Behalve voor het derde middel, voeren de verzoekende partijen steeds aan dat er voor het betrokken verschil in behandeling « geen redelijke, objectieve en pertinente verantwoording bestaat die terug te vinden is in de parlementaire voorbereiding », waarna een uittreksel hieruit volgt.

Die methode is niet aanvaardbaar omdat de wetgever de tot stand gebrachte regelgeving niet uitdrukkelijk moet motiveren. Het volstaat derhalve niet de opgegeven motieven te bekritisieren om de ongrondwettigheid ervan aan te tonen. De verzoekende partijen moeten aantonen dat het verschil in behandeling onevenredige nadelige gevolgen heeft, wat zij nalaten te doen zodat de middelen niet gegrond zijn.

A.3.1. Het eerste middel, dat gericht is tegen artikel 103 van de wet van 25 april 2007, is afgeleid uit de schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet.

A.3.2. Voor huurders en verhuurders van woongelegenheden die als hoofdverblijfplaats worden gebruikt, wordt voorzien in drie vormen van huurwaarborg : een huurwaarborg op een geïndividualiseerde rekening bij een financiële instelling, op naam van de huurder; een bankwaarborg die het de huurder mogelijk maakt de waarborg progressief samen te stellen; een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling. De artikelen 10 en 11 van de Grondwet zouden zijn geschonden doordat de maximale hoogte van de waarborgsom voor elk van die drie vormen verschillend is, namelijk maximum twee maanden huur, exact drie maanden huur en maximum drie maanden huur. De verhuurders worden in het bijzonder benadeeld wanneer de huurder kiest voor de eerste vorm, in welk geval de waarborg is beperkt tot het bedrag van maximum twee maanden huur. Hiervoor bestaat volgens de verzoekende partijen geen objectieve, pertinente en redelijke verantwoording, vermits de kans op wanbetaling of huurschade, tot dekking waarvan de huurwaarborg dient, niet afhankelijk is van de vorm waarin de huurwaarborg wordt gesteld. Bovendien bevoordeelt de regeling de kapitaalkrachtigen - die niet noodzakelijk het meest stipt hun verplichtingen nakomen - aangezien zij slechts het bedrag van maximum twee maanden huur als waarborg zullen betalen. Tot slot merken die partijen op dat het bedrag van slechts twee maanden huur als waarborg volstrekt onredelijk en onevenredig is in het licht van de terbeschikkingstelling, door de verhuurder, van een onroerend goed.

A.3.3. De voormelde bepalingen zouden eveneens zijn geschonden doordat, in het geval waarin de huurder kiest voor het stellen van een bankwaarborg waardoor hij de huurwaarborg progressief kan samenstellen, de toepassing van de wet van 12 juni 1991 op het consumentenkrediet uitdrukkelijk wordt uitgesloten. Dat heeft verregaande gevolgen aangezien de bank, bij ontstentenis van de mogelijkheid om na te gaan of de cliënt niet insolvent is, de waarborg niet kan weigeren en talrijke andere bepalingen in de wet, die van dwingend recht - of zelfs van openbare orde - zijn, niet kunnen worden toegepast. Tussen vergelijkbare categorieën, namelijk personen die een kredietovereenkomst sluiten, wordt een verschil in behandeling gecreëerd naargelang het gaat om een kredietovereenkomst met betrekking tot een huurovereenkomst voor een hoofdverblijfplaats of een kredietovereenkomst voor een ander doel, zonder dat hiervoor een objectieve en redelijke verantwoording wordt gegeven.

A.4.1. Volgens de Ministerraad zijn de verschillende maximale hoogten van de huurwaarborg het resultaat van een compromis tussen de belangen van de huurders, voor wie de eenmalige betaling van drie maanden huur als waarborg, bovenop de huur van de eerste maand, soms te zwaar is, en de belangen van de verhuurders, die de hoogst mogelijke waarborg willen.

De vorm van de huurwaarborg is te dezen zeker relevant. Voor de huurder die een beroep doet op een bankwaarborg is, in het licht van het voorafgaande, een bijkomende bescherming van zijn rechten niet nodig, zodat de maximale hoogte van de huurwaarborg vastgesteld kan blijven op drie maanden huur. De beperking van de waarborg tot twee maanden huur bij storting op eigen kracht door de huurder, is ingegeven door de zorg om het recht op een behoorlijke huisvesting, gewaarborgd door artikel 23, derde lid, 3°, van de Grondwet te bevorderen. Ofschoon de maatregel voor de verhuurder nadelig is, houdt dit geenszins een risico van

wanbetaling in, vermits de verhuurders in het geval waarin de huurwaarborg slechts twee maanden huur bedraagt, vlugger zullen dagvaarden. De economisch meer haalbare (lagere) huurwaarborg wordt gecompenseerd door het risico van een minder geduldige verhuurder, wat geenszins onevenredig is.

A.4.2. Wat het tweede onderdeel betreft, merkt de Ministerraad op dat de niet-toepasselijkheid van de wet van 12 juni 1991 op het consumentenkrediet misschien nadelig is voor de betrokken financiële instellingen, maar zeker niet voor de verhuurders, zodat die geen belang hebben bij het aanvechten van dat verschil in behandeling. Bovendien zijn enkel de financiële instellingen « waar de huurder in voorkomend geval zijn rekening heeft en waar zijn beroeps- of vervangingsinkomen worden gestort » betrokken. Dat onderdeel van het middel is bijgevolg onontvankelijk.

A.5. De verzoekende partijen wijzen erop dat de Ministerraad hun nadeel erkent. Zij ontkennen evenwel dat de regeling eigenaars ertoe zal aanzetten om sneller gerechtelijk op te treden. De procedure voor het verkrijgen van achterstallige huurgelden of van een uithuiszetting werd immers nog verzaamd, zodat die zeker langer dan twee maanden zal duren. In dat perspectief is het manifest ongerechtvaardigd om de huurwaarborg te verlagen tot maximum twee maanden huur. De huurder zelf ondervindt bijgevolg geen enkel « compenserend » nadeel van de vermindering van de maximale huurwaarborg.

Daaruit volgt dat het evenwicht en de gelijkheid tussen de contracterende partijen door de nieuwe rechtsregel fundamenteel en voor de verhuurder disproportioneel nadelig worden verbroken.

Wat het tweede onderdeel betreft, wijzen zij erop dat het niet meer mogelijk is insolvabele personen te identificeren, terwijl de bankwaarborg van maximaal drie maanden huur niet opweegt tegen de onevenredige nadelen waarmee een verhuurder wordt geconfronteerd die hogere huurachterstallen, huurschade en dergelijke meer dient te recupereren ten aanzien van een insolvabele huurder.

A.6.1. Het tweede middel is gericht tegen artikel 99 van de voormelde wet van 25 april 2007 en is afgeleid uit de schending van artikel 6, § 1, VIII, 1°, derde laatste lid, van artikel 6, § 1, VIII, 1°, en van artikel 6, § 1, IV, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, alsmede van de artikelen 10, 11, 13 en 22 van de Grondwet.

A.6.2. De bevoegdheidverdelende regels zouden zijn geschonden omdat aan de gemeenten een sanctiebevoegdheid wordt verleend in geval van het ontbreken van onder meer het bedrag van de gevraagde huurprijs en huurlasten in elke officiële of publieke mededeling in verband met een verhuurde woning als hoofdverblijfplaats. Nochtans raakt een dergelijke bevoegdheid het gemeentelijk belang niet, doch is zij louter van burgerrechtelijke aard; zij behoort derhalve tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechter, vermeld in artikel 144 van de Grondwet, op grond waarvan de beslechting van geschillen over burgerlijke rechten bij uitsluiting tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechter behoren. Bovendien is het niet de federale wetgever - doch wel de decreetgever - die de bevoegdheden van de gemeenten kan bepalen.

Artikel 6, § 1, VIII, 1°, van de voormelde bijzondere wet zou verder worden geschonden in zoverre de bevoegdheid tot bestraffen wordt verleend aan de gemeente van de plaats van de ligging van het verhuurde goed, terwijl de bedoelde officiële of publieke mededeling in een andere gemeente plaatsvond.

A.6.3. Het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie zou door artikel 99 allereerst worden geschonden omdat de gemeenten bij het opleggen van de in de bestreden bepaling bepaalde administratieve geldboete het evenredigheidsbeginsel niet mogen toepassen, terwijl dat voor andere feiten waarvoor een administratieve geldboete kan worden opgelegd, wel geldt. De artikelen 10 en 11 van de Grondwet zouden ten slotte ook zijn geschonden, enerzijds, omdat de verplichte vermelding van de « gemeenschappelijke lasten » uitsluitend van toepassing is op de verhuring van een appartement in een appartementsgebouw en niet op de verhuring van woningen aan één huurder (aan wie evenzeer lasten kunnen worden opgelegd) en, anderzijds, omdat de verplichting tot vermelding van het bedrag van de gevraagde huurprijs en van de gemeenschappelijke lasten uitsluitend geldt voor verhuringen van een goed voor bewoning in de ruime zin, en niet voor andere huurovereenkomsten.

A.6.4. In het vijfde onderdeel van het tweede middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 22 van de Grondwet, doordat het voormelde artikel 99 voorziet in de verplichte vermelding van het bedrag van de gevraagde huurprijs en van de gemeenschappelijke lasten in elke officiële of publieke mededeling, terwijl de huur en de gemeenschappelijke lasten de inkomsten vormen van de eigenaars-verhuurders en bijgevolg elementen zijn van de persoonlijke levenssfeer die door de voormelde grondwetsbepaling wordt

beschermde. De mate waarin aldus inbreuk wordt gemaakt op de persoonlijke levenssfeer van de verhuurder en de huurder (van wie eveneens zal zijn geweten welk deel van zijn inkomen hij aan de huur besteedt) is onevenredig met de doelstelling die de wetgever beoogde, namelijk de bestrijding van discriminatie en de bescherming van de consument, en dan nog uitsluitend met betrekking tot de verhuring van een goed dat bestemd is voor bewoning in de ruime betekenis.

A.7.1. De Ministerraad voert aan dat gemeenten, in het kader van het medebewind, door de hogere overheid kunnen worden belast met taken van algemeen belang, waarbij het er niet toe doet dat sedert de bijzondere wet van 13 juli 2001 de gewesten bevoegd zijn voor de ondergeschikte besturen. Zoals de gemeenschappen en de gewesten voordien, kan ook de federale wetgever, in het kader van zijn bevoegdheden, zoals met betrekking tot de huurwetgeving, taken van algemeen belang opdragen aan de gemeenten.

A.7.2. De omstandigheid dat paragraaf 5 van artikel 119bis van de Nieuwe Gemeentewet, op grond van artikel 1716, derde lid, van het Burgerlijk Wetboek, hersteld door het bestreden artikel 99, niet van toepassing is op de administratieve sancties die door de gemeenten kunnen worden opgelegd bij niet-naleving van de verplichting tot bekendmaking van het bedrag van de gevraagde huurprijs en van de gemeenschappelijke lasten, betekent geenszins dat het evenredigheidsbeginsel buiten spel wordt gezet. Enerzijds, moet dat beginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur steeds in acht worden genomen en, anderzijds, veronderstelt de marge van de boete - tussen 50 en 200 euro - een appreciatie van de bevoegde gemeentelijke overheid. De bestreden bepaling verhindert alleen dat één sanctie zou worden uitgesproken in geval van verschillende samenlopende inbreuken, waardoor de effectiviteit van de sanctie verloren zou gaan.

A.7.3. Wat betreft de opmerking dat de verplichting de gemeenschappelijke lasten te vermelden, uitsluitend geldt voor de verhuur van appartementen, en niet voor woningen, ziet de Ministerraad niet in welke lasten zouden moeten worden vermeld in het kader van de verhuur van een eengezinswoning.

In zoverre het onderdeel zou betreuren dat enkel de gemeenschappelijke lasten, en niet de individuele lasten moeten worden vermeld, vraagt de Ministerraad zich af hoe dat onderdeel zich verdraagt met het vierde en het vijfde onderdeel van hetzelfde middel, waarin het beginsel zelf van de verplichte vermelding wordt aangeklaagd.

A.7.4. Volgens de Ministerraad is de huurprijsvermelding die uitsluitend geldt voor huurovereenkomsten die betrekking hebben op de hoofdverblijfplaats van de huurder, wel degelijk objectief en redelijk verantwoord. Tussen de onderscheiden soorten van huurovereenkomsten bestaan overigens talrijke verschillen. De bekritiseerde ongelijke behandeling is verantwoord omdat verhuurders de huurprijs al te zeer laten variëren naar gelang van naam, nationaliteit of huidskleur van de kandidaat-huurders of de interesse waarvan ze blijf geven na de woning of het appartement te hebben gezien. Dergelijke praktijken verhinderen alsook de huurder toelaten de financiële implicaties van zijn belangstelling tijdig te kennen, vallen zeker binnen de beleidsmarge van de wetgever. De voormelde problemen doen zich niet voor - of niet met dezelfde ernst - voor andere huurovereenkomsten.

A.7.5. De bestreden maatregel houdt ook geen schending in van het recht op de bescherming van het privéleven. Niet alleen wordt vaak via immobiliënvennootschappen verhuurd, maar slechts uitzonderlijk wordt de naam van de verhuurder vermeld. De vermelding van de gevraagde huurprijs en de gemeenschappelijke lasten, zegt niets over de inkomsten van de verhuurder, temeer daar er over de prijs onverminderd kan worden onderhandeld.

De Ministerraad merkt ten slotte op dat de verzoekende partijen het beginsel van de registratie van de huurovereenkomsten niet bekritisieren, terwijl na registratie zowel de identiteit van de partijen als de overeengekomen huurprijs bekend zijn.

A.7.6. Wat het laatste onderdeel van het tweede middel betreft, in verband met het overschrijden van het gemeentelijk belang, verwijst de Ministerraad naar wat hij heeft gezegd over het eerste onderdeel van het middel. Hij voegt eraan toe dat de afbakening van de territoriale bevoegdheid van de gemeenten zowel het rechtszekerheidsbeginsel als het gelijkheidsbeginsel dient en bijdraagt tot de efficiëntie van de wet. Er moet immers worden vermeden dat eenzelfde verhuurder door twee gemeenten verschillend zou worden behandeld (die van de ligging en die waar publiciteit wordt gevoerd) of zelfs twee keer zou kunnen worden gestraft voor dezelfde inbreuk. De ligging van een gebouw houdt trouwens rechtstreeks verband met de bevoegdheid die de gemeenten in opdracht van de federale wetgever uitoefenen. De ligging van het goed is een objectief criterium dat niet afhangt van de wil van de verhuurder of zijn gemachtigde. Het dient een rechtmatig doel en de verzoekende partijen tonen niet aan dat de maatregel onevenredige gevolgen heeft.

A.8. De verzoekende partijen laten met betrekking tot het tweede onderdeel gelden dat door de bestreden bepaling de toepassing van het grondwettelijk evenredigheidsbeginsel wordt uitgesloten, omdat algemene beginselen van behoorlijk bestuur niet *contra legem* kunnen gelden. De Ministerraad erkent dat, maar zegt dat er sprake is van stilzwijgen van de wet, in welk geval het voormelde beginsel wel degelijk in acht moet worden genomen.

Wat de ongelijke behandeling van verhuurders van appartementen en woningen betreft, met betrekking tot de te vermelden lasten, merken zij op dat de individuele lasten van de huurder in een appartementsgebouw - die voor elke huurder verschillend zijn - niet moeten worden vermeld, terwijl bij de verhuur aan slechts één huurder, de gemeenschappelijke en de individuele lasten elkaar overlappen.

Die partijen betwisten eveneens dat de identiteit van de verhuurder en de huurprijzen hoe dan ook bekend zijn door registratie van de huurovereenkomst, vermits die gegevens niet voor iedereen in te zien zijn.

A.9. Het derde middel, dat gericht is tegen artikel 102 van de wet van 25 april 2007, is afgeleid uit de schending van artikel 6, § 1, IV, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, doordat aan de Koning de bevoegdheid wordt verleend om per gewest voor elke huurovereenkomst een bijlage op te stellen met uitleg over een aantal wettelijke bepalingen, zo onder meer de gewestelijke normen inzake gezondheid, veiligheid en woonbaarheid, terwijl dit een bevoegdheid van de gewesten is en de federale wetgever bijgevolg de Koning die bevoegdheid niet kan verlenen.

A.10. De Ministerraad betwist dat de federale wetgever regelgevend zou optreden inzake huisvesting. Hij beperkt zich ertoe de consument een zo breed mogelijke informatie te verschaffen, waarmee hij zich geenszins een gewestelijke bevoegdheid toe-eigent, zoals onder meer moge blijken uit B.7.3 van het arrest nr. 109/2006 van het Hof.

A.11. Het vierde middel is gericht tegen artikel 101, 3°, van de wet van 25 april 2007 en is afgeleid uit de schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet doordat het de verhuurder verplicht tot alle herstellingen, andere dan de huurherstellingen, die door de Koning bij koninklijk besluit worden vastgesteld en een dwingend karakter hebben, terwijl de huurherstellingen voor de andere huurregimes van aanvullend recht zijn. Voor dat verschil in behandeling bestaat volgens de verzoekende partijen geen objectieve en redelijke verantwoording.

A.12. Volgens de Ministerraad gaat het om twee niet-vergelijkbare categorieën van personen die door verschillende regelgevingen worden beheerst. Het Hof heeft wel reeds voor recht gezegd, in het arrest nr. 72/97, dat huurder en verhuurder vergelijkbaar zijn als partijen bij eenzelfde contract, doch niet dat alle verschillende huurwetgevingen, en de bij de verschillende contracten betrokken partijen, onderling vergelijkbaar zijn. Zo heeft het Hof in het arrest nr. 87/2006 geoordeeld dat inzake opzeggingsmogelijkheden een pachtovereenkomst niet vergelijkbaar is met een handelshuur- of woninghuurovereenkomst. Gelet op de talrijke verschillen tussen die huurovereenkomsten, op het vlak van de formaliteiten, de rechten en plichten van de partijen en de opzeggingsmogelijkheden en -termijnen, meent de Ministerraad dat de voorgestelde categorieën onvoldoende vergelijkbaar zijn.

Volgens de Ministerraad is het verantwoord dat de huurders van een woning die tot hoofdverblijfplaats dient met dwingende bepalingen worden beschermd, gelet op het recht op een behoorlijke huisvesting en het vaststaande structurele onevenwicht tussen de partijen bij een dergelijke huurovereenkomst. Dat maakt dat extra wettelijke vereisten kunnen worden opgelegd aan dat type van huurovereenkomst. Het door de wetgever gemaakte onderscheid is verantwoord, gelet op de objectieve en pertinente verschillen tussen de onderscheiden categorieën.

A.13. De verzoekende partijen betwisten het standpunt van de Ministerraad. In het arrest nr. 87/2006 heeft het Hof juist zeer nauwgezet onderzocht of een maatregel kon worden ingevoerd voor partijen bij het ene huurcontract en niet voor partijen bij het andere huurcontract en dat er een objectieve en redelijke verantwoording was voor het aangevoerde verschil in behandeling. Ten gronde wijzen zij erop dat de bepalingen met betrekking tot de huurherstellingen een dwingend karakter hebben, terwijl zij in andere huurstelsels van aanvullend recht zijn, wat discriminatoir is. Zoals het Hof in het arrest nr. 5/2005 heeft gesteld, gaat het wel degelijk om vergelijkbare categorieën.

A.14. Het vijfde middel - het eerste dat is gericht tegen artikel 98 van de wet van 25 april 2007 - is afgeleid uit de schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet doordat een geschrift moet worden opgesteld voor

de huurovereenkomst met betrekking tot de huisvesting van één of meer studenten (zoals voor de huur van een onroerend goed dat als hoofdverblijfplaats dient), terwijl die verplichting niet geldt voor andere huurovereenkomsten die vallen onder de toepassing van het gemeen recht, de handelshuurwet of andere bijzondere huurovereenkomsten. De omstandigheid dat een geschreven huurovereenkomst bescherming biedt tussen partijen en tegenover derden en alleen een dergelijke overeenkomst kan worden geregistreerd, geldt ook voor de andere huurovereenkomsten. Het argument dat een geschrift nodig zou zijn voor de huur van een onroerend goed dat als hoofdverblijfplaats dient omdat een dergelijke overeenkomst zeer belangrijke patrimoniale gevolgen heeft, geldt bovendien niet voor de verhuring van een studentenkamer. Het kan evenwel des te meer worden aangevoerd ten aanzien van andere vormen van huurovereenkomsten, bijvoorbeeld met betrekking tot handelspanden of kantoorruimten.

A.15. De Ministerraad betoogt dat de door de verzoekende partijen onderkende categorieën van huurders en verhuurders die overeenkomsten hebben gesloten waarbij een onroerend goed tijdelijk ter beschikking van de huurder wordt gesteld, onvoldoende vergelijkbaar zijn. De wetgevingen inzake woninghuur, handelshuur en pacht zijn dermate verschillend - onder meer op het vlak van de vormvereisten, de rechten en de plichten van de partijen, de opzeggingsmogelijkheden en -termijnen - dat ze niet dienstig kunnen worden vergeleken.

De verzoekende partijen verwijzen ten onrechte naar het arrest nr. 5/2005 om tot de vergelijkbaarheid van de categorieën te besluiten, nu in dat arrest tot de niet-vergelijkbaarheid van huurovereenkomsten « in verschillende tijdperken » werd besloten. Huurder en verhuurder zijn wel vergelijkbaar als partijen bij eenzelfde overeenkomst (arrest nr. 72/97), maar een pachtovereenkomst is niet met een handelshuur- of een woninghuurovereenkomst vergelijkbaar (arrest nr. 87/2006).

Bovendien laten de verzoekende partijen na aan te tonen dat de bestreden bepaling niet op een objectief onderscheidingscriterium zou berusten, dat zij geen rechtmatig doel zou nastreven en dat zij onevenredig nadelige gevolgen zou hebben.

Volgens de Ministerraad bekritisieren de verzoekende partijen in wezen niet de verplichting een schriftelijke overeenkomst te sluiten voor de in de bestreden bepaling bedoelde huurovereenkomsten, maar wel de ontstentenis van een identieke verplichting voor de partijen bij de andere soorten van huurovereenkomsten.

A.16. De verzoekende partijen zijn van oordeel dat de Ministerraad ten onrechte uit het arrest nr. 87/2006 afleidt dat bijvoorbeeld een pachtovereenkomst niet met een handelshuur- of woninghuurovereenkomst zou kunnen worden vergeleken. Uit dat arrest blijkt volgens hen dat partijen bij verschillende soorten van overeenkomsten niet automatisch als onvergelijkbare categorieën worden beschouwd.

Wat het arrest nr. 5/2005 betreft, merken de verzoekende partijen op dat het Hof weliswaar tot de niet-vergelijkbaarheid besloot, doch enkel wanneer het erom ging huurovereenkomsten « in verschillende tijdperken » te vergelijken. Te dezen evenwel gaat het erom de toestand van categorieën van huurders en verhuurders « in hetzelfde tijdperk » te vergelijken.

De verzoekende partijen verwerpen de zienswijze van de Ministerraad volgens welke zij niet de verplichting een schriftelijke overeenkomst te sluiten zouden bekritisieren, maar wel de ontstentenis van een identieke verplichting voor de partijen bij de andere soorten van huurovereenkomsten. De verzoekende partijen klagen wel degelijk de verplichting aan een geschrift op te stellen voor de overeenkomsten die in de bestreden bepaling worden bedoeld. De ontstentenis van een identieke verplichting voor de partijen bij de andere soorten van huurovereenkomsten is enkel aangevoerd als een element bij de beoordeling van het disproportionele karakter van de bestreden maatregel.

A.17. In zijn memorie van wederantwoord betoogt de Ministerraad dat de wetgever in een onderscheiden juridisch kader voor de verschillende soorten van huurovereenkomsten heeft voorzien. Boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek (hierna: de Woninghuurwet) is slechts toepasselijk op de huurovereenkomst die betrekking heeft op een onroerend goed dat tot hoofdverblijfplaats van de huurder dient. Aldus regelt de Woninghuurwet een bijzonder type van huurovereenkomst dat verband houdt met een grondrecht, namelijk het recht op een behoorlijke huisvesting dat door artikel 23 van de Grondwet en door internationale verdragsbepalingen wordt gewaarborgd.

Bovendien worden de bijkomende vereisten die voor dat type van huurovereenkomst gelden, verantwoord door de ongelijke machtsverhouding van de betrokken partijen.

De Ministerraad is van oordeel dat het aangeklaagde verschil in behandeling redelijk verantwoord is, gelet op de objectieve verschillen tussen de onderscheiden categorieën van huurovereenkomsten.

A.18. Het zesde middel is afgeleid uit de schending van de artikelen 10, 11 en 16 van de Grondwet, doordat de bestreden bepaling voorziet in een onderscheiden behandeling van soortgelijke categorieën van personen, namelijk de huurders en de verhuurders die huurovereenkomsten hebben gesloten betreffende een hoofdverblijfplaats of een studentenkamer, al naargelang de huurovereenkomst schriftelijk tussen partijen wordt gesloten dan wel zulks door de rechter wordt opgelegd middels een vonnis dat de waarde heeft van een schriftelijke huurovereenkomst.

Het vonnis dat als huurovereenkomst geldt, komt evenwel niet noodzakelijkerwijze overeen met de wil van de partijen, zodat die partijen niet dezelfde rechten en waarborgen genieten als in het geval van een huurovereenkomst die door de partijen is gesloten. De rechter kan niet steeds volledig de intenties van de partijen achterhalen en zal in voorkomend geval slechts bepaalde aspecten kunnen regelen. De rechter kan enkel hetgeen wordt bewezen, schriftelijk in een vonnis omzetten.

De verzoekende partijen verwijzen naar de kritische opmerkingen die de Raad van State in zijn advies over de bestreden bepaling heeft geformuleerd. De omstandigheden waarin de rechter tot het bestaan kan besluiten van een overeenkomst die onder zijn gezag schriftelijk moet worden vastgelegd, zijn onvoldoende nauwkeurig in het licht van artikel 16 van de Grondwet.

A.19. De Ministerraad merkt op dat de vrederechter die een vonnis met de waarde van een geschreven huurovereenkomst uitspreekt, zulks slechts doet wanneer hij van oordeel is dat er voldoende bewijs voorhanden is van het feit dat de partijen een mondelinge overeenkomst hadden gesloten, doch dat één partij ten onrechte weigert die overeenkomst in een geschrift om te zetten. De vrederechter zal dan ook niet meer doen dan de rechten en plichten van de partijen uitdrukkelijk en schriftelijk vastleggen.

Met verwijzing naar het arrest nr. 97/2001 is de Ministerraad van oordeel dat wanneer een gedwongen inbezitting door de overheid al geen onteigening in de zin van artikel 16 van de Grondwet vormt, zulks te dezen helemaal niet het geval kan zijn.

De Ministerraad betwist de zienswijze van de verzoekende partijen volgens welke het vonnis niet noodzakelijk met de wil van de partijen zal overeenstemmen. Het vonnis mag enkel betrekking hebben op de volgende vier elementen die in de bestreden bepaling zijn opgesomd: de identiteit van de contracterende partijen, de begindatum van de overeenkomst, de aanwijzing van alle ruimtes en gedeelten van het gebouw die het voorwerp van de huur uitmaken, en het bedrag van de huur. Het vaststellen van die vier elementen zal doorgaans niet onoverkomelijk zijn.

Voor het overige blijft de overeenkomst door de wettelijke bepalingen beheerst. De rechter zal enkel rekening kunnen houden met de elementen die hij bewezen acht, zodat de bestreden bepaling geen onevenredige gevolgen kan creëren.

Overigens legt de vrederechter geen huurovereenkomst op; hij verleent slechts een titel (*instrumentum*) voor de huurovereenkomst (*negotium*), waarvan hij het bestaan overeenkomstig de gemeenrechtelijke regels inzake bewijsvoering vaststelt.

A.20. De verzoekende partijen zijn het oneens met de zienswijze van de Ministerraad volgens welke het vaststellen van de vier voormelde elementen geen onoverkomelijke problemen zou opleveren. Volgens hen kan de vaststelling van elk van die elementen problemen doen rijzen. Zij volharden in hun standpunt dat geen waarborg voorhanden is dat het vonnis de wil van de contracterende partijen vertolkt.

Wat de aangevoerde schending van artikel 16 van de Grondwet betreft, verwijzen de verzoekende partijen naar artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens en de rechtspraak van het Europees Hof dienaangaande. Volgens vaste rechtspraak van dat Hof worden ook onrechtstreekse aantastingen van de eigendom beoogd. Het recht op eigendom biedt niet enkel bescherming tegen eigendomsberoving, maar ook tegen beperkingen van het gebruik van eigendom en tegen inmengingen in het ongestoorde genot van de eigendom. Te dezen schendt de bestreden bepaling het recht op het ongestoorde genot van de eigendom, nu zij in de mogelijkheid voorziet dat de vrederechter een huurovereenkomst bij vonnis oplegt.

A.21. Het zevende middel is afgeleid uit de schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet doordat een verschil in behandeling wordt gemaakt tussen huurders en verhuurders van huurovereenkomsten betreffende studentenkamers en hoofdverblijfplaatsen, gesloten vóór de inwerkingtreding van de bestreden bepaling, al naargelang het een mondelinge dan wel een schriftelijke huurovereenkomst betreft. Uit het laatste lid van artikel 1bis van de Woninghuurwet leiden de verzoekende partijen af dat, ingevolge het bestreden artikel 98 van de wet van 25 april 2007, de Woninghuurwet vanaf 15 juni 2007 ook van toepassing zou zijn op de bestaande mondelinge huurovereenkomsten, terwijl een vóór die laatste datum afgesloten schriftelijke huurovereenkomst met betrekking tot een studentenkamer verder beheerst zou blijven door het gemeen recht en uitsluitend de dwingende bepalingen van de Woninghuurwet erop van toepassing zullen zijn. Zij zijn van oordeel dat voor dat onderscheid geen objectieve en redelijke verantwoording bestaat.

A.22. Volgens de Ministerraad is het verschil tussen mondelinge en schriftelijke overeenkomsten objectief. Het doel van de wetgever bestaat erin de rechten en plichten van de partijen bij een woninghuurovereenkomst evenwichtiger te maken, waartoe de verplichting van een schriftelijke huurovereenkomst wordt ingevoerd. Dat is een rechtmatig doel. De verzoekende partijen voeren niet aan dat de bestreden bepaling onevenredige gevolgen zou hebben.

- B -

Wat de bestreden bepalingen betreft

B.1. Het beroep tot vernietiging is gericht tegen de artikelen 98, 99, 101, 102 en 103 van de wet van 25 april 2007 houdende diverse bepalingen (IV), bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad* van 8 mei 2007, derde editie.

Wat de ontvankelijkheid betreft

B.2. De Ministerraad werpt op dat bij de uiteenzetting van de middelen die zijn afgeleid uit de schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, door de verzoekende partijen niet wordt aangetoond dat de aangevoerde verschillen in behandeling discriminerend zouden zijn en dat door hen evenmin het bewijs wordt geleverd dat die verschillen onevenredig nadelige gevolgen zouden hebben. Behalve voor het derde middel, voeren de verzoekende partijen aan dat er voor het betrokken verschil in behandeling « geen redelijke, objectieve en pertinente verantwoording bestaat die terug te vinden is in de parlementaire voorbereiding ». Die middelen zijn volgens de Ministerraad dan ook onontvankelijk.

B.3. Om te voldoen aan de vereisten van artikel 6 van de bijzondere wet van 6 januari 1989, moeten de middelen van het verzoekschrift te kennen geven welke van de regels waarvan het Hof de naleving waarborgt, zouden zijn geschonden, alsook welke de bepalingen

zijn die deze regels zouden schenden, en uiteenzetten in welk opzicht die regels door de bedoelde bepalingen zouden zijn geschonden. Die vereisten zijn ingegeven, enerzijds, door de noodzaak voor het Hof om vanaf het indienen van het verzoekschrift in staat te zijn de juiste draagwijdte van het beroep tot vernietiging te bepalen, en, anderzijds, door de zorg om aan de andere partijen in het geding de mogelijkheid te bieden op de argumenten van de verzoekers te repliceren, waartoe een duidelijke en ondubbelzinnige uiteenzetting van de middelen onontbeerlijk is.

B.4. Wanneer een schending van het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie wordt aangevoerd, moet in de regel worden gepreciseerd welke categorieën van personen met elkaar moeten worden vergeleken en in welk opzicht de aangevochten bepaling een verschil in behandeling teweegbrengt dat discriminerend zou zijn. Een uit de schending van dat beginsel afgeleid middel is bijgevolg niet onontvankelijk om de enkele reden dat in het verzoekschrift wordt aangevoerd dat uit de parlementaire voorbereiding niet de objectieve en redelijke verantwoording van de verschillen in behandeling zou blijken, of dat daarin niet het bewijs zou worden geleverd dat de aangevoerde verschillen in behandeling voor de verzoekende partijen « onevenredig nadelige gevolgen » zouden hebben.

Uit de memories die door de Ministerraad werden ingediend blijkt overigens niet dat de middelen werden uiteengezet op een wijze die hem niet toeliet zijn verweer te organiseren.

Of het verschil in behandeling dat door de verzoekende partijen op die wijze wordt aangeklaagd, de toetsing aan de artikelen 10 en 11 van de Grondwet kan doorstaan, op grond van de criteria die het Hof daartoe hanteert, betreft de grond van de zaak.

De exceptie wordt verworpen.

Ten gronde

Wat de huurwaarborg betreft

B.5. Het eerste middel, afgeleid uit de schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, is gericht tegen artikel 103 van de wet van 25 april 2007, dat bepaalt :

« In dezelfde afdeling van hetzelfde Wetboek [bedoeld is afdeling 2 van hoofdstuk II van titel VIII van boek III van het Burgerlijk Wetboek, ingevoegd bij de wet van 20 februari 1991 en gewijzigd bij de wet van 13 april 1997; hierna : de Woninghuurwet] wordt artikel 10 vervangen als volgt :

‘ Art. 10. - § 1. Indien, behoudens de zekerheden voorzien in artikel 1752 van het Burgerlijk Wetboek, de huurder om de naleving van zijn verplichtingen te waarborgen, een van de in het volgende lid bepaalde vormen van waarborgen verstrekt, mag die niet meer bedragen dan het bedrag dat gelijk is aan 2 of 3 maanden huur, afhankelijk van de vorm van de huurwaarborg.

De in het vorige lid vermelde waarborgen kunnen naar keuze van de huurder drie vormen aannemen : ofwel een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder bij een financiële instelling, ofwel een bankwaarborg die het de huurder mogelijk maakt de waarborg progressief samen te stellen, ofwel een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling.

Wanneer de huurder kiest voor een geïndividualiseerde rekening, mag de huurwaarborg niet meer bedragen dan een bedrag gelijk aan 2 maanden huur. De opgebrachte rente wordt gekapitaliseerd ten bate van de huurder en de verhuurder verwerft voorrecht op de activa van de rekening voor elke schuldvordering ten gevolge van het volledig of gedeeltelijk niet-nakomen van de verplichtingen van de huurder.

Wanneer de huurder kiest voor een bankwaarborg, waarbij hij zich verbindt die volledig samen te stellen middels constante maandelijkse afbetalingen gedurende de duur van de huurovereenkomst, met een maximumduur van drie jaar, is deze gelijk aan een bedrag van maximaal drie maanden huur. De financiële instelling moet die zijn waar de huurder in voorkomend geval zijn rekening heeft en waar zijn beroeps- of vervangingsinkomsten worden gestort. Indien de huurder stopt met het storten van zijn beroeps- of vervangingsinkomens bij de desbetreffende instelling, is die gerechtigd om de integrale en onmiddellijke samenstelling van de waarborg te eisen, onverminderd de mogelijkheid om die over te brengen naar een andere financiële instelling. Niettegenstaande de wet op het statuut van en het besluit op de kredietinstellingen van 22 maart 1993, kan een financiële instelling deze waarborg niet weigeren om redenen in verband met de kredietwaardigheid van de huurder. De wet van 12 juni 1991 op het consumentenkrediet is niet van toepassing. De Koning kan, bij een besluit vastgesteld na overleg in de Ministerraad, de nadere regels bepalen inzake de verplichting voor de financiële instelling om een huurwaarborg samen te stellen in het geval dat een kandidaat-huurder, op het moment van zijn aanvraag, gebonden is door meer dan één andere samenstellingsverplichting voor huurwaarborgen die voorheen toegekend werden. Na een evaluatie die zal plaatsvinden één jaar na het van kracht worden van dit systeem, zal de Koning, bij een besluit vastgesteld na overleg in de Ministerraad een openbare waarborg kunnen organiseren om de waarborgen te dekken die door de financiële instellingen toegekend werden aan bepaalde categorieën huurders die Hij vaststelt, volgens de financieringsmodaliteiten die Hij vaststelt. De huurder zal geen enkele debetrente verschuldigd zijn aan de financiële instelling, die hem rente zal uitkeren vanaf de dag dat de waarborg volledig is samengesteld. De financiële instelling beschikt over de voorrechten van het gemeen recht ten overstaan van de huurder in geval hij zijn verplichting om de waarborg progressief samen te stellen, niet naleeft.

Wanneer de huurder kiest voor een bankwaarborg die gelijk is aan een bedrag van maximaal drie maanden huur ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling, is het dat OCMW dat daar om verzoekt bij de financiële instelling, die de waarborg toestaat ten gunste van de verhuurder.

De Koning legt het formulier vast waarmee de financiële instellingen ten aanzien van de verhuurders zullen bevestigen dat de huurwaarborg toegekend is, ongeacht de manier waarop deze waarborg wordt gevormd.

§ 2. Wanneer de verhuurder in het bezit is van de waarborg en nalaat die te plaatsen op de manier bepaald in § 1, derde lid, is hij ertoe gehouden om aan de huurder rente te betalen aan de gemiddelde rentevoet van de financiële markt op het bedrag van de waarborg, vanaf het moment dat die overhandigd wordt.

Deze rente wordt gekapitaliseerd. Vanaf de dag dat de huurder de verhuurder in gebreke stelt om te voldoen aan de verplichting hem opgelegd door § 1, derde lid, is de verschuldigde rente echter de wettelijke interesten op het bedrag van de waarborg.

§ 3. Er mag niet beschikt worden over de bankrekening, noch in hoofdsom, noch in rente, noch van de bankwaarborg, noch van de rekening waarop de waarborg opnieuw werd samengesteld, dan ten voordele van een van beide partijen, mits voorleggen van ofwel een schriftelijk akkoord, dat ten vroegste opgesteld wordt bij het beëindigen van de huurovereenkomst, ofwel van een kopie van een rechterlijke beslissing. Deze beslissing is uitvoerbaar bij voorraad, niettegenstaande verzet of voorziening en zonder borgstelling of kantonnement. ' ».

Wat de omvang van de huurwaarborg betreft

B.6. In het eerste onderdeel van het eerste middel voeren de verzoekende partijen aan dat de artikelen 10 en 11 van de Grondwet worden geschonden omdat voor elk van de drie vormen van huurwaarborg waarin het bestreden artikel voorziet, een verschillende maximale hoogte is bepaald, terwijl hiervoor geen objectieve, pertinente en redelijke verantwoording bestaat, vermits de kans op huurschade of wanbetaling, tot dekking waarvan de huurwaarborg dient, niet afhangt van de vorm waarin de huurwaarborg wordt gesteld.

B.7. De invoering van drie vormen van huurwaarborg en de verschillende maximale hoogte van elke vorm is als volgt toegelicht tijdens de parlementaire voorbereiding :

« Deze maatregel is verantwoord door het feit dat het instellen van een huurwaarborg een onoverkomelijke hinderpaal kan betekenen voor de kandidaat-huurder bij het zoeken van een woning en dit ongeacht of deze zich al dan niet in een precaire situatie bevindt. In sommige gevallen kan het OCMW uiteraard tussenkomen maar met het nadeel dat de huurder hierdoor wordt gestigmatiseerd in de ogen van de verhuurder.

Het is bijgevolg noodzakelijk mechanismen in te voeren die deze hinderpaal opheffen.

In het kader hiervan is het noodzakelijk om artikel 10 van de wet van 1991 te wijzigen. Voortaan zal het mogelijk zijn om de huurwaarborg op drie manieren te samen te stellen :

- ofwel wordt de huurwaarborg in één keer op een rekening gestort : deze zal het equivalent zijn van maximaal twee maanden huurprijs;

- ofwel wordt de huurwaarborg volledig samengesteld met permanente maandelijkse afbetalingen bij een financiële instelling van minimaal 12 maanden (voor een huurovereenkomst van 1 jaar) en maximaal 36 maanden (voor elke huurovereenkomst van meer dan drie jaar), zonder interesten : in dit geval bedraagt het bedrag van de waarborg altijd drie maanden huurgeld en de verhuurder krijgt rechtstreeks een huurwaarborg;

- ofwel sluit het OCMW een overeenkomst af met de bank die de huurwaarborg aan de eigenaar verstrekt : in dit geval bedraagt de waarborg eveneens drie maanden maar zijn er geen financiële uitwisselingen aangezien het OCMW zich borg stelt voor de huurder. Het stigmatiserend effect wordt opgeheven door het feit dat de verhuurder niet weet dat het OCMW tussenbeide komt.

In alle gevallen krijgt de verhuurder de waarborg voor het volledige bedrag bij het afsluiten van het contract.

Het ingevoerde systeem is complex vermits de materie zelf ook complex is.

Het biedt de huurder de mogelijkheid de waarborg gemakkelijker in te stellen zonder afbreuk te doen aan de rechten van de eigenaars.

De verlaging van het waarborgbedrag indien contant wordt betaald, is verantwoord gelet op de uiteenlopende evolutie van enerzijds de huurprijzen en anderzijds de prijzen van de huurherstellingen.

De 10 jaar geleden met 3 maanden huur gefinancierde herstellingen kunnen vandaag worden gedekt met een waarborg die overeenstemt met het bedrag voor twee maanden.

Er wordt voorzien in een nieuwe mogelijkheid om de waarborg in te stellen. Deze bestaat in de verlening van een bankgarantie, welke de huurder gedurende de looptijd van de huurovereenkomst moet wederherstellen, met inachtneming van een maximumtermijn van drie jaar.

De eigenaar is dus onmiddellijk gedekt door een opvraagbare waarborg.

De bankinstelling is verplicht die waarborg aan elk van haar klanten toe te kennen, op voorwaarde dat zij er hun geregelde inkomsten laten domiciliëren.

De in deposito gegeven bedragen leveren de huurder geen intrest op totdat de volledige wederherstelling van het waarborgbedrag een feit is. Daarmee zou de bank haar risico moeten kunnen dekken.

Wel is bepaald dat de regeling na één jaar werking wordt geëvalueerd. Daarna kan de regering dan eventueel beslissen de banken een tegengarantie te bieden wat bepaalde huurderscategorieën betreft » (*Parl. St.*, Kamer, 2006-2007, DOC 51-2873/020, pp. 13-14).

Wat meer bepaald de omvang van de huurwaarborg betreft, vermeldt de memorie van toelichting bovendien :

« In één keer een bedrag betalen dat overeenkomt met 4 maanden huur, slaat een enorme bres in een huishoudbudget en soms is het zelfs onmogelijk op te brengen.

In bepaalde gevallen komt het OCMW weliswaar tussenbeide, maar dat heeft ook een nadeel, namelijk het feit dat de huurder in de ogen van zijn toekomstige eigenaar al gestigmatiseerd is.

Het is derhalve nodig dat men maatregelen instelt die het mogelijk maken om die hinderpaal voor de toegang tot de huisvesting weg te werken » (*Parl. St.*, Kamer, 2006-2007, DOC 51-2873/001, p. 77).

B.8.1. Het door de verzoekende partijen aangeklaagde verschil in behandeling berust op een objectief criterium, namelijk de wijze waarop de huurwaarborg wordt verstrekt.

B.8.2. De huurwaarborgregeling in de bestreden bepaling hanteert, luidens de aangehaalde parlementaire voorbereiding, als uitgangspunt dat een huurwaarborg van twee maanden huur kan volstaan als dekking van de mogelijke huurschade.

De wetgever vermocht ervan uit te gaan dat de stijging van de huurprijzen van dien aard is dat een huurwaarborg die overeenstemt met het bedrag van twee maanden huur voldoende hoog is om de kosten te dekken waartoe eventuele huurherstellingen aanleiding zouden kunnen geven.

B.8.3. De beperking van de huurwaarborg tot twee maanden huur, in geval van storting ervan door de huurder op een geïndividualiseerde rekening, is bovendien ingegeven door de zorg om de gevolgen voor het gezinshuishoudbudget van een eerste betaling van de huur, samen met de storting van de huurwaarborg, te beperken, de betaling van de huur, tegelijk met de storting van de huurwaarborg, mogelijk te maken en aldus het recht op een behoorlijke huisvesting, zoals gewaarborgd door artikel 23, derde lid, 3°, van de Grondwet, te bevorderen.

Aangezien die bijkomende zorg niet geldt voor de andere twee vormen van huurwaarborg, respectievelijk de huurwaarborg door middel van een bankwaarborg waardoor de huurder de waarborg progressief kan samenstellen, en de huurwaarborg door middel van een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling, is de maatregel pertinent om de doelstelling te verwezenlijken. Rekening houdend met het bijkomende doel om het recht op een behoorlijke huisvesting te waarborgen en met de vaststelling, in B.8.2, dat een huurwaarborg van twee maanden kan volstaan ter vergoeding van eventuele huurschade, heeft de maatregel voor de verhuurders van wie de huurders hebben gekozen voor de vestiging van een huurwaarborg door storting op een geïndividualiseerde rekening, ook geen onevenredige gevolgen.

Het eerste onderdeel van het eerste middel is niet gegrond.

Wat de uitsluiting van de toepassing van de wet van 12 juni 1991 op het consumentenkrediet betreft

B.9. In het tweede onderdeel van het eerste middel voeren de verzoekende partijen een schending aan van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet door de bestreden bepaling, doordat de toepassing van de wet van 12 juni 1991 op het consumentenkrediet uitdrukkelijk wordt uitgesloten indien de huurder kiest voor het stellen van een bankwaarborg waardoor hij de huurwaarborg progressief kan samenstellen, terwijl aldus een verschil in behandeling wordt gecreëerd met diegenen die een kredietovereenkomst aangaan voor een ander doel, zonder dat hiervoor een objectieve en redelijke verantwoording wordt gegeven.

B.10. De door de wetgever ingevoerde mogelijkheid om de huurwaarborg te stellen door middel van een bankgarantie waarbij de huurder zich ertoe verbindt die volledig samen te stellen middels constante maandelijkse afbetalingen gedurende de duur van de huurovereenkomst, met een maximumduur van drie jaar, moet de toegang van de huurder tot de huurmarkt bevorderen en strekt tot het waarborgen van het recht op een behoorlijke huisvesting.

Het door de verzoekende partijen beweerde nadeel dat uit de bestreden maatregel voortvloeit, namelijk dat de verhuurders niet meer in de mogelijkheid zouden verkeren om

insolvabele personen te identificeren, wat slechts een indirect gevolg is van de uitsluiting van de toepassing van de wet van 12 juni 1991 op het consumentenkrediet, weegt niet op tegen het voormelde, door de wetgever nagestreefde doel. De specifieke doelstelling waarmee die bijzondere vorm van kredietverlening - die de bankwaarborg is - wordt verstrekt, biedt derhalve de redelijke verantwoording voor de uitsluiting van de toepassing van de wet van 12 juni 1991 op het consumentenkrediet.

Het tweede onderdeel van het eerste middel is niet gegrond.

Wat het vereiste van de publiciteit van de gevraagde huurprijs en de sanctie van de niet-naleving ervan betreft

B.11. Het tweede middel is gericht tegen artikel 99 van de voormelde wet van 25 april 2007 en is afgeleid uit de schending van artikel 6, § 1, VIII, 1°, derde laatste lid, van artikel 6, § 1, VIII, 1°, en van artikel 6, § 1, IV, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, alsmede van de artikelen 10, 11, 13 en 22 van de Grondwet.

Artikel 99 bepaalt :

« Artikel 1716 van hetzelfde Wetboek [bedoeld is : het Burgerlijk Wetboek], opgeheven bij de wet van 20 februari 1991, wordt hersteld in de volgende lezing :

‘ Art. 1716. - Elke verhuring van een goed dat bestemd is voor bewoning in de ruime betekenis houdt in dat in elke officiële of publieke mededeling onder meer het bedrag van de gevraagde huurprijs en van de gemeenschappelijke lasten wordt vermeld.

Elk niet naleven van deze verplichting door de verhuurder of diens gevolmachtigde zal de betaling kunnen rechtvaardigen van een administratieve boete die vastgelegd is tussen 50 euro en 200 euro.

De gemeenten, in de hoedanigheid van gedecentraliseerde overheden, kunnen de inbreuken op de verplichtingen van dit artikel vaststellen, vervolgen en bestraffen. De bevoegde gemeente is die waar het goed zich bevindt. Deze inbreuken worden vastgesteld, vervolgd en bestraft overeenkomstig de vormvereisten, termijnen en procedures bepaald in artikel 119bis van de nieuwe gemeentewet, met uitzondering van § 5. ’ ».

Wat betreft de schending van de bevoegdheidverdelende regels

B.12. Tegen die bepaling voeren de verzoekende partijen allereerst de schending aan van artikel 6, § 1, VIII, 1°, derde laatste lid, van artikel 6, § 1, VIII, 1°, en van artikel 6, § 1, IV, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, enerzijds, doordat een bevoegdheid die de rechter toekomt, wordt verleend aan de gemeenten, waarvoor uitsluitend de gewesten bevoegd zouden zijn, en, anderzijds, doordat de bevoegdheid wordt verleend aan de gemeente waar het goed is gelegen, en niet aan de gemeente waar de publiciteit wordt gevoerd.

B.13. Ofschoon de aangelegenheid van de huisvesting en van de politie van woongelegenheden die gevaar opleveren voor de openbare reinheid en gezondheid, op grond van artikel 6, § 1, IV, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980, in haar geheel naar de gewesten is overgeheveld, is de federale overheid bevoegd gebleven om de contractuele betrekkingen tussen de huurder en de verhuurder bij de verhuur van een goed te regelen. De door de verzoekende partijen bekritiseerde bepaling past in het kader van die laatste bevoegdheid. Daarbij vermog de federale wetgever aan de ondergeschikte besturen taken van medebewind op te dragen, zoals overigens uit artikel 6, § 1, VIII, tweede lid, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 moge blijken. Die opdracht doet geen afbreuk aan de bevoegdheid van de gewesten om, op grond van artikel 6, § 1, VIII, 1°, onder meer de bevoegdheid van de gemeentelijke instellingen te regelen.

In zoverre de maatregel ertoe strekt de toegankelijkheid tot de woningmarkt te regelen en aldus de woningnood te remediëren die voornamelijk op het lokale niveau wordt ervaren, is de met de bestreden bepaling geregelde aangelegenheid voldoende verbonden met het gemeentelijk belang dat overeenkomstig onder meer artikel 6, § 1, VIII, 1°, tweede lid, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 door de gemeenteraden wordt geregeld. Het is om die reden dat de bestreden bepaling voorschrijft dat de gemeenten, in de hoedanigheid van gedecentraliseerde overheden, de inbreuken op de verplichtingen ervan kunnen vaststellen, vervolgen en bestraffen. Die opvatting wordt overigens bevestigd in de parlementaire voorbereiding, waarin wordt gewezen op het facultatief karakter van de bevoegdheid om sancties op te leggen, wat de gemeentelijke autonomie benadrukt :

« De niet-naleving van die vermelding zal bestraft worden met een administratieve boete die, naar keuze van de gemeenten, zal vastgesteld worden tussen 50 euro en 200 euro.

De gemeenten zullen inderdaad de mogelijkheid hebben deze beschikking al dan niet in hun politieverordeningen op te nemen » (*Parl. St.*, Kamer, 2006-2007, DOC 51-2873/020, p. 11).

« Bovendien wordt duidelijk aangegeven dat de activering van de administratieve-geldboeteregeling onder de verantwoordelijkheid van de gemeente ressorteert » (*ibid.*, p. 28).

« Om de controle van het respecteren van deze vermelding te kunnen instellen en om in voorkomend geval de voorziene administratieve sanctie te kunnen opleggen, zullen de gemeentelijke autoriteiten de nodige wijzigingen kunnen aanbrengen aan hun politiereglement » (*Parl. St.*, Kamer, 2006-2007, DOC 51-2873/001, p. 70).

In een aangelegenheid waarin er verschillende lokalisatiecriteria zijn om de bevoegde gemeente aan te wijzen, vermocht de wetgever de bevoegdheid om sancties op te leggen toe te wijzen aan de gemeente waar het goed is gelegen.

Het eerste en het tweede onderdeel van het tweede middel zijn niet gegrond.

Wat betreft de schending van het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie

B.14. Het derde en het vierde onderdeel van het tweede middel zijn afgeleid uit de schending van het gelijkheidsbeginsel doordat het evenredigheidsbeginsel niet kan worden toegepast, doordat uitsluitend de vermelding van gemeenschappelijke lasten en niet van individuele lasten wordt beoogd, en ten slotte omdat de verplichting uitsluitend geldt voor woningen die worden verhuurd voor bewoning in de ruime zin van het woord en niet voor andere verhuringen.

B.15.1. De bestreden bepaling sluit de toepassing uit van paragraaf 5 van artikel 119*bis* van de Nieuwe Gemeentewet, die bepaalt :

« De administratieve sanctie is proportioneel in functie van de zwaarte van de feiten die haar verantwoorden, en in functie van eventuele herhaling.

De vaststelling van meerdere samenlopende inbreuken op hetzelfde reglement of dezelfde verordening zal het voorwerp uitmaken van één enkele administratieve sanctie, in verhouding tot de ernst van het geheel van de feiten ».

B.15.2. Die uitsluiting is volgens de Ministerraad ingegeven door de zorg om verschillende samenlopende inbreuken op de verplichting tot bekendmaking van de huurprijs en van de

gemeenschappelijke lasten, niet te laten bestraffen door één enkele administratieve sanctie teneinde de effectiviteit en de ernst van de sanctie te waarborgen. Bovendien staat volgens de Ministerraad de bepaling niet eraan in de weg dat het evenredigheidsbeginsel, als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur, zou worden toegepast.

B.15.3. De door de Ministerraad voorgehouden interpretatie van de bestreden bepaling gaat in tegen de draagwijdte ervan op grond van een letterlijke lezing van de tekst ervan. De toepassing van de gehele paragraaf 5 van artikel 119*bis* van de Nieuwe Gemeentewet wordt immers uitgesloten.

Onder voorbehoud dat hij geen maatregel mag nemen die kennelijk onredelijk is, vermag de democratisch gekozen wetgever echter het repressief beleid zelf vast te stellen en aldus de beoordelingsvrijheid van de overheid die de sanctie oplegt, uit te sluiten.

Rekening houdend met het relatief geringe bedrag van de sanctie (50 tot 200 euro) en met de mogelijkheid voor de gemeenten om, ook in geval van samenlopende inbreuken, geldboeten op te leggen waarvan het minimum en het maximum bij de wet zijn bepaald, kan de uitsluiting van de toepassing van artikel 119*bis*, § 5, van de Nieuwe Gemeentewet te dezen niet als kennelijk onredelijk worden beschouwd.

Het derde onderdeel van het tweede middel is niet gegrond.

B.16. Het in het vierde onderdeel van het tweede middel aangeklaagde verschil in behandeling van verhuurders met betrekking tot de bekendmakingsverplichting, naargelang het de « gemeenschappelijke lasten » betreft, dan wel de individuele lasten - dit zijn « de lasten die te maken hebben met het persoonlijk verbruik (verwarming, elektriciteit, water ...) » (*Parl. St.*, Kamer, 2006-2007, DOC 51-2873/020, p. 11) - berust op een objectief criterium, namelijk de aard van de gemaakte kosten en de aard van de woongelegenheden waarvoor zij onderscheidenlijk worden aangerekend. Dat onderscheid is pertinent vermits voor afzonderlijke woongelegenheden in beginsel geen gemeenschappelijke kosten aan te rekenen zijn. De maatregel, die beoogt discriminatie bij de keuze van de huurder tegen te gaan en meer algemeen de consument te beschermen (*Parl. St.*, Kamer, 2006-2007, DOC 51-2873/001, p. 70; DOC 51-2873/020, p. 10), is redelijk verantwoord omdat het aandeel in de gemeenschappelijke lasten een substantieel

bedrag kan zijn, en de vaststelling ervan in het kader van de onderhandelingen over een huurovereenkomst evenzeer kan zijn ingegeven door de intentie om een bepaalde categorie van huurders te weren door de omvang ervan op te drijven of de kandidaten voor voldongen feiten te plaatsen.

De uitsluiting van de bekendmaking van de individuele lasten is evenwel uitsluitend verantwoord indien het gaat om lasten die rechtstreeks verband houden met het individuele verbruik, wat impliceert dat telkens een afrekening dient te volgen, en dat niet louter een forfaitaire kostprijs wordt aangerekend.

B.17. Het verschil in behandeling van verhuurders, naargelang het een goed betreft dat voor bewoning in de ruime zin wordt gebruikt, dan wel een goed dat voor een ander doeleinde wordt verhuurd, berust op een objectief criterium. Rekening houdend met het in B.16 vermelde doel en met het recht op een behoorlijke huisvesting, zoals gewaarborgd door artikel 23, derde lid, 3°, van de Grondwet, is de maatregel redelijk verantwoord.

Het vierde onderdeel van het tweede middel is niet gegrond.

Wat de schending van het recht op eerbiediging van het privéleven betreft

B.18. Het vijfde onderdeel van het tweede middel is afgeleid uit de schending van artikel 22 van de Grondwet, doordat het voormelde artikel 99 voorziet in de verplichte vermelding van het bedrag van de gevraagde huurprijs en van de gemeenschappelijke lasten in elke officiële of publieke mededeling, terwijl de huur en de gemeenschappelijke lasten de inkomsten vormen van de eigenaars-verhuurders en bijgevolg elementen zijn van de persoonlijke levenssfeer die door de voormelde grondwetsbepaling wordt beschermd.

B.19. De rechten die bij artikel 22 van de Grondwet en bij artikel 8 van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens worden gewaarborgd, zijn niet absoluut.

Artikel 22 van de Grondwet bepaalt :

« Ieder heeft recht op eerbiediging van zijn privé-leven en zijn gezinsleven, behoudens in de gevallen en onder de voorwaarden door de wet bepaald.

De wet, het decreet of de in artikel 134 bedoelde regel waarborgen de bescherming van dat recht ».

Artikel 8 van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens, waarmee artikel 22 van de Grondwet in samenhang moet worden gelezen, bepaalt :

« 1. Eenieder heeft recht op eerbiediging van zijn privé-leven, zijn gezinsleven, zijn huis en zijn briefwisseling.

2. Geen inmenging van enig openbaar gezag is toegestaan met betrekking tot de uitoefening van dit recht dan voor zover bij de wet is voorzien en in een democratische samenleving nodig is in het belang van 's lands veiligheid, de openbare veiligheid, of het economisch welzijn van het land, de bescherming van de openbare orde en het voorkomen van strafbare feiten, de bescherming van de gezondheid of de goede zeden, of voor de bescherming van de rechten en vrijheden van anderen ».

De voormelde bepalingen vereisen dat elke overheidsinmenging in het recht op eerbiediging van het privéleven en het gezinsleven wordt voorgeschreven in een voldoende precieze wettelijke bepaling, beantwoordt aan een dwingende maatschappelijke behoefte en evenredig is met de nagestreefde wettige doelstelling.

B.20.1. Ongeacht de draagwijdte die de bekendgemaakte huurprijs en gemeenschappelijke lasten hebben, namelijk bindend of als basis van een onderhandeling tussen de verhuurder en de huurder over de uiteindelijke prijs, en ongeacht de feitelijke omstandigheden waarin de verhuring geschiedt, is de vereiste bekendmaking van dien aard dat een inzicht wordt verleend in de inkomsten van de eigenaars-verhuurders en de bewoners. Een dergelijke verplichte bekendmaking kan bijgevolg een inmenging vormen in het recht op eerbiediging van het privéleven dat door artikel 22 van de Grondwet en artikel 8 van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens wordt beschermd.

B.20.2. De maatregel beantwoordt aan een dwingende maatschappelijke behoefte, namelijk te waarborgen dat alle kandidaat-huurders inzicht verwerven in de voorwaarden waaronder een woning te huur wordt gesteld en in het bijzonder te vermijden dat eigenaars zich op een discriminerende wijze gedragen, door het bedrag van de gevraagde huurprijs te laten schommelen, bijvoorbeeld naar gelang van de huidskleur van de kandidaat-huurder (*Parl. St.*,

Kamer, 2006-2007, DOC 51-2873/001, p. 70; DOC 51-2873/020, p. 10). De bekendmaking van de huurprijs en van de gemeenschappelijke kosten is niet onevenredig met de nagestreefde wettige doelstelling.

Nu de verplichte bekendmaking eveneens is voorgeschreven in een voldoende precieze wettelijke bepaling, is zij bestaanbaar met artikel 22 van de Grondwet.

Het vijfde onderdeel van het tweede middel is niet gegrond.

Wat de bijlage bij de huurovereenkomst betreft

B.21. Het derde middel, dat is gericht tegen artikel 102 van de wet van 25 april 2007, is afgeleid uit de schending van artikel 6, § 1, IV, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, doordat aan de Koning de bevoegdheid wordt verleend om per gewest voor elke huurovereenkomst een bijlage op te stellen met uitleg over een aantal wettelijke bepalingen, zo onder meer de gewestelijke normen inzake gezondheid, veiligheid en woonbaarheid, terwijl een dergelijke maatregel tot de bevoegdheid van de gewesten zou behoren en de federale wetgever bijgevolg de Koning die bevoegdheid niet zou kunnen verlenen.

Artikel 102 bepaalt :

« In dezelfde afdeling van hetzelfde Wetboek [bedoeld is afdeling 2 van hoofdstuk II van titel VIII van boek III van het Burgerlijk Wetboek] wordt een artikel 11*bis* ingevoegd, luidende :

‘ Art. 11*bis*. - § 1. De Koning zal drie bijlagen opstellen, een per gewest, voor elke huurovereenkomst, bevattende een uitleg over de wettelijke bepalingen met betrekking tot de volgende elementen : de bepalingen die door het betrokken gewest goedgekeurd werden inzake de normen van gezondheid, veiligheid en woonbaarheid; een uitleg over de aard van een dwingende regel; de bepalingen met betrekking tot de schriftelijke huurovereenkomst, de registratie ervan en de kosteloosheid van de registratie; de duur van de huurovereenkomst; de mogelijkheden om de huurprijs te herzien, de indexering, de lasten; de regels opgesteld inzake de huurherstellingen; de mogelijkheden om de huurovereenkomst te beëindigen en de erbij horende bepalingen; de bepalingen in verband met de verandering van eigenaar; de mogelijkheden voor de partijen om bijgestaan te kunnen worden bij een geschil.

§ 2. Deze bijlage zal verplichtend bij de na de inwerkingtreding van dit artikel gesloten huurovereenkomst worden gevoegd. ’ ».

B.22. De met het derde middel bestreden maatregel « strekt tot een beter evenwicht tussen de rechten van verhuurders en huurders [bij een huurovereenkomst voor een woning die tot hoofdverblijfplaats dient] door hen beter te informeren over hun rechten en plichten » (*Parl. St.*, Kamer, 2006-2007, DOC 51-2873/020, p. 12; zie eveneens DOC 51-2873/001, p. 76).

De draagwijdte van de opnemings van de regelgeving van de gewesten in de bijlage bij die huurovereenkomsten, werd als volgt verduidelijkt in de parlementaire voorbereiding :

« De Koning zal per gewest een standaardbijlage vastleggen, teneinde de verdeelregels te respecteren van de bevoegdheden inzake de normen van gezondheid, veiligheid en woonbaarheid. Hij zal zich hierbij inspireren op het werk dat reeds gedaan werd door de FOD Justitie in haar brochure betreffende de huurwet.

Inzake de normen van gezondheid, veiligheid en woonbaarheid zal de Koning zich beperken tot het als dusdanig overnemen van de normen die de gewestregeringen [...] zullen overnemen. Die laatste zullen bovendien de federale overheid informeren over elke wijziging van hun wetgeving ter zake.

Tot slot vermelden we nog dat die bijlage uiteraard ter informatie bij de huurovereenkomst zal worden gevoegd » (*Parl. St.*, Kamer, 2006-2007, DOC 51-2873/001, p. 76).

Uit die toelichting blijkt dat de toevoeging van de bijlage met onder meer « de bepalingen die door het betrokken gewest goedgekeurd werden inzake de normen van gezondheid, veiligheid en woonbaarheid », geen ander doel heeft dan de bij de huurovereenkomst betrokken partijen voldoende te informeren over het geheel van de reglementeringen die hun huurovereenkomst met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder beheersen op het ogenblik waarop zij wordt afgesloten. Dat het geenszins de bedoeling is te treden op de aan de gewesten voorbehouden bevoegdheid blijkt uit het feit dat van de gewesten wordt verwacht dat zij de Koning geactualiseerde informatie verschaffen over hun geldende reglementering, en dat de bijlage louter « ter informatie bij de huurovereenkomst zal worden gevoegd », zodat niet kan worden aangenomen dat de bijlage zelf, door de verplichte toevoeging ervan aan de huurovereenkomst, alvast wat de vermelding van de gewestelijke normen betreft, normerende waarde heeft.

B.23. De wil van de federale wetgever om de bevoegdheid van de gewesten in acht te nemen, blijkt overigens ook uit de toevoeging door artikel 101 van de bestreden wet, aan artikel 2, § 1, eerste lid, van de Woninghuurwet, van de bepaling dat « onverminderd de normen betreffende de woningen, opgesteld door de Gewesten bij het uitoefenen van hun

bevoegdheden, [...] het verhuurde goed [moet] beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid ».

Uit wat voorafgaat vloeit voort dat de federale wetgever niet is getreden op de aan de gewesten, op grond van artikel 6, § 1, IV, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 voorbehouden bevoegdheid inzake de huisvesting en de politie van woongelegenheden die gevaar opleveren voor de openbare reinheid en gezondheid, doch is gebleven binnen de uitoefening van de eigen bevoegdheid om de contractuele verplichtingen van de huurder en de verhuurder te bepalen.

Het derde middel is niet gegrond.

Wat de voor de verhuurder verplichte herstellingen betreft

B.24. Het vierde middel is gericht tegen artikel 101, 3°, van de wet van 25 april 2007 en is afgeleid uit de schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet doordat het de verhuurder verplicht tot alle herstellingen, andere dan de huurherstellingen, die door de Koning bij koninklijk besluit worden vastgesteld en een dwingend karakter hebben, terwijl de huurherstellingen voor de andere huurstelsels van aanvullend recht zijn en voor dat verschil in behandeling geen objectieve en redelijke verantwoording zou bestaan.

Artikel 101, 3°, bepaalt :

« er wordt [in artikel 2 van de Woninghuurwet] een § 2 ingevoegd, luidende :

‘ § 2. Met toepassing van de artikelen 1720, 1754 en 1755 van het Burgerlijk Wetboek op de huurovereenkomsten geregeld door deze afdeling, is de verhuurder verplicht tot alle herstellingen, andere dan de huurherstellingen. Deze herstellingen andere dan de huurherstellingen kunnen door de Koning worden gedefinieerd, bij een koninklijk besluit vastgesteld na overleg in de Ministerraad. Deze bepalingen hebben een dwingend karakter en zullen uitwerking hebben voor de huurovereenkomsten die ondertekend worden na de inwerkingtreding van dit artikel. ’ ».

B.25. De bestreden bepaling strekt ertoe de verhuurder op dwingende wijze te verplichten tot het uitvoeren van alle herstellingen die niet als huurherstellingen kunnen worden beschouwd. Bij het afsluiten van een huurovereenkomst met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de

huurder kunnen partijen hiervan niet meer afwijken, zoals in het verleden wel het geval was. De maatregel werd als volgt verantwoord in de parlementaire voorbereiding :

« Om de rechten en plichten van de eigenaar en de huurder inzake de werkzaamheden in een verhuurd goed beter te omkaderen, worden de artikelen 1720, 1754 en 1755 van het Burgerlijk Wetboek bovendien van dwingende aard. Gelet op dit dwingende karakter, is het de partijen nadrukkelijk verboden om gebruik te maken van de mogelijkheid voorzien in artikel 1754 van het Burgerlijk Wetboek, waarmee ze een beroep konden doen op tegengestelde clausules om de huurherstellingen te bepalen.

De bepalingen die erin hernomen zijn moeten daarenboven verplicht bij de huurovereenkomst gevoegd worden en zullen onmiddellijk uitwerking hebben ten aanzien van de lopende huurovereenkomsten. Met andere woorden : de lijst van de herstellingen, andere dan de huurherstellingen die door de Koning gedefinieerd zijn, zal van toepassing zijn op de huurovereenkomsten die afgesloten werden voor het van kracht worden van deze wet en zal de contractuele bepalingen vervangen die door de partijen voorzien waren krachtens het vroegere artikel 1754 van het Burgerlijk Wetboek » (*Parl. St.*, Kamer, 2006-2007, DOC 51-2873/001, p. 75; zie eveneens DOC 51-2873/020, pp. 12-13).

B.26. De Ministerraad werpt in hoofdorde op dat de partijen bij een huurovereenkomst met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder, niet vergelijkbaar zijn met de partijen bij een andere huurovereenkomst voor een onroerend goed.

B.27. De situatie van huurders en verhuurders inzake woninghuur is niet dermate verschillend van die van huurders en verhuurders inzake andere soorten van huurovereenkomsten, zoals de handelshuur en de pacht, dat die categorieën, in het licht van een toetsing aan het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie, niet dienstig met elkaar zouden kunnen worden vergeleken, wat de tenlasteneming van herstellingen betreft.

De omstandigheid dat de onderscheiden wetgevingen verschillen vertonen - op het vlak van onder meer de na te leven vormvereisten, de rechten en de plichten van de partijen en de regeling van de opzegging - doet daaraan niets af, nu voor alle categorieën van huurders en verhuurders geldt dat zij overeenkomsten sluiten waarbij de enen een onroerend goed tijdelijk ter beschikking van de anderen stellen.

B.28. Het verschil in behandeling inzake de verplichte tenlasteneming van herstellingen, berust op een objectief criterium.

De maatregel past in het kader van het streven naar de versterking van de positie van de huurder op de huurmarkt voor woningen die tot hoofdverblijfplaats dienen. Daarbij werd gerefereerd aan het regeerakkoord dat voorzag in een evaluatie van de huurwetgeving om een nieuw evenwicht te zoeken inzake de rechten en verplichtingen van de huurders en de verhuurders, uitgaande van de vaststelling dat de toegang tot de huisvesting « moeilijker en moeilijker wordt voor families zonder of met een laag inkomen of voor grote gezinnen » (*Parl. St.*, Kamer, 2006-2007, DOC 51-2873/020, p. 8). De wetgever vermocht daarom de huurders van een woning die tot hoofdverblijfplaats dient, met dwingende bepalingen te beschermen teneinde het onevenwicht tussen de partijen bij dergelijke huurovereenkomsten te remediëren en het recht op een behoorlijke huisvesting, in het bijzonder voor de betrokken doelgroepen, te waarborgen. Door op dwingende wijze de herstellingen, andere dan huurherstellingen, ten laste van de verhuurder te leggen, heeft de wetgever een maatregel genomen die, in het licht van die doelstelling, niet zonder redelijke verantwoording is.

Het vierde middel is niet gegrond.

Wat het vereiste van een schriftelijke huurovereenkomst betreft

B.29. Het vijfde, het zesde en het zevende middel zijn gericht, enerzijds, tegen artikel 98 van de wet van 25 april 2007, dat in het Burgerlijk Wetboek een artikel 1714*bis* invoegt, op grond waarvan artikel 1*bis* van de Woninghuurwet, ingevoegd, bij artikel 2 van de wet van 26 april 2007 houdende bepalingen inzake de woninghuur, van toepassing wordt gemaakt op de verhuur van een kamer bedoeld voor de huisvesting van één of meer studenten, en, anderzijds, tegen die laatste bepaling zelf, die het voorwerp uitmaakt van een beroep tot vernietiging in de zaak nr. 4252.

Artikel 98 van de wet van 25 april 2007 houdende diverse bepalingen (IV) bepaalt :

« In hetzelfde Wetboek [bedoeld is : het Burgerlijk Wetboek] wordt een artikel 1714*bis* ingevoegd, luidende :

‘ Art. 1714*bis*. - Artikel 1*bis* van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, is van toepassing op de kamer bedoeld voor de huisvesting van één of meerdere studenten. ’ ».

Artikel 2 van de wet van 26 april 2007 houdende bepalingen inzake de woninghuur bepaalt :

« In het Burgerlijk Wetboek, boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, ingevoegd bij de wet van 20 februari 1991, wordt een artikel *1bis* ingevoegd, luidende :

‘ Art. *1bis*. Van elke huurovereenkomst die onder toepassing van deze afdeling valt en die betrekking heeft op de hoofdverblijfplaats van de huurder moet een geschrift worden opgesteld, dat afgezien van alle andere nadere regels, het volgende moet inhouden : de identiteit van alle contracterende partijen, de begindatum van de overeenkomst, de aanwijzing van alle ruimtes en gedeelten van het gebouw die het voorwerp van de verhuur zijn en het bedrag van de huur.

De meest gerede contracterende partij kan bij gebreke van uitvoering binnen acht dagen na een ingebrekestelling die betekend wordt bij een ter post aangetekende brief of bij deurwaardersexploot, de andere partij in voorkomend geval via gerechtelijke weg verplichten om een schriftelijke overeenkomst op te stellen, te vervolledigen of te ondertekenen overeenkomstig het eerste lid en indien nodig verzoeken dat het vonnis de waarde zou hebben van een schriftelijke huurovereenkomst.

Een voorafgaande mondelinge overeenkomst tussen de partijen perkt de bevoegdheid van de rechter in.

Onverminderd het tweede en derde lid blijven de vóór de inwerkingtreding van dit artikel mondeling gesloten huurovereenkomsten onder de toepassing vallen van deze afdeling. ’ ».

B.30. Volgens de verzoekende partijen zou de bestreden bepaling het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie schenden, doordat zij enkel voor de huurovereenkomsten die betrekking hebben op de hoofdverblijfplaats van de huurder de verplichting oplegt een geschrift op te stellen, terwijl zulk een verplichting niet voor andere soorten van huurovereenkomsten geldt.

B.31. De Ministerraad is van oordeel dat de wetgevingen inzake woninghuur, handelshuur en pacht zodanig verschillend zijn - onder meer op het vlak van de vormvereisten, de rechten en de plichten van de partijen, de opzeggingsmogelijkheden en – termijnen - dat de categorie van huurders en verhuurders in de sector van de woninghuur, niet kan worden vergeleken met die van de huurders en verhuurders in andere sectoren zoals de handelshuur en de pacht.

B.32. Om de in B.27 vermelde redenen dient dat argument te worden verworpen.

B.33.1. In de parlementaire voorbereiding van de wet van 26 april 2007 wordt uiteengezet :

« De wet van 1991 reglementeert de huurovereenkomsten van de hoofdverblijfplaatsen. Zoals onze wetgeving thans voorligt, is er geen enkele verplichting om de overeenkomsten waarop deze wet van toepassing is ook op schrift te stellen. Zo kunnen deze overeenkomsten, naast het feit dat de partijen geen bescherming hebben, zowel tegenover derden als tegenover elkaar, niet geregistreerd worden, aangezien men alleen een schriftelijke akte kan registreren.

Om inzake huurprijzen een coherent en efficiënt beleid te kunnen voeren, is een grondige kennis van de huurmarkt echter onmisbaar.

Men kan er dus met recht en reden van uitgaan dat, zolang alle huurovereenkomsten niet geregistreerd zijn, het onmogelijk zal zijn om de pertinente elementen te verzamelen.

De verplichting van een schriftelijke huurovereenkomst is dus een voorafgaande vereiste voor de veralgemening van de registratie.

Met het doel om een coherent beleid inzake de huur te kunnen voeren, maar ook inzake de bescherming van de partijen, is het nodig dat men het Burgerlijk Wetboek wijzigt, door een artikel 1*bis* in te voegen in Boek III, titel VIII, hoofdstuk 2, afdeling 2. Dit artikel zal de schriftelijke huurovereenkomst verplicht stellen voor de hoofdverblijfplaatsen en de studentenkoten.

Naast alle andere modaliteiten zal deze overeenkomst verplichtend de identiteit van de contracterende partijen, de begindatum, de omschrijving van het goed of van de delen van het beoogde goed, het bedrag van de huurprijs vermelden » (*Parl. St.*, Kamer, 2006-2007, DOC 51-2874/001, p. 3).

B.33.2. Tijdens de parlementaire voorbereiding van de wet van 25 april 2007 houdende diverse bepalingen (IV) verklaarde de minister van Justitie :

« Het regeerakkoord voorziet dat de wet op de huurovereenkomsten zal geëvalueerd worden ‘ door een nieuw evenwicht te zoeken inzake rechten en verplichtingen tussen huurders en verhuurders ’. Het regeerakkoord stelde verder vast dat de toegang tot de huisvesting ‘ moeilijker en moeilijker wordt voor families zonder of met een laag inkomen of voor grote gezinnen ’. [...]

Deze wijzigingen [van de wet van 20 februari 1991] zijn dus het resultaat van een lang rijpingsproces en weerspiegelen twee vereisten die alle partijen zich hadden gesteld :

- een beter evenwicht tussen de rechten van verhuurders en huurders;
- de toegang tot de huisvesting makkelijker maken.

In de eerste categorie maatregelen kunnen we de volgende bepalingen aanhalen die hernomen zijn in het wetsontwerp dat we vandaag gaan onderzoeken :

- verplichting van een schriftelijke huurovereenkomst; [...]

De verplichting om de huurovereenkomst schriftelijk op te stellen maakt het enerzijds mogelijk de partijen beter te beschermen, maar anderzijds wordt de verhuurmarkt er transparanter door. De Kamer heeft inderdaad in het kader van de programmawet een bepaling goedgekeurd die de registratie van de huurovereenkomst verplichtend en gratis maakt. Die registratie kan uiteraard alleen gebeuren wanneer de overeenkomst op schrift staat.

Maar men kan er natuurlijk van uitgaan dat zolang niet alle huurovereenkomsten geregistreerd zijn, het ook onmogelijk zal zijn om de relevante elementen te verzamelen. De verplichting van een schriftelijke huurovereenkomst betekent dus een voorafgaande voorwaarde voor de veralgemening van de registratie en de regering maakt dat makkelijker door die enerzijds gratis te maken en door anderzijds groen licht te geven voor de registratie via de elektronische weg »(*Parl. St.*, Kamer, 2006-2007, DOC 51-2873/020, pp. 8-10; *Parl. St.*, Senaat, 2006-2007, nr. 3-2121/4, pp. 6-7).

B.34. Uit de voormelde parlementaire voorbereiding blijkt dat de verplichting om van de huurovereenkomsten die betrekking hebben op de hoofdverblijfplaats van de huurder een geschrift op te stellen, als een voorafgaande vereiste voor de veralgemening van de registratie van die overeenkomsten wordt beschouwd.

Daaruit blijkt tevens dat met de verplichting een schriftelijke overeenkomst op te stellen die vervolgens wordt geregistreerd, de wetgever beoogt de partijen beter te beschermen en inzake de woninghuur een coherent en efficiënt beleid te kunnen voeren.

B.35.1. Het Hof dient te onderzoeken of de aangeklaagde maatregel het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie schendt, doordat hij enkel voor de in de bestreden bepaling bedoelde huurovereenkomsten geldt, en niet voor andere huurovereenkomsten, zoals de handelshuur en de pacht.

B.35.2. In tegenstelling tot de wetgeving inzake de overeenkomsten die betrekking hebben op de huur en verhuur van onroerende goederen die niet tot hoofdverblijfplaats van de huurder dienen, draagt de bestreden maatregel bij tot de verwezenlijking van het recht op een behoorlijke huisvesting dat door artikel 23, derde lid, 3°, van de Grondwet wordt gewaarborgd.

B.35.3. Bovendien vermag de wetgever er rekening mee te houden dat in de sector van de woninghuur, in tegenstelling tot de meeste andere sectoren van huur van onroerende

goederen, zoals kantoren, opslagruimten, handelspanden en landbouwgronden, de huurder zich vaak in een zwakkere sociaaleconomische positie bevindt dan de verhuurder, wat een bijkomende bescherming van de huurder van een onroerend goed dat hem tot hoofdverblijfplaats dient, verantwoordt. Overigens strekt de verplichting een geschrift op te stellen ook tot een betere bescherming van de rechten van de verhuurder.

B.36. Door enkel voor huurovereenkomsten die betrekking hebben op de hoofdverblijfplaats van de huurder, in de verplichting van een geschrift te voorzien en die verplichting niet voor andere huurovereenkomsten van onroerende goederen, zoals de handelshuur en de pacht, op te leggen, schendt de wetgever door de bestreden bepaling aan te nemen, het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie niet, nu voor dat verschil in behandeling een objectieve en redelijke verantwoording bestaat.

Het vijfde middel is niet gegrond.

B.37. Volgens de verzoekende partijen zou de bestreden bepaling de artikelen 10, 11 en 16 van de Grondwet schenden, doordat zij in een verschil in behandeling zou voorzien tussen de huurders en de verhuurders die een schriftelijke overeenkomst hebben gesloten, enerzijds, en de huurders en de verhuurders aan wie de rechter een overeenkomst oplegt middels een vonnis dat de waarde van een schriftelijke huurovereenkomst heeft. Zulk een vonnis zou niet noodzakelijkerwijze met de wil van de partijen overeenstemmen, zodat die partijen niet dezelfde rechten en waarborgen zouden genieten als in het geval van een door henzelf gesloten overeenkomst.

B.38. In de parlementaire voorbereiding van de bestreden bepaling wordt uiteengezet :

« Er zal bovendien vastgelegd worden dat, bij het niet ondertekenen van de huurovereenkomst door een van de twee partijen, de andere partij die andere partij tot uitvoering zal kunnen dwingen, met een ingebrekestelling via een per post aangetekend schrijven of via deurwaardersexploot of, in voorkomend geval en indien nodig, om een vonnis zal kunnen verzoeken dat de waarde van een geschreven huurovereenkomst zal hebben, en dit niettegenstaande alle andere rechten om eventuele extracontractuele vergoedingen te eisen voor de schade die geleden werd door het voornoemde feit.

Zoals de Raad van State in zijn advies onderstreept, kan in dat laatste geval de eenvoudige bedoeling om een huurovereenkomst op te stellen niet volstaan. Zo zal bijvoorbeeld een rechter wanneer de partijen aan het onderhandelen zijn over de huurovereenkomst geen van de elementen kunnen bepalen waarover de partijen niet kunnen

overeenkomen. In alle gevallen moet er een mondelinge overeenkomst bestaan vooraleer men zich tot de rechter kan wenden, zodat die kan optreden. De rechter zal dus geen wil omzetten in een contract » (*Parl. St.*, Kamer, 2006-2007, DOC 51-2874/001, pp. 3-4).

B.39. De rechter die een vonnis uitspreekt dat de waarde van een schriftelijke huurovereenkomst heeft, vermag zulks enkel te doen wanneer hij van oordeel is dat er voldoende bewijzen van een mondelinge huurovereenkomst voorhanden zijn.

Bovendien mag een dergelijk vonnis uitsluitend betrekking hebben op de vier elementen die in de bestreden bepaling limitatief zijn opgesomd, namelijk de identiteit van alle contracterende partijen, de begindatum van de overeenkomst, de aanwijzing van alle ruimtes en gedeelten van het gebouw die het voorwerp van de huur zijn, en het bedrag van de huur. De rechter vermag in zijn vonnis enkel die elementen in aanmerking te nemen, in zoverre hij het bestaan ervan volgens de gemeenrechtelijke regels inzake de bewijsvoering bewezen acht. De taak van de rechter is bijgevolg beperkt tot het schriftelijk vastleggen van de rechten en verplichtingen die de partijen omtrent die voormelde elementen mondeling waren overeengekomen. Het staat niet aan de rechter zijn wil in de plaats van die van de contracterende partijen te stellen.

Uit wat voorafgaat volgt dat de bestreden bepaling bestaanbaar is met het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie, nu zij niet ertoe leidt dat een vonnis met de waarde van een schriftelijke huurovereenkomst niet in analoge waarborgen zou voorzien als die van een overeenkomst die door de contracterende partijen zelf is gesloten. In beide gevallen zal de wil van die partijen doorslaggevend zijn om hun respectieve rechten en verplichtingen vast te leggen of te doen vastleggen.

B.40. In de veronderstelling dat de bestreden bepaling een inmenging in het recht op eigendom, gewaarborgd door artikel 16 van de Grondwet en artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens, zou inhouden, dient de wetgever een billijk evenwicht tot stand te brengen tussen de vereisten van het algemeen belang en van de bescherming van het recht van eenieder op het ongestoorde genot van de eigendom. Er moet een redelijk verband van evenredigheid bestaan tussen de aangewende middelen en het nagestreefde doel.

De reglementering inzake woninghuur speelt een centrale rol in de welvaart en het economisch beleid van de moderne samenleving; behoudens wanneer die reglementering voor een bepaalde categorie van personen het verlies van hun woonst kan teweegbrengen, in welk geval de beoordelingsvrijheid van de wetgever minder ruim is (EHRM, 13 mei 2008, *Mc Cann* t. Verenigd Koninkrijk, § 50), dient het Hof, daarbij rekening houdend met de verplichting die op grond van artikel 23, derde lid, 3°, van de Grondwet voor de wetgevers geldt om het recht op een behoorlijke huisvesting te waarborgen, het oordeel van die wetgevers betreffende het algemeen belang te eerbiedigen, tenzij dat oordeel kennelijk onredelijk is.

De wetgever vermocht te oordelen dat de voorheen bestaande regeling waarbij niet in de verplichting was voorzien om een schriftelijke huurovereenkomst op te stellen, noch in de mogelijkheid om in voorkomend geval een vonnis met de waarde van een schriftelijke huurovereenkomst door de rechter te doen uitspreken, niet op afdoende wijze beantwoordde aan zijn doelstelling om een coherent en efficiënt beleid inzake de woninghuur te kunnen voeren en dat, om die doelstelling beter te realiseren, de bestreden maatregel diende te worden ingevoerd.

Daaruit volgt dat de bestreden bepaling niet op buitensporige wijze afbreuk doet aan het eigendomsrecht van de verzoekende partijen.

Het zesde middel is niet gegrond.

B.41. Het zevende middel is afgeleid uit de schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet doordat een verschil in behandeling wordt gemaakt tussen huurders en verhuurders van huurovereenkomsten betreffende studentenkamers en hoofdverblijfplaatsen, gesloten vóór de inwerkingtreding van de bestreden bepaling, al naargelang het een mondelinge dan wel een schriftelijke huurovereenkomst betreft. Uit het laatste lid van artikel 1bis van de Woninghuurwet leiden de verzoekende partijen af dat, ingevolge het bestreden artikel 98 van de wet van 25 april 2007, de Woninghuurwet vanaf 15 juni 2007 ook van toepassing zou zijn op de bestaande mondelinge huurovereenkomsten, terwijl een vóór die laatste datum afgesloten schriftelijke huurovereenkomst met betrekking tot een studentenkamer verder beheerst zou blijven door het gemeen recht. Zij zijn van oordeel dat voor dat onderscheid geen objectieve en redelijke verantwoording bestaat.

B.42. Artikel 1*bis*, vierde lid, van de Woninghuurwet bepaalt :

« Onverminderd het tweede en derde lid blijven de vóór de inwerkingtreding van dit artikel mondeling gesloten huurovereenkomsten onder de toepassing vallen van deze afdeling ».

De verzoekende partijen gaan in hun interpretatie van het bestreden artikel 98 van de wet van 25 april 2007 ervan uit dat artikel 1*bis*, vierde lid, van de Woninghuurwet eveneens van toepassing is op de bestaande mondelinge huurovereenkomsten met betrekking tot een studentenkamer.

Door te bepalen dat artikel 1*bis* van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek van toepassing is op de kamer bedoeld voor de huisvesting van één of meer studenten, zonder het vierde lid van die bepaling uit te sluiten, zou het bestreden artikel 98 tot gevolg hebben dat de mondeling gesloten huurovereenkomsten eveneens onder de toepassing van de Woninghuurwet vallen.

B.43. Het aangeklaagde verschil in behandeling berust op een objectief criterium, namelijk de - mondelinge dan wel schriftelijke - vorm waarin de huurovereenkomst tot stand is gebracht.

De verschillende behandeling is verantwoord door de nagestreefde doelstelling, namelijk ertoe bijdragen dat voor de bestaande mondelinge huurovereenkomsten voor studentenkamers zo vlug mogelijk wordt overgegaan tot een schriftelijke vorm (*Parl. St.*, Kamer, 2006-2007, DOC 51-2873/020, p. 45). Door alle mondelinge huurovereenkomsten waarvoor de schriftelijke vorm is vereist, te onderwerpen aan de bepalingen van de Woninghuurwet, heeft de wetgever beoogd de huurders in het kader van die huurovereenkomsten voldoende te beschermen, door onder meer te vermijden dat zij in een juridisch vacuüm zouden terechtkomen. De maatregel is pertinent om die doelstelling te bereiken en is niet zonder redelijke verantwoording.

Het zevende middel is niet gegrond.

Om die redenen,

het Hof

verwerpt het beroep onder voorbehoud van hetgeen is vermeld in B.39.

Aldus uitgesproken in het Nederlands, het Frans en het Duits, overeenkomstig artikel 65 van de bijzondere wet van 6 januari 1989, op de openbare terechtzitting van 26 juni 2008.

De griffier,

De voorzitter,

P.-Y. Dutilleux

M. Bossuyt