



Beste cliënt, beste relatie,

Met onze nieuwsbrieven wensen wij U op de hoogte te brengen van de ontwikkelingen in verschillende rechtstakken. Onze nieuwsbrief wordt halfjaarlijks uitgegeven. Extra edities zijn mogelijk. Hebt U vragen, commentaar of suggesties, aarzel niet ons te contacteren. U vindt onderaan deze nieuwsbrief onze coördinaten. E-mails mogen worden gericht aan info@belexa.be.

Stefaan Beele, Frédéric Busschaert en Benoit Beele
Advocaat-vennoten

Kandidaat-huurders hebben recht op privacy

De Wet van 8 december 1992 (Privacywet) wil de burger beschermen tegen misbruik van zijn persoonlijke gegevens. Zowel de rechten en plichten van de persoon wiens gegevens verwerkt worden als de rechten en plichten van de verwerker zelf zijn in deze Privacywet vastgelegd.

Met de Privacywet werd ook een onafhankelijk controleorgaan opgericht: de Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer (ook gekend als "de Privacycommissie"). Op grond van de Privacywet ziet de Commissie er als onafhankelijke instantie op toe dat persoonsgegevens zorgvuldig worden gebruikt en beveiligd zodat de privacy van de burgers gewaarborgd blijft.

De Privacycommissie heeft in een aanbeveling dd. 18 maart 2009 op een rijtje gezet welk soort informatie verhuurders en vastgoedmakelaars mogen opvragen bij kandidaat-huurders en in een databestand opnemen. Met haar aanbevelingen wil de Commissie niet alleen duidelijkheid scheppen over nieuwe fenomenen maar ook de grenzen afbakenen waarbinnen onze persoonsgegevens kunnen worden verwerkt.

Aanleiding van de aanbeveling is de trend om gegevens aan kandidaat-huurders te vragen en dit niet enkel om hun solvabiliteit na te gaan, maar ook om zeker te zijn dat de woning "goed" verhuurd zal worden. Ook het omgekeerde fenomeen doet zich voor: kandidaat-huurders overhandigen aan de verhuurder soms spontaan een serie documenten met het oog op het maximaliseren van hun kansen om de gewenste huurwoning te bekommen.

De Privacycommissie bracht eerder al een advies uit over de vraag naar het voorleggen van een bewijs van goed gedrag en zeden in een huurformulier. De

Commissie stelde dat een dergelijke vraag « verder gaat dan wat de wet op de privacy toestaat ».

De Privacycommissie erkent in haar laatste aanbeveling wel het recht van de verhuurder om informatie bij de kandidaat-huurder op te vragen waaruit blijkt dat hij voldoende inkomsten heeft om de huur te kunnen betalen en zijn huurverplichtingen na te komen. Zo stelt de commissie dat een eigenaar inderdaad kan vragen naar een loonfiche, hij moet immers kunnen nagaan of de kandidaat-huurder de maandelijkse lasten kan dragen. De huurder is echter niet verplicht hem een kopie ter beschikking te stellen, gezien het louter vaststellen van regelmatige inkomsten moet volstaan voor de eigenaar. Ook kan de kandidaat-huurder ervoor kiezen de identiteit van de werkgever, de beroepsactiviteit en andere impertinente gegevens onleesbaar te maken.

De controle van de solvabiliteit van de potentiële huurder rechtvaardigt echter niet de inzameling van alle informatie die voorkomt op een aanslagbiljet van de personenbelasting. De Privacycommissie is er zich niettemin van bewust dat indien nodig en in bepaalde omstandigheden, de proportionaliteit andere controles niet uitsluit, bijvoorbeeld bij gebrek aan inkomsten uit arbeid of bij een bijzonder hoge huurprijs.

Sommige verhuurders vragen heel wat informatie op die niet langer passend is, of zelfs een basis vormt voor een verboden discriminatie. Zo mag een verhuurder geen kopie nemen van de achterkant van de identiteitskaart waarop het rijksregister staat en is de nationaliteit niet dienstig om te weten of dit een goede huurder zal worden. De verhuurder mag ook niet eisen dat de huurder vast werk heeft. Niet de bron van het inkomen is bepalend, maar de hoogte van het beschikbaar inkomen in functie van de huurprijs.

De Privacycommissie is van oordeel dat de gegevens zoals de naam, voornaam, adres, wettige vestiging in België en geboortedatum, noodzakelijk zijn om een

huurcontract af te sluiten, maar dat vragen naar etnische oorsprong, geboorteplaats en rijksregister-nummer buiten proportie zijn. Burgerlijke staat, telefoonnummer en nummerplaat kunnen al dan niet relevante gegevens zijn.

Wanneer een verhuurder bijvoorbeeld de nummerplaten van zijn huurders wenst te weten, dient hier een relevante doelstelling tegenover te staan. Dit gegeven mag a priori niet worden ingezameld. Een bewaakte parking die deel uitmaakt van het verhuurde goed, waarvan de toegang of het toezicht een herkenning van het voertuig vereist, kan in die zin een rechtvaardiging zijn.

De Privacycommissie ziet er ten slotte geen graten in dat een verhuurder informatie vraagt over de mensen die de woning zullen betrekken, zoals hun aantal of hun leeftijd bij benadering.

Besluit

Verhuurders en vastgoedmakelaars dienen bijgevolg bij de verwerking van gegevens van kandidaat-huurders steeds erover te waken dat de gegevens ter zake dienend zijn en objectief gerechtvaardigd kunnen worden uitgaande van de doeleinden waarvoor zij worden verkregen of waarvoor zij verder worden verwerkt. (An Deprez)

BELEXA ADVOCATEN

Pres. Kennedypark 26A, 8500 Kortrijk | Tel. 056-25 86 86 | Fax 056-22 03 00 | info@belexa.be | <http://www.belexa.be>

Belexa advocaten werd sinds 2006 ieder jaar genomineerd als « beste regionaal advocatenkantoor », door de Belgian Legal Awards (<http://www.droitbelge.be/legal-awards/>).

Belexa advocaten is een sterk uitgebouwd full service kantoor met een zeer compleet juridisch dienstenpakket. Onze activiteiten zijn gegroeid vanuit een stevige lokale aanwezigheid en spreiden zich inmiddels uit tot ver buiten de provinciale grenzen. Daarnaast zijn we ook lid van Jurint, een internationaal samenwerkingsverband van advocaten. Door het aantal medewerkers en hun gevarieerd en verscheiden kennisgebied hebben we ons weten te specialiseren in diverse rechtstakken: ondernemingsrecht, verzekeringsrecht, contractenrecht, arbeidsrecht en strafrecht. Alle medewerkers bouwen aldus door onderlinge samenwerking aan een ideale dienstverlening voor de cliënt. Naast het begeleiden van gerechtelijke procedures staan we ook open voor een breed scala aan andere diensten die voor de cliënt van waarde kunnen zijn, zoals het opstellen van overeenkomsten, bijstand bij onderhandelingen, adviesverlening, lichamelijke en materiële schadebegroting, erkende bemiddeling, in der minne regelen van geschillen.

Deze nieuwsbrief beoogt U algemene informatie te bezorgen, die niet noodzakelijk allesomvattend is. Zij houdt geen juridische analyse in en kan bijgevolg niet als advies worden beschouwd. Deze nieuwsbrief mag gekopieerd en verspreid worden. Wenst u zich in te schrijven op onze nieuwsbrief of wenst u deze nieuwsbrief niet langer te ontvangen, klik dan hier: <mailto:info@belexa.be>