

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 241.333 van 27 april 2018
in de zaak A. 217.469/X-16.402.**

In zake : 1. Lodewijck AELBRECHT
 2. Angèle DIERICKX
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Pieter Jongbloet
 kantoor houdend te 1000 Brussel
 Jan Jacobsplein 5
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

het BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE GEWEST
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Benoît Lemal
kantoor houdend te 1000 Brussel
Waterloosesteenweg 880
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 2 november 2015, strekt tot de nietigverklaring van “het besluit dd. 3 september 2015 van de Gemachtigd ambtenaar, waarbij het beroep van beroepers tegen de beslissing van de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie ontvankelijk, doch ongegrond wordt verklaard, en het verbod om de woning op de derde verdieping, kamer 3.3 nog verder te huur aan te bieden, te verhuren of te laten bewonen conform artikel 8, al. 1 van de Code wordt bevestigd”.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en verzoekers hebben een memorie van wederantwoord ingediend.

Auditeur An Van den broeck heeft een verslag opgesteld.

Verzoekers en de verwerende partij hebben een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 30 maart 2018.

Staatsraad Stephan De Taeye heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Jef Gillis, die *loco* advocaat Pieter Jongbloet verschijnt voor verzoekers, en advocaat Kristel Boels, die *loco* advocaat Benoît Lemal verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Ann Van Mingeroot heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3.1. Verzoekers zijn eigenaar van een pand, gelegen aan de Helmetsesteenweg 30 te Schaarbeek. Het pand werd door hen ingericht met appartementen, studio's en kamers.

3.2. Bij schrijven van 5 september 2013 worden verzoekers en de huurder van de kamer 3.3, gelegen op de derde verdieping van het voormelde pand, op de hoogte gesteld van een klacht met betrekking tot kamer 3.3 en van het feit dat de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (hierna: de DGHI) een onderzoek zal starten om na te gaan of voldaan is aan de minimale eisen inzake

gezondheid, veiligheid en uitrusting. Teven wordt hen meegedeeld dat op 26 september 2013 een plaatsbezoek zal plaatsvinden.

3.3. Tijdens het plaatsbezoek van 26 september 2013, waarop verzoekers aanwezig zijn, worden een aantal tekortkomingen vastgesteld.

3.4. Met een brief van 28 oktober 2013 bezorgt verzoekers' dochter A.A. de volgende documenten aan de overheid:

- een reinigingsattest van de gasketel met ventilatorbrander van 22 juli 2013;
- een reinigingsattest van de atmosferische gasketel van 22 juli 2013;
- twee processen-verbaal betreffende het onderzoek van de elektrische laagspanningsinstallatie van 9 september 2013 met betrekking tot de eerste, tweede, derde en vierde verdieping van het gebouw.

3.5. Met een aangetekende brief van 4 november 2013 deelt de DGHI aan verzoekers de tijdens het plaatsbezoek van 26 september 2013 vastgestelde gebreken mee, stelt de dienst hen in gebreke en vraagt hij hen met aandrang om een aantal werken uit te voeren binnen een termijn van twaalf maanden te rekenen vanaf de datum van deze brief.

De vastgestelde gebreken (kolom A) en uit te voeren werken (kolom B) zijn de volgende:

A. Vaststelling	B. Uit te voeren werken
<p>“ [Veiligheid - Stabiliteit van het gebouw]</p> <p>- In de woonkamer stellen we vast dat een van de ruiten in de wand aan de kant van de gemeenschappelijke keuken, stuk is.</p> <p>[Veiligheid – Elektriciteit]</p> <p>De elektrische installatie van het gebouw laat niet toe veilig te wonen. Deze installatie wordt verondersteld gevaarlijk te zijn.</p> <p>We stellen vast:</p> <p>- Op het verdeelbord in de kelder stellen we vast dat de bescherming op</p>	<p>- In de woonkamer de gebroken ruit vervangen.</p> <p>Een elektrische installatie plaatsen die conform de AREI-normen is en waarbij wordt voldaan aan de eisen inzake de uitrusting van elektrische installaties zoals voorzien in artikel 5, § 6 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van</p>

de verdeelgeleider ontbreekt;

- In de kamer bevindt zich een stopcontact met aardingspin, die niet aangesloten is op een aardgeleider;
- In de gemeenschappelijke keuken bevinden zich elektriciteitsdraden die niet vastzitten, en andere die zichtbaar zijn en kunnen worden aangeraakt;
- In de gang naar de gemeenschappelijke doucheruimte op de 4e verdieping bevinden zich elektriciteitsdraden die niet vastzitten, en andere die zichtbaar zijn en kunnen worden aangeraakt.

Daarom is een document nodig waaruit blijkt dat de elektrische installatie werd goedgekeurd door een erkend organisme; dat werd ons echter nog niet overgemaakt.

[Veiligheid – Gas]

- In de kelder stellen we vast dat een frontaal deksel ontbreekt op de gemeenschappelijke gasketel, wat ertoe kan leiden dat de waakvlam van de brander plots uitdooft.
- Voor de gemeenschappelijke verwarmings-ketel is een onderhoudsattest nodig. Dit attest werd ons tijdens het bezoek niet overhandigd.

[15/04/2004 - Rookmelders]

- De lokalen langs het evacuatietraject van de woning, van de slaapkamer tot buiten, zijn niet voorzien van rookdetectoren.

4 september 2003.

Meer bepaald:

- Een bescherming plaatsen op de verdeelgeleider van de verdeelkast;
- De stopcontacten met aardingspin aansluiten op een aardgeleider;
- In de gemeenschappelijke keuken de elektriciteitsdraden op de muur bevestigen en de andere buiten bereik brengen;
- In de gang naar de gemeenschappelijke doucheruimte op de 4e verdieping de elektriciteitsdraden op de muur vastzetten en andere buiten bereik brengen.
- Het document overmaken aan onze directie waaruit blijkt dat de elektrische installatie werd goedgekeurd door een erkend organisme.

- In de kelder een frontaal deksel plaatsen op de gemeenschappelijke gasketel.

- Voor de gemeenschappelijke gasketel een onderhoudsattest overmaken, afgeleverd door een verwarmingstechnicus of een geregistreerd installateur en minder dan een jaar oud.

- Elk lokaal op het evacuatieproject in de te huur gestelde woning voorzien van een door BOSEC (Belgian Organisation for Security Certification) of gelijkaardig erkend Europees organisme gecertificeerde rookmelder, conform het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering dd. 15/04/2004. Het evacuatietraject is het geheel van alle lokalen die men moet doorlopen om vanuit de slaapkamer(s) de buitendeur van de woning te bereiken. De rookmelder

[Elementaire gezondheidsverplichting Vochtigheid]

- In de gemeenschappelijke doucheruimte op de 4e verdieping werd permanent condensatievocht vastgesteld, dat het gevolg is van de vorm van het gebouw in normale gebruiksomstandigheden, wat zichtbare schade veroorzaakt aan het plafond, vermoedelijk omdat deze ruimte niet voldoende kan worden verwarmd. Door de aanwezigheid van vocht op die plek werd de plek aangetast door hevige schimmelvorming.

[Basisverluchting]

- De gemeenschappelijke keuken beschikt niet over een basisverluchting;
- De gemeenschappelijke doucheruimte en het gemeenschappelijke toilet beschikken niet over een conforme basisventilatie. Inderdaad, de ventilatiesystemen in deze lokalen kunnen niet worden afgesloten.

mag niet van het ionische type zijn en dient uitgerust te zijn met een ingebouwde batterij met een levensduur van meer dan vijf jaar of aangesloten te zijn op het elektrisch stroomnet (220V). In het laatste geval is er een noodbatterij voorzien voor het verzekeren van de goede werking van het toestel bij stroomonderbrekingen.

Deze melders moeten worden geplaatst volgens de regels van de kunst.

De oorzaak aanpakken van het condensatievocht (zie lijn 480). Nadat de materialen droog zijn, werken uitvoeren die noodzakelijk zijn om de schade te herstellen (op een professionele wijze en, indien nodig, middels verwijdering en vernieuwing van het plakwerk).

Voorzien dat de gemeenschappelijke keuken, toilet en doucheruimte beschikken over een basisverluchting zoals voorzien in artikel 3, § 5 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 september 2003 tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen en bestaande uit:

- een venster dat kan worden geopend en dat uitgeeft op buitenlucht;
- of een afvoer van vervuilde lucht via een afsluitbare opening die uitgeeft op de buitenlucht of op een leiding die met de

	<p>buitenlucht verbonden is;</p> <p>- of een mechanische afvoer van de vervuilde lucht door middel van een goed werkende elektrische ventilator die rechtsreeks uitgeeft op de buitenlucht of op een leiding die met de buitenlucht verbonden is.</p> <p>Indien één van de laatste twee opties genomen wordt, dient men het lokaal ook te voorzien in een toevoer van frisse lucht, in gelijke hoeveelheid als de afgevoerde, door middel van het plaatsen van een niet afsluitbare opening of rooster aan de onderzijde van de deur of door een gelijkaardige ingreep.</p>
<p>[Afwateringselementen]</p> <p>- In de gemeenschappelijke keuken stellen we vast dat de veiligheidsgroep van de elektrische waterverwarmer niet is aangesloten op het rioolnet.</p> <p>[Verplichtingen, inzake elementaire uitrusting]</p> <p>Verwarmingsinstallatie]</p> <p>- De gemeenschappelijke keuken en de gemeenschappelijke doucheruimte beschikken niet over een voldoende sterk verwarmingselement dat deel uitmaakt noch van een gemeenschappelijke of individuele centrale verwarming, noch van de uitrusting vereist voor de plaatsing van een vast verwarmingstoestel.</p> <p>[Deurbellen]</p> <p>De woning beschikt niet over een individuele bel.</p>	<p>- In de gemeenschappelijke keuken de veiligheidsgroep van de elektrische waterverwarmer aansluiten op het rioolnet.</p> <p>- De gemeenschappelijke keuken en de gemeenschappelijke doucheruimte voorzien in of een voldoende sterk verwarmingselement dat deel uitmaakt van een gemeenschappelijke of individuele centrale verwarming, of in een uitrusting vereist voor de plaatsing van een vast verwarmingstoestel.</p> <p>De woning voorzien van een individuele bel.”</p>

Verzoekers worden erover ingelicht dat na het verstrijken van de toegekende termijn een nieuw controlebezoek zal worden uitgevoerd om na te gaan of alle gevraagde werken volgens de regels van de kunst werden uitgevoerd, dat zij de mogelijkheid hebben om een termijnverlenging te vragen en dat, indien

de werken niet binnen de gestelde termijn zijn uitgevoerd, het hen verboden zal worden om de betrokken woning nog langer te huur te stellen, te verhuren of te laten bewonen.

3.6. Met een op 2 april 2014 gedateerde brief delen verzoekers hun opmerkingen op de gedane vaststellingen met betrekking tot de kamer 3.3 aan de overheid mee. Deze brief wordt op 20 augustus 2014 ook aangetekend verstuurd.

3.7. Nadat een nieuw controlebezoek op vraag van verzoekers wordt uitgesteld, vindt op 7 januari 2015 een inspectiebezoek met betrekking tot de kamer 3.3 plaats, waarop verzoekers' dochter aanwezig is.

3.8. Op 12 januari 2015 bezorgt verzoekers' dochter naar aanleiding van de controle van de conformiteit van de nieuwe gasketels een attest aan de overheid.

3.9. Op 12 mei 2015 schrijft de DGHI verzoekers aan in antwoord op de diverse opmerkingen die zij in hun schrijven van 2 april 2014 hebben geuit.

3.10. Op 2 juni 2015 stelt de DGHI dat er tijdens het controlebezoek nog tekortkomingen zijn vastgesteld die niet kunnen beschouwd worden als zijnde van gering belang, en wordt het verbod opgelegd om de kamer 3.3 nog verder te huur aan te bieden, te huur te stellen of te laten bewonen.

Verzoekers, de gemeente Schaarbeek, het OCMW en de huurder worden hiervan op de hoogte gebracht.

3.11. Op 3 juli 2015 dienen verzoekers tegen de voormelde beslissing administratief beroep in bij de verwerende partij, met verzoek om te worden gehoord.

3.12. In het kader van de beroepsprocedure vindt op 18 augustus 2015 een nieuw onderzoek plaats, dat aanleiding geeft tot de volgende vaststellingen:

“1. Art. 2 §1 Verplichtingen inzake elementaire veiligheid

1.1. Art. 2 §2 Veiligheid - Stabiliteit van het gebouw

In de woonkamer stellen we vast dat een van de ruiten in de wand aan de kant van de gemeenschappelijke keuken, stuk is.

18.08.15 De gebroken ruit in de woonkamer, links bovenaan, kant gemeenschappelijke keuken, werd niet hersteld.

Niet Conform

1.2. Art. 2 §3 Veiligheid - Elektriciteit

De elektrische installatie van het gebouw laat niet toe veilig te wonen. Deze installatie wordt verondersteld gevaarlijk te zijn.

- Op het verdeelbord in de kelder stellen we vast dat de bescherming op de verdeelgeleiders ontbreekt;

18.08.15 De beschermingsplaatjes tussen de automatische zekeringen ontbreken nog steeds

- In de kamer bevindt zich een stopcontact met aardingspin, die niet aangesloten is op een aardgeleider;

18.08.15 De aardingspin werd gewoon uit het stopcontact verwijderd

18.08.15 Het stopcontact in de slaapkamer, kant leefruimte, zit los en uit de muur

Nieuwe vaststelling

- In de gemeenschappelijke keuken bevinden zich elektriciteitsdraden die niet vastzitten, en andere die zichtbaar zijn en kunnen worden aangeraakt;

18.08.15 Het gaat hem hier over een verlengkabel met meervoudig stopcontact voor de voeding van de wasmachine. Dit moet aanzien worden als een korte tijdelijke voorziening. Er dient een definitieve oplossing gevonden te worden (vaste verbinding en vast stopcontact)

1.3. Art. 2 §4 Veiligheid - Gas

- Voor de gemeenschappelijke verwarmingsketel is een onderhoudsattest nodig. Dit attest werd ons tijdens het bezoek niet overhandigd.

18.08.15 De (gemeenschappelijke) verwarmingsketel staat opgesteld in het privatieve gedeelte van een woning op de derde verdieping, dus niet toegankelijk voor de gebruikers. Het is ons onmogelijk gemaakt om het apparaat en zijn installatie visueel na te kijken op zijn conformiteit gezien zijn privatieve opstelling. Uit een Electrotest-attest d.d. 08/01/2015 hebben we moeten afleiden dat er een type B11Bs van 30kW ergens op de derde verdieping gekeurd werd.

Niet Conform

1.4. BBHR 15/04/2004 - Rookmelders

De lokalen langs het evacuatietraject van de woning, van de slaapkamer tot buiten, zijn niet voorzien van rookdetectoren.

18.08.15 De woonkamer (de eerste ruimte gescheiden van de slaapkamer door een linteel van +/- 30 cm) is niet voorzien van een rookmelder

Niet Conform

2. Art. 3 & 4 Elementaire gezondheidsverplichting

2.2. Art. 3 §5 Basisverluchting

- De gemeenschappelijke doucheruimte en het gemeenschappelijke toilet beschikken niet over een conforme basisventilatie. Inderdaad, de ventilatiesystemen in deze lokalen kunnen niet worden afgesloten.

18.08.15 De gevraagde werken werden slechts gedeeltelijk uitgevoerd. Er werd een niet afsluitbaar rooster aangebracht op de afvoeren (is niet conform). Een niet afsluitbaar rooster werd onderaan in de deurbladen aangebracht als luchttoevoer.

Niet Conform.”

3.13. Met een brief van 27 augustus 2015 bezorgt de verwerende partij het verslag van het controleonderzoek van 18 augustus 2015 aan verzoekers.

3.14. Bij schrijven van 31 augustus 2015 delen verzoekers hun opmerkingen over het verslag van het aanvullend onderzoek aan de verwerende partij mee.

3.15. De gemachtigde ambtenaar beslist op 3 september 2015 tot de ontvankelijkheid maar ongegrondheid van het beroep. Het verbod om de woning nog verder te huur aan te bieden, te verhuren of te laten bewonen wordt bevestigd.

Dit is de bestreden beslissing.

3.16. In de bestreden beslissing wordt onder meer het volgende overwogen:

“Overwegende dat verzoekers in hun beroepsschrift de vaststellingen van de Inspecteurs van de DGHI gedaan tijdens het eerste bezoek van 26 september 2013 en tijdens het controlebezoek van 28 januari 2015 betwisten; dat voormelde Inspecteurs foutieve vaststellingen en gevolgtrekkingen zouden hebben gedaan, maar dat er geen sprake zou zijn van gebreken; dat daarnaast werd aangevoerd dat diverse gebreken ondertussen zouden zijn hersteld of een oplossing zouden hebben bekomen;

Dat de Gemachtigd ambtenaar, teneinde verzoekers’ beweringen te verifiëren, een nieuw onderzoek heeft gevorderd;

Overwegende dat uit de vaststellingen van de DGHI van 18 augustus ll. blijkt dat ofwel geen enkele oplossing geboden werd aan bepaalde

vastgestelde gebreken ofwel dat deze niet afdoende werden opgelost; dat de DGHI bijgevolg oordeelt dat de woning niet conform is aan de Code;

Overwegende dat artikel 5 van de Code de verhuurder verbiedt een woning te huur stellen of te verhuren die niet voldoet aan de verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting bedoeld in artikel 4, op straffe van de sancties vermeld in de artikelen 8 en 10; dat in het kader van de Code en in het bijzonder m.b.t. een procedure die betrekking heeft op het te huur stellen of het verhuren of het laten bewonen de enige verantwoordelijke de verhuurder is;

Dat het verhuurverbod een ordemaatregel is die de openbare veiligheid en gezondheid raakt; dat, in het kader van huidige procedure het volgende van belang is:

dat de werken waarvoor verhuurders in gebreke werden gesteld n.a.v. het 1^{ste} bezoek van de DGHI, noodzakelijk waren t.a.v. de minimale verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting;

dat de vaststellingen gedaan door de DGHI tijdens het controlebezoek en waaruit blijkt dat de werken al dan niet op voldoende wijze zijn uitgevoerd, correct is;

Overwegende dat uit het dossier blijkt dat er diverse mankementen aan de woning t.o.v. de minimale bepalingen van de Code werden vastgesteld tijdens het bezoek van 26 september 2013, waaronder een aantal gebreken die betrekking hebben op de elektrische en de gasinstallatie, de aanwezigheid van vochtigheid, het gebrek aan een basisverluchting voor bepaalde ruimtes, enz.; dat bijgevolg de verhuurders in gebreke werden gesteld de desbetreffende problemen op te lossen;

Dat vervolgens tijdens het controlebezoek van 28 januari 2015 werd vastgesteld dat diverse vastgestelde gebreken geen oplossing of geen afdoende oplossing hadden bekomen; dat bijgevolg het verhuurverbod betekend werd;

Dat immers, conform artikel 7, § 3, al. 7 van de Code, indien de werken niet worden uitgevoerd binnen de gestelde termijn, en behalve indien de door de onderzoeker opgemerkte tekortkomingen van gering belang zijn en slechts verholpen kunnen worden met de uitvoering van werken die niet in verhouding staan tot de te bereiken doelstelling, de enige optie waarover de Leidend ambtenaar van de DGHI beschikt, de oplegging van het verhuurverbod is;

Dat uit de nieuwe vaststellingen van de DGHI tijdens het laatste onderzoek op 18 augustus 2015 opnieuw bleek dat diverse gebreken geen of geen afdoende oplossing bekomen hebben;

Dat m.a.w. in een tijdsspanne van twee jaar drie onderzoeken werden uitgevoerd die uiteindelijk alle drie concludeerden tot de vaststelling van diverse gebreken t.o.v. de minimale vereisten bepaalt [sic] in de Code en de niet-conformiteit van de woning;

Overwegende dat, n.a.v. het rapport m.b.t. de vaststellingen van 18 augustus ll., verzoekers per email van 1 september 2015, hun opmerkingen overmaakten;

Dat zij hierin aanvoeren dat

er niet wordt ingezien wat er precies wordt bedoeld met de gebroken ruit;

de elektrische installatie gekeurd en goedgekeurd werd door het keuringsorganisme BTW en dat dit conformiteitsattest zou moeten volstaan;

voor wat betreft de aardingspin die verwijderd is, er moet worden opgemerkt dat de installatie dateert van vóór 1984 zodat er geen aardgeleider is voorzien in de stopcontacten;

een onderhoudsattest van de gasinstallatie reeds werd overgemaakt en dat nergens vereist is dat de gasketel toegankelijk zou moeten zijn voor elke huurder;

aangezien de woon- en slaapkamer één lokaal zijn, één rookmelder volstaat;

het beter is dat het verluchttingsrooster niet afsluitbaar is zodat er gezorgd wordt voor een permanente zwakdynamische verluchting van de WC;

Overwegende dat de Inspecteurs van de DGHI die controles uitvoeren, een unilateraal en objectief rapport opmaken van de vaststellingen die zij ter plaatse doen; dat zij hierbij de Code en haar uitvoeringsbesluiten toepassen; dat zij hun vaststellingen toetsen aan de vereisten opgelegd door de Code; dat indien blijkt dat hun vaststellingen niet stroken met wat door de Code is voorgeschreven, er sprake is van een gebrek;

Dat er moet worden vastgesteld dat een beperkt aantal gebreken nog geen oplossing hebben bekomen; dat deze echter grotendeels betrekking hebben op de minimale veiligheidsvereisten zoals bepaald door de Code (elektriciteits- en gasinstallatie);

Dat, m.b.t. de vereiste plaatsing van een 2de rookmelder in de woon- en slaapkamer die van elkaar gescheiden zijn door een linteel van ongeveer 30 cm, er moet worden opgemerkt dat aangezien rook de neiging heeft te stijgen en zich te verspreiden via het plafond, in dit geval sprake is van twee aparte lokalen; dat daarom twee detectoren noodzakelijk zijn;

Dat het trouwens evident lijkt dat de gasketel dient te worden opgesteld in een toegankelijke ruimte zodat in geval van nood of gevaar kan worden ingegrepen; Dat in elk geval de Inspecteurs van de DGHI de conformiteit van de ketel niet hebben kunnen toetsen aan de vereisten van de Code;

Dat bijgevolg de Leidend ambtenaar van de DGHI terecht van oordeel is dat het niet gaat om tekortkomingen van gering belang; dat het evenmin gaat om gebreken die slechts verholpen kunnen worden door de uitvoering van werken die niet in verhouding staan met de te bereiken doelstelling;

Dat het aan de verhuurders toekomt de conformiteit van de woning die zij binnen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te huur stellen, te toetsen aan wat de Code oplegt; dat, zelfs indien de huurder verantwoordelijk zou zijn voor bepaalde vastgestelde gebreken (bvb. losgekomen stopcontact), dit geen zaak is die door de Gemachtigd ambtenaar beslecht kan worden in het kader van voorliggende procedure;

Dat bijgevolg het verbod om de woning nog verder te huur te stellen, te verhuren of te laten bewonen bevestigd wordt.”

IV. Onderzoek van de middelen

A. Eerste middel

Uiteenzetting van het middel

4.1. Verzoekers roepen in een eerste middel de schending in van artikel 7, § 3, van de ordonnantie van 17 juli 2003 ‘houdende de Brusselse Huisvestingscode’ (hierna: de Brusselse Huisvestingscode), artikel 1 van het besluit van 15 april 2004 van de Brusselse Hoofdstedelijke regering ‘tot bepaling van bijkomende verplichtingen inzake brandvoorkoming in de te huur gestelde woningen’ (hierna: het besluit van 15 april 2004), de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 ‘betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen’ (hierna: de motiveringswet), het zorgvuldigheids- en materiële motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur en “de vereiste van een rechtsgrond”.

4.1.1. In een *eerste middelonderdeel* betogen verzoekers dat nieuwe beweerde gebreken, te weten een losgekomen stopcontact en de ontoegankelijkheid van de nieuwe gasketel, die pas werden vastgesteld tijdens het nieuwe controleonderzoek naar aanleiding van hun administratief beroep, in geen geval het verhuurverbod kunnen schragen dat met betrekking tot andere gebreken is opgelegd. Zij stellen dat artikel 7, § 3, van de Brusselse Huisvestingscode niet toelaat om op grond van nieuwe gebreken een verhuurverbod te handhaven dat wegens de niet-herstelling van andere gebreken werd opgelegd.

4.1.2. In een *tweede middelonderdeel* zetten verzoekers uiteen dat zowel de DGHl als de verwerende partij gebreken afleiden uit wat hen “evident lijkt”, maar niet uit een toetsing aan de vereisten van de Brusselse Huisvestingscode. Volgens hen is er allerm minst sprake van gebreken die sanctioneerbaar zijn met toepassing van artikel 7, § 3, van de Brusselse Huisvestingscode of van enige andere bepaling.

4.1.2.1. Concreet voeren zij aan dat artikel 5, § 6, van het besluit van 4 september 2003 ‘tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen’ (hierna: het besluit van 4 september 2003) niet voorschrijft dat op het verdeelbord beschermingsplaatjes tussen de automatische zekeringen moeten worden aangebracht of dat stopcontacten zonder aardingspin af te raden of verboden zijn. Zij wijzen er op dat de elektrische installatie dateert van vóór 1984, zodat er geen aardgeleider voorzien is in de stopcontacten. Ook schrijft dit artikel niet voor dat een verlengkabel met meervoudig stopcontact voor de voeding van een wasmachine af te raden of verboden is.

4.1.2.2. Daarnaast stellen verzoekers dat zij “er het raden naar hebben” op grond van welke bepaling wordt beslist dat de gasinstallatie niet conform de vereisten van de Brusselse Huisvestingscode en haar uitvoeringsbesluiten zou zijn. Er is volgens hen geen wettelijke bepaling die vereist dat elke huurder toegang tot de gasketel moet hebben.

4.1.2.3. Met betrekking tot de ontbrekende rookmelder, werpen verzoekers vooreerst op dat deze verplichting geen deel uitmaakt van de vereisten opgelegd door de Brusselse Huisvestingscode en haar uitvoeringsbesluiten, en dan ook niet gesanctioneerd kan worden in toepassing daarvan. Tevens wijzen zij op de definitie van een “lokaal” in het besluit van 15 april 2004.

4.2.1. Verzoekers stellen in hun memorie van wederantwoord, wat het *eerste middelonderdeel* betreft, dat de verwerende partij niet betwist dat de nieuwe vaststellingen het huurverbod niet kunnen schragen.

4.2.2. Wat het *tweede middelonderdeel* betreft, stellen verzoekers nog dat de conformiteit van de elektrische installatie door de verwerende partij niet wordt betwist, en dat de gasinstallatie werd gekeurd en het keuringsattest aan de DGHI werd overgemaakt. Zij menen dat de inspectiedienst de bewering dat er een nieuwe installatie is, tot bewijs van het tegendeel als waar moet aannemen. Ook stellen zij dat de ontoegankelijkheid tot die installatie “in de verste verte”

niet het gevolg van het gedrag van de verhuurder was, maar van een gebrek aan instemming van de huurder, die afwezig was. Zij wijzen erop dat het huurverbod op grond van artikel 7, § 3, van de Brusselse Huisvestingscode enkel betrekking heeft op werken waarvoor de verhuurder in gebreke wordt gesteld.

Beoordeling

5.1.1. Verzoekers' standpunt dat het bestreden besluit in de ontoegankelijkheid van de nieuwe gasketel – als nieuw vastgesteld gebrek – geen steun kon vinden, wordt niet bijgetreden. Uit het eerste inspectieonderzoek op 26 september 2013 bleek reeds dat de gemeenschappelijke gasketel niet voldeed aan de vereisten inzake elementaire veiligheid. Blijkbaar hebben verzoekers er voor geopteerd om de niet-conforme gasketel, die opgesteld stond in de kelder, te vervangen door een nieuwe gemeenschappelijke gasinstallatie en deze te plaatsen in een privaat gedeelte van het gebouw. In de brief van de verwerende partij van 8 januari 2015 waarin het controlebezoek wordt aangekondigd, wordt meegedeeld dat de woning volledig toegankelijk moet zijn, ook de gemeenschappelijke delen, de gevels en de gemeenschappelijke verwarmings- en elektriciteitsinstallaties. Bij het controlebezoek op 28 januari 2015 werd opgemerkt dat er een nieuwe verwarmingsketel op aardgas werd geïnstalleerd, die niet toegankelijk is omdat deze zich in een andere woning op de derde verdieping bevindt. Tijdens de tweede hercontrole op 18 augustus 2015 werd opnieuw opgemerkt dat de nieuwe verwarmingsketel niet toegankelijk is en dus niet gecontroleerd kon worden.

5.1.2. Het verbod om de kwestieuze woning nog verder te huur aan te bieden, te verhuren of te laten bewonen, steunt op meerdere tekortkomingen inzake elementaire veiligheid, waaronder de voormelde ontoegankelijkheid van de gasinstallatie (zie randnummer 3.16), en is niet beperkt tot een losgekomen stopcontact als nieuw vastgesteld gebrek.

5.1.3. Het *eerste middelonderdeel* wordt verworpen.

5.2.1. Verzoekers' betoog dat de elektrische installatie conform de reglementaire vereisten is, kan geen bijval vinden.

Reeds bij het eerste onderzoek op 26 september 2013 werd opgemerkt dat een bescherming diende geplaatst te worden op de verdeelgeleider van de verdeelkast. Verzoekers betwisten niet dat dit gebrek tijdens het laatste controleonderzoek op 18 augustus 2015 nog altijd bestond. Zij plaatsen hier tegenover dat zij over een conformiteitsattest beschikken. Uit de stukken van het administratief dossier blijkt evenwel dat dit attest van 9 september 2013, en derhalve van voor het eerste onderzoek van 26 september 2013, dateert. Het mag het kwetsieuze gebrek dan ook niet te verantwoorden.

5.2.2. Het enkele feit dat artikel 5, § 6, van het besluit van 4 september 2003 niet voorschrijft dat op het verdeelbord beschermplaatjes tussen de automatische zekeringen moeten worden aangebracht, betekent voorts nog niet dat de installatie aan de veiligheidsvoorschriften zou voldoen. Artikel 2, § 3, van dat besluit, waarop dit gebrek is gestoeld, bepaalt immers dat de elektrische installatie van het gebouw, om inzake elektriciteit aan de veiligheidsverplichtingen te voldoen, het veilig bewonen van de woning en het veilig gebruik van de gemeenschappelijke ruimten en van de omgeving moet waarborgen en geen enkel risico mag inhouden bij een aan de installatie aangepast gebruik.

Verzoekers erkennen overigens dat het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI) bepaalt dat onder spanning staande delen niet genaakbaar mogen zijn. De loutere bewering dat er van “een dergelijke mogelijke genaakbaarheid geen sprake [is]”, volstaat niet om de opmerking van de inspectiedienst te ontkrachten, noch om te besluiten dat de installatie “volledig conform de vereisten opgelegd door de Brusselse Huisvestingscode en haar uitvoeringsbesluiten [is]”.

5.2.3. Het staat voorts niet aan de Raad van State om zich ter zake van deze beoordeling in de plaats van het bestuur te stellen en verzoekers maken niet

aannemelijk dat het vereisen van beschermplaatjes tussen de automatische zekeringen op het verdeelbord de grenzen van de redelijkheid zou te buiten gaan.

5.2.4. Verzoekers' opmerkingen met betrekking tot het gebruik van stopcontacten zonder aardingspin of van een verlengkabel met meervoudig stopcontact voor de voeding van een wasmachine in het licht van het gebrek aan beschermplaatjes tussen de automatische zekeringen op het verdeelbord, betreffen niet-doorslaggevende, overtollige motieven. De kritiek hierop kan niet tot de vernietiging leiden.

5.2.5. Wat verzoekers' kritiek ter zake van de gasinstallatie betreft, dient vooreerst verwezen naar het gestelde onder randnummer 5.1.1.

Voorts blijkt het bestreden besluit ook ter zake van de gasinstallatie voldoende en juist gemotiveerd.

In dat verband kan worden opgemerkt dat het voorleggen van een keuringsattest geen onweerlegbaar vermoeden inhoudt dat er zich met betrekking tot de gasinstallatie geen enkel veiligheidsprobleem voordoet. Verzoekers erkennen dat de gasketel niet kon worden gecontroleerd omdat de kamer waarin deze geïnstalleerd is niet toegankelijk was. Voor het eerst in haar memorie van wederantwoord, en derhalve laattijdig en op onontvankelijke wijze, werpen verzoekers op dat de niet-toegankelijkheid aan de huurder te wijten is. Bovendien overtuigen zij er niet van dat dit laatste zou verhinderen om de niet-toegankelijkheid van de gasketel als een gebrek aan te merken.

In het bestreden besluit wordt gesteld “[d]at het trouwens evident lijkt dat de gasketel dient te worden opgesteld in een toegankelijke ruimte zodat in geval van nood of gevaar kan worden ingegrepen”. Artikel 2, § 4, eerste lid, van het besluit van 4 september 2003 bepaalt dat de gasverdelingsinstallaties in het gebouw en de toestellen die er op aangesloten zijn, om inzake gas aan de veiligheidsverplichtingen te voldoen, het veilig bewonen van de woning, het veilig gebruik van de gemeenschappelijke ruimten en van de omgeving moeten

waarborgen en ze geen enkel risico mogen inhouden bij een normaal gebruik door de huurder. In redelijkheid kan worden aangenomen dat de opstelling van een gemeenschappelijke gasinstallatie in een private ruimte waarvan de toegankelijkheid niet verzekerd is, een urgent ingrijpen in geval van nood of gevaar bemoeilijkt en vertraagt.

5.2.6. De verplichting tot het plaatsen van rookmelders vloeit voort uit artikel 2 van het te dezen toepasselijk besluit van 15 april 2004, zoals verzoekers in hun verzoekschrift overigens zelf erkennen. Het voormelde besluit vindt luidens zijn aanhef rechtsgrond in artikel 4, § 2, van de Brusselse Huisvestingscode. Anders dan verzoekers dit zien, is dit gebrek sanctioneerbaar in toepassing van artikel 7, § 3, van de Brusselse Huisvestingscode.

Verzoekers tonen in hun verzoekschrift voorts niet aan dat er geen sprake zou zijn van twee aparte lokalen waarvoor een rookmelder is vereist, in tegendeel achten zij deze bewering in het bestreden besluit “technisch correct”. Waar zij dit eerst in hun memorie van wederantwoord concreet betwisten, is het middel laattijdig en onontvankelijk.

5.2.7. Tenslotte zij opgemerkt dat verzoekers de vastgestelde gebreken met betrekking tot de basisventilatie, met name dat de gemeenschappelijke doucheruimte en het gemeenschappelijke toilet niet over een conforme basisventilatie beschikken, niet betwisten.

5.2.8. Het *tweede middelonderdeel* is, in zoverre ontvankelijk, ongegrond.

5.3. Het middel wordt in zijn geheel verworpen.

B. Tweede middel

Uiteenzetting van het middel

6.1. Verzoekers roepen in een tweede middel de schending in van de artikelen 2 en 3 van de motiveringswet en van het zorgvuldigheids- en materiële motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij voeren aan dat het bestreden besluit met geen woord rept over hun argumentatie aangaande de conformiteit van de elektrische installatie en de gasinstallatie, waarin zij uitvoerig en concreet hebben aangetoond dat deze installaties wel degelijk conform zijn. Volgens hen bevat het bestreden besluit ter zake slechts een loutere standaardformule.

6.2. Verzoekers stellen in hun memorie van wederantwoord dat de verwerende partij zich beperkt tot het overnemen van de motivering van het bestreden besluit en tot het “in vage bewoordingen verwijzen naar de vaststellingen van de DGHI”.

6.3. In hun laatste memorie doen verzoekers nog gelden dat het voor zich spreekt dat de motieven redelijk en voor een redelijk persoon begrijpelijk moeten zijn, en dus niet absurd mogen zijn.

Beoordeling

7.1 De motivering van het bestreden besluit ter zake van de gas- en elektriciteitsinstallatie betreft, anders dan verzoekers voorhouden, geenszins een loutere standaardformule. In het bestreden besluit worden niet alleen de verslagen van de verschillende controles opgenomen, er blijkt ook uit dat verzoekers’ argumenten bij de besluitvorming werden betrokken en op welke gronden zij niet werden gevolgd, namelijk omdat bepaalde gebreken niet werden verholpen (zie randnummer 3.16).

7.2. Het middel is ongegrond.

C. Derde middel

Uiteenzetting van het middel

8.1. Verzoekers roepen in een derde middel de schending in van artikel 7, § 3, van de Brusselse Huisvestingscode en van de artikelen 2 en 3 van de motiveringswet, alsook van het zorgvuldigheids- en materiële motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij betogen dat in het bestreden besluit niet gemotiveerd wordt waarom er geen sprake is van tekortkomingen van gering belang, of van tekortkomingen die slechts verholpen kunnen worden door de uitvoering van werken die niet in verhouding staan met de te bereiken doelstelling, ofschoon zij dit in hun administratief beroep hebben opgeworpen.

Verzoekers stellen dat er geen begripsomschrijving bestaat van een “tekortkoming van gering belang” en dat er geen besluit bestaat dat criteria in dit verband vaststelt. Bij gebreke aan een regelgevend kader beschikt de verwerende partij over een ruime discretionaire marge bij de invulling van het begrip “tekortkoming van gering belang”, zodat de motiveringsplicht volgens hen strenger moet worden opgevat. Zij menen dat de motivering beperkt is tot een standaardmotivering en dat de gebreken een gering belang lijken te hebben of de uitvoering van werken vereisen die niet in verhouding tot de te bereiken doelstelling staan. Dit geldt volgens verzoekers des te meer, nu de elektrische installatie en de verwarmingsinstallatie gekeurd werden en bijgevolg veilig (en conform) zijn.

8.2. Verzoekers stellen in hun memorie van wederantwoord dat de elektriciteitsinstallatie volledig conform en in overeenstemming met het AREI is en dat ook de gasinstallatie geacht wordt conform te zijn. De verwerende partij gaat volgens hen volledig voorbij aan de inhoud van het verzoekschrift en de

verslagen van het dossier waaruit blijkt “dat aan de (daadwerkelijke) gebreken werd verholpen”.

Beoordeling

9.1. Artikel 7, § 3, *in fine*, van de Brusselse Huisvestingscode luidt:

“Worden de werken niet uitgevoerd binnen de gestelde termijn, kan de leidend ambtenaar van de Gewestelijke Inspectiedienst, in functie van het aantal, de aard en de ernst van de voortbestaande gebreken :

- hetzij het verbod om de woning nog verder te huur te stellen, zoals bedoeld in artikel 8, ter kennis brengen van de verhuurder, nadat, in voorkomend geval, de eventuele opschorting van de in artikel 10, § 2, derde lid, voorziene boete werd opgeheven;

- hetzij, indien de door de onderzoeker opgemerkte tekortkomingen van gering belang zijn en slechts verholpen kunnen worden met de uitvoering van werken die niet in verhouding staan tot de te bereiken doelstelling, oordelen dat de woning in overeenstemming is met de in artikel 4 vastgestelde verplichtingen. De Regering zal, binnen de bestaande criteria inzake de veiligheid, gezondheid en uitrusting, de criteria vaststellen die, in geval van een niet-naleving, geen aanleiding zouden kunnen geven tot een dergelijke beslissing en verplicht een verhuurverbod met zich meebrengen.”

9.2. Het bestreden besluit stelt dat de leidend ambtenaar van de DGHI terecht van oordeel was dat geen tekortkomingen van gering belang voorliggen en dat het evenmin gaat om gebreken die slechts verholpen kunnen worden door de uitvoering van werken die niet in verhouding staan met de te bereiken doelstelling, aangezien de resterende gebreken betrekking hebben op de minimale veiligheidsvereisten betreffende de elektriciteits- en gasinstallatie.

Verzoekers tonen niet aan dat deze beoordeling de grenzen van de redelijkheid zou te buiten gaan.

9.3. Het middel is ongegrond.

D. Vierde middel

Uiteenzetting van het middel

10.1. Verzoekers roepen in een vierde middel de schending in van artikel 7, § 2, 2°, van de Brusselse Huisvestingscode en de artikelen 2 en 3 van de motiveringswet, alsook van het zorgvuldigheids- en materiële motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij zetten uiteen dat het onderzoek door de DGHI in toepassing van artikel 7, § 2, 2°, van de Brusselse Huisvestingscode werd opgestart naar aanleiding van een beweerde klacht betreffende de kwestieuze woning, maar dat het dossier geen klacht bevat en dat er ondanks hun vraag nooit werd bevestigd dat deze klacht effectief bestaat. Bij brieven van 12 juli 2013 en 5 september 2013 werden maar liefst 5 plaatsbezoeken aangekondigd naar aanleiding van klachten omtrent 5 woningen, waaronder de woning waarop het bestreden besluit betrekking heeft. Zij achten het zeer onwaarschijnlijk dat alle huurders een klacht zouden hebben ingediend ten aanzien van hun woning waarover zij voordien hun ongenoegen nooit hebben geuit, zodat zij bij monde van hun raadsman verzochten om voorlegging van de klacht, hetgeen hen geweigerd werd.

Verzoekers klagen aan dat zij op geen enkele manier kunnen nagaan of de tegen hen gevoerde procedure op een correcte manier werd gevoerd, conform de procedurele waarborgen van de Brusselse Huisvestingscode, meer bepaald kunnen zij niet nagaan of het onbekende feit of initiatief dat aanleiding heeft gegeven tot het onderzoek, en finaal tot het bestreden besluit, wel een klacht betreft zoals bedoeld in artikel 7, § 2, 2°, van de Brusselse Huisvestingscode.

10.2. Verzoekers stellen in hun memorie van wederantwoord dat “[u]it het dossier [niet] kan [...] worden afgeleid [...] of de inspectiedienst gevat is door een persoon bedoeld in art. 7 § 2 Huisvestingscode”. Wat het door de verwerende partij betwiste belang bij het middel betreft, merken zij op “dat de regelmatigheid van de bij ordonnantie voorgeschreven waarborgen in een

procedure – incl. de expliciete beperking van de personen die de inspectiediensten kunnen vatten – die als oogmerk heeft beroepers te sanctioneren middels het opleggen van een huurverbod hen het vereiste belang bij het middel verschaft”.

10.3. In hun laatste memorie doen verzoekers nog gelden “dat bij gebrek aan een klacht het initiatief dat aanleiding heeft gegeven tot het onderzoek, en finaal tot het bestreden besluit heeft geleid, mogelijk geen geval zoals beschreven in artikel 7, § 2, 2° [van de Brusselse Huisvestingscode] behelsde, zodat de controles helemaal niet wettig konden plaatsvinden”. Zij wijzen er ook op dat het middel niet gebaseerd is op het argument dat de identiteit van de klager niet werd meegedeeld, maar “op de hypothese dat het bestreden besluit er niet is gekomen ingevolge een klacht terwijl het tegendeel wordt beweerd”.

Beoordeling

11.1. Overeenkomstig artikel 14, § 1, tweede lid, RvS-Wet kunnen de in het eerste lid van dat artikel bedoelde onregelmatigheden “slechts aanleiding [geven] tot een nietigverklaring als ze, in dit geval, een invloed konden uitoefenen op de draagwijdte van de genomen beslissing, de betrokkenen een waarborg hebben ontnomen of als gevolg hebben de bevoegdheid van de steller van de handeling te beïnvloeden”.

11.2. Artikel 7, §§ 1 en 2, van de Brusselse Huisvestingscode bepaalt:

“§ 1. Onverminderd artikel 135 van de nieuwe gemeentewet, mogen de ambtenaren-inspecteurs van de Gewestelijke Inspectiedienst de woning bezoeken tussen 8 en 20 uur om vast te stellen of te controleren of deze beantwoordt aan de in artikel 4 bedoelde verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting.

Dit bezoek mag slechts plaatsvinden nadat de huurder en verhuurder hiervan minstens een week voorafgaand aan de effectieve datum van het bezoek ter plaatse bij aangetekend schrijven op de hoogte zijn gesteld.

Van dit onderzoek wordt een proces-verbaal opgemaakt, dat aan het dossier wordt toegevoegd.

[...]

§ 2. Het in § 1 bedoelde onderzoek wordt uitgevoerd :

1° [...]

2° hetzij ten gevolge van een klacht ingediend bij de Gewestelijke Inspectiedienst, van een huurder, van een openbaar vastgoedbeheerder of van door de Regering aangewezen verenigingen of van een derde die een belang kan verantwoorden en dit zelfs indien het onroerend goed op het moment van het bezoek nog niet of niet meer wordt bewoond;

3° hetzij op initiatief van de Gewestelijke Inspectiedienst; indien er ernstige en sluitende aanwijzingen zijn die in een proces-verbaal werden vastgesteld, kan er worden afgeweken van het tweede lid van § 1;

4° hetzij op grond van een waarschuwing over de non-conformiteit met de in artikel 4 voorziene normen die wordt verstuurd door de afgevaardigde van de administratie die belast is met de bezoeken waarin wordt voorzien door de reglementering inzake de in artikel 165 voorziene verhuis- en installatietoelage en de bijdrage in het huurgeld.

De verhuurder en de huurder zijn verplicht om alle nuttige informatie te verstrekken om het onderzoek in de best mogelijke omstandigheden te laten verlopen.”

11.3. Uit de onder randnummer 11.2 vermelde bepalingen volgt dat het controleonderzoek niet alleen kan worden uitgevoerd naar aanleiding van een klacht uitgaande van één van de personen of instanties bedoeld in artikel 7, § 2, 2°, van de Brusselse Huisvestingscode, maar ook op eigen initiatief van de Gewestelijke Inspectiedienst (artikel 7, § 2, 3°).

11.4. In acht genomen dit laatste, hebben een gebeurlijke onrechtmatigheid of afwezigheid van een klacht in de zin van artikel 7, § 2, 2°, van de Brusselse Huisvestingscode de draagwijdte van de genomen beslissing niet kunnen beïnvloeden, verzoekers geen waarborg ontnomen of als gevolg gehad de bevoegdheid van de steller van de handeling te beïnvloeden, zoals vereist door artikel 14, § 1, tweede lid, RvS-Wet (randnummer 11.1). De Gewestelijke Inspectiedienst had inderdaad eenzelfde onderzoek op eigen initiatief kunnen voeren.

Verzoekers ontberen derhalve het rechtens vereiste belang bij hun middel. De exceptie van de verwerende partij desbetreffend is gegrond.

11.5. Het middel is onontvankelijk.

BESLISSING

1. De Raad van State verwierpt het beroep.

2. De verzoekende partijen worden, elk voor de helft, verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op een rolrecht van 400 euro en op een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro die verschuldigd is aan de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van zevenentwintig april 2018, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Johan Lust,	kamervoorzitter,
Jan Clement,	staatsraad,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
bijgestaan door	
Frank Bontinck,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Frank Bontinck

Johan Lust