DE AFHANDELING VAN HUURGESCHILLEN DOOR DE VREDERECHTER EEN EMPIRISCH ONDERZOEK

door

E. LANGERWERF, F. VAN LOON, Y. WOUTERS
Centrum voor Rechtssociologie
UFSIA - Universiteit Antwerpen

INHOUD

1. Inleiding
2. Methode van onderzoek
3. Aard en bedrag van de eis
   3.1. De elementen van de eis
   3.2. Achterstallige huur
   3.3. Bedrag van de geëiste wederverhuringsvergoeding
   3.4. Uitdrijving van de huur
4. De partijen
   4.1. De positie van de aanlegger
   4.2. De positie van de verweerder
   4.3. De positie van de aanlegger en verweerder
5. Enkele elementen van de procedure
   5.1. Aard van de procedure
   5.2. Aantal conclusies
   5.3. Aantal uitstellen en rechtsdagen
   5.4. Aantal zitdagen
   5.5. Tussenvonnissen
6. De procesduur
   6.1. Tijd tussen het neerleggen van de akte en de inleiding
   6.2. De procesduur in het algemeen
7. Het succes
   7.1. Aard van de eindbeslissing
   7.2. De gegrondheid van de eis
      7.2.1. Gegrondheid van de globale eis
      7.2.2. Gegrondheid van de diverse elementen van de eis
   7.3. De successcores
8. Samenvatting en besluit

NASCHRIFT DOOR J. LAENENS

1. Inleiding

Deze studie vormt het tweede luik van een totaalanalyse die wij maakten over de aktiviteiten van de vredegerechten. Reeds eerder publiceerden wij de resultaten van een parallel onderzoek over incasso's of in een meer juridische terminologie kontraktuele aansprakelijkheid(1). Daarnaast plannen wij in de nabije toekomst nog een studie over de afhandeling door de vrederechter van verkeersongevallen (buitenkontraktuele schade) en van familiezaken. Samen vormen deze domeinen de voornaamste pijlers van de aktiviteit van de vrederechter. Van de rechtsterreinen waarmee de vrederechter zich bezighoudt, is kontraktuele aansprakelijkheid kwantitatief bekeken de belangrijkste. Als tweede belangrijkste terrein fungeren — opnieuw kwantitatief bekeken — de huurkwesties met een aandeel van 13%. Zij vormen het onderwerp van dit artikel. Louter juridisch bekeken zou men de meeste huurzaken ook onder de rubriek ,,kontraktuele aansprakelijkheid'' kunnen onderbrengen. Een ruim gedeelte van de huurzaken bevat immers achterstallige huur. Sociologisch bekeken verschilt de huurrelatie echter sterk van een koop-verkoop verhouding; wij vonden het dan ook wenselijk hieraan een afzonderlijke studie te wijden.

Vooraleer de resultaten van het onderzoek toe te lichten geven wij vooraf een bondig overzicht van de gebruikte methodologie en de plaats van de huurzaken binnen het totaalpakket van de vrederechter.

2. Methode van onderzoek

Voor dit onderzoek depouilleerden wij via een steekproef 656 dossiers in vier vredegerechten van het gerechtelijk arrondissement Antwerpen: Antwerpen vierde kanton, Antwerpen zesde kanton, Merksem en Zandhoven. Het zesde kanton is typisch stedelijk, terwijl het vierde kanton meer heterogeen van samenstelling is. Het omvat naast het havengebied enkele volksbuurten en strekt zich verder uit tot Berendrecht en Zandvliet. Merksem staat model voor een randgemeente die vooral een woonfunctie heeft en Zandhoven is het meest landelijke kanton in het gerechtelijk arrondissement Antwerpen.

---

(1) Langerwerf, E., Van Loon, F. en Smaers, G., ,,De vrederechter bij de behandeling van incasso's. Een onderzoek bij vier vredegerechten in het gerechtelijk arrondissement Antwerpen'', *R.W.*, 1988, 52, 3, 78-88.

Wij namen 656 zaken op uit de jaren 1971, 1975, 1980 en 1984. Wij maakten dus ongeveer om de vijf jaar een momentopname die toelaat de evolutie na te gaan. Al naargelang het geval analyseerden wij alle zaken die gedurende de maanden maart-april en oktober-november werden ingeleid of afgehandeld. Dit hing af van de wijze waarop de griffies hun dossiers klasseerden (volgens datum van aanhangigmaking of afhandeling). Wij verkozen de maanden maart-april en oktober-november omdat dit periodes zijn van gemiddelde aktiviteit en geen piekmaanden zoals bijvoorbeeld september. Aangezien de aktiviteit tijdens de periode van het gerechtelijk verlof (de maanden juli en augustus) vrijwel stilvalt, kunnen wij stellen dat de resultaten gebaseerd zijn op een steekproef van vier op tien. Slechts enkele uitzonderlijke zaken namen wij niet in het onderzoek op zoals betwistingen met soms tientallen partijen tegelijk omdat dit vertekenend zou kunnen werken.

Alvorens de resultaten voor te stellen, lijkt het interessant de plaats van de huurzaken te duiden binnen het gehele takenpakket van de vrederechter.

Tabel 1: Belang van de huurzaken op het totaal aantal zaken per vredegerecht in %.

	1971	1975	1980	1984
vierde kanton	13	15	13	18
zesde kanton	6	9	7	9
Merksem	8	14	15	15
Zandhoven	9	10	5	14
N	100	167	200	190

Zoals wij weten uit een vorige studie(2) maken incasso's (kontraktuele aansprakelijkheid) meer dan twee derde uit van alle konfliktuele zaken behandeld door de vrederechter. In vergelijking hiermee is het aantal huurzaken relatief gering. Het schommelt in 1984 tussen 9% in het zesde kanton en 18% in het vierde kanton. Het aantal huurmoeilijkheden loopt zowel in absolute als in relatieve cijfers op in vergelijking met 1971.

(2) LANGERWERF, E. en VAN LOON, F., „Het profiel van enkele vredegerechten in het gerechtelijk arrondissement Antwerpen. Evolutie tussen 1971 en 1984", *R.W.*, 1986-87, 1587-1588.

Een voor de hand liggende hypothese is deze aangroei toe te schrijven aan de talrijke tijdelijke huurwetten, die blijkbaar voor heel wat konflikten hebben gezorgd.

Bij de verdere bespreking behandelen wij meestal alle huurzaken samen voor elk bestudeerd jaar. Alleen wanneer de vredegerechten in kwestie aanzienlijke verschillen vertonen, gaan wij hier nader op in.

Achtereenvolgens behandelen wij de aard der zaak (hoofdstuk 3), de partijen die in het geding betrokken zijn (hoofdstuk 4), elementen van de procedure (hoofdstuk 5) en de procesduur (hoofdstuk 6). Het behaalde succes komt aan bod in hoofdstuk 7, terwijl een samenvatting en besluit (hoofdstuk 8) dit artikel afsluiten.

3. Aard en bedrag van de eis

3.1. De elementen van de eis

De gemiddelde huurzaak lijkt nogal gecompliceerd. De eis bevat immers vaak verschillende elementen, zoals achterstallige huurgelden, kosten, wederverhuringsvergoeding, huurschade, verwijlintresten, terugbetaling waarborg. Daarnaast komen nog een aantal niet in geld waardeerbare elementen voor, zoals ontbinding van de huurovereenkomst en uitdrijving van de huurder. Deze elementen wijzen er reeds op dat in de meeste gevallen de verhuurder de zaak inleidt. Hierop komen wij later terug.

In eerste instantie gaan we na welke elementen aan bod komen bij de eis resp. tegeneis.

De basis van de meeste huurbetwistingen vormen één of meerdere maanden achterstallige huur. Het percentage hiervan schommelt tussen 67% in 1980 en 81% in 1984. 1971 en 1975 nemen tussenliggende percentages in (tabel 2).

Ook de ontbinding van het huurkontrakt en de daar vrijwel steeds mee gepaard gaande 'uitdrijving' komen voor in meer dan twee derde der eisen. In 1984 neemt hun belang procentueel bekeken toe, waarbij grosso modo de schommelingen van de 'achterstallige huur' gevolgd worden. Deze vaststelling lijkt logisch omdat deze drie elementen vaak samen worden gevraagd. Dit heeft dan weer repercussies op de globale eis. De gemiddelde eis bestaat uit 3,33 elementen in 1971, daalt dan tot ongeveer 3 bestanddelen in 1975 en 1980, om te stijgen naar 4,07 in 1984.

Tabel 2: Elementen van de eis.

	1971		1975		1980		1984	
	N	%	N	%	N	%	N	%
achterstallige huur	77	(77)	113	(68)	133	(67)	154	(81)
kosten	21	(21)	25	(15)	42	(21)	43	(23)
wederverhurings-vergoeding	56	(56)	73	(44)	95	(48)	133	(70)
huurschade	24	(25)	42	(25)	44	(22)	81	(43)
indexering	2	(2)	4	(2)	6	(3)	3	(2)
bepaling nieuwe huurprijs	1	(1)	7	(4)	4	(2)	2	(1)
verwijlintresten	11	(11)	25	(15)	40	(20)	60	(32)
ontbinding kontrakt	67	(67)	85	(51)	109	(55)	146	(77)
uitdrijving	69	(69)	93	(56)	124	(62)	140	(74)
huurwaarborg	5	(5)	15	(9)	8	(4)	11	(6)
Totaal	333		482		605		773	

Dit cijfer bevestigt onze indruk dat de 'Verrechtlichung' of de 'juridisering' van de procedure toegenomen is in de loop der jaren. Dit blijkt ook uit de stijging van de 'wederverhuringsvergoedingen'. Dit neemt toe van 56% in 1971 naar 70% in 1984, na een terugval in 1975 en 1980. Eenzelfde vaststelling maar nog meer uitgesproken vinden wij bij de verwijlintresten: 11% der eisers vraagt deze in 1971, 20% in 1980, maar 32% in 1984. Dit zijn allemaal zaken die duiden op een stijgende juridisering van huurmoeilijkheden.

Andere relatief belangrijke elementen van de eis zijn nog de 'achterstallige kosten' (ongeveer 20%) en 'huurschade' waarvan het percentage toeneemt van 25% in 1971 tot 43% in 1984. We moeten wel aanstippen dat het soms om een provisionele vraag gaat.

Interessant is nog de vaststelling dat de vrederechter over de indexering of de bepaling van de huurprijs nauwelijks uitspraak moet doen. Nochtans zijn dit punten die in de opeenvolgende tijdelijke huurwetten door de vaak gebrekkige formulering van de wetteksten tot veel onduidelijkheden aanleiding gaven in de praktijk.

De laatste categorie van enig belang vormt de 'huurwaarborg' met gemiddeld ongeveer 5%. In deze gevallen leidt de huurder de procedure in.

Tenslotte komen een aantal bestanddelen sporadisch voor, zoals geldigverklaring overeenkomst (gemiddeld 1%), problemen inzake

onderverhuur (0,2%), huurverlenging (0,7%) en de rubriek 'andere' waaronder o.a. teruggave van sleutels of herstel in de oorspronkelijke staat behoort.

De belangrijkste vaststelling is wel dat de meeste huurzaken slechts worden ingeleid als 'het kalf reeds verdronken is'. Als de verhoudingen tussen verhuurder en huurder zo verslechterd zijn dat eerstgenoemde de uitdrijving vraagt, lijkt nog weinig kans te bestaan op een minnelijke schikking.

Nu wij enig inzicht hebben verkregen in de verschillende elementen waaruit de eis is samengesteld, gaan wij nader in op de belangrijkste ervan, nl. achterstallige huur, de wederverhuringsvergoeding en uitdrijving van de huurder.

Vooraf vermelden we nog dat het gemiddelde totaalbedrag dat bij huurbetwistingen wordt geëist, oploopt van 13.800 F in 1971 tot 40.770 F in 1984. Corrigeert men echter voor de invloed van de index, dan blijft slechts een beperkte stijging over.

3.2. Achterstallige huur

De achterstallige huur die de eiser vordert, heeft in meer dan de helft van de gevallen (56% in 1984) betrekking op een appartement en in 30% op een woonhuis. Een gemeubelde kamer (6%) of een garage (2%) zijn relatief zelden bij een betwisting betrokken. Dit neemt evenwel niet weg dat huur van gemeubelde kamers vaker tot betwistingen zou kunnen leiden. De vrederechter is bevoegd voor alle huurzaken ongeacht het bedrag van het geschil. Het bedrag van de achterstallige huur ligt dan ook relatief hoog i.v.m. een gemiddelde zaak die het vredegerecht behandelt. De mediane achterstallige huur beloopt in 1984 23.636 F. In 1971 bedroeg de mediaan slechts 4.583 F tegen 10.915 F in 1975 en 16.224 F in 1980. Gecorrigeerd voor inflatie betekent dit nog steeds een toename van iets meer dan 30%. Hiervoor zijn er twee verklaringen mogelijk: ofwel neemt het gemiddeld aantal maanden achterstal toe ofwel zijn de huurprijzen zo sterk gestegen. Ook een kombinatie van deze faktoren blijft denkbaar.

Gemiddeld loopt de achterstallige huur op tot ongeveer 3 maanden vooraleer de eigenaar de huurder voor het vredegerecht brengt. Deze termijn neemt lichtjes toe in 1980 en 1984. In een kleine twintig procent loopt de huurachterstand evenwel op tot een half jaar en meer. De meeste verhuurders oefenen dus wel enig geduld uit vooraleer ze de vrederechter erbij halen. Vermits het gemiddeld aantal

maanden achterstallige huur dus slechts licht stijgt, lijkt het vast te staan dat de huurprijzen sterker gestegen zijn dan de index.

3.3. Bedrag van de geëiste wederverhuringsvergoeding

Een tweede belangrijke component van de totaal geëiste som is de wederverhuringsvergoeding. Gemiddeld bedraagt die bijna 18.000 F in 1984. Dit bedrag is stelselmatig gestegen en verdriedubbelde in absolute cijfers sinds 1971. 42% der vergoedingen situeert zich in 1984 tussen tien- en twintigduizend frank, maar ook nog 35% tussen twintig- en vijftigduizend frank.

Het aantal maanden wederverhuringsvergoeding dat wordt geëist, gaat duidelijk in stijgende lijn sinds het begin van de zeventiger jaren. In 1971 vraagt 38% der eisers een wederverhuringsvergoeding van 1 maand en 55% een van 3 maanden. Tijdens de volgende jaren neemt het percentage wederverhuringsvergoedingen beperkt tot één maand af, tot 4% in 1984, terwijl gedurende datzelfde jaar 88% een bedrag gelijk aan een termijn van drie maanden vraagt. Twee maanden en meer dan drie maanden komen elk in 5% der zaken voor.

3.4. Uitdrijving van de huurder

Zoals reeds aangegeven bij de elementen van de eis (3.1.) wordt uitdrijving geëist bij ongeveer 70% van alle eisen. Dit globale percentage is slechts lichtjes aangegroeid sinds 1971.

4. De partijen

Zoals in onze vorige studies nemen wij voor de analyse van de partijenconfiguratie ook ditmaal de theorie van Galanter(3) tot leidraad. Deze auteur gaat ervan uit dat er twee soorten partijen bestaan ,,one shotters'' en ,,repeat players''. ,,One shotters'' komen slechts uiterst zelden met een rechtbank in aanraking, terwijl ,,repeat players'' — zoals de naam suggereert — enige proceservaring hebben. ,,One shotters'' (OS) zijn veelal natuurlijke personen, terwijl ,,repeat players'' (RP) meestal organisaties zijn, zoals bedrijven, verzekeringsmaatschappijen, parastastalen of de overheid.

Bij een burgerlijke betwisting zijn er in de regel twee partijen: één aanlegger en één verweerder. Dit maakt dat er vier types betwistingen

(3) Galanter, M., ,,Why the haves come out ahead. Speculations on the limits of legal change'', *Law and Society Review*, 1974, 9, 1, 95-160.

mogelijk zijn: OS-OS, OS-RP, RP-OS en RP-RP. Allereerst bekijken we de positie van de aanlegger, nadien die van de verweerder en vervolgens de combinatie van beide.

4.1. De positie van aanlegger

Bij huurzaken kunnen zowel de huurders als de verhuurders eiser zijn. Volgens de theorie bevindt diegene die in het bezit is van het goed, in casu meestal de huurder, zich in de sterkste positie. Men kan dan ook verwachten dat vooral de verhuurder de rechtbank moet mobiliseren.

Tabel 3: Positie van aanlegger (in %).

	1971	1975	1980	1984
verhuurder	97	91	94	94
huurder	3	9	6	6
Totaal (N = 100%)	100	166	200	190

Zoals blijkt uit tabel 3 mobiliseert de verhuurder inderdaad in overwegende mate (meer dan 90%) het vredegerecht. De huurder doet dit gemiddeld slechts in 6% der gevallen. In 1971 ligt dit percentage lager (met 3%) en in 1975 integendeel hoger met 9%.

In vergelijking met incassozaken waar slechts één eiser optreedt in 99% van de zaken komen twee of meer eisers voor bij huurzaken in zowat 25% der gevallen. Dit komt omdat het goed vaak eigendom is van beide echtgenoten.

De aanlegger blijkt overwegend een natuurlijke persoon te zijn, alhoewel hun aandeel lichtjes afneemt in de tijd. De overgrote meerderheid van de eisers woont in het rechtsgebied van het vredegerecht zelf. Dit lijkt vrij logisch aangezien de meeste verhuurders eigendommen vergaren in hun onmiddellijke woonomgeving. Vermits in deze materie geen bevoegdheidsclausules mogelijk zijn, woont de verweerder in principe binnen het kanton zelf, tenzij hij ondertussen al verhuisd zou zijn.

Uit een eerdere studie(4) concludeerden wij al dat de vredegerechten in zeer grote mate „verrechtlicht" zijn. Slechts 5 à 7% van de

(4) VAN LOON, F. en LANGERWERF, E., *Burgerlijke rechtbanken: wie, wat, hoe?* Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen, 1987, 64-68.

aanleggers heeft geen advokaat en treedt in persoon op. Wel bestaan verschillen naargelang het rechtsterrein. Bij huurzaken wordt — samen met familiezaken overigens — nog het minst van de diensten van een advokaat gebruik gemaakt. Voor de vier vredegerechten samen totaliseert men in 1971 tot 24% eisers die in persoon optreden. Dit cijfer daalt licht tot 20% in 1984.

Volgens de theorie van Galanter doen RP (repeat player) partijen meer een beroep op advokaten dan OS (one shotter) partijen. De resultaten van het onderzoek bevestigen deze stelling duidelijk. Waar in 1971 80% van de RP's als eiser een advokaat namen, loopt dit percentage op tot 95% in 1984. Bij natuurlijke personen (OS) stabiliseert het cijfer op ongeveer 70%.

4.2. De positie van verweerder

Zoals in ongeveer drie kwart van alle huurzaken slechts één eiser optrad, komt in 60% van de betwistingen maar één verweerder voor. In 39% telt men twee verweerders en in 1% drie of meer. De verweerders zijn trouwens bijna uitsluitend natuurlijke personen. Meervoudige verweerders komen voor waar het huurkontrakt door beide echtgenoten ondertekend is.

Nog meer dan bij de aanleggers hebben de verweerders hun woonplaats binnen het werkgebied van het vredegerecht. Dit cijfer schommelt rond de 85% en dit zowel in 1971 als in 1984. Slechts rond de 10% van de verweerders woont in de rest van het gerechtelijk arrondissement Antwerpen en slechts 2% woont nog elders. Toch suggereren deze cijfers dat reeds een aantal verweerders de huurwoning verlaten hebben.

Verweerders maken veel minder dan eisers gebruik van de diensten van een advokaat. In 1971 telden wij er 17% en in 1984 24%. Dit komt omdat vele verweerders verstek laten gaan (45% in 1971 stijgend tot 57% in 1984). Verder treedt een kleine 20% van de verweerders in persoon op. De inschakeling van een advokaat is wel waarschijnlijker wanneer de verweerder met hogere sommen geconfronteerd wordt. In 1984 bedraagt de mediane eis 46.250 F als een advokaat wordt ingeschakeld, 35.000 F als de verweerder in persoon optreedt en 39.412 F bij een verstekzaak.

4.3. De positie van aanlegger en verweerder

Niet alleen de positie van eiser en verweerder afzonderlijk is belangrijk, maar vooral de combinatie van beide vormt een centrale toets van Galanters theorie.

Uit deze combinatie komt duidelijk naar voor dat bijzonder weinig huurzaken zich afspelen tussen rechtspersonen onderling. Het merendeel der betwistingen loopt tussen natuurlijke personen onderling of — en in mindere mate — tussen een rechtspersoon als eiser en een natuurlijk persoon als verweerder. Die trend tekent zich — met weliswaar nogal wisselende percentages — af in de vier onderzochte jaren. Het aantal konflikten tussen natuurlijke personen onderling vertoont wel een dalende trend.

5. Enkele elementen van de procedure

Deze paragraaf behandelt enkele proceduregegevens nl. de aard van de procedure, het aantal conclusies, uitstellen en rechtsdagen, zittingen en tussenvonnissen. De verschillende aspecten van de procesduur komen aan bod in paragraaf 6.

5.1. Aard van de procedure

Praktisch alle procedures (97 à 99%) worden gevoerd in eerste aanleg. Het aantal verzetten tegen verstekvonnissen is zeer gering. 80% van alle zaken wordt ingeleid via dagvaarding, naast 19% door een (eenzijdig) verzoekschrift. Vrijwillige verschijning komt voor in 1% der geschillen.

5.2. Aantal conclusies

Zaken waarbij conclusies worden neergelegd, vormen een minderheid. Slechts in 16% van alle eisen komen conclusies voor, waarvan 4% met één en telkens 6% met twee of drie en meer conclusies. Het gemiddelde bedraagt 0,38 conclusies in 1971 en 1984. In 1975 en 1980 ligt het aantal hoger met respectievelijk 0,61 en 0,94. Zoals wij reeds vaststelden bij de incassozaken zijn aanleggers en verweerders vrijwel even aktief op dit terrein.

5.3. Aantal uitstellen en rechtsdagen

De vredegerechten kennen — in tegenstelling tot bijvoorbeeld de rechtbank van eerste aanleg — geen bijzondere rol. Toch wordt in één derde der zaken (34%) uitstel verleend. In 16% gebeurt dit éénmaal, in 6% tweemaal en zelfs in respectievelijk 4 en 9% drie of viermaal en meer.

Verleent de vrederechter geen verder uitstel, dan kan een zaak slechts

opnieuw behandeld worden indien een van beide partijen een rechtsdag aanvraagt.

In 1971 wordt een rechtsdag aangevraagd bij 4% der betwistingen. Vanaf 1975 stijgt dit percentage sterk tot 16% om nadien weer licht af te nemen tot 12% in 1984. Meestal volstaat één rechtsdag. In een beperkt aantal gevallen worden twee of meer rechtsdagen aangevraagd.

Belangrijker lijkt het wie het initiatief neemt om een rechtsdag aan te vragen. In 1984 gaat in 80% het initiatief uit van de aanlegger, in 15% van de verweerder en ambtshalve in 5% der zaken.

5.4. Aantal zittingen

De procedure is in de regel niet al te ingewikkeld. De grote meerderheid van de huurzaken vergt maar één enkele zitting. In 1971 lag dit cijfer het hoogst (67%). Nadien nam het gevoelig af in 1975 (53%) en 1980 (49%) om tenslotte weer te stijgen tot 62% in 1984.

5.5. Tussenvonnissen

Tussenvonnissen komen relatief veel voor bij de beslechting van huurkonflikten. Hun aantal schommelt tussen 17% in 1971 en 31% in 1980. In 1975 en 1984 bedraagt hun aantal ongeveer een kwart. Veelal gaat het om één tussenvonnis.

Het is interessant om weten waarover de tussenvonnissen handelen. Gezien de kleine aantallen zijn de procentuele schommelingen van jaar tot jaar nogal groot. Veel tussenvonnissen bevelen een deskundig onderzoek (24% in 1984), een provisionele toekenning (24%) of een persoonlijke verschijning der partijen (26%). Minder frekwent zijn plaatsopneming (12% in 1984) of heropening der debatten. Merkwaardig is dat een „provisionele toekenning" vooral in 1984 veel werd toegekend en nauwelijks in de andere jaren.

Uit deze enkele proceduregegevens blijkt duidelijk dat het bij huurzaken om minder stereotiepe betwistingen gaat dan bij incasso's. Tussenvonnissen komt men frekwent tegen en één derde van de zaken vraagt meer dan één zitting. Wel is het aantal conclusies beperkt.

6. De procesduur

Bij vele burgerlijke rechtbanken vormt de procesduur en daaraan gekoppeld de achterstand een heet hangijzer. Een te lange proces-

duur vertoont immers talrijke dysfuncties. Geldt dit ook voor huurzaken bij het vredegerecht? Achtereenvolgens behandelen wij de duur die verloopt tussen het neerleggen van de akte en de inleiding, en de globale procesduur.

6.1. Tijd tussen het neerleggen van de akte en de inleiding

Zoals blijkt uit tabel 4 gebeurt de inleiding in 80 à 90% van de gevallen binnen de drie weken. Alleen 1980 — waar we nog 25% aantreffen in de categorie 3 weken à 1 maand — wijkt hiervan af. In 1984 bevindt zich maar 7% in die categorie en duurt het in slechts 4% der zaken meer dan één maand tot de inleidingszitting. Deze laatste gevallen zijn vaak te wijten aan de periode van het gerechtelijk verlof.

Tabel 4: Tijd die verloopt tussen de neerlegging van de akte en de inleidingszitting (in %).

	1971	1975	1980	1984
– 1 week	1	1	3	1
– 2 weken	70	45	35	61
– 3 weken	23	38	24	28
– 1 maand	2	8	25	7
– 2 maanden	1	4	10	2
+ 2 maanden	3	4	3	2
Totaal (N = 100%)	99	165	197	184

6.2. De procesduur in het algemeen

Tabel 5 handelt over de gemiddelde procesduur vanaf de inleidingszitting tot de datum van afhandeling. Meestal betreft het een vonnis (bij verstek of op tegenspraak), maar dit hoeft niet altijd zo te zijn. Ook doorhalingen of schrappingen zijn mogelijk.

Tabel 5: Globale procesduur (in %).

	1971	1975	1980	1984
op inleidingszitting	62	52	46	58
– 2 maanden	17	21	15	18
– 6 maanden	6	12	24	10
– 12 maanden	3	7	7	4
+ 12 maanden	12	8	8	9

De behandeling van de huurzaken door de vrederechter verloopt in de regel vrij snel. Ongeveer 60% van de zaken wordt op de inleidingszitting zelf afgehandeld. Hierbij zijn uiteraard veel verstekvonnissen, die voor 90% op de inleidingszitting worden uitgesproken. Het percentage op de inleidingszitting beslechte zaken nam wel aanzienlijk af tussen 1971 en 1980 (van 62 naar 46%) om in 1984 opnieuw te stijgen tot 58%.

Zowat 20% der betwistingen neemt maximaal twee maanden in beslag en in ongeveer 10% der gevallen duurt de behandeling tussen twee en zes maanden (uitgezonderd 1980 met 24%). In minder dan 10% sleept het proces langer dan een jaar aan. In deze laatste groep zitten veel doorhalingen en zaken die door de eiser worden ingetrokken.

Het bedrag dat op het spel staat heeft geen invloed op de procesduur. Ook de aanleg speelt geen rol.

De procesduur wordt wel — logischerwijze — beïnvloed door het aantal conclusies en tussenvonnissen. De wijze van inleiding (bij verzoekschrift of dagvaarding) oefent echter geen invloed uit.

7. Het succes

7.1. Aard van de eindbeslissing

Tabel 6: Aard eindbeslissing (in %).

	1971	1975	1980	1984
vonnis op tegenspraak	27	36	44,5	21
vonnis bij verstek	44	47	39,5	48
gedeeltelijk tegenspraak, gedeeltelijk verstek	–	0,6	2,5	5
doorhaling	12	7	7	12
akkoordvonnis	8	4	3	5
vonnis voor de kosten	9	0,6	–	4
niet afgehandeld	–	4	3,5	4
geen informatie	–	1	–	–
Totaal (N = 100%)	100	166	200	190

Huurzaken leiden tot een grote diversiteit van eindbeslissingen. Verstek is het meest waarschijnlijke resultaat, met een aandeel van

ca. 45%. Dit cijfer ligt alleen in 1980 iets lager. Het percentage vonnissen op tegenspraak kent grote schommelingen. Het stijgt aanvankelijk van 27% in 1971 naar 36% in 1975 om in 1980 45% te bereiken. Daarna volgt een halvering in 1984 met 21%. Er is een lichte toename van de zaken die gedeeltelijk bij verstek, gedeeltelijk op tegenspraak worden beslecht (5% in 1984). Alleszins is het duidelijk dat bij huurkwesties na de inschakeling van het vredegerecht nog vaak onderhandeld wordt door de partijen. Dit kan men afleiden uit de doorhalingen, de akkoordvonnissen en vonnissen waarbij de eiser enkel de veroordeling van de verweerder voor de kosten vraagt.

In ca. 4% is de zaak nog niet afgehandeld. Gezien er veelal reeds verschillende jaren verstreken zijn, kunnen wij hier vermoeden dat de partijen zelf een oplossing hebben bereikt of de zaak hebben laten zitten. Ze vergeten echter wel eens dit aan het vredegerecht kenbaar te maken. Ook gebeurt het dat niet gereageerd wordt op verzoeken van de griffie om de zaak te schrappen.

Gezien het grote aantal verstekvonnissen kunnen wij besluiten dat bij huurzaken de rechtsdoorzettingsfunctie van de rechter primeert. Vonnissen op tegenspraak waar de beslissingsfunctie centraal staat, komen immers aanzienlijk minder voor. Ook de verzoeningsfunctie speelt allicht een rol. Tenslotte wordt een aantal zaken buiten het vredegerecht om beslecht. Op de bijzondere verzoeningsprocedure voor de vrederechter gingen wij niet in. Algemeen kunnen we echter stellen dat deze niet zeer effektief werkt.

7.2. De gegrondheid van de eis

7.2.1. Gegrondheid van de globale eis

Slechts in één geval (in 1975) verklaarde een vrederechter zich onbevoegd om van een eis kennis te nemen. De niet-ontvankelijkheid komt iets meer voor en bedraagt — in de gevallen waarin de vrederechter hierover uitspraak doet — ongeveer 1,5%. De gegrondheid van de eis vormt het volgende stadium, waarbij we een driedeling gebruiken: geheel gegrond, gedeeltelijk gegrond en ongegrond.

Tabel 7 geeft een overzicht van de gegrondheid der eis, ongeacht de wijze van beëindiging (verstekvonnis of vonnis op tegenspraak). Uiteraard laten we die zaken weg waarbij de vrederechter geen uitspraak moet doen over de gegrondheid (zoals bij een doorhaling of een nog lopende zaak).

Tabel 7: Gegrondheid van de eis (in %).

	1971	1975	1980	1984
geheel gegrond	62	62	50	51
gedeeltelijk gegrond	34	31	33	46
niet gegrond	4	7	17	3
Totaal (N = 100%)	79	143	176	153

Huurzaken worden in de meeste gevallen gegrond verklaard. Voor 62% in 1971 en 1975 en ca. 50% in 1980 en 1984 willigt de vrederechter volledig in. In zowat één derde is de eis gedeeltelijk gegrond. Dit cijfer ligt aanzienlijk hoger in 1984 (met 46%). Gedeeltelijk gegrond houdt in dat de vrederechter een bepaald element van de eis niet of slechts ten dele inwilligt. Dit hoeft niet de achterstallige huur te zijn, maar kan ook de gevorderde kosten of de wederverhuringsvergoeding betreffen of zelfs een niet in geld waardeerbaar element, zoals de verbreking van het kontrakt of de uitdrijving. In de gemiddelde huurzaak behaalt de aanlegger dus veel succes.

Ongegrond zijn de eisen in 3% à 17% der gevallen. Het jaar 1980 springt hieruit met een cijfer van 17%. Dit is voornamelijk het gevolg van de rechtspraak in het vierde kanton. Een reeks vergelijkbare eisen ingeleid door een sociale woningbouwmaatschappij werd door de vrederechter systematisch verworpen.

In vergelijking met de incassozaken ligt het aantal gedeeltelijk gegronde en ongegronde eisen aanzienlijk hoger.

Als de verweerder verstek laat is de waarschijnlijkste uitslag dat de eis geheel gegrond wordt verklaard. De laatste jaren nemen gedeeltelijk gegronde eisen echter toe.

In vergelijking met de verstekvonnissen komen de verweerders op tegenspraak er — zoals verwacht — heel wat beter van af. De meest frekwente uitslag is hier een gedeeltelijk gegronde eis. De eis is geheel gegrond in zowat een derde der gevallen.

7.2.2. Gegrondheid van de diverse elementen van de eis

Na de bespreking van de gegrondheid der globale eis gaan wij over tot de analyse van de belangrijkste elementen van de eis.

Boeiend is de vraag wat de vrederechter met *de achterstallige huur* doet. Dit lijkt een objektief element te zijn, waar hij weinig aan kan

veranderen. Inderdaad stelt men vast dat in zowat 90% het gevraagde zonder problemen wordt toegekend. In een miniem percentage (0% in 1971 en 4% in 1980) wordt de gevraagde achterstallige huur evenwel afgewezen, terwijl in ca. 10% het aantal maanden verminderd wordt.

We doen deze oefening over voor de *wederhuringsvergoeding*. In hoever wordt de termijn die de verhuurder vraagt ook effektief door de vrederechter toegekend? In zowat 75% der gevallen wordt het gevraagde aantal maanden ook effektief toegekend. Daartegenover staat dat gemiddeld telkens in een kleine 15% de wederverhuringsvergoeding herleid wordt of afgewezen. Vergelijkt men deze gegevens met de achterstallige huur, dan valt op dat zowel de herleidingen als vooral de niet-toekenningen hoger liggen. Beschouwt de vrederechter de wederverhuringsvergoeding als een minder „vaststaand" gegeven of vragen sommige aanleggers een hoger aantal maanden dan kontraktueel bepaald? Hierover hebben wij geen informatie.

De *ontbinding van het kontrakt* wordt in 84% à 91% der gevallen toegestaan. Als het tot een gerechtelijke procedure gekomen is, is het blijkbaar in de meeste gevallen al te laat om de partijen nog dichter bij elkaar te brengen. De vrederechter lijkt zich erbij neer te leggen dat een voortzetting van de huurverhouding niet meer mogelijk is.

De cijfers over *uitdrijving* liggen in de lijn van deze bij de ontbinding van het kontrakt. Het ene hangt blijkbaar samen met het andere. Wel merkt men dat bij uitdrijving de „neen" percentages over het algemeen iets hoger liggen. Dit wijst erop dat de vrederechter iets meer reserve aan de dag legt bij deze voor de huurder verstrekkende maatregel.

Tenslotte zijn er de *verwijlintresten* waarvan de evolutie sprekend is. In 1971 wees de vrederechter deze in 44% af en in 1975 in 38%. In 1980 en 1984 is er een merkelijke daling tot resp. 13% en 11%. Het waarom van deze evolutie is niet zonder meer duidelijk, maar wijst erop dat de rechtspraak meer 'verrechtlicht' is geworden. Het wordt blijkbaar meer en meer vanzelfsprekend dat de eiser recht heeft op verwijlintresten.

De tegeneis tenslotte wordt in telkens één derde van de gevallen geheel gegrond, gedeeltelijk gegrond en ongegrond verklaard.

7.3. De successcores

In het kader van de reeds hoger geschetste theorie van Galanter is het belangrijk vast te stellen welk succes de verschillende partijen

behalen (huurder of verhuurder, natuurlijke persoon of rechtspersoon, al dan niet vertegenwoordigd, enz.). Tevens gaan wij na of conclusies, zittingen en tussenvonnissen een invloed uitoefenen op het succes.

Hiertoe hebben wij hiertoe zogenaamde „successcores" berekend. Deze scores laten toe gegevens te vergelijken zonder inachtname van absolute aantallen. De successcores bekomt men door aan de volledig gegronde zaken een score 100 toe te kennen, aan de gedeeltelijk gegronde een cijfer 50 en aan de niet-gegronde eisen de waarde 0. Hoe hoger de successcore, hoe succesvoller de aanlegger bijgevolg.

De hoedanigheid van de aanlegger (huurder of verhuurder) heeft weinig invloed. De successcores liggen dicht bij elkaar.

De theorie van Galanter stelt verder dat rechtspersonen betere successcores behalen dan natuurlijke personen en ook dat partijen die een beroep doen op een advokaat de beste resultaten behalen. Dit klopt hier niet helemaal want bij huurzaken komen natuurlijke personen er in de regel beter van af dan rechtspersonen. Ook blijkt dat aanleggers in persoon een hogere successcore behalen dan personen die een beroep doen op een advokaat.

De enige mogelijke hypothese lijkt ons dat aanleggers geruggesteund door een advokaat 'meer' vragen dan eisers in persoon, waardoor de vrederechter gemakkelijker een of ander element van de eis herleidt.

Tenslotte gaan wij de invloed na van de wijze van inleiding, het aantal zittingen, het neerleggen van conclusies en het voorkomen van tussenvonnissen op de successcore.

Oefent de wijze van inleiding — op verzoekschrift of bij dagvaarding — een invloed uit op de behaalde successcore? Het antwoord is negatief, althans bij de vonnissen die op tegenspraak gewezen worden (tabel 8).

Tabel 8: Successcore naar wijze van inleiding.

a) vonnissen op tegenspraak.

	1971		1975		1980		1984	
		N		N		N		N
verzoekschrift	–	(–)	54	(10)	48	(21)	71	(18)
dagvaarding	63	(27)	61	(46)	48	(64)	68	(31)

b) verstekvonnissen.

	1971	1975	1980	1984
	N	N	N	N
verzoekschrift	– (–)	100 (12)	90 (29)	85 (13)
dagvaarding	91 (43)	91 (66)	86 (50)	76 (78)

Bij de verstekvonnissen daarentegen merkt men dat zaken bij verzoekschrift ingeleid wel degelijk in hogere successcores resulteren. Dit valt niet onmiddellijk te duiden.

Bij vroegere onderzoekingen hebben wij de hypothese geopperd dat zaken die meer zittingen vereisen meer 'omstreden' waren en derhalve tot lagere successcores leiden. Dit klopt ook behalve voor 1984 waar nauwelijks verschil is. Dit wijst er dus op dat met toenemende complexiteit de successcore daalt.

Bij de conclusies ligt de gestelde hypothese in dezelfde lijn als bij het aantal zittingen. Ook hier kunnen wij stellen dat als de partijen conclusies neerleggen de bewijslast moeilijker is, en dat bijgevolg de successcore lager zal liggen dan wanneer geen conclusies nodig zijn. Deze hypothese vindt over de ganse lijn bevestiging. Indien er geen conclusie aan te pas komt, ligt de successcore gemiddeld een heel stuk hoger.

Tot slot onderzochten wij de hypothese of zaken met tussenvonnissen tot lagere successcores leiden, omdat dit inhoudt dat ze meer betwist zijn. De analyse wijst uit dat de verschillen meestal zeer gering zijn.

De verweerder vraagt *gemak van betaling* in ongeveer 7% der zaken. Dit cijfer blijft vrij konstant en vrijwel alle aanvragen worden gehonoreerd. De gemiddelde bedragen liggen aan de lage kant. Van 700 F in 1971 loopt het bedrag geleidelijk op tot 2.250 F in 1975 en 3.400 F in 1980 om tenslotte 2.900 F te bereiken in 1984. De vrederechter houdt dus wel degelijk rekening met de beperkte betalingsmogelijkheden van de schuldenaars, die gemak van betaling vragen. Naast de hoofdsom komen immers nog intresten, gerechtskosten, enz., voor.

De gemiddelde *kosten* voor de verliezende partij bedragen 1.900 F in 1971, 3.100 F in 1975, 3.200 F in 1980 en 6.100 F in 1984. Grosso modo betekent dit zowat 20% van het totale toegekende bedrag. Deze sommen zijn aanzienlijk, zeker indien men nog de kosten van

de eigen advokaat daarbij rekent. Hierover ontbreekt echter alle informatie.

De verweerder moet in 90 tot 95% voor alle kosten opdraaien, en in 2 à 3% voor meer dan de helft. De fifty-fifty oplossing kent een nogal wisselend belang: 1% in 1971 en 1984 en 5 à 6% tijdens de twee andere jaren. Slechts zelden moet de aanlegger zelf de kosten betalen.

8. Samenvatting en besluit

Deze studie is de tweede in een reeks die het reilen en zeilen van de vrederechter nagaat op de belangrijkste rechtsterreinen waarmee hij zich bezighoudt. Naast de kontraktuele aansprakelijkheid (incasso's), die kwantitatief het belangrijkste is, vormen de huurzaken de tweede pijler. In een latere studie zullen wij de buitenkontraktuele aansprakelijkheid (schade bij verkeersongevallen) en de familiezaken onder de loupe nemen.

Zoals bij de incasso's namen wij een steekproef van de dossiers die over huurkwesties handelden in vier vredegerechten: Antwerpen vierde kanton, Antwerpen zesde kanton, Merksem en Zandhoven. Omdat wij een dynamisch beeld wilden schetsen, behandelden wij vier jaren: 1971, 1975, 1980 en 1984.

Kwantitatief bekeken maken huurzaken ongeveer 15% uit van het totale takenpakket van de vrederechter. Men merkt wel een stijging zowel in relatieve als in absolute cijfers. Van 1971 tot 1984 neemt in onze steekproef het aantal zaken toe van 100 in 1971, naar 166 in 1975, om 200 te bereiken in 1980. In 1984 daalt hun aantal tot 190, maar dit is deels te wijten aan de oprichting van het zevende kanton dat in 1981 van het zesde kanton afsplitste. Per saldo zou het cijfer van 1984 dus hoger gelegen hebben indien wij deze zaken zouden bijgeteld hebben.

De *gemiddelde huurzaak* bevat verschillende elementen, zoals achterstallige huurgelden, achterstallige kosten, wederverhuringsvergoeding, huurschade, verwijlintresten, terugbetaling waarborg, enz. Verder zijn er niet in geld waardeerbare elementen zoals ontbinding van de huurovereenkomst en uitdrijving.

Het totaal aantal bestanddelen van de eis neemt geleidelijk aan toe van 3,33 in 1971 tot 4,07 in 1984. Twee derde van de eisen handelen over *achterstallige huur, ontbinding van het kontrakt* en *uitdrijving*. Hun percentage neemt per saldo nog lichtjes toe. Het belang van de *wederverhuringsvergoeding* stijgt aanzienlijk tot 70% in 1984. Ook

huurschade neemt toe (43% in 1984), net zoals *verwijlintresten* (van 11% in 1971 tot 32% in 1984). Het enig bestanddeel dat daarnaast kwantitatief nog enig belang heeft, zijn de *achterstallige kosten* (23% in 1984). De overige elementen zoals *terugbetaling huurwaarborg* (6%), *indexering* (2%) of *bepaling nieuwe huurprijs* (1%) komen nauwelijks aan bod. Dit laatste is enigszins verrassend omdat de tijdelijke huurwetten vooral onduidelijkheden opriepen over indexeringen of bepaling van de nieuwe huurprijs. Eventuele betwistingen hierover belanden dus nauwelijks op het bureau van de vrederechter. Indien de eiser *terugbetaling van de huurwaarborg* vordert, kan men hieruit afleiden dat de huurder de zaak heeft ingeleid.

Bij huurzaken, waar de vrederechter bevoegd is ongeacht het bedrag, staat meestal relatief veel geld op het spel. Het *gemiddelde totaalbedrag* loopt op van 13.800 F in 1971 naar 16.700 F in 1975 om 28.900 F te bereiken in 1980 en 40.800 F in 1984. Het betreft hier bedragen die sterker toenemen dan de index over de beschouwde periode. Gecorrigeerd voor de evolutie van de kleinhandelsprijzen stijgt het bedrag met 15%. Deze toename is voornamelijk te wijten aan de stijging van de huurprijzen.

De *achterstallige huur* heeft in 1984 in 56% betrekking op een appartement en in 30% op een woonhuis. Een gemeubelde kamer (6%) of een garage (2%) zijn relatief zelden bij een betwisting betrokken.

Het *gemiddeld bedrag* van de achterstallige huur loopt op van 6.900 F in 1971 naar 10.900 F in 1975 over 16.200 F in 1980 om te sluiten op 23.600 F in 1984. Achterstallige huur vormt met ongeveer 60% van het totale bedrag de hoofdbrok. Interessant is nog dat gemiddeld 3 à 4 maanden achterstallige huur wordt gevorderd. Maar in zowat twintig procent loopt dit op tot meer dan een half jaar.

In geld uitgedrukt is ook de *wederverhuringsvergoeding* aanzienlijk. In de gevallen waar ze geëist wordt, bedraagt de mediaan 5.800 F, 10.900 F., 14.000 F en 17.600 F in resp. 1971, 1975, 1980 en 1984. Dit betekent een groot percentage van het totaal bedrag van de eis. Nochtans wordt niet steeds een wederverhuringsvergoeding gevorderd. De geijkte termijn bedraagt drie maanden (81% in 1984). In 1971 en 1975 kwamen wij nog vrij veel aanvragen tegen voor één maand huur (resp. 38% en 21%). De termijn gaat dus enigszins de hoogte in.

Voor de analyse van de *partijen* hebben wij ons laten leiden door de theorie van Galanter. Deze Amerikaanse rechtssocioloog stelt dat er ideaaltypisch twee soorten partijen bestaan die hij ,,one shotters'' en

„repeat players" noemt. De eerste categorie komt slechts uitzonderlijk met een rechtbank in aanraking, doch „repeat players" hebben zoals de naam suggereert enige proceservaring. Vrijwel alle natuurlijke personen zijn „one shotters" en vrijwel alle rechtspersonen „repeat players".

Interessant is de vaststelling dat in 94% de *verhuurder aanlegger* is. Dit kon men echter vermoeden op basis van de theorie dat degene die in het bezit is van het „goed", in casu de huurder, zich in de sterkste positie bevindt. De verhuurder moet dus in de regel het vredegerecht mobiliseren. De meeste aanleggers zijn *natuurlijke personen*. Men komt weinig vennootschappen tegen, wel een aantal sociale huisvestingsmaatschappijen.

Zowat 20% van de aanleggers treedt *in persoon* op. Dit is veel vergeleken met de incasso's waar praktisch elke aanlegger een advokaat kontakteert. Wel nemen repeat players ook hier gemakkelijker een advokaat onder de arm dan natuurlijke personen.

Bij de *verweerder* komt men nauwelijks repeat players tegen. Verder laat zowat de helft der verweerders verstek gaan. Een goede 20% treedt in persoon op, terwijl 25% een beroep doet op een advokaat.

Kruist men de *positie van aanlegger en verweerder* dan verloopt 70% en meer van alle huurbetwistingen tussen natuurlijke personen onderling. De constellatie RP-OS wint evenwel aan belang (9% in 1971, maar 30% in 1984). Zoals eerder gesteld, komen RP's zelden voor in de positie van verweerder.

De *procedure* is ingewikkelder dan bij de incasso's, al wordt ca. 98% van alle procedures gevoerd in eerste aanleg. *Conclusies* worden neergelegd in 16% der zaken. Aanleggers en verweerders concluderen evenveel. Meer dan de helft van alle zaken, waaronder de verstekzaken, duurt slechts één enkele zitting. Het gemiddeld aantal zittingen bedraagt twee. *Tussenvonnissen* komen voor in gemiddeld 25% der zaken, maar meestal is er slechts één tussenvonnis. Het meest voorkomende tussenvonnis betreft een deskundig onderzoek. Daarnaast beveelt de vrederechter soms een persoonlijke verschijning van de partijen. Ook plaatsopnemingen komen voor.

De *procesduur* neemt geen alarmerende proporties aan. Mede omdat er veel verstekvonnissen zijn, wordt meer dan de helft van de zaken op de inleidingszitting afgehandeld. Nog 20% volgt binnen de twee maanden en ca. 12% wordt afgehandeld binnen de zes maanden na de inleidingszitting. Voor de resterende 15% loopt de procesduur verder op. De procesduur wipt wel de hoogte in als er tussenvonnissen en conclusies in het spel zijn.

Een cruciaal aspect is het *succes*. Opvallend is dat huurzaken tot een grote diversiteit van eindbeslissingen leiden. Een verstekvonnis is het meest waarschijnlijke resultaat met 45%. Vonnissen op tegenspraak sluiten zowat 30% van de zaken af. Het belang van de doorhalingen bedraagt 10%, terwijl men daarnaast in 5% akkoordvonnissen tegenkomt. Slechts 4% is nog niet afgehandeld. Weinig partijen laten hun huurbetwisting dus onbeslecht.

Wat de *gegrondheid* van de eis betreft, merkt men een toename van de gedeeltelijk gegronde eisen. Van 1971 tot 1984 neemt hun aantal toe van 34% naar 46%, terwijl de volledig gegronde eisen een daling kennen van 62% naar 51% over dezelfde periode. Niet gegronde eisen vormen een kleine minderheid met zowat 5%.

Splitsen wij de zaken op naar verstekvonnissen en vonnissen op tegenspraak dan blijkt een gradueel verschil. Verstekzaken worden bijna nooit ongegrond verklaard. Verder ligt het aantal geheel gegronde eisen aanzienlijk hoger dan bij vonnissen op tegenspraak. Wel worden de onderlinge verschillen kleiner in 1984.

Het *totaal toegekend bedrag* van de eis bedraagt 8.100 F in 1971, 14.600 F in 1975, 26.700 F in 1980 en 35.000 F in 1984. De *achterstallige huur* wordt herleid in zowat 10%. De *wederverhuringsvergoeding* wordt door de vrederechter kritisch bekeken. In circa 15% herleidt hij deze vergoeding of wijst hij deze eis af in eveneens 15%, wat niet het geval is bij de achterstallige huur.

De vraag voor *ontbinding van het huurkontrakt en/of uitdrijving* wordt afgewezen in 15%. Dit betekent omgekeerd dat ze in 85% wordt goedgekeurd door de vrederechter. Als een huurbetwisting voor de vrederechter belandt, lijkt verzoening dus bijna uitgesloten. De *verwijlintresten* tenslotte worden meer en meer toegekend. Dit verklaren wij door te verwijzen naar de voortschrijdende „Verrechtlichung" van deze procedure.

Bij de *tegeneis* kan men een mooie driedeling maken van de gegrondheid: telkens één derde is volledig gegrond, gedeeltelijk gegrond en ongegrond.

In het kader van de theorie van Galanter is het van vitaal belang na te gaan welk *succes* de verschillende partijen boeken, alsook welke invloed de vertegenwoordiging hierop heeft. Het merkwaardige is echter dat repeat players geen betere successcores behalen dan one shotters. Hetzelfde geldt voor advokaten in de positie van aanlegger in vergelijking met niet-vertegenwoordigde aanleggers. Het nemen van een advokaat speelt wel in de *positie van verweerder*.

Enkele faktoren oefenen invloed uit op de successcores. Neemt het aantal zittingen toe, dan daalt de successcore. Dit is ook het geval als er geconcludeerd wordt. Complexere zaken leiden tot minder succes.

Gemak van betaling tenslotte wordt gevraagd in 7% der gevallen. Dit cijfer is vrij hoog omdat bij verstekvonnissen hiertoe geen gelegenheid is. Praktisch alle aanvragen worden door de vrederechter gehonoreerd. De vrederechter heeft dus oog voor de beperkte betalingsmogelijkheden van sommige verweerders. Het maandelijks bedrag ligt aan de lage kant met een gemiddelde van b.v. 3.000 F in 1984.

Wij hopen dat deze studie meer duidelijkheid heeft gebracht in de verschillende elementen van de huurzaken die door de vrederechter worden behandeld. Strikt genomen zijn de resultaten maar geldig voor het gerechtelijk arrondissement Antwerpen. De algemene tendenzen gaan wellicht eveneens op voor het geheel van de huurgeschillen die bij de vredegerechten aanhangig worden gemaakt.

NASCHRIFT *

door

J. LAENENS
U.I. Antwerpen

Sociografische gegevens verzamelen mag niet louter een 'Spielerei' zijn. Een empirisch onderzoek is slechts zinvol, indien aan de hand van het bekomen cijfermateriaal *beleidsvragen* kunnen beantwoord worden.

Het feit dat thans in Vlaanderen van overheidswege weinig of geen geïnstitutionaliseerde belangstelling voor rechtssociologisch onderzoek bestaat (zie VAN HOUTTE, J., „Rechtssociologie in Vlaanderen", *R.W.*, 1988-89, (417), 422), mag geen excuus zijn. Het juridisch milieu is rechtstreeks vragende partij. De rechtssociologen moeten derhalve zelf hun wetenschappelijk onderzoek uit de marginaliteit halen en rekening houden met de desiderata van de (praktijk)juristen. Dit is alvast het geval in de sfeer van het gerechtelijk recht.

Er is inderdaad nood aan een uitvoerig rechtssociologisch onderzoek dat elke bezinning *de lege ferenda* over gerechtelijke aangelegenheden moet voorafgaan. Aldus kan de rechtssociologie daadwerkelijk bijdragen tot een mogelijke hervorming van het gerechtelijk recht (zie VAN HOUTTE, J., „De mogelijke bijdrage van de rechtssociologie tot de hervorming van het gerechtelijk recht", *R.W.*, 1982-83, 2231-2242; ROTH, G.H., „Der Beitrag der Rechtssoziologie zur Reform des Prozessrechts", in *Effektiver Rechtsschutz und verfassungsmässige Ordnung*, Habscheid, W.J. (ed.), Bielefeld, 1983, 215-252).

Rechtssociologen kunnen echter ook juristen informatie verschaffen over de merites van bepaalde gerechtelijke hervormingen. Aldus werd ondermeer reeds gepleit voor een effect-rapportering van de unus-judex-wetgeving (STORME, M., „De unus judex in België gewogen...", *T.P.R.*, 1986, (777), 783, nr. 11; zie tevens LAENENS, J., „1986 versus 1987", *Vl. Jurist*, 1986, afl. 3, 17).

Beantwoordt bovenstaande rechtssociologische studie over de afhan-

* Dit naschrift is van de hand van Jean Laenens. De auteurs van het artikel „De afhandeling van huurgeschillen door de vrederechter. Een empirisch onderzoek", zijn het niet noodzakelijk eens met de inhoud.

deling van huurgeschillen door de vrederechter aan de verwachtingen van de geïnteresseerde jurist op het vlak van het justitiebeleid?

Een genuanceerd antwoord dringt zich op. Een en ander kan verduidelijkt worden met twee topics uit het onderzoeksrapport.

De eerste topic betreft de *verzoeningsrol van de vrederechter* bij de afhandeling van huurgeschillen. De onderzoekers komen tot de vaststelling dat de meeste huurzaken slechts worden ingeleid als „het kalf reeds verdronken is" (zie nr. 3.1). De meeste verhuurders oefenen blijkbaar reeds enig geduld uit, vooraleer ze de vrederechter adiëren (nr. 3.2). Op dat ogenblik lijkt er nog weinig kans te bestaan op een minnelijke schikking. In 85% van de zaken worden trouwens de ontbinding van de huurovereenkomst en de uitdrijving van de huurders bevolen (zie besluit).

Aldus wordt op het eerste gezicht bevestigd wat J. VAN HOUTTE en E. LANGERWERF reeds in 1977 schreven: de verzoeningsrol van de vrederechter blijft slechts op een laag pitje branden en gaat gestadig achteruit („Activiteiten van hoven en rechtbanken. Enige sociografische gegevens", *T.P.R.*, 1977, 7; „Recente trends in de evolutie van de activiteiten van de burgerlijke gerechten, 1969-1972", *R.W.*, 1977-78, 1601).

Een tweede topic is *de wijze van rechtsingang* bij de vrederechter inzake de huur van goederen (zie thans art. 1344 *bis* Ger.W.). Uit het onderzoek blijkt dat 80% van alle zaken wordt ingeleid via dagvaarding, naast 19% door een (eenzijdig) (?) verzoekschrift. Vrijwillige verschijning komt voor in 1% van de geschillen (zie nr. 501). De wijze van inleiding zou daarenboven geen invloed uitoefenen op de behaalde successcore, althans bij de vonnissen die op tegenspraak gewezen worden (zie tabel 8).

Wie een justitiebeleid wil uitstippelen m.b.t. voormelde topics, heeft spijtig genoeg geen boodschap aan bovenstaand empirisch onderzoek. De onderzoekers hebben immers slechts een momentopname gemaakt in 1971, 1975, 1980 en 1984, *zonder rekening te houden met belangrijke wijzigingen op wetgevend vlak*. Moeilijk kan ontkend worden dat de wetgever juist inzake de huur van goederen bijzonder actief is geweest gedurende de onderzochte periode.

Men mag op de eerste plaats niet uit het oog verliezen dat in de periode van de tijdelijke huurwetgeving (1975-1983) de verzoeningsprocedure bij de vrederechter, alvast van 1 december 1974 tot 31 december 1980, *verplicht* was (zie art. 7 Wet 10 april 1975 betreffende de huurprijzen, *B.S.*, 16 april 1975, en art. 7 Wet 27 december 1977 tot regeling voor 1978 van de huur- en andere overeenkomsten

die het genot van een onroerend goed verlenen, *B.S.*, 28 december 1977). Indien de eiser niet vooraf aan de rechter een verzoek deed om de toekomstige verweerder tot verzoening op te roepen, werd de eis ontoelaatbaar verklaard. Wanneer geen overeenstemming bereikt werd, of indien de verweerder niet was verschenen, volstond de rolstelling — zonder voorafgaande dagvaarding — om de contentieuze fase voor de vrederechter in te leiden (zie LAENENS, J., ,,De verzoeningstaak van de vrederechter'', in VERRYCKEN, M. e.a., *Taak en bevoegdheid van de vrederechter*, 1979, 263-305).
Aan deze revalorisatie van de verzoeningstaak van de vrederechter kwam echter een abrupt einde. Naar aanleiding van de gegronde kritiek op de procedure met de verplichte verzoening werd deze vanaf 1 januari 1981 afgeschaft (zie art. 7 en 8 Wet 23 december 1980 tot tijdelijke regeling van de huur- en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen, *B.S.*, 25 december 1980). Op 1 januari 1983 trad echter een belangrijke vernieuwing inzake de rechtspleging in huurgeschillen voor de vrederechter in werking: de mogelijkheid van rechtsingang bij contradictoir verzoekschrift (art. 8 Wet 30 december 1982 tot tijdelijke regeling van de huur- en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen, *B.S.*, 31 december 1982). De daarop volgende definitieve huurwet 29 december 1983 (*B.S.*, 30 december 1983) hernam deze versoepelde rechtspleging en voerde een nieuw hoofdstuk XVbis met de titel ,,Rechtspleging inzake de huur van goederen'' in het Gerechtelijk Wetboek in. Sinds 1 januari 1984 kan een huurgeschil overeenkomstig art. 1344*bis* Ger.W. bij contradictoir verzoekschrift ingeleid worden (zie HUBEAU, B., *Comm. Ger.*, art. 1344*bis*).
Voormelde topics moeten derhalve aan een nieuw sociografisch onderzoek onderworpen worden. Dit klemt des te meer, daar thans na meer dan twintig jaar Gerechtelijk Wetboek meerdere bepalingen ervan aan herziening toe zijn (KRINGS, E., ,,Kritische kanttekeningen bij een verjaardag'', *R.W.*, 1987-88, 169-187). Is een terugkeer naar een verzoeningsprocedure waarbij de contentieuze fase onmiddellijk kan aansluiten, wenselijk? Kan de inleiding van een geding bij contradictoir verzoekschrift veralgemeend worden? (zie desbetreffend: BALATE, E., ,,Généralisation de la requête et nouvelles fonctions du greffier'', *J.T.*, 1987, 529-534; BRIERS, M. en DEPUIS, J.F., ,,Gaan we naar de inleiding van het geding onder staatsbeheer?'', *De Gerechtsdeurwaarder*, 1987, 121-136; LAENENS, J., ,,Inleiding van het geding: exploot of verzoekschrift?'', in GEINGER, H. (ed.), *De vereenvoudiging en versnelling van het burgerlijk proces*, 1984, 51-76).

RÉSUMÉ

Les affaires locatives représentent 15% des causes soumises au juge de paix. Une enquête menée auprès de quatre juges de paix anversois montre que ces affaires n'ont cessé d'augmenter au cours de la période 1970-1984, tant en chiffres absolus qu'en chiffres relatifs. L'affaire locative moyenne comporte différents éléments, dont les plus importants sont: arriérés de loyer, résiliation du contrat et expulsion. Les dégâts locatifs et indemnités de relocation sont également fréquemment cités. D'un point de vue structurel, dans 95% des cas c'est le bailleur qui mobilise la justice de paix. Dans la plupart des affaires locatives, des sommes importantes sont en jeu: le montant moyen est passé de 13.800 F en 1971 à 40.800 F en 1984, ce qui représente 15% de plus que l'évolution des prix de détail.

Au fil des années, la procédure est devenue plus juridique, bien que le plaignant intervienne encore personnellement dans 20% des cas. La durée du procès ne prend pas des proportions alarmantes, notamment parce que 45% des affaires sont jugées par défaut. La moitié des affaires se règlent au cours de l'audience d'introduction et 30% se terminent dans un délai de six mois. En plus de 45% de jugements par défaut, on compte encore 30% de jugements contradictoires, 10% de jugements sur désistement et 5% de jugements d'accord.

L'aspect crucial est le succès de l'action. En effet, en 1971 62% des demandes ont été totalement satisfaites, mais ce chiffre est tombé à 51% en 1984. Sur cette même période, le nombre de demandes partiellement justifiées est passé de 34% à 46%. D'autre part, les demandes non fondées ne constituent qu'une petite minorité (5%).

Si locataire et bailleur se retrouvent chez le juge de paix, une conciliation ne semble guère ou pas possible. Ainsi, l'expulsion est approuvée dans 85% des cas. Les arriérés de loyer, portant en moyenne sur une période de trois mois, sont réduits dans quelque 10% des cas. Le juge de paix est toutefois plus sévère quand il s'agit de l'octroi d'une indemnité de re-location.

Il est fait droit en totalité ou partie à une demande reconventionnelle sur trois et généralement, 7% des défendeurs demandent et obtiennent des facilités de paiement. A cet égard, les juges de paix tiennent évidemment compte des possibilités de paiement des débiteurs. Strictement parlant, ces conclusions ne valent que pour les seuls juges de paix ayant fait l'objet de la présente enquête, mais on peut estimer qu'elles demeurent valables dans un contexte plus large.

ZUSAMMENFASSUNG

Mietangelegenheiten bilden etwa 15% des Aufgabenpakets des Amtsrichters. In dem von uns untersuchten Zeitraum 1970-1984 nimmt deren Bedeutung zu, sowohl in absoluten wie in relativen Zahlen. Dies stellte sich aus einer Aktenstudie heraus, die wir in 4 Antwerpener Amtsgerichten durchführten.

Die durchschnittliche Mietrechtssache umfaßt verschiedene Elemente. Die wichtigsten sind: ausstehende Miete, Entbindung des Vertrags und Austreibung. Auch Mietschaden und Wiederklärungsentschädigungen kommen häufig an die Reihe. Strukturell betrachtet mobilisiert in 95% der Fälle der Vermieter das Amtsgericht.

Bei den meisten Mietrechtssachen ist viel Geld im Spiel. Der durchschnittliche Gesamtbetrag steigert sich von 13 800 bfr 1971 auf 40 800 bfr 1984, was um 15% schneller ist als die Entwicklung der Einzelhandelpreise.

Das Verfahren ist im Laufe der Jahre juristischer geworden, obwohl noch 20% der Kläger in Person auftreten. Die Prozeßdauer nimmt keine alarmierenden Ausmaße an, u.a. weil 45% der Fälle mit einem Versäumnisurteil enden. Die Hälfte der Rechtssachen wird auf der Einführungssitzung geschlichtet und nochmals 30% enden innerhalb 6 Monaten. Neben den 45% Versäumnisurteilen zählt man bei 30% der Urteile Widerspruch, bei 10% Streichungen und bei 5% einen Vergleich.

Ein entscheidender Aspekt ist der Erfolg. Im Jahre 1971 wird 62% aller Klagen völlig zugewiesen, aber 1984 ist die Zahl auf 51% zurückgelaufen. Die Zahl der teilweise berechtigten Klagen steigert sich in demselben Zeitraum von 34% auf 46%. Andererseits bilden nicht berechtigte Forderungen eine kleine Minderheit (5%). Geraten Mieter und Vermieter ins Amtsgericht, dann scheint eine Aussöhnung im Prinzip nicht mehr dabei. So wird die Austreibung in 85% der Fälle gebilligt. Die ausstehende Miete die im Durchschnitt 3 Monate umfaßt, wird in etwa 10% der Fälle reduziert. Strenger ist der Amtsrichter bei der Genehmigung einer Wiedererklärungsentschädigung.

Gegenforderungen werden in jeweils einem Drittel der Fälle völlig genehmigt oder teilweise genehmigt. Schließlich fordert und bekommt im allgemeinen 7% der Beklagten Zahlungserleichterung. Die Amtsrichter berücksichtigen dabei die beschränkten Zahlungsmöglichkeiten der Schuldner.

Strenggenommen gelten diese Schlußforderungen nur für die untersuchten Amtsgerichte. Wir nehmen jedoch an, daß sie in eine breitere Perspektive gestellt werden können.

SUMMARY

Landlord and tenant cases constitue approximately 15 per cent of the workload of the *justice de la paix*. Their importance was increasing all the time, both in absolute and relative terms, in the course of the period which was the subject of our research, i.e. 1970-1984. This emerges from a detailed study undertaken in four *justice de la paix* courts in Antwerp.

The average landlord and tenant case comprises a number of elements. The most important of these are: overdue rent, resiliation of the contract and expulsion. Damage to property caused by the tenant and damages for retortion also frequently occur. In structural terms, the landlord is responsible for bringing 95 per cent of the cases to the court. In the majority of landlord and tenant cases, considerable sums are involved. The average sum amounted to Bfrs. 13,800 in 1971, rising to Bfrs. 40,800 in 1984, i.e. at a rate which is 15 per cent slower than the retail prices index.

The procedure has become increasingly dominated by the legal profession, over the years, even though 20 per cent of the plaintiffs continue to bring their case in person. The duration of the proceedings does not assume alarming dimensions, one of the reasons being that 45 per cent of cases are adjudicated by default. 50 per cent of cases are settled at the introductory court session and 30 per cent are concluded

within a period of six months. In addition to the judgments by default which make up 45 per cent, 30 per cent are decided after exchanges between the parties, 10 per cent are struck off the roll and 5 per cent end in acts of accommodation.

An important yardstick of these proceedings is their successful outcome. 62 per cent of all actions are awarded in full in 1971, whereas this figure had dropped to 51 per cent by 1984. Over the same period, the number of actions ending in a partial award rose from 34 per cent to 46 per cent. Unfounded claims, on the other hand, form a very small minority of cases (5 per cent).

If the dispute between landlord and tenant actually reaches the *justice de la paix*, the chances of obtaining a settlement out of court are normally quite minimal. This is why expulsion is granted in 85 per cent of cases. Arrears in rent, which amounts to three months on average, are reduced in 10 per cent of cases. The *justice de la paix* is stricter in relation to damages for retortion.

Counterclaims are awarded in one third of the cases, either in full or in part, and 7 per cent of defendants obtain easier terms of payment. Here, the courts take into account the limited means of the debtors.

Strictly spoken, the conclusions stated above only apply to the courts covered by our research. We are, however, of the opinion that they may safely be placed in a broader context.

RESUMEN

Las causas de arrendamiento representan más o menos el 15% del trabajo del juez de paz. Pero entre 1970 y 1984, periodo que hemos estudiado, su importancia va en aumento, tanto en cifras absolutas como relativas. Es lo que resulta de un estudio de expedientes que hemos realizado en cuatro Juzgados de Paz en Amberes.

Normalmente un caso de arrendamiento se compone de diferentes elementos. Los más importantes son: alquiler atrasado, rescisión del contrato y desalojo. También los daños causados por los inquilinos y las indemnizaciones de subarriendo son frecuentes. Desde el punto de vista estructural, es el arrendador el que en el 95% de los casos acude al Juzgado de Paz. En la mayoría de las causas de arrendamiento hay mucho dinero en juego. El importe total medio pasa de 13.800 francos belgas en 1971 a 40.800 francos belgas en 1984. Esta subida es un 15% más rápida que la evolución de los precios del comercio al por menor.

Con el paso de los años, el procedimiento se ha hecho más jurídico, aunque el 20% de los actores todavía actúan en persona. La duración de los procesos no toma proporciones alarmantes, entre otras cosas porque el 45% de las causas terminan en rebeldía. La mitad de las causas se resuelven en la primera audiencia y un 30% se concluyen dentro de los seis meses. Aparte del 45% de sentencias en rebeldía, hay un 30% de sentencias contradictorias, un 10% de cancelaciones y un 5% de sentencias de acuerdo.

Un aspecto esencial es el éxito. El 62% de todas las exigencias de 1971 son admitidas en su totalidad, pero en 1984 esta cifra pasa al 51%. En el mismo periodo el número de demandas parcialmente admitidas pasa del 34% al 46%. Por otra parte, el número de demandas no admitidas forma una pequeña minoría (el 5%). Si el

inquilino y el arrendador tienen que comparecer ante el juez de paz, por regla general se excluye ya una reconciliación. Así por ejemplo se aprueba el desalojo en el 85% de los casos. El alquiler atrasado, que es de 3 meses como promedio, se reduce en un 10% de los casos. El juez de paz es más severo si se trata de asignar una indemnización por subarriendo.

Las reconvenciones se pagan total o parcialmente, siempre en tercios y en general, finalmente en el 7% de los casos el demandado pide y obtiene el pago a plazos. Para esto, los jueces de paz tienen en cuenta las posibilidades de pago limitadas de los deudores.

En sentido estricto, estas conclusiones sólo se refieren a los Juzgados de Paz estudiados. Pero creemos que se pueden situar en una perspectiva más amplia.