

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 262.823 van 31 maart 2025
in de zaak A. 239.948/X-18.463**

In zake : T.D.
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Sander Kaïret
kantoor houdend te 9000 Gent
Koning Albertlaan 128
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

het BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE GEWEST
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Marie Bourgys
kantoor houdend te 1380 LASNE
Chemin de la Maison du Roi 34C
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 5 september 2023, strekt tot de nietigverklaring van “het besluit van 6 juli 2023 van de gemachtigde ambtenaar, waarbij het beroep van verzoekende partij tegen de beslissing van de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie dd. 9 juni 2023, ontvankelijk doch slechts gedeeltelijk gegrond verklaard wordt, en aan verzoekende partij een administratieve geldboete wordt opgelegd van 4.420,00 EUR.”

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partij heeft een memorie van wederantwoord ingediend.

Auditeur Lise Vandenhende heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partij heeft een laatste memorie ingediend. De verwerende partij heeft een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 7 februari 2025.

Staatsraad David D’Hooghe heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Sander Kaïret, die verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Daisy Daniëls, die *loco* advocaat Marie Bourgys verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Auditeur Lise Vandenhende 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. De verzoekende partij is eigenaar van een appartement, gelegen te 1070 Anderlecht, B.

3.2. De Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) deelt op 4 januari 2022 met een aangetekende brief aan de verzoekende partij mee dat zij een bezoek ter plaatse zal brengen om na te gaan of de betrokken woning beantwoordt aan de minimale eisen op het vlak van gezondheid, veiligheid en uitrusting zoals voorzien in de Brusselse Huisvestingscode. Het bezoek wordt meerdere keren uitgesteld.

3.3. Op 20 oktober 2022 bezoekt een inspecteur het betrokken appartement, in aanwezigheid van de verzoekende partij en zijn huurder. Tijdens dit bezoek wordt een plan opgesteld en worden verschillende foto's genomen.

3.4. Bij een aangetekende brief van 15 december 2022 wordt aan de verzoekende partij een ingebrekestelling verzonden om de nodige werken uit te voeren om de vastgestelde gebreken te verhelpen binnen een termijn van 12 maanden. Met een afzonderlijk aangetekend schrijven wordt de verzoeker meegedeeld dat de met betrekking tot dit appartement vastgestelde inbreuken tegen de Brusselse Huisvestingscode aanleiding geven tot een administratieve boete die geraamd wordt op 5.300 euro en dat daaromtrent op 30 maart 2023 een hoorzitting wordt voorzien.

3.5. Per aangetekende brief van 16 januari 2023, verstuurd op 18 januari 2023, formuleert de verzoekende partij zijn opmerkingen aangaande de ingebrekestelling.

3.6. Op 30 maart 2023 vindt de hoorzitting plaats. Een proces-verbaal van deze hoorzitting wordt opgemaakt. De verzoekende partij legt diverse stukken neer.

3.7. Op 9 juni 2023 beslist de leidend ambtenaar van de DGHI om een boete van 5.300 euro op te leggen.

3.8. Op 23 juni 2023 dient de verzoekende partij bij de gemachtigde ambtenaar een beroep in tegen de beslissing van de leidend ambtenaar van 9 juni 2023.

3.9. Bij beslissing van 6 juli 2023 verklaart de gemachtigde ambtenaar het beroep van verzoekende partij ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond. Het bedrag van de administratieve boete wordt teruggebracht tot 4.420 euro.

Dit besluit wordt onder meer als volgt gemotiveerd:

“Artikel 219 van de Code bepaalt dat de verhuurder de verplichting heeft het verhuurde goed in alle opzichten in goede staat van onderhoud te leveren en dat het verhuurde goed moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en uitrusting van woningen, bedoeld in artikel 4 van de Code of vastgesteld in uitvoering van deze bepaling, op straffe van de sancties bepaald in de artikelen 8 en 10 van de Code. Deze voorwaarde geldt bovendien op elk moment.

De Code richt zich dus tot de verhuurder van een woning: m.a.w., deze dient zich niet enkel bij de sluiting van een huurovereenkomst ervan te verzekeren dat de door hem verhuurde woning in een conforme staat verkeert, maar ook tijdens de looptijd ervan.

U verhuurt de woning middels een huurovereenkomst die aanving op 01/12/11. Er werd een kopie van de plaatsbeschrijving bij intrede, opgemaakt op 26/11/11, aan het dossier toegevoegd.

Er kan u een administratieve geldboete worden opgelegd voor het verhuren van een woning die niet voldoet aan de elementaire eisen inzake gezondheid, veiligheid en uitrusting.

[...]

Een bezoek werd uitgevoerd op 20/10/22.

Het doel van dit bezoek is de opmaak van een unilaterale en objectieve vaststelling. Er wordt als het ware een foto gemaakt van het verhuurde goed zonder dat op dat ogenblik uitspraak wordt gedaan over wie verantwoordelijk en/of aansprakelijk is voor de eventuele vastgestelde gebreken.

De staat van de woning op het ogenblik van het plaatsbezoek is aldus het referentiepunt.

Er werd vastgesteld dat de woning niet voldeed aan voormelde minimale normen: 14 overtredingen werden vastgesteld.

Op 15/12/22 werd u een ingebrekestelling overgemaakt die in detail de vaststellingen van de inspecteur tijdens het plaatsbezoek opsomt die een inbreuk uitmaken op de Code, alsook de uit te voeren stappen en/of werken die u moet ondernemen binnen een termijn van 12 maanden teneinde de woning te conformeren aan de bepalingen van de Code.

Gelijktijdig werd u de raming van de administratieve geldboete overgemaakt.

U hebt de vaststellingen van de DGHI betwist, zowel per brief als tijdens de hoorzitting van 30/03/23.

De Leidend ambtenaar heeft u vervolgens een administratieve boete opgelegd.

Voormelde administratieve geldboete sanctioneert een inbreuk uit het verleden die naar behoren werd vastgesteld en waarbij het bedrag ervan niet beïnvloed wordt door de eventuele stappen die genomen zouden zijn sedert de vaststelling ervan, zoals de ondernomen stappen ter beëindiging van de huurovereenkomst en de uitvoering of de bestelling en planning van werken teneinde de woning te conformeren aan de bepalingen van de Code. De boete bedraagt van € 2.000,00 tot € 25.000,00 per verhuurde woning afhankelijk van het aantal vastgestelde overtredingen en hun ernst voor dezelfde verhuurder.

De leidend ambtenaar van de DGHI beschikt over zekere discretionaire bevoegdheid zowel voor wat betreft de oplegging van de boete als voor wat betreft haar bedrag.

In het kader van mijn hervormingsberoep, beschik ik over dezelfde bevoegdheid.

Het is van belang aan te stippen dat *in fine* de oorsprong van de overtredingen op de minimale normen van veiligheid, gezondheid en uitrusting niet relevant is in het kader van de huidige procedure aangezien de eventuele aansprakelijkheid van de huurder beslecht moet worden in het kader van een burgerrechtelijke procedure.

Teneinde de opportuniteit te beoordelen om u al dan niet een administratieve geldboete op te leggen of het bedrag ervan te bepalen, wordt rekening gehouden met het feit dat de woning beschadigd werd door de huurder of door een derde, dat u in voorkomend geval hiervan niet op de hoogte was of kon zijn, of dat u door toedoen van de huurder in de onmogelijkheid verkeerde de nodige reparaties uit te voeren.

In al die gevallen komt het u toe uw beweringen te staven.

U betwist elke vaststelling:

1. M.b.t. de losgekomen delen van de cementering, voert u aan dat om ieder risico op vallende stukken uit te sluiten, de gevel recent werd geausculteerd en dat bijgevolg de risico-stukken cement verwijderd werden. Dienaangaande verwijst u naar de offerte voor de gevelherstelling die dateert van na de hoorzitting voor de DGHI. Een van de posten in deze offerte heeft betrekking op de 'reparatie van het beton onder de loggia's'. Voor wat betreft de uitgevoerde auscultatie zelf, legt u geen stukken neer, minstens toont u niet aan dat n.a.v. voormelde auscultatie bepaalde delen van het pleisterwerk preventief verwijderd zouden zijn.

Wat er ook van zij, ik stel vast dat bepaalde delen van het pleisterwerk losgekomen zijn en niets wijst erop dat het risico op ander vallend pleisterwerk op passanten beperkt of uitgesloten is en dat terwijl de structurele staat van het gebouw het veilig gebruik van de omgeving dient te waarborgen.

De oplegging van een boete (€ 200,00) is dan ook gerechtvaardigd.

2. M.b.t. de vloerbekleding in de keuken verwijst u naar de plaatsbeschrijving bij intrede en de foto's die u tijdens de hoorzitting voor de DGHI hebt neergelegd. Deze foto's, die niet gedateerd zijn, zouden zijn genomen tijdens de opmaak van de plaatsbeschrijving van intrede.

Als ik de stukken met elkaar vergelijk, lijkt het me dat de losgekomen vinylbekleding ofwel zou kunnen kaderen binnen normaal slijtagegebruik ofwel veroorzaakt zou kunnen zijn door de huurder.

De oplegging van een boete (€ 200,00) is dan ook niet gerechtvaardigd.

3. M.b.t. de elektrische installatie, verwijst u naar het aangeleverde keuringsverslag.

Uit de (ongestempelde) situatieschets gevoegd bij dit verslag, blijkt de aanwezigheid van vier stopcontacten in het voorste vertrek (slaapkamer) en dit terwijl de plaatsbeschrijving slechts spreekt over één stopcontact.

Daarnaast kan niet ontkend worden dat het private elektrische verdeelbord, dat zich bevindt boven de deur op meer dan 2 meter hoogte, moeilijk toegankelijk is in geval van nood.

Op basis van de foto's stel ik vast dat de inspecteur meermaals 100 Ohm aardweerstand gemeten heeft i.p.v. de vereiste 30 Ohm. Er is geen reden om aan te nemen dat de meting, zoals ze gebeurt door de inspecteurs van de DGHI die regelmatig opleidingen volgen, technisch geschoold zijn en werken met toestellen die regelmatig gecontroleerd worden, foutief zou zijn. Het feit dat andere meettoestellen gebruikt worden in het kader van de controles voorzien in het AREI doet hieraan geen afbreuk.

Verder blijkt uit de fotoreportage dat de afdekplaatjes tussen de zekeringen in het verdeelbord van de gemeenschappelijke ruimte ontbreken. Het feit dat het hier over zeer lage spanning zou gaan doet aan deze vaststelling evenmin afbreuk.

U betwist de afwezigheid van een goed werkend lichtpunt in de teller-ruimte niet, maar verwijst enkel naar het afgeleverde keuringsattest. Voor wat betreft de hoogte van de elektrische waterverwarmer in de doucheruimte kan ik, op basis van de foto's, enkel vaststellen dat deze zich bevindt op hoger dan 2 meter terwijl 225 cm minimaal vereist is.

Volgens de plaatsbeschrijving bij intrede waren de stopcontacten in de leefruimte met keuken goed bevestigd. Het zou bijgevolg kunnen dat een stopcontact losgekomen is als gevolg van gebruik door de huurder.

Gelet op voorgaande wordt de boete verminderd met € 230,00 [voetnoot 10: Opgelegde boete voor dit punt is € 800,00 / 7 inbreuken waarvan 2 weerlegd. De boete voor dit punt bedraagt bijgevolg € 570,00.]

4. M.b.t. de vastgestelde gebreken aan de gasinstallatie, verwijst u naar het afgeleverde attest van 18/02/18. Voorts verwijst u naar een e-mail van 30/11/18 van SIBELGA die zou bevestigen dat de voorziene uitrustingen voldoende zouden zijn.

Ik stel echter vast dat SIBELGA enkel het principe bevestigt dat, voor de plaatsing van een convector in de middelste ruimte van de woning, werken met 2 doorstroomopeningen en een luchttoevoeropening toegelaten is in zoverre deze openingen een zekere grootte hebben.

De inspecteur van de DGHI heeft echter vastgesteld dat de gastoevoerleiding niet stevig aan de muur bevestigd is en dat er een toereikende luchtaanvoer ontbreekt in de keuken en de middelste ruimte.

De oplegging van een boete (€ 800,00) is dan ook gerechtvaardigd.

5. M.b.t. de vastgestelde vochtproblemen en de schimmelvorming die er het gevolg van is, merk ik op dat de inspecteur het onderscheid heeft gemaakt tussen het vastgestelde infiltratievocht en de gevolgen van het aanwezige condensatievocht.

Enerzijds stelt hij schimmelaantasting vast ten gevolge van condensatievocht doorheen de hele woning, anderzijds wijt hij het vochtprobleem in het voorste vertrek toe aan een infiltratie.

Het komt niet aan de inspecteur toe de oorzaak van de vochtinfiltratie te achterhalen, wat trouwens onmogelijk is. Zo kan hij bijvoorbeeld onmogelijk op de hoogte zijn van het eventuele bestaan van een waterleiding in de muur.

Op het ogenblik van zijn bezoek, stelde hij een aanzienlijke hoeveelheid vocht vast aan het onderkant van het raam in het voorste vertrek: de gemeten percentages varieerden van 16,9% tot verzadiging. Deze vastgestelde metingen wijzen eerder op een infiltratieprobleem en niet op

een condensatieprobleem. Het komt de verhuurder toe de oorzaak te achterhalen en het probleem te verhelpen.

Trouwens, ook aan de bovenkant van muur (voorgevel) werden sporen aangetroffen van een vochtinfiltratie. Een volledige controle van de gevel lijkt dan ook minimaal aangewezen.

Condensatievocht kan veroorzaakt zijn door de gedraging van de huurder (te weinig verluchting, te weinig verwarming). Dit kan niet worden veralgemeend; de aan- of afwezigheid van afdoende ventilatie- en/of verwarmingsmogelijkheden dienen mee in rekening [te] worden gebracht.

Het is immers al te gemakkelijk de huurder de aanwezigheid van condensatievocht al dan niet gepaard gaande met schimmelvorming sowieso in de schoenen te schuiven, indien de woning zelf niet afdoende uitgerust is om dergelijke problemen te voorkomen en dus tegen te gaan.

Voor wat betreft het voorste vertrek stel ik vast dat er geen verwarming noch een uitrusting voor de plaatsing van een verwarmingstoestel aanwezig is, i.t.t. wat artikel 5, § 7 van het normenbesluit voorschrijft. Het feit dat er wel een toestel aanwezig is in het middelste vertrek doet aan deze vaststelling geen afbreuk.

Het middelste vertrek beschikt over een voorinstallatie voor de plaatsing van een gasconvector en beschikt over een opening in de muur tussen de centrale kamer en de keuken.

Het toegemaakte balkon (zonder de wc/doucheruimte) beschikt over een raam dat open kan.

De ventilatie in de wc/doucheruimte zou moeten gebeuren via een niet-afsluitbare glasdal. Deze was op het ogenblik van het bezoek afgeplakt. Wat er ook van zij, zelfs niet afgeplakt, is dergelijke installatie geen conforme basisverluchting zoals vereist door artikel 3, § 5 van het normenbesluit. Dit geldt evenzeer voor de verluchtingspleet waarnaar u refereert in uw brief van 16/01/23. In de wc/doucheruimte is trouwens evenmin een verwarming noch een uitrusting voor de plaatsing van een verwarmingstoestel aanwezig.

Gelet op voorgaande, is er geen reden om de boetebedragen m.b.t. de vastgestelde vochtinfiltratie (€ 800,00), de schimmelvorming ten gevolge van condensatie (€ 800,00), de afwezigheid van een basisverluchting in de wc/doucheruimte (€ 50,00) en de afwezigheid van een verwarming in het voorste vertrek en in de wc/doucheruimte (€ 800,00) te herzien.

6. U betwist niet dat de buitenvoegen van het raamkader van het dichtgemaakte balkon i[n] slechte staat zijn. U voert enkel aan dat niet aannemelijk wordt gemaakt dat er sprake is of zou kunnen zijn van infiltratie.

Dat laatste is echter irrelevant eens de slechte staat van het raamwerk is vastgesteld.

De oplegging van een boete (€ 200,00) is dan ook gerechtvaardigd.

7. M.b.t. de afvoer van de wasmachine stel ik vast dat deze niet op de plaatsbeschrijving is opgenomen. Het zou bijgevolg kunnen dat deze installatie geplaatst werd door de huurder.

De boete voor dit punt (€ 50,00) wordt dan ook geschrapt.

8. M.b.t. de afwezigheid van de handleuning bij de trap die naar de kelders leidt, reikt u evenmin enig valabel argument aan opdat de boete niet dient te worden weerhouden.

Het feit dat in het verleden een inspectiebezoek heeft plaatsgevonden in hetzelfde gebouw en dat op dat ogenblik deze opmerking niet werd gemaakt, doet niets af aan huidige vaststelling.

De oplegging van een boete (€ 200,00) is dan ook gerechtvaardigd.

9. M.b.t. de vaststelling dat tijdens het plaatsbezoek de woning niet voorzien was van water, geeft u mee dat de afsluitkraan (aan de ingang van het appartement) toegedraaid was.

Volgens de inspecteur ter plaatse zou u noch de huurder dienaangaande uitleg verschaft hebben.

In elk geval lijkt het onmogelijk dat de woning helemaal niet over stromend water zou hebben beschikt.

Gelet op het feit dat de huurder de ruimtes al ontdaan had van meubilair en huisraad, lijkt de hypothese van een toegedraaide afsluitkraan plausibel.

Bijgevolg is de oplegging van een boete (€ 200,00) niet gerechtvaardigd.

10. M.b.t. de afwezigheid van douchewanden in de wc/doucheruimte, stel ik vast dat een gordijnroede aanwezig is zoals vermeld in de plaatsbeschrijving van intrede.

Bijgevolg is de oplegging van een boete (€200,00) niet gerechtvaardigd.

Gelet op voorgaande verminder ik de opgelegde administratieve geldboete met € 880,00.

U wordt bijgevolg een administratieve geldboete opgelegd ten bedrage van € 4.420,00.

Het bedrag van de boete lijkt me billijk en proportioneel aan de begane inbreuk rekening houdende met de staat van de woning op het ogenblik van het plaatsbezoek.”

Dit is het thans bestreden besluit.

IV. Onderzoek van de middelen

A. Eerste middel

Uiteenzetting van het middel

4.1. In een eerste middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 10, § 1, van de ordonnantie van 17 juli 2003 ‘houdende de Brusselse Huisvestingscode’ (hierna: Brusselse Huisvestingscode), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 ‘betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen’ (hierna: formelemotiveringswet), evenals “van de materiële

motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel, van het rechtszekerheids-beginsel en het beginsel ‘*nullem crimen, nulla poena sine lege*’, en uit de ontstentenis van rechtens vereiste grondslag”.

4.2. De verzoekende partij doet gelden dat het bestreden besluit niet aanduidt op grond van welke wettelijke bepaling de administratieve geldboete wordt opgelegd.

Artikel 219 van de Brusselse Huisvestingscode bepaalt weliswaar dat het verhuurde goed moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en uitrusting van woningen “op straffe van de sancties bepaald in de artikelen 8 of 10”, maar dit neemt niet weg dat een administratieve geldboete *in casu* enkel kan worden opgelegd indien het gaat om één van de in artikel 10, § 1, Brusselse Huisvestingscode opgelijste gevallen.

Artikel 10, § 1, van de Brusselse Huisvestingscode verwijst op zijn beurt naar de mogelijkheid om sancties op te leggen wegens miskennen van hetgeen is bepaald in artikel 5 van de Brusselse Huisvestingscode. Dit laatste artikel is echter reeds sedert 1 januari 2018 opgeheven.

Aangezien de in artikel 10, § 1, van de Brusselse Huisvestingscode opgesomde gevallen – gezien de verwijzing naar het inmiddels opgeheven artikel 5 – niet van toepassing zijn, kan bij gebrek aan rechtsgrond geen administratieve geldboete worden opgelegd.

Beoordeling

5.1. De bestreden beslissing overweegt aangaande de rechtsgrond het volgende:

“Artikel 219 van de Code bepaalt dat de verhuurder de verplichting heeft het verhuurde goed in alle opzichten in goede staat van onderhoud te leveren en dat het verhuurde goed moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en uitrusting van woningen, bedoeld

in artikel 4 van de Code of vastgesteld in uitvoering van deze bepaling, op straffe van de sancties bepaald in de artikelen 8 en 10 van de Code.

[...]

U verhuurt de woning middels een huurovereenkomst die aanving op 01/12/11.

[...]

Er kan u een administratieve geldboete worden opgelegd voor het verhuren van een woning die niet voldoet aan de elementaire eisen inzake gezondheid, veiligheid en uitrusting.”

5.2. De bestreden beslissing verwijst aldus naar de artikelen 8, 10 en 219 van de Brusselse Huisvestingscode.

De grief dat de bestreden beslissing geen melding maakt van de juridische grondslag, mist dan ook feitelijke grondslag.

6. Artikel 10, § 1, van de Brusselse Huisvestingscode, in de op het ogenblik van de bestreden beslissing toepasselijke versie, luidt:

“Onverminderd de bepalingen met betrekking tot het openbaar beheer vermeld in de artikelen 15 en volgende, kan de leidend ambtenaar van de Gewestelijke Inspectiedienst een administratieve boete opleggen :

- aan de verhuurder die, in strijd met de bepalingen van artikel 5, een woning te huur heeft gesteld, als dit behoorlijk werd vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van artikel 7, § 2;

- aan de verhuurder die, in strijd met de bepalingen van artikel 8 [verhuurverbod], een woning blijft verhuren of te huur stellen of een te huur gestelde woning laat bewonen.

In afwijking van het vorige lid, is de boete verplicht indien het vastgestelde gebrek betrekking heeft op een van de criteria bepaald overeenkomstig artikel 7, § 3, zevende lid, tweede streepje.”

7. Artikel 5 van de Brusselse Huisvestingscode, waarnaar in artikel 10, § 1, wordt verwezen, werd opgeheven bij artikel 5 van de ordonnantie van 27 juli 2017 ‘houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst’, vooraleer het met ingang van 1 november 2024 opnieuw is ingevoerd bij artikel 5 van de ordonnantie van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van 4 april 2024 ‘tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode met het oog op de verwezenlijking van het recht op huisvesting’.

8.1. Artikel 219, § 2, van de Brusselse Huisvestingscode, in de op het ogenblik van de bestreden beslissing toepasselijke versie, luidt:

“Het verhuurde goed moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en uitrusting van woningen bedoeld in artikel 4 of vastgesteld in uitvoering van deze bepaling, op straffe van de sancties bepaald in de artikelen 8 en 10.

Deze voorwaarde geldt op elk moment.”

Dit artikel werd ingevoegd bij artikel 15 van de ordonnantie van 27 juli 2017 ‘houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst’, in ‘Hoofdstuk II. Gemeenschappelijke regels voor alle woninghuurovereenkomsten’ van de nieuwe ingelaste ‘Titel XI. Woninghuurovereenkomsten’.

8.2. Uit de memorie van toelichting bij het ontwerp van de voormelde ordonnantie van 27 juli 2017 blijkt dat artikel 219, § 2, van de Brusselse Huisvestingscode in de plaats komt van het eerdere artikel 5. Er blijkt niet dat het de bedoeling is geweest om de draagwijdte van artikel 10 van de Brusselse Huisvestingscode te wijzigen:

“De schrapping van artikel 5 van de Code wordt verklaard door de wens, enerzijds, om de bepalingen betreffende de staat van het verhuurde goed te groeperen binnen eenzelfde hoofdstuk over de woninghuurovereenkomsten, en anderzijds om duidelijk te voorzien dat de normen inzake bewoonbaarheid, voornamelijk bedoeld om de huurder te beschermen, imperatief zijn, zodat de verhuring van een goed dat niet voldoet aan die vereisten, niet absoluut nietig is, in tegenstelling tot wat een deel van de rechtsleer zegt. Wanneer de verhuurder verzaakt aan zijn plicht, kan de huurder dus enkel een opzegging of gedwongen uitvoering vragen. De opheffing van artikel 5 wijzigt echter niet de draagwijdte van de in de artikelen 7, 8 en 10 van de Code voorziene sancties. Voor het overige wordt verwezen naar het commentaar van artikel 12, voor zover een artikel 219 is ingelast in de nieuwe titel XI van de Code.” (*Parl.St. Br.Parl. 2016-2017, nr. A-488/1, p. 5*).

9. De artikelen 10 en 219, § 2, van de Brusselse Huisvestingscode bieden in die omstandigheden de vereiste juridische basis om een sanctie, zoals bepaald in artikel 10 van de Brusselse Huisvestingscode op te leggen, wanneer het verhuurde goed niet beantwoordt aan de elementaire vereisten van veiligheid,

gezondheid en uitrusting van woningen bedoeld in artikel 4 of vastgesteld in uitvoering van artikel 219 van de Brusselse Huisvestingscode.

10. Het eerste middel is ongegrond.

B. Derde middel

Samenvatting van het middel

11.1. In een derde middel voert de verzoekende partij de schending aan van de artikelen 3, § 5, en 5, § 7, 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’ (hierna verkort: Normenbesluit), van de artikelen 2 en 3 van de formelemotiveringswet, en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

11.2 De verzoekende partij betoogt dat de beoordeling in de bestreden beslissing omtrent de negen overtredingen waarvoor een afzonderlijke geldboete werd opgelegd, onjuist en kennelijk onredelijk is, minstens niet toelaat te begrijpen waarom de relevante bezwaren en beroepsargumenten van de verzoekende partij niet worden bijgevalen.

Beoordeling

12. Zoals hierna zal blijken (zie randnr. 24) beschikt de verwerende partij over een beoordelingsvrijheid ten aanzien van zowel het opleggen van een boete als wat het bedrag ervan betreft.

13. Het komt de Raad van State als wettigheidsrechter niet toe om zijn eigen oordeel in de plaats te stellen van die van de gemachtigd ambtenaar. De Raad van State mag wel nagaan of de verwerende partij is uitgegaan van de juiste

feitelijke gegevens en of zij bij haar beoordeling de grenzen van de redelijkheid niet te buiten is gegaan.

Het hernemen van de kritiek die de verzoekende partij in het kader van zijn bestuurlijk beroep heeft geformuleerd, volstaat niet om een dergelijke onwettigheid aan te tonen.

14.1. Met betrekking tot de losgekomen delen van de cementering werpt de verzoekende partij op dat door de inspectie geenszins werd vastgesteld “dat het aanwezige cement los zou zijn” of “het aanwezige pleisterwerk loszittend of onveilig zou zijn”.

14.2. De bestreden beslissing stelt hieromtrent dat de verzoekende partij niet heeft aangetoond dat “bepaalde delen van het pleisterwerk preventief verwijderd zouden zijn” en dat “niets [erop wijst] dat het risico op ander vallend pleisterwerk op passanten beperkt of uitgesloten is”.

De verzoekende partij overtuigt er niet van dat de verrichte vaststellingen onjuist zijn of de uitgebrachte beoordeling de grenzen van de redelijkheid te buiten gaan.

15.1. Met betrekking tot de elektrische installatie betwist de verzoekende partij dat de vijf resterende inbreuken als bewezen werden beschouwd.

15.2. Uit het administratief dossier blijkt de aanwezigheid van vier stopcontacten in het voorste vertrek (slaapkamer), de afwezigheid van afdekplaatjes tussen de zekeringen in het verdeelbord van de gemeenschappelijke ruimte, de plaats van het elektrisch verdeelbord boven de deur in de gang, en de weerstand van de aardverbinding van 100 ohm in plaats van de vereiste 30 ohm.

15.3. Wat de weerstand van de aardverbinding betreft, voert de verzoekende partij geen elementen aan die ervan overtuigen dat de gemeten

waarden foutief zouden zijn. De verwijzing naar een keuringsattest dat dateert van vóór deze meting volstaat in dit kader niet. Het in de memorie van wederantwoord vernoemde “gunstig advies van het keuringsorganisme dat dateert van na het bestreden besluit” betreft dan weer enkel de plaatsing van het elektrisch verdeelbord, en niet de aardweerstand.

15.4. Wat de toegankelijkheid van het elektrisch verdeelbord betreft, belet een conforme keuring door een keuringsorganisme niet dat de gemachtigde ambtenaar in redelijkheid kon aannemen dat het verdeelbord “dat zich bevindt boven de deur op meer dan 2 meter hoogte, moeilijk toegankelijk is in geval van nood”.

15.5. Wat de stopcontacten betreft, is de vaststelling van de niet-conformiteit voldoende om een administratieve geldboete op te leggen. Er ligt geen bewijs voor dat de schade door toedoen van de huurder is ontstaan.

15.6. Met betrekking tot de afdekplaatjes, toont de verzoekende partij niet aan dat de vaststelling “dat de afdekplaatjes tussen de zekeringen in het verdeelbord van de gemeenschappelijke ruimte ontbreken”, en dat “het feit dat het hier over zeer lage spanning zou gaan aan deze vaststelling geen afbreuk doet”, het opleggen van een boete niet kan verantwoorden.

De verzoekende partij overtuigt er meer bepaald niet van dat de beoordeling van de gemachtigde ambtenaar aldus een miskennis inhoudt van onderafdeling 4.2.2.2 van boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI).

15.7. Wat de aardweerstand betreft, overtuigt de verzoekende partij er niet van dat de wijze waarop de meting werd uitgevoerd, niet toelaat om te concluderen dat aan de vereiste aardweerstand niet is voldaan. In de mate dat de verzoekende partij verwijst naar een keuringsattest waaruit een conforme waarde van 17.2 Ohm werd vermeld, gaat het om een attest dat dateert van 5 december

2018, zodat het niet als bewijs kan gelden van de situatie op datum van het plaatsbezoek van 20 oktober 2020.

16.1. Wat de gasinstallatie betreft, tonen de door de verzoekende partij aangebrachte stukken niet aan dat de conclusie van de verwerende partij dat de luchttoevoer niet conform is, onredelijk is. Zo doet de e-mail van Sibelga, waar de verzoekende partij naar verwijst, er niet van blijken dat de aanwezige luchttoevoeropeningen in het appartement van verzoekende partij voldoende zijn.

16.2. Wat de bevestiging van de gastoevoerleiding aan de muur betreft, kan uit de intredende plaatsbeschrijving niet zonder meer worden afgeleid dat de aansluiting op het ogenblik van de intrede wel stevig bevestigd was, noch dat het loszitten uitsluitend het gevolg is van het handelen van de huurder.

17. Met betrekking tot de vochtproblemen stelt de bestreden beslissing dat het niet aan de inspecteur toekomt om de oorzaak van de vochtinfiltratie te achterhalen doch dat dit aan de verhuurder toekomt alsook om het probleem te verhelpen.

18. Wat de verluchting betreft, komt het de Raad van State niet als onredelijk voor om aan te nemen dat een niet afsluitbare verluchtingsglastegel niet als verluchting in de zin van artikel 3, § 5, van het Normenbesluit kan worden beschouwd, aangezien deze bepaling uitdrukkelijk stelt dat het moet gaan om een “afsluitbare opening”. Evenmin diende het als “bewezen” beschouwd te worden dat de huurder verantwoordelijk zou zijn geweest voor het afplakken van deze glastegel.

19. Wat de vereiste aanwezigheid van verwarming betreft, vereist artikel 5, § 7, van het Normenbesluit weliswaar geen verwarmingsinstallatie in de vertrekken die uitsluitend als slaapkamer worden gebruikt, maar toont de verzoekende partij niet aan dat de ruimte die in het overgemaakte plan als slaapkamer is aangeduid, ook effectief als slaapkamer wordt gebruikt. Bovendien wordt niet betwist dat ook in de wc/doucheruimte geen verwarming aanwezig is.

20. Het besluit is dat de verwerende partij de argumenten die de verzoekende partij in het kader van het bestuurlijk beroep heeft aangevoerd, wel degelijk heeft onderzocht en beantwoord.

De verzoekende partij overtuigt er dan ook niet van dat de feitelijke gegevens waarop de bestreden beslissing berust, niet correct zouden zijn.

De verzoekende partij toont evenmin aan dat de verwerende partij bij het nemen van de bestreden beslissing de grenzen van de redelijkheid is te buiten gegaan.

21. Het derde middel is niet gegrond.

B. Tweede middel

Uiteenzetting van het middel

22.1. In een tweede middel voert de verzoekende partij de schending aan van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 van de formelemotiveringswet, van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid de materiëlemotiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel, en van de artikelen 8, 10, 219, § 2 en § 3, van de Brusselse Huisvestingscode, samen gelezen met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet.

22.2. Het eerste middelonderdeel houdt voor het bestreden besluit steunt op tegenstrijdigheid in de motivering.

Enerzijds, vermeldt de bestreden beslissing dat wordt aangenomen dat de oorsprong van de overtredingen voor het opleggen van een administratieve geldboete “niet relevant” is, anderzijds, wordt in het kader van de opportuniteitsbeoordeling om “al dan niet een administratieve geldboete op te leggen” wel rekening gehouden “met het feit dat de woning beschadigd werd door

de huurder of door een derde, dat u in voorkomend geval hiervan niet op de hoogte was of kon zijn, of dat u door toedoen van de huurder in de onmogelijkheid verkeerde de nodige reparaties uit te voeren”.

22.3. Luidens het tweede middelonderdeel werd aan de verzoekende partij een administratieve geldboete opgelegd “voor gebreken in een pand dat conform door [hem] ter beschikking werd gesteld, doch waaraan louter door de huurder zelf schade werd aangebracht, zonder dat verzoekende partij ervan op de hoogte was of diende te zijn, en zonder dat hij in de mogelijkheid was over te gaan tot reparatie of herstel”.

22.4. De verzoekende partij verzoekt ten slotte om een prejudiciële vraag te stellen aan het Grondwettelijk Hof waarin de situatie wordt vergeleken van, enerzijds, een verhuurder aan wie een boete wordt opgelegd omdat hij een pand te huur stelt dat niet voldoet aan de minimale eisen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting, en, anderzijds, een verhuurder die een boete opgelegd krijgt omdat het pand dat hij te huur stelt en dat initieel voldeed aan de eisen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting, daaraan niet meer voldoet door toedoen van handelingen van de huurder.

Beoordeling

23. Uit de bestreden beslissing blijkt duidelijk dat de mogelijkheid tot het opleggen van een administratieve geldboete gerelateerd is aan de verplichting van de verhuurder om ervoor te zorgen dat het verhuurde goed op elk moment beantwoordt aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en uitrusting. De verhuurder dient er zich dus niet enkel bij de sluiting van een huurovereenkomst van te verzekeren dat de door hem verhuurde woning in een conforme staat verkeert, maar ook tijdens de looptijd ervan.

Het bestreden besluit merkt in dat verband ook op dat “de eventuele aansprakelijkheid van de huurder beslecht moet worden in het kader van een burgerrechtelijke procedure”.

Daarmee is niet tegenstrijdig dat, “[t]eneinde de opportuniteit te beoordelen om [...] al dan niet een administratieve geldboete op te leggen of het bedrag ervan te bepalen, [rekening wordt] gehouden met het feit dat de woning beschadigd werd door de huurder of door een derde” of dat de verhuurder in voorkomend geval hiervan niet op de hoogte was, of nog dat de verhuurder in de onmogelijkheid verkeerde de nodige reparaties uit te voeren.

24. Dit standpunt is in overeenstemming met artikel 219, § 2, van de Brusselse Huisvestingscode dat uitdrukkelijk bepaalt dat de voorwaarde dat het verhuurde goed moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en uitrusting “geldt op elk moment”.

Tegelijkertijd bepaalt artikel 10, § 1, van de Brusselse Huisvestingscode dat de leidend ambtenaar van de Gewestelijke inspectiediensten een administratieve boete “kan” opleggen, hetgeen een beoordelingsvrijheid aan de leidend ambtenaar laat. Bovendien legt artikel 10, § 2, van de Brusselse Huisvestingscode een vork vast tussen de 2.000 en 25.000 euro per verhuurde woning, afhankelijk van het aantal vastgestelde overtredingen en de ernst ervan. De aan de betrokken ambtenaar toekomende beoordelingsvrijheid laat zodoende toe om ook rekening te houden met de mate waarin de gebreken of beschadigingen wel of niet aan de verhuurder verwijtbaar zijn.

25. Uit de beoordeling van het derde middel is bovendien gebleken dat verzoeker niet aantoont dat de bestreden beslissing een boete heeft toegepast voor gebreken die aan de huurder verwijtbaar zijn.

26. De prejudiciële vraag die verzoeker aan het Grondwettelijk Hof gesteld wil zien, berust op de premisse dat aan de verzoeker een boete werd opgelegd voor gebreken die door toedoen van de huurder zijn ontstaan. Nu de juistheid van dit uitgangspunt niet blijkt, is er geen reden om de door verzoeker voorgestelde vraag te stellen.

27. Ook het derde middel is ongegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State verwierpt het beroep.

2. De verzoekende partij wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op een rolrecht van 200 euro, een bijdrage van 24 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 770 euro, die verschuldigd is aan de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, op eenendertig maart tweeduizend vijftientig, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Jan Clement,	kamervoorzitter,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
David D’Hooghe,	staatsraad,
bijgestaan door	
Karin Meerschaut,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Karin Meerschaut

Jan Clement