

Vraag nr. 73
van 6 januari 1998
van de heer MANDUS VERLINDEN

Sociale huurwoningen – Huisdierenregels – Blindengeleidehonden

Erkende lokale bouwmaatschappijen kunnen bij de verhuur voorwaarden opleggen aan de kandidaat-huurder inzake bijvoorbeeld het houden van (huis)dieren. Deze voorwaarden worden vaak zeer algemeen gesteld, waardoor de maatschappij zichzelf het recht toeëigent die voorwaarden naar eigen inzicht te interpreteren. Er is inderdaad, wat mogelijke burenhinder betreft, een verschil tussen het houden van een zwijgzaam goudvisje in een koudwaterbokaal, of een loslopende blaffende hond.

Zo verneem ik dat een alleenstaande en bejaarde blinde zijn huurcontract voor een sociaal appartement verbroken ziet omdat hij "betrapt" werd op het houden van een hond. Het gaat hier echter om een blindengeleidehond, die hem in staat moet stellen een stuk onafhankelijker door het leven te gaan.

Voor vele bejaarden betekent de zorg voor een huisdier een bezigheid die onder meer een bewezen gunstig effect heeft op hun morele en fysieke gezondheid.

Kunnen bouwmaatschappijen eigenlijk wel voorwaarden contractueel opleggen aan hun huurders inzake het al dan niet houden van huisdieren? Is de bestaande wetgeving (inzake bescherming van de privacy en de beteugeling van burenhinder en nachtlawaai) niet voldoende om eventuele problemen op te lossen?

Is het niet asociaal te noemen dat een blinde het verbod krijgt er een blindengeleidehond op na te houden op een zogenaamd sociaal appartement, gebouwd door een zogenaamde sociale bouwmaatschappij?

Antwoord

Krachtens artikel 17 van de typehuurovereenkomst is het de huurder enkel toegestaan dieren te houden mits naleving van de bepalingen van het reglement van inwendige orde, dat uitsluitend rekening zal houden met de aard van de woning, de ligging ervan en overdreven burenhinder.

Het reglement van inwendige orde wordt door elke socialehuisvestingsmaatschappij zelf bepaald.

Omtrent het al dan niet geldig zijn van een clause voor het houden van huisdieren in de huurovereenkomst of intern reglement werd door de juridische dienst van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij het volgende advies uitgebracht.

"Bepaalde rechtsleer beschouwt zulke clause nietig op grond van artikel 8.1. van het Verdrag der Rechten en Fundamentele Vrijheden van de Mens van 4 november 1950. De redenering hiervoor is dat het verbod huisdieren te bezitten indruist tegen de integriteit van het privaat- en familieleven (cf. A. Pauwels en P. Raes, Bestendig Handboek Huishuur en Handelshuur, Brussel, 1997, 70-71).

De meerderheid van de onderzochte rechtspraak echter bepaalt dat zulke clause wel geldig is. Het rechtsbeginsel "billijkheid" laat niet toe zulk een verbod tot het houden van huisdieren van onwaarde te verklaren (Vred. Wetters, 27 februari 1987, onuitgeg.).

De vrederechter van Hoei roept juist het recht op privé-leven in om te stellen dat socialehuisvestingsmaatschappijen het recht hebben om de modaliteiten van de uitoefening van dit recht op privé-leven te regelen, bijvoorbeeld door een verbod op het houden van huisdieren (Vred. Hoei, 5 februari 1993, T. Vred., 1993, 335)."

Rekening houdend met de rechtspraak kan men stellen dat een socialehuisvestingsmaatschappij inderdaad kan verbieden dat een huurder huisdieren houdt.

In de praktijk is het trouwens zo dat sommige socialehuisvestingsmaatschappijen in het reglement van inwendige orde inschrijven dat het verboden is. Andere maatschappijen nemen een minder strakke houding aan en verbieden het enkel in appartementen.

De VHM wijst haar socialehuisvestingsmaatschappijen er naar verluidt desgevraagd wel op dat blindengeleidehonden geen beletsel kunnen zijn voor de toewijzing en de bewoning van een huis of een appartement. De VHM gaat er immers vanuit dat een blindengeleidehond niet zonder meer kan worden gelijkgesteld met een huisdier zoals in voorkomend geval bedoeld in het reglement van inwendige orde.