

Vraag nr. 9
van 8 november 1995
van de heer HERMAN LAUWERS

De Goede Woning – Rechten tegenover huurders

De sociale huisvestingsmaatschappij De Goede Woning, met zetel te Antwerpen, heeft in een schrijven aan haar huurders meegedeeld dat zij, indien de huurders hun gang niet poetsen, aan door haar aangesteld personeel opdracht zal geven dat te doen op kosten (materiaal en werkuren) van de huurder.

Deze praktijk houdt in dat De Goede Woning zelf oordeelt of de huurders al dan niet een inbreuk begaan op hun verplichtingen, zelf sanctioneert en ten slotte zelf uitvoert.

Nochtans is het verboden om het recht in eigen handen te nemen, om zichzelf recht te doen. Het verbod van eigenrichting is een algemeen rechtsbeginsel dat door het Hof van Cassatie als zodanig is erkend (o.a. Cass., 24 mei 1976, Arr.Cass., 1976, 1053 ; Cass., 13 oktober 1975, Arr. Cass., 1976, 191).

Het verbod van eigenrichting impliceert ook het fundamenteel beginsel "Nemo iudex in sua causa" : niemand kan rechter en partij zijn in dezelfde zaak (Cass., 13 januari 1986, R.W., 1985-1986, 2553). Beide beginselen zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden.

Algemene rechtsbeginselen worden door het Hof van Cassatie daarenboven gelijkgesteld met de wet in de zin van artikel 608 van het Gerechtelijk Wetboek.

1. Is de minister van oordeel dat De Goede Woning in haar hoedanigheid van contractuele partij (verhuurder) wettelijk bevoegd is om op eenzijdige en niet-tegensprekelijke wijze te oordelen of de huurders al dan niet een inbreuk begaan op hun verplichtingen, om vervolgens deze vermeende inbreuk eigenmachtig te sanctioneren en deze zelf gekozen sanctie ook zelf ten uitvoer te leggen ?
2. Beschikken sociale huisvestingsmaatschappijen over rechtsprekende bevoegdheid ? Zo ja, op grond van welke wettelijke bepalingen ?
3. Is de door de Goede Woning aangekondigde maatregel verenigbaar met het verbod van eigenrichting en met het beginsel dat niemand rechter en partij kan zijn in dezelfde zaak ? Zo niet, welke maatregelen heeft de minister ter zake genomen ?

Antwoord

1. Op grond van artikel 1, 1° en artikel 2 van het besluit van de Vlaamse regering van 25 januari 1985 betreffende de huurlasten in het Vlaams Gewest van de woningen die aan de door de VHM erkende sociale huisvestingsmaatschappijen of aan de VHM zelf toebehoren, worden de kosten van het schoonmaken van de gemene delen ten laste gelegd van de huurders.

Teneinde de huurlasten te beperken, werd tussen de erkende sociale huisvestingsmaatschappij "De Goede Woning" te Antwerpen en de huurders van de appartementsgebouwen gelegen Jan Denuce-

straat, afgesproken dat de bewoners de gangen op de verdiepingen zelf zouden onderhouden.

De sociale huisvestingsmaatschappij bezorgde aan de huurders formulieren om in onderlinge afspraak een beurtrol op te stellen. In de praktijk zou iedere huurder om de vier weken de gang moeten poetsen.

De laatste tijd werd door de sociale huisvestingsmaatschappij vastgesteld dat het onderhoud van de gangen op sommige plaatsen te wensen overliet. Bepaalde huurders bekloegen zich over medehuurders die meer dan eens weigerden de gang te poetsen wanneer zij aan de beurt waren.

De sociale huisvestingsmaatschappij stuurde daarop aan alle bewoners een brief om hen erop te wijzen dat, indien de gangen niet worden onderhouden, ze genoodzaakt zal zijn dit door poetsvrouwen te laten doen en dat de kosten hiervan aan de huurders zouden worden doorgerekend, overeenkomstig het voormelde besluit. Dit schrijven is in eerste instantie bedoeld om nalatige huurders alsnog aan te sporen hun deel van het werk uit te voeren.

Indien evenwel wordt vastgesteld dat hieraan geen gevolg wordt gegeven, rest de sociale huisvestingsmaatschappij enkel de mogelijkheid een beroep te doen op poetsvrouwen en de kosten op alle huurders te verhalen.

De sociale huisvestingsmaatschappij "De Goede Woning" past in deze aangelegenheid enkel het besluit van de Vlaamse regering betreffende de huurlasten toe.

2. De sociale huisvestingsmaatschappijen beschikken over geen rechtsprekende bevoegdheid.
3. De door de sociale huisvestingsmaatschappij "De Goede Woning" aan de huurders aangekondigde "maatregel" is enkel een daad van goed beheer en kadert volledig in het besluit van de Vlaamse regering van 25 januari 1995 betreffende de huurlasten.