



9 1771373 833007

Professioneel



reproducieren zonder schriftelijke toelating van de uitgever is verboden www.presscopyrights.be

ISSN 1373 - 833X

Lanaken 18 nov 12

208-02 november 2012



Arbeidsrechter Em. en advocaat voor de Rechter III



EVER

Omwille van de rechtschapenheid ziet de magistraat niet enkel af van gedrag dat in strijd is met de wet, maar ook van iedere vorm van onkies gedrag, ook in zijn privéleven.

NVDR.

We trachten op de meest objectieve wijze de chronologie te brengen van een huurgeschil, daarom lassen we ook passages in van diverse gevoerde gesprekken. Het specifieke van de zaak is dat de verhuurder een Arbeidsrechter -Em- is die het pand tijdens de procedure schenkt aan zijn zoon die advocaat is. Omwille van het feit dat het pand niet voldoet aan diverse wettelijke voorschriften -het had dus niet mogen verhuurd worden-, en mede de eigenwijsheid van de verhuurder, vielen de huurders uit de boot voor het bekomen van een huursubsidie. Mede omdat wolven elkaar niet bijten, spreekt de Vrederechter van Maasmechelen een Salomonsvonnis uit. De zaak wordt later in beroep behandeld voor de rechtbank van Eerste Aanleg te Tongeren.

Elektriciteit is gevaarlijk.

Hoe flagrant de verhuurder de wet durft te overtreden en hoeveel risico's deze Arbeidsrechter -Em- durft te nemen wordt aangetoond door de staat van de elektrische installatie. Een oude installatie die -voor toen- professioneel in een dito woning was aangelegd, hoeft niet persé gevaarlijk te zijn, maar hier heeft de eigenaar duidelijk misbruik gemaakt van zijn functie en heeft na 1981 -toen hij het huis al had aangekocht- ingrijpende wijzigingen aangebracht die strijdig zijn met het KB van 10 maart 1981, zelfs wijzigingen vlak voor de verhuur die elektrocutie kunnen veroorzaken, vooral dat is

tekenend en onaanvaardbaar, vooral als het om een -recent- op rust gestelde Arbeidsrechter gaat.

Melding over huursubsidie III.

Op 8 en 11 november 2010 is de eigenaar er al twee keer van in kennis gesteld dat de huurders een huursubsidie willen aanvragen. Na het plaatsbezoek van 11 november 2010 telefoneren de huurders op 15 november 2010 om 10:23u naar de eigenaar Theo Keulen. Dat telefoontje was niet omdat dakloosheid dreigde maar omdat de procedure voor de aanvraag van een huursubsidie, die 200

euro per maand bedraagt, minstens drie maanden in beslag neemt. In zijn verklaring aangaande de stookolietank aan de politie van Bilzen van 14 december 2011 verklaart Theo Keulen : "*Het goed werd niet aangeboden op de huurmarkt -niet via advertentie een verhuurfirma of een notaris- de fam. Verbeeck die dringend een woning nodig had wegens een uitzetting in de door hen in Genk gehuurde woning, had via persoonlijke informatie vernomen dat het bestand leeg stond. Omwille van deze haast was er eigenlijk te weinig tijd om alles in orde te maken*" einde citaat. We hebben de verklaring

letterlijk overgenomen. Het is niet verboden om tijdens een verklaring bij de politie te liegen, maar voor een Arbeidsrechter -Em- is het een schending van de regels zoals beschreven in de Gids voor Magistraten, ergo, we tonen aan dat het liegen bij de man chronisch is. Over de stookolietank komen we later nog terug.

Knikken en slikken.

Dat een wasmachine naast een douche plaatsten en een elektrische boiler aansluiten op een elektrische installatie zonder aarding of differentieel van 30 mA crimineel is, wilde de eigenaar evenmin vatten. Dat de huurder, die technisch perfect op de hoogte is van de gevaren van zo'n opstelling, om niet in conflict te komen met de eigenaar, dat niet zou mogen aankaarten, is zondermeer machts-misbruik. Later zal de eigenaar dat in zijn

meer p. 2 ►

Links naar website ivm dit artikel

http://www.morsum-magnificat.be/index.php?option=com_content&task=view&id=5004&Itemid=35

<http://www.morsum-magnificat.be/index.php?option=content&task=view&id=4222>

http://www.morsum-magnificat.be/index.php?option=com_content&task=view&id=4283&Itemid=0

Morsum Magnificat® Professioneel

Is een periodiek dat maandelijks één of meerdere malen zowel online als in geprinte versie verschijnt. Het is totaal onafhankelijk en onderscheidt zich van andere tijdschriften wegens het dieper ingaan op het "maatschappelijke". De belangen van de burger staan aan de top, zonder politieke of andere inmenging waardoor onderwerpen behandeld kunnen worden die elders onvoldoende of helemaal niet aan bod komen, we bestrijden de corruptie, de incompetentie en het machtsmisbruik. Lezers kunnen reageren via de postbus of via e-mail.

Jaarabbonementen ²

Online -PDF- : 80 euro
Online sociaal -PDF- : 50 euro
Losse nummers in kleur : 10 euro
² BTW inclus.

Verantwoordelijke uitgever
hoofdredacteur :
Erik Verbeeck
Postadres :
Postbus 57 3620 Lanaken.

van p. 1 verweer naar de Vrederechter aanwenden dat daardoor de verhouding is verstoord, daarbij vergeten de eigenaar en diens zoon Jan dat zij zelf aan de basis liggen en zij diverse wetten hebben overtreden, wat de huurders hebben pogen diets te maken, iets wat blijkbaar niet mag. Huurders mogen alleen knikken en slikken.

Wonen Vlaanderen.

Na het bezoek van Wonen Vlaanderen -Sandro P.- van 27 januari 2011 hebben we van Wonen Vlaanderen één maand later nog niets vernomen, nogal wies, Wonen Vlaanderen voert een inspectie uit in Kesselt maar

schrijft naar het oude adres in Genk. Uiteindelijk komt er een schrijven op het juiste adres en in een passage staat *".. uw woning vertoont bovendien tekortkomingen aan de elektrische installatie en is bijgevolg niet conform aan de Vlaamse wooncode -technisch verslag 70000-12637- dat niet wordt bijgevoegd ..."*, einde citaat. De eigenaar werd met die passage in een aangetekend schrijven geconfronteerd.

Eigenwijs is ook een deugd.

Uiteindelijk heeft de eigenaar begrepen dat de elektriciteit inderdaad dringend hersteld dient te worden en vraagt aan de huurder om die klus op te knappen, zijn echtgenote dringt zelfs aan. De huurders hebben er alle baat bij dat het probleem wordt opgelost en maken daarover met de eigenaar, voor zover dat mogelijk is, een afspraak. De aarding en de differentieel en de door Wonen Vlaanderen gevraagde bijkomende stopcontacten worden als eerste geplaatst, maar

tijdens de werken wordt vastgesteld dat de oude bedrading, ondermeer door de hoge vochtigheid in het huis, isolatiefouten veroorzaakt waardoor de geplaatste differentieel van 30mA uitschakelt. Bovendien is er nog een gedeelte elektrische leidingen die door een of andere bricoleur dusdanig werden aangelegd dat geen enkele agent keurder dat zou goedkeuren, dat werd nog



Deuromlijsting veranda : hout is rot

eens in een brief van 11 maart 2011 aan de eigenaars gemeld. Ondertussen heeft de eigenaar door de tekortkomingen de huurders al 600 euro huursubsidie door de neus geboord. Op allerlei manieren en met verschillende brieven wordt gepoogd aan eigenaar Theo Keulen diets te maken dat ook die fouten moeten hersteld worden maar het helpt niet. De huurder herstelt enkele essentiële zaken en eisen van Wonen Vlaanderen en maakt overeenkomstig de wet van 27 juli 1981 art. 2 een schema op dat door de installateur -in casu de huurder-, de eigenaar en het keuringsorganisme moet ondertekend worden. Het is ongelooflijk dat de eigenaar dat alles negeert, maar de man is blijkbaar zo eigenwijs.

Zo de waard is

De eigenaar maakt zelf een afspraak met een keuringsorganisme op 21 april 2011 om 14u, Theo Keulen blijft voor de deur van de woning in zijn auto op de keurder wachten -van asociaal gedrag

gesproken-, echter de keurder ziet niet om en meneer Keulen moet onverricht ter zake terugkeren, hij schrijft daarover in een e-mail *".. ik was inderdaad verstoord door de laattijdige verwittiging van die keurder, ik blijf ter beschikking en doe een nutteloze verplaatsing, zo maar zonder reden ..."* In de plaats van dat aan de huurder over te laten, die met kennis van zaken kan handelen, neemt meneer Keulen het heft opnieuw in handen -zo de waard is vertrouwt hij zijn gasten- en chartert SGS voor een nieuwe keuring die wordt gepland op 20 mei 2011.

Eigen schuld, dikke bult.

Op 20 mei 2011 komt de agent-keurder Werner N. uitdrukkelijk en in opdracht van Theo

Keulen, de ganse elektrische installatie, even uitdrukkelijk dienstig voor Wonen Vlaanderen, keuren, een blunder van jewelste. Uiteraard worden de eerder vóór de verhuering niet conform gerealiseerde prutswerken afgekeurd. De huurder maakt aan de keurder de opmerking dat overeenkomstig het KB van 27 juli 1981 art. 2 alleen de nieuw aangelegde delen dienen gekeurd, maar de keurder zegt dat hij in opdracht van Theo Keulen komt en niet in opdracht van de huurder. Theo Keulen heeft hierdoor zichzelf de das omgedaan, eigen schuld, dikke bult. De installatie wordt omwille van enkele eerder geplaatste stopcontacten met aardpen doch zonder beschermingsgeleider en het gebruik van soepele kabel voor het aansluiten van vaste toestellen, afgekeurd. De huurders beseffen dat het nu een weg van de lange adem zal worden en nemen contact met de zoon van Theo Keulen, advocaat Jan Keulen, die tenslotte aan de basis lag van de huur.

Machtsmisbruik.

Het was op aanraden van het roddelkoppel uit Genk dat contact werd opgenomen met de zoon, zij hadden immers ook opgevangen dat zoon Jan het vaak ook niet eens was met zijn vader. De huurders geloofden dat want ook met sommige andere van de familie ligt Theofiel in de clinch, is er zelfs ruzie, één familielid wil "Phil" niet in de buurt. Op 20 juni 2011 bellen we om 11:02u met advocaat en zoon Jan Keulen. We proberen een escalatie te vermijden maar het blijkt dat ook hier de appel niet ver van de boom valt, we citeren een deel van het telefoongesprek:

Jan Keulen - JK- : *"Ik ken de huurwet ook, ik ben advocaat, er zijn altijd manieren om een huurder buiten te zetten ook al kost dat geld, u moet goed bekijken wat u wil doen"*.

EV : *"De wetten zijn er om te worden toegepast, het is niet genoeg om ze te kennen, ze moeten ook worden toegepast, de wetten zijn er om te worden toegepast"*.

JK : *"Ja natuurlijk, en ze zullen worden toegepast maar dan trekt u toch aan het kortste eind altijd, dat is de zaak, ook al kost dat geld, dat is voor ons geen probleem"*. Dit ruikt naar machtsmisbruik. Geld hebben ze genoeg, maar niet om hun huis in orde te brengen. Het is dus duidelijk dat de eigenaar -de Rechter- en diens zoon -de advocaat- manifest van slechte wil zijn en het pand niet in conformiteit willen brengen met de Wetten en Decreten. De huurders hadden geen enkele andere keuze dan het op het getouw zetten van een rechtszaak tegen de gewezen Rechter en zijn zoon/advocaat. Met de ervaring die de huurders bezitten, de wetenschap hoe krom de justitie is en de wolven die elkaar niet bijten, zijn ze zich er ook van bewust dat de strijd ongelijk zal zijn.

Erik Verbeeck ©

Meer volgt in volgende nummers