

# Rechtbank veroordeelt verhuurder voor discriminatie naar vermogen

Met een beschikking van 5 mei 2015 veroordeelde de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg in Namen een verhuurder, die eiste dat kandidaat-huurders een arbeidsovereenkomst van onbepaalde duur en een minimuminkomen konden voorleggen.

## Hind Riad

Het Interfederaal Gelijkekansencentrum werd door verschillende personen gecontacteerd om de praktijk aan te klagen. Ondanks de pogingen tot bemiddeling van het Centrum stopte de verhuurder er niet mee. In januari 2014 plaatste de verhuurder opnieuw een advertentie met dezelfde eisen. Op basis van die advertentie legde het Centrum een verzoekschrift neer tegen de verhuurder. Het Centrum vorderde de staking van de discriminatie op basis van het beschermd criterium vermogen, op straffe van een dwangsom.

## RISICO OP HERHALING

Volgens de verhuurder was de vordering niet ontvankelijk, omdat er geen sprake was van spoedeisendheid die de procedure in kort geding rechtvaardigt (de advertentie dateerde van januari 2014, de woning was ondertussen al verhuurd). De rechter verwijst naar artikel 20 §4 van de antidiscriminatiewet, dat stelt dat het Centrum de staking kan vorderen van een discriminatie op basis van een procedure *zoals* in kort geding: de procedure is naar vorm in kort geding, maar de rechter spreekt zich ten gronde uit. De spoedeisendheid wordt vermoed.

Over het belang in hoofdte van het Centrum stelt de rechter dat hoewel de laatste advertentie van de verhuurder in januari 2014 werd gepubliceerd, het Centrum belang heeft bij de procedure. In het kader van een vordering tot staking kan de rechter immers de staking van een praktijk bevelen waaraan een einde is gekomen, als er een risico is op herhaling. In dit geval stelt de rechter vast dat het risico op herhaling voldoende wordt aangetoond. Vooreerst omdat de feiten meermaals door het Centrum werden vastgesteld, en omdat de verhuurder de feiten niet betwist.

Ten gronde oordeelt de rechter dat de ongelijke behandeling op basis van vermogen, gezien de advertenties, niet kan worden betwist. Volgens de verhuurder zou dat verschil in behandeling een legitiem doel nastreven. Hij stelde dat hij de kandidaat-huurders die niet aan zijn

voorwaarden voldeden ongelijk moest behandelen, omdat ze hem onvoldoende garanties zouden bieden om het risico op insolvabiliteit te dekken.

Dat overtuigt de rechter echter niet. Hij stelt vast dat de verhuurder gedrag heeft vertoond dat de grenzen van een normale dekking tegen het risico op insolvabiliteit te buiten gaat door een arbeidsovereenkomst van onbepaalde duur te eisen. De verhuurder sluit daarbij huurders uit die solvabel zijn zoals huurders met een arbeidscontract van bepaalde duur of huurders zonder beroepsinkomen. De rechter besluit dan ook dat er geen sprake is van een legitiem doel. Gelet op het risico op herhaling legt de rechter een dwangsom op. De verhuurder wordt veroordeeld tot staking van de discriminatie op basis van vermogen, op straffe van een dwangsom van 500 euro per inbreuk.

## PRAKTIJKTESTEN

Zoals het Centrum in een persbericht van 11 mei 2015 meedeelde, vormt de uitspraak een belangrijk precedent in België.

Maar ondanks het arsenaal aan antidiscriminatiewetgeving in ons land zijn er zeer weinig gerechtelijke veroordelingen. Hoe komt dat? Niet omdat er weinig discriminatie is in ons land. Zowel voor werknemers als voor huurders zijn de cijfers zeer duidelijk: 1 bedrijf op 3 discrimineert in Brussel (studie KUL en ULB), 1 op 3 allochtone huurders wordt gediscrimineerd (studie UGent).

De reden waarom er weinig veroordelingen zijn en naar mijn mening onvoldoende voortgang wordt geboekt in de strijd tegen discriminatie, is omdat het zeer moeilijk is discriminatie te bewijzen. In dit concrete geval was het bewijs overduidelijk aangezien de verhuurder schriftelijk melding maakte van de discriminatie. Maar discriminatie op basis van andere beschermde criteria gebeurt meestal niet zwart op wit. Een advertentie voor een woning waarin zou worden vermeld 'geen Afrikanen' of nog 'geen holebi' komt niet voor. Daarom voorzag de antidiscriminatiewet van 2003 in een verlichting van de bewijslast door de toepassing van praktijktesten. Een vergelijkende praktijktest verschuift immers de be-



De politici zouden best werk maken van een werkelijke antidiscriminatiewetgeving, inclusief praktijktesten.

wijslast naar de vermeende dader. Nadat de Belgische staat werd veroordeeld omdat er geen KB daarover was uitgevaardigd, werd het woord praktijktesten geschrapt uit de wet. De politieke wil om de maatregel toe te passen was en is er niet.

De uitspraak in Namen verheugt, maar de vaststelling blijft dat er nood is aan een aanpassing van de wetgeving zodat de strijd tegen discriminatie de nodige juridische hefboomen krijgt. Zonder een wijziging van de regels om discriminatie te bestrijden, zal de uitspraak een uniek geval blijven. De federale resolutie

trekt opnieuw de kaart van zelfregulering, terwijl dit geval en vele andere keer op keer bewijzen dat het ruimschoots onvoldoende is. De politici zouden best oor hebben voor de vraag van de middenveldorganisaties en werk maken van een werkelijke antidiscriminatiewetgeving, inclusief praktijktesten.

*De auteur is advocate.*

*Voorz. Rb. Namen 5 mei 2015, onuitg.*

[www.legalworld.be](http://www.legalworld.be)