

Rolnummer 4326
Arrest nr. 130/2008 van 1 september 2008

A R R E S T

In zake : het beroep tot vernietiging van artikel 10, § 1, vierde lid, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek, zoals dat artikel werd vervangen bij artikel 103 van de wet van 25 april 2007 houdende diverse bepalingen (IV), ingesteld door de nv « ING België » en anderen.

Het Grondwettelijk Hof,

samengesteld uit de voorzitters M. Bossuyt en M. Melchior, en de rechters P. Martens, R. Henneuse, L. Lavrysen, J.-P. Moerman en E. Derycke, 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 7 november 2007 ter post aangetekende brief en ter griffie is ingekomen op 8 november 2007, is beroep tot vernietiging ingesteld van artikel 10, § 1, vierde lid, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek, zoals dat artikel werd vervangen bij artikel 103 van de wet van 25 april 2007 houdende diverse bepalingen (IV) (bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad* van 8 mei 2007, derde editie), door de nv « ING België », met zetel te 1000 Brussel, Marnixlaan 24, de nv « KBC Bank », met zetel te 1080 Brussel, Havenlaan 2, de nv « Fortis Bank », met zetel te 1000 Brussel, Warandeborg 3, en de nv « Dexia Bank België », met zetel te 1000 Brussel, Pachecolaan 44.

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 19 juni 2008 :

- zijn verschenen :

. Mr. F. Judo, tevens *loco* Mr. D. Lindemans, advocaten bij de balie te Brussel, 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 E. Derycke en R. Henneuse 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 -

Ten aanzien van het eerste middel

A.1.1. Het eerste middel is afgeleid uit de schending door de bestreden bepaling van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet. Het omvat twee onderdelen.

In een eerste onderdeel klagen de verzoekende partijen aan dat de bestreden bepaling op alle huurovereenkomsten van toepassing is, zonder enig onderscheid naar gelang van de financiële toestand van de betrokken partijen : door kredietwaardige en niet-kredietwaardige huurders op dezelfde wijze te behandelen, kan het door de wetgever nagestreefde doel - beletten dat het stellen van een huurwaarborg een « onoverkomelijke

hinderpaal » voor het sluiten van een huurovereenkomst zou vormen - geenszins worden bereikt. Het is evenmin verantwoord alle verhuurders gelijk te behandelen, aangezien het de banken niet mogelijk is gemaakt misbruiken door bepaalde verhuurders tegen te gaan. Die gelijke behandeling van fundamenteel verschillende categorieën berust niet op een pertinent criterium van onderscheid.

Volgens de verzoekende partijen zou er geen afdwingbaar recht bestaan om van de banken een bankwaarborg te verkrijgen : alleen zal de bank zich niet op het gebrek aan kredietwaardigheid van de huurder kunnen beroepen. De bestreden bepaling regelt niets omtrent de kosten van een bankwaarborg, zodat niets belet dat die kosten afhankelijk zouden worden gemaakt van de kredietwaardigheid van de huurder.

De verzoekende partijen merken nog op dat de bestreden bepaling uitdrukkelijk erin voorziet dat de wet van 12 juni 1991 op het consumentenkrediet niet op de in die bepaling bedoelde hypothese van toepassing is. Normalerweise zou die wet van toepassing moeten zijn, vermits te dezen veeleer sprake is van een vorm van kredietverlening dan van het verstrekken van een eigenlijke bankwaarborg. Personen met een beperkte kredietwaardigheid wordt door de bestreden maatregel de bescherming ontnomen die zij op grond van artikel 15 van de voormelde wet op het consumentenkrediet zouden genieten.

A.1.2. In een tweede onderdeel van het eerste middel klagen de verzoekende partijen aan dat er geen objectieve en redelijke verantwoording voor het verschil in behandeling van de verstrekkers van een huurwaarborg bestaat : enkel de banken worden als verstrekkers van een huurwaarborg door middel van een bankwaarborg aan de verplichting zulk een waarborg te verstrekken onderworpen, terwijl die verplichting niet voor de andere verstrekkers van een huurwaarborg geldt. Daarenboven bedraagt de waarborg drie maanden huur, terwijl die waarborg slechts twee maanden huur bedraagt, wanneer de huurder voor een geïndividualiseerde rekening kiest.

A.2.1. Volgens de Ministerraad tonen de verzoekende partijen niet aan dat het bestreden verschil in behandeling dan wel de bestreden gelijke behandeling voor hen nadelige gevolgen zou hebben die onevenredig zijn. Uit het advies van de afdeling wetgeving van de Raad van State en uit de opmerkingen van de dienst Wetsevaluatie van de Senaat waarnaar de verzoekende partijen verwijzen, kan geenszins worden afgeleid dat de bestreden bepaling de in de middelen aangehaalde referentienormen zou schenden.

A.2.2. Volgens de Ministerraad dient de bestreden bepaling op alle betrokken huurders en verhuurders te worden toegepast, aangezien de verplichting tot het stellen van een huurwaarborg uit de huurwet zelf voortvloeit. De gelijke behandeling van huurders en verhuurders is dan ook volkomen verantwoord.

Wat de niet-toepasselijkheid van de wet van 12 juni 1991 op het consumentenkrediet betreft, stelt de Ministerraad dat die regeling de huurders toelaat om gemakkelijker een waarborg van drie maanden te kunnen verkrijgen. De verzoekende partijen worden daardoor niet benadeeld. De bestreden bepaling voorziet immers in een aantal waarborgen. Bovendien leveren de bedragen die bij de financiële instellingen worden gestort voor de huurder geen intrest op totdat het gewaarborgde bedrag opnieuw is samengesteld. Aldus is het risico dat de bank loopt normalerwijze gedekt.

Dat in het geval van een bankwaarborg de huurwaarborg drie maanden huur bedraagt, terwijl die waarborg slechts twee maanden huur bedraagt, wanneer de huurder voor een geïndividualiseerde rekening kiest, wordt door de onderscheiden situatie van de huurders verantwoord. De huurders die de waarborg op eigen kracht kunnen samenstellen dienen - naast de eerste maand huur - slechts twee maanden huur te betalen, aangezien het voor vele huurders een te zware opdracht is gebleken om meer dan drie maanden huur in eenmaal te storten. De situatie van de huurders die op een bankwaarborg een beroep doen is volledig verschillend, aangezien zij de huurwaarborg middels maandelijkse afbetalingen mogen samenstellen. In dat geval is een bijkomende bescherming niet nodig en kan het maximumbedrag van de huurwaarborg op drie maanden huur worden gehandhaafd.

Dat enkel financiële instellingen en niet andere verstrekkers van waarborgen onder de toepassing van de bestreden bepaling vallen, houdt volgens de Ministerraad verband met de verplichting voor de huurder om een rekening te hebben bij de financiële instelling die de waarborg verstrekt.

Ten aanzien van het tweede middel

A.3. Het tweede middel is afgeleid uit de schending door de bestreden bepaling van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, in samenhang gelezen met artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens en met het algemene rechtsbeginsel van de contractvrijheid dat in de vrijheid van handel en nijverheid besloten ligt.

De bestreden bepaling stelt immers voor de verzoekende partijen een (gedeeltelijke) verplichting tot contracteren in : de banken worden beperkt in de mogelijkheid om niet met huurders te contracteren. Een in beginsel relevante weigeringsgrond, zoals een te beperkte kredietwaardigheid, wordt door de wetgever uitdrukkelijk afgewezen. Aldus wordt aan de principiële vrijheid tot contracteren afbreuk gedaan.

In andere gevallen waarbij de wetgever een verplichting tot contracteren instelt, wordt in ondersteunende maatregelen voorzien : hetzij door overheidsop treden (bijvoorbeeld voor ziekenfondsen in het socialezekerheidsrecht), hetzij door in de mogelijkheid te voorzien het toegenomen risico door hogere premies te compenseren (in het verzekeringsrecht).

Door een onderscheid te maken tussen één vorm van krediet - namelijk de « bankwaarborg » ter garantie van een huurovereenkomst - en alle andere vormen van (consumenten)krediet heeft de wetgever een discriminerend verschil in behandeling ingevoerd. Die discriminatie is volgens de verzoekende partijen des te duidelijker, nu de bestreden maatregel enkel op producten van banken betrekking heeft, met uitsluiting van producten van andere actoren, zoals de verzekeringssector of de verhuurders zelf, wanneer die vergelijkbare activiteiten zouden ontplooien.

Bovendien leidt de bestreden maatregel tot een onaanvaardbaar verschil in behandeling tussen kredietverleners die dat soort van bankwaarborgen aanbieden en kredietverleners die andere vormen van consumentenkrediet aanbieden. De bestreden maatregel heeft immers gevolgen voor de risicopositie van de eerstgenoemde kredietverleners die met een verhoogd kredietrisico zullen worden geconfronteerd en hiervoor reserves zullen moeten aanleggen. In die zin schendt de bestreden maatregel tevens artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens : de banken die dat soort van bankwaarborgen aanbieden, worden ertoe verplicht op een bepaalde manier van hun eigendomsrecht gebruik te maken, namelijk door het aanleggen van bijkomende reserves, zonder dat de bestreden maatregel een doelstelling van algemeen belang dient, laat staan in een evenredig verband met het nagestreefde doel zou staan. Overigens wordt de banken geen enkel instrument ter beschikking gesteld om zichzelf te beschermen tegen een frauduleus optreden van *mala fide* huurders of verhuurders.

A.4. Volgens de Ministerraad zijn de categorieën van personen die in het tweede middel worden bedoeld, onvoldoende vergelijkbaar : degenen die diensten verlenen in de sector van de verzekeringen en van de sociale zekerheid kunnen niet worden vergeleken met de financiële instellingen die in de bestreden bepaling worden vermeld.

Bovendien tonen de verzoekende partijen niet aan dat de bestreden maatregel nadelige gevolgen zou hebben die onevenredig zijn. De Ministerraad verwijst daaromtrent naar zijn uiteenzetting omtrent het eerste middel, inzonderheid naar de beschermingsmechanismen die door de bestreden maatregel zelf zijn ingesteld en naar de omstandigheid dat de bedragen die bij de financiële instellingen worden gestort geen intresten voor de huurder opbrengen totdat het gewaarborgde bedrag opnieuw is samengesteld, zodat het risico van de bank is gedekt.

A.5. Volgens de verzoekende partijen is de exceptie van niet-vergelijkbaarheid die door de Ministerraad wordt opgeworpen zodanig vaag geformuleerd dat zij niet in aanmerking kan worden genomen. Overigens is onder meer de eerste verzoekende partij eveneens actief in de verzekeringssector.

Het feit dat de gestorte bijdragen de huurder geen intrest opleveren, vormt, in tegenstelling tot wat de Ministerraad beweert, geen voldoende dekking voor het risico dat de bank loopt, vermits uit de praktijk blijkt dat vele huurders niet erin slagen hun verplichting tot wedersamenstelling na te leven. Het argument dat zulks geen probleem zou vormen, vermits in dat geval het integrale saldo kan worden ingevorderd, kan evenmin in aanmerking worden genomen, vermits sommige huurders ook daarvoor niet over de nodige middelen beschikken.

- B -

B.1. Het beroep tot vernietiging is ingesteld tegen artikel 103 van de wet van 25 april 2007 houdende diverse bepalingen (IV), in zoverre het artikel 10, § 1, vierde lid, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek vervangt.

Dat artikel bepaalt :

« [...]

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 [lees : toezicht] 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.

[...] ».

Ten aanzien van het eerste onderdeel van het eerste middel

B.2. In het eerste onderdeel van het eerste middel voeren de verzoekende partijen aan dat de artikelen 10 en 11 van de Grondwet worden geschonden doordat de bestreden bepaling op

alle huurovereenkomsten van toepassing is, zonder enig onderscheid naar gelang van de financiële toestand van de betrokken partijen : door kredietwaardige en niet-kredietwaardige huurders op dezelfde wijze te behandelen zou het door de wetgever nagestreefde doel - beletten dat het stellen van een huurwaarborg een « onoverkomelijke hinderpaal » voor het sluiten van een huurovereenkomst zou vormen - geenszins kunnen worden bereikt. Het zou evenmin zijn verantwoord alle verhuurders gelijk te behandelen, aangezien het de banken niet mogelijk is gemaakt misbruiken door bepaalde verhuurders tegen te gaan. Die gelijke behandeling van fundamenteel verschillende categorieën zou niet op een pertinent criterium van onderscheid berusten.

Bovendien bekritiseren de verzoekende partijen het feit dat de toepassing van de wet van 12 juni 1991 op het consumentenkrediet door de bestreden bepaling uitdrukkelijk wordt uitgesloten.

B.3. 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).

Wat de thans bestreden bankwaarborg betreft, vermeldt de memorie van toelichting :

« De tweede formule bestaat in het spreiden van het bedrag van de huurwaarborg bij een financiële instelling, die zal verplicht zijn automatisch het totale bedrag van de waarborg te garanderen van bij het afsluiten van de huurovereenkomst. De financiële instelling zal in geen geval deze bankwaarborg kunnen weigeren om redenen in verband met de solvabiliteit van de huurder. In dat geval zal er een bedrag gevraagd worden dat gelijkstaat met 3 maanden huur.

De huurder is verplicht om deze aanvraag voor een bankwaarborg in te dienen bij de financiële instelling waar hij zijn rekeningen heeft.

De huurder zal het verschuldigde bedrag opnieuw samenstellen in maximum 36 maanden, indien het een 'standaard' huurovereenkomst betreft voor de wet van 1991 (namelijk een huurovereenkomst van 9 jaar). Indien het een huurovereenkomst van 3 jaar of minder betreft, zal het aantal maandelijkse afbetalingen gelijk zijn aan de duur van de huurovereenkomst.

In elk geval zal het opnieuw samenstellen gebeuren zonder debet- of creditrente en via maandelijkse gelijke bedragen. Dit zal het onder meer aan de financiële instelling mogelijk maken om de ontvangen maandelijkse betalingen te kapitaliseren. Verder zal de creditrente door de financiële instelling verschuldigd zijn vanaf het moment dat het totale bedrag terugbetaald is » (*Parl. St.*, Kamer, 2006-2007, DOC 51-2873/001, pp. 77-78).

B.4. De door de wetgever ingestelde mogelijkheid om de huurwaarborg te stellen door middel van een bankgarantie waarbij de huurder zich 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 als dusdanig tot het waarborgen van het recht op een behoorlijke huisvesting.

B.5.1. Volgens de verzoekende partijen zou de gelijke behandeling van kredietwaardige en niet-kredietwaardige huurders het door de wetgever nagestreefde doel niet kunnen verwezenlijken.

B.5.2. Uit de in B.3 geciteerde parlementaire voorbereiding blijkt dat de wetgever beoogt, wat de huurwaarborg betreft, alle huurders gelijk te behandelen, zonder een onderscheid te maken naar gelang van hun financiële draagkracht. Het feit dat de kandidaat-huurder zich « in een precaire situatie bevindt » en « redenen in verband met de solvabiliteit van de huurder » kunnen niet in aanmerking worden genomen om een bankwaarborg te weigeren.

Nu de bestreden bepaling ertoe strekt de toegang tot de huurmarkt te bevorderen en aldus past in het kader van het recht op een behoorlijke huisvesting, is de maatregel die op alle huurders, ongeacht hun financiële situatie, van toepassing is, relevant om dat doel te bereiken. Die doelstelling zou niet kunnen worden verwezenlijkt, indien de niet-kredietwaardig geachte kandidaat-huurders van het toekennen van de in het geding zijnde bankwaarborg zouden worden uitgesloten.

B.6.1. Volgens de verzoekende partijen zou de bestreden maatregel alle verhuurders onterecht op dezelfde wijze behandelen, vermits niet is voorzien in de mogelijkheid voor de banken om misbruiken door bepaalde verhuurders tegen te gaan.

B.6.2. 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.

De loutere bewering dat de banken niet over de mogelijkheid zouden beschikken om misbruiken door bepaalde verhuurders tegen te gaan, laat het Hof niet toe te onderzoeken in welk opzicht de bestreden bepaling het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie zou schenden. Overigens belet niets de verzoekende partijen hun medewerking te weigeren aan handelingen die op misbruiken zouden berusten.

Op dat punt is het eerste onderdeel van het eerste middel niet ontvankelijk.

B.7.1. De verzoekende partijen klagen nog aan dat de toepassing van de wet van 12 juni 1991 op het consumentenkrediet door de bestreden bepaling uitdrukkelijk wordt uitgesloten.

B.7.2. De specifieke doelstelling waarmee de bijzondere vorm van kredietverlening - die de bankwaarborg is - wordt verstrekt en waaraan in B.4 is herinnerd, biedt de redelijke verantwoording voor de uitsluiting van de toepassing van de wet van 12 juni 1991 op het consumentenkrediet.

B.8.1. Het Hof dient nog te onderzoeken of de uitvoering van de bestreden maatregel voor de verzoekende partijen onevenredige nadelige gevolgen heeft.

B.8.2. In de bestreden bepaling zelf zijn maatregelen opgenomen die ertoe strekken eventuele nadelige gevolgen voor de betrokken financiële instellingen te beperken: de financiële instelling die de bankwaarborg verleent, moet die zijn waar de huurder zijn rekening heeft en waar zijn beroeps- of vervangingsinkomsten worden gestort. Indien de huurder die inkomsten niet langer bij die instelling stort, kan die de integrale en onmiddellijke samenstelling van de waarborg eisen.

Bovendien leveren de bedragen die door de huurder bij de financiële instelling worden gestort, geen intrest op totdat de waarborg volledig is samengesteld.

Ten slotte lijkt de bestreden bepaling niet uit te sluiten dat de betrokken financiële instellingen kosten aanrekenen voor het verlenen van een bankwaarborg. Indien zulks uit het stilzwijgen van de wetgever op dat punt zou mogen worden afgeleid, zou het evenwel strijdig zijn met de wet, indien die kosten niet evenredig zouden zijn met de aard van de verrichting, wat in voorkomend geval door de bevoegde rechter dient te worden nagegaan.

B.8.3. Bovendien wegen de mogelijke nadelen voor de betrokken financiële instellingen niet op tegen het door de wetgever nagestreefde doel, vermeld in B.4.

B.9. Het eerste onderdeel van het eerste middel is niet gegrond.

Ten aanzien van het tweede onderdeel van het eerste middel

B.10. In het tweede onderdeel van het eerste middel klagen de verzoekende partijen aan dat er geen objectieve en redelijke verantwoording voor het verschil in behandeling van de verstrekkers van een huurwaarborg bestaat: enkel de banken worden als verstrekkers van een huurwaarborg door middel van een bankwaarborg aan de verplichting zulk een waarborg te verstrekken onderworpen, terwijl die verplichting niet voor de andere verstrekkers van een huurwaarborg geldt. Bovendien bedraagt de waarborg drie maanden huur, terwijl die

waarborg slechts twee maanden huur bedraagt, wanneer de huurder voor een geïndividualiseerde rekening kiest.

B.11. De bankwaarborg kan als een bijzondere vorm van kredietverlening worden beschouwd die in de regel door financiële instellingen wordt verstrekt. De wetgever vermocht er dan ook redelijkerwijze van uit te gaan dat enkel die categorie van instellingen aan de toepassing van de bestreden bepaling diende te worden onderworpen.

Bovendien voorziet de bestreden bepaling in de verplichting dat de financiële instelling die de bankwaarborg verleent, die moet zijn waar de huurder zijn rekening heeft en waar zijn beroeps- of vervangingsinkomsten worden gestort, zodat het redelijk is verantwoord dat de bestreden maatregel enkel op de financiële instellingen van toepassing is.

B.12. De verzoekende partijen bekritisieren het feit dat de bestreden bepaling in een huurwaarborg van drie maanden voorziet, terwijl die waarborg slechts twee maanden huur bedraagt, wanneer de huurder voor een geïndividualiseerde rekening kiest.

B.13.1. Het door de verzoekende partijen aangeklaagde verschil in behandeling berust op een objectief criterium, namelijk de wijze waarop de huurwaarborg wordt verstrekt.

B.13.2. De huurwaarborgregeling in artikel 103 van de wet van 25 april 2007 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 die 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.13.3. 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, 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.13.2, 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.

B.14. Het tweede onderdeel van het eerste middel is niet gegrond.

Ten aanzien van het tweede middel

B.15. Het tweede middel is afgeleid uit de schending door de bestreden bepaling van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, in samenhang gelezen met artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens en met het algemene rechtsbeginsel van de contractvrijheid dat in de vrijheid van handel en nijverheid besloten ligt. De bestreden maatregel zou voor de verzoekende partijen een verplichting tot contracteren instellen, zonder dat zulks op enige wijze wordt gecompenseerd, zoals wel het geval is in de sector van de verzekeringen en van de sociale zekerheid.

B.16.1. Volgens de Ministerraad zijn de categorieën van personen of instellingen die in het tweede middel worden bedoeld, onvoldoende vergelijkbaar: degenen die diensten verlenen in de sector van de verzekeringen en van de sociale zekerheid, kunnen niet worden vergeleken met de financiële instellingen die in de bestreden bepaling worden vermeld.

B.16.2. Nu de verzoekende partijen aanklagen dat in het ene geval wel, en in het andere niet, in compensaties wordt voorzien, wanneer de wetgever een verplichting tot contracteren

instelt, zijn de financiële instellingen op dat punt vergelijkbaar met de sector van de verzekeringen en van de sociale zekerheid.

De exceptie wordt verworpen.

B.17. Wat de schending van artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het voormelde Verdrag betreft, wijzen de verzoekende partijen erop dat de bestreden maatregel de betrokken banken ertoe verplicht op een bepaalde manier van hun eigendomsrecht gebruik te maken, namelijk door bijkomende reserves aan te leggen om het verhoogde kredietrisico te dekken.

B.18. 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, *McCann* 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 zoals in de bestreden maatregel neergelegd, niet op afdoende wijze beantwoordde aan zijn doelstelling om de toegang van de huurder tot de huurmarkt te bevorderen en het recht op een behoorlijke huisvesting te waarborgen 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.

B.19. De verzoekende partijen voeren nog een schending aan van het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie, in samenhang gelezen met artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het voormelde Verdrag en met het algemene rechtsbeginsel van de contractvrijheid dat in de vrijheid van handel en nijverheid besloten ligt, doordat de banken hun mogelijkheid om niet te contracteren beperkt zouden zien.

B.20.1. Wat de schending van artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het voormelde Verdrag betreft, is in B.18 uiteengezet dat de bestreden maatregel niet op onverantwoorde wijze afbreuk doet aan het recht van de verzoekende partijen op de eerbiediging van hun eigendomsrecht.

B.20.2. Wat de schending van de vrijheid van handel en nijverheid betreft, dient te worden opgemerkt dat die vrijheid niet als een absolute vrijheid kan worden opgevat. Zij belet niet dat de wet de economische bedrijvigheid van personen en ondernemingen regelt. Zij zou enkel worden geschonden wanneer zij zonder enige noodzaak en op een wijze die kennelijk onevenredig is met het nagestreefde doel, zou worden beperkt.

Bij het onderzoek van het eerste onderdeel van het eerste middel is gebleken dat de bestreden maatregel redelijk is verantwoord en niet kennelijk onevenredig met het nagestreefde doel is.

B.21. Het tweede middel is niet gegrond.

Om die redenen,

het Hof

verwerpt het beroep.

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 1 september 2008.

De griffier,

De voorzitter,

P.-Y. Dutilleux

M. Bossuyt