



© stouffer

aansprakelijkheid voldoende weerlegt door aan te tonen dat de verhuurder op de hoogte was van de gebrekkige elektriciteitsinstallatie en tekortgeschoten is in zijn verplichting tot levering van het pand in goede staat van onderhoud. De vordering tot vrijwaring die de hoofdhuurder tegen de onderhuurder had gericht, werd afgewezen.

Het appelgerecht besliste tot de gegrondverklaring van zowel de hoofdvordering (tegen de hoofdhuurder) als de vrijwaringsvordering (tegen de onderhuurder), op grond van de overweging dat de door de (hoofd)huurder aangevoerde elementen niet het vereiste tegenbe-

wijs van afwezigheid van schuld opleveren. Het legt een verband tussen de teruggaveplicht van de (onder)huurder en de wettelijke vrijwaringsplicht van de verhuurder, bepaald in artikel 1721 B.W. Het appelgerecht oordeelt dat de huurder die ondanks de zichtbare gebreken contracteert, verondersteld wordt afstand te doen van de rechten die hij ontleent aan artikel 1721 B.W.. Door de zichtbare gebreken niet te signaleren en door na te laten herstelmaatregelen te vorderen, wordt de (onder)huurder, naar de mening van het appelgerecht, zelf verantwoordelijk voor de gevaarlijke elektriciteitsinstallatie, zonder dat de verhuurder (nog) enige aansprakelijkheid ten laste kan worden gelegd voor de schade veroorzaakt door deze zichtbare gebreken. Gevraagd om de invulling te toetsen van de plichten die respectievelijk op de verhuurder en op de (onder)huurder rusten, oordeelt het Hof van Cassatie dat de verhuurder ontslagen wordt van zijn vrijwaringsplicht bepaald in artikel 1721 B.W. als het verhuurde goed bij de totstandkoming van de huur een gebrek vertoont dat duidelijk zichtbaar is en de huurder zich er rekenschap van had kunnen en moeten geven. De huurder wordt dan door het Hof van Cassatie geacht het verhuurde goed te hebben aanvaard in de toestand waarin het zich bevindt. Als brand ontstaat door het gebruik dat de huurder van het gehuurde goed maakt, kan hij zich volgens het Hof van Cassatie niet aan zijn aansprakelijkheid onttrekken 'door aan te tonen dat de brand te wijten is aan een gebrekkig deel van het verhuurde goed dat door hem in die staat is aanvaard en waarvan hij gebruik heeft gemaakt'.

(De auteur is advocaat)

Cass. 25 maart 2010 C.09.0117.N - C.09.0335.N

<http://jure.juridat.just.fgov.be>



Notarieel zakboekje 2010-2011

Auteurs : A. Michielsens, L. Van Pelt



Met het *Notarieel Zakboekje* heeft u alle essentiële administratieve en cijfermatige informatie gebundeld bij de hand. U vindt er :

- de adressen van notariële diensten en de adressen van alle notarissen, alfabetisch en per gemeente,
- een lijst van gerechtsdeurwaarders, de gerechtelijke en administratieve indeling en allerlei nuttige adressen zoals bv. hypotheekkantoren, ambassades, consulaten en andere openbare instellingen,
- heel wat cijfergegevens zoals de tabellen van de proportionele lonen, provisies, successie- en schenkingsrechten, indexcijfers, enz,
- enkele reglementen, b.v. het reglement inzake publiciteit en communicatie en de regels inzake de bemiddeling door de notarissen voor de minnelijke of gerechtelijke verkoop van onroerende goederen.

Online bestellen?

www.kluwershop.be



Bestelcode: BP/NOTZ-PB

ISBN: 9789046525142

Publicatievorm: Zakboekje

Abonnement: € 111 incl. btw

Eenmalige aankoop: € 144,31 incl. btw

➔ go.kluwershop.be/NOTZ/nl



a Wolters Kluwer business

BESTELLEN IS MAKKELIJK: bel 0800 14 500

fax 0800 17 529 • info@kluwer.be ➔ www.kluwershop.be

ANALYSE

DE ACTUALITEIT ROEPT VAAK JURIDISCHE VRAGEN OP. IN DEZE RUBRIEK ANALYSEERT DE JURISTENKRANT DE JURIDISCHE ACHTERGRONDEN VAN EEN ACTUEEL THEMA.

analyse Homokoppels en religieuze hoteleigenaars

Eigenaars van een hotel in Cornwall weigerden op basis van hun geloofs-overtuiging om een tweepersoonskamer te verhuren aan een homopaar. Een Britse rechter besliste dat dit in strijd is met het discriminatieverbod. Zou een Belgische rechter tot dezelfde conclusie komen?

Martyn Hall en Steven Preddy hebben een *civil partnership*, de Britse versie van het geregistreerd partnerschap. In september 2008 hadden zij telefonisch een tweepersoonskamer geboekt in een klein hotel. Toen het koppel zich aanmeldde, werd hen de laatst beschikbare kamer geweigerd. Als overtuigde christenen hanteerden de hoteleigenaars de huisregel om hotelkamers met een tweepersoonsbed enkel ter beschikking te stellen aan gehuwde koppels. Hall en Preddy zochten op dat moment andere accommodatie en stapten nadien naar de rechter. Die stelde vast dat de handelwijze van de hoteleigenaars neerkwam op directe discriminatie op grond van seksuele geaardheid en veroordeelde hen tot het betalen van 1.800 pond schadevergoeding.

Net als de Europese richtlijnen maakt het Britse discriminatierecht een onderscheid tussen directe en indirecte discriminatie. Bij directe discriminatie vindt een benadeling plaats van personen met een bepaald beschermd criterium, in vergelijking met anderen, terwijl de relevante omstandigheden niet verschillen. Bij indirecte discriminatie gaat het om een behandeling die op zich neutraal lijkt, maar die toch vooral bepaalde groepen benadeelt.

De verweerders voerden aan dat hun kamerbeleid niets te maken had met *seksuele geaardheid*, maar alles met *seks*. Ook ongehuwde *heteroseksuele* koppels mochten niet logeren in een kamer met een tweepersoonsbed. Volgens de eigenaars kon daarom van directe discriminatie op grond van seksuele geaardheid geen sprake zijn. Voor zover hun handelwijze wel *indirect* onderscheidend was, beriepen de verweerders zich op de godsdienstvrijheid ter rechtvaardiging.

De rechter zag dat anders. Het onderscheid door de hoteleigenaars dat *de facto* op burgerlijke staat plaatsvond, kwam volgens hem wel degelijk neer op een direct onderscheid op grond van seksuele geaardheid. De Britse discriminatiewetgeving bepaalt namelijk uitdrukkelijk dat het - voor het vaststellen van discriminatie op grond van seksuele geaardheid - nooit een 'relevante omstandigheid' mag zijn dat een benadeelde persoon verbonden is in een geregistreerd partnerschap, dan wel een huwelijk. Ook al kunnen personen van hetzelfde geslacht in Groot-Brittannië (vooralsnog) niet huwen, toch wou de Britse wetgever hen zo dezelfde rechten toekennen. De weigering van de kamer kwam daardoor - volgens de rechter - ook meteen neer op een (verboden) directe discriminatie, omdat de Britse wetgeving op dit punt geen rechtvaardigingsmogelijkheden biedt. De hoteleigenaars hebben hoger beroep ingesteld.

Hoe zou zo'n kwestie beoordeeld worden naar Belgisch recht? Dat hangt om te beginnen af van wat je - in het licht van de juridische verschillen met Groot-Brittannië - begrijpt onder 'zo'n kwestie': we behandelen hier zowel de hypothese van een koppel dat in een *geregistreerd partnerschap* is verbonden, als de situatie waar het gaat om een *gehuwd* koppel.

Bij een koppel van hetzelfde geslacht dat in een *geregistreerd partnerschap* is verbonden, zou een hotel dat *alle* ongehuwde koppels weigert, in beginsel niet (direct) discrimineren op grond van seksuele geaardheid. Personen van hetzelfde geslacht kunnen in België immers trouwen. En de discriminatiewetgeving kent hier dan ook geen soortgelijke bepaling als in Groot-Brittannië die - in verband met seksuele geaardheid - de relevantie van het verschil tussen huwelijk en geregistreerd partnerschap uitsluit. Daar staat tegenover dat de Belgische discriminatiewetgeving iemands burgerlijke staat op zich als een beschermd criterium heeft opgenomen, zodat de handelwijze wel neerkomt op een direct onderscheid op grond van dat criterium. Wat als het zou gaan om een *gehuwd* koppel van hetzelfde geslacht? Ook dan zou het hotel overgegaan zijn tot een weigering, gezien de verduidelijking op hun website dat ze tweepersoonskamers enkel verhuren aan '*heteroseksuele* gehuwde koppels'. Dat zou uiteraard zonder omwegen neerkomen op een direct onderscheid op grond van seksuele geaardheid.

Rest de vraag of het daarmee in beide gevallen ook om een *verboden* onderscheid, of discriminatie, zou gaan.

Op dat punt is de Belgische discriminatiewetgeving minder streng dan de Britse. Direct onderscheid op grond van burgerlijke staat of seksuele geaardheid is toegelaten als het objectief en redelijk gerechtvaardigd kan worden. Die evenredigheidstest biedt de Belgische rechter de mogelijkheid om een afweging te maken tussen botsende rechten, hier het recht op non-discriminatie en godsdienstvrijheid. Het Grondwettelijk Hof heeft dat onderstreept bij zijn toetsing van de discriminatiewetten, zeggende dat in toepassing van deze test 'religieuze of levensbeschouwelijke vereisten [kunnen] verantwoord worden dat een onderscheid wordt gemaakt op grond van geloof of levensbeschouwing, of één van de andere in de bestreden wetten vermelde gronden'.

Vooralsnog kwamen religieuze overwegingen niet uitdrukkelijk aan bod in de gevallen van contractweigering op grond van seksuele geaardheid die in België beslecht werden, maar als dat zich voordoet, zal de rechter dus *in concreto* moeten afwegen of de religieuze identiteit van de hoteleigenaar, handelaar of privé-verhuurder een bepaald onderscheid al dan niet rechtvaardigt.

In een zaak zoals de onderhavige zou dat naar onze mening betekenen dat het recht op non-discriminatie van klanten zwaarder doorweegt dan de godsdienstvrijheid van de eigenaars. Aan de klanten wordt immers niet alleen het genot van een bepaald goed ontzegd op grond van hun burgerlijke staat of seksuele geaardheid, maar dat houdt hier bovendien verband met één van de meest intieme en beschermenswaardige aspecten van die persoonskenmerken. Dit terwijl de inperking van de godsdienstvrijheid minder lijkt te raken aan de kern van dat recht. De hoteleigenaars blijven - als zij tweepersoonskamers (moeten) aanbieden aan ongehuwde en homoseksuele koppels - zelf vrij om hun godsdienst uit te oefenen; ook binnen het kader van hun bedrijfsvoering. De inperking die zij moeten aanvaarden, beknot niet zozeer hun *eigen* religieuze beleving en uiting, maar behelst vooral het tolereren van als onwenselijk beschouwd gedrag van een ander.

Jogchum Vrielink, postdoctoraal medewerker aan de KULeuven en manager van RELIGARE, een Europees project (KP7) over recht en religie, en Yves Stox, juridisch consultant en auteur van het boek 'Discriminatie en identiteit, identiteitsgebonden werkgevers in het Belgisch en Europees arbeidsrecht'.

Bristol Country Court 4 januari 2011



© België