



Arbeidsrechter, advocaat en nu ook de tankkeurder voor de Rechter. DEEL V

Deontologie Magistratuur



.... 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.

De Arbeidsrechter -Em- verhuurde het huis, dat in 1860 uit mergelsteen is opgetrokken. Het werd jaren door zijn drie ongehuwde broers bewoond. De stookolietank werd gevuld en het factuur werd door zijn broer betaald. De nog aanwezige 1500 l stookolie werd aan de huurders doorverkocht, maar de verhuurder stak het geld in eigen zak. De stookolietank was echter, zoals dat in de Vlarem is voorzien -en verplicht-, nooit gekeurd! Ook die wetgeving lapt de Arbeidsrechter -Em- dus aan zijn laars. Aangezien een niet conforme stookolietank risico's inhoudt waarvoor de huurders kunnen opdraaien, zetten de huurders stappen.

Geen oren.

Al snel na de verhuring bleek dat het pand diverse gebreken vertoonde die men bij een plaatsbezoek niet ziet, pas bij bewoning ervaart en vaststelt. Het was ook al snel duidelijk dat de verhuurder enkel op centen uit was en nooit van plan was om zijn wettelijke verplichtingen als verhuurder te respecteren en dat is voor een Rechter -Em- zeer vreemd.

Centrale verwarming.

Om te beginnen werd vastgesteld dat de verwarmingsthermostaat op zichzelf niet functioneerde, alleen de schakelaar werkte. Als het warm genoeg aanvoelde, diende de schakelaar manueel uitgeschakeld, omgekeerd als het kouder werd. Aanvankelijk

haperde ook de elektrische aansluiting van de thermostaat. Er was een verlies in de leidingen, vanwege de natte muren was er zelfs spanning te voelen. De huurders hebben dat uit goodwill zelf hersteld. Het probleem brengt ons bij de verwarmingsinstallatie en ook de stookolietank. Met de conformiteit van de stookolietank waren er duidelijk problemen, veel roest en onstabiliteit, de ronde tank steunde op twee houten balken. De tank werd duidelijk nooit gekeurd.

Verantwoordelijk.

Weinige huurders zullen het weten, maar wie een pand huurt met een niet conforme stookolietank, riskeert ingeval problemen of milieuschade, verantwoordelijk te worden gesteld. Dat werd

door de dienst Vlaamse Dienst Leefmilieu, Natuur en Energie bevestigd. De huurder is in zo'n geval de exploitant van de tank en zou dus voor de nalatigheid van de verhuurder kunnen opdraaien. De betrokken huurder stelt dan ook vragen aan de gemeente.

Laffe milieudienst Lanaken.

Voor dergelijke inrichtingen -Klasse III-, zijn de gemeenten, in casu dus Lanaken, bevoegd. Op 1 juli 2011 wordt de milieudienst van Lanaken in de vorm van e-mail met een "Melding" geïnformeerd. In de e-mail worden ook twee foto's als bewijsmateriaal gevoegd.

De e-mail sluit af met een

verwijzing naar art. 458bis -beroepsgeheim- en art. 29 Wsv -meldingsplicht-. Dat foto's zonder toelating van de auteur niet gebruikt mogen worden zou een gemeentelijk ambtenaar, zeker moeten weten. Maar in plaats van zelf poolshoogte te gaan nemen, gebruikte -of misbruikte- de ambtenaar het auteursrecht m.b.t. de foto's en maakte zich schuldig aan het schenden van zijn beroepsgeheim door de huurder bij de eigenaar te verklikken. Ambttenaar Patrick Van Someren stuurde doodleuk de informatiemail die hij op 1 juli 2011 om 13.16u. van de huurder had ontvangen, door naar de verhuurder, inclusief de foto's, een flagrante

meer p. 2 ►

van p. 1 schending van het auteursrecht.



De Rechter -Em- liegt I

De Lanakense milieuambtenaar Patrick Vansomerén ontvangt op 1 juli 2011 de melding, maar komt dus niet van zijn stoel. Het was "zijn" taak om zich van de toestand te vergewissen, hij mocht die informatie, en zeker de foto's, niet klakkeloos overnemen. Wat hij wel doet is de eigenaar telefoneren om te zeggen dat hij van diens huurder een klacht ontving. Nog erger, hij stuurt de mail en de foto's naar de eigenaar door. Daarmee begaat Patrick Vansomerén twee beroepsfouten, primo; hij schendt zijn beroepsgeheim en secundo, het auteursrecht van de fotograaf. De Rechter -Em- weet zich uit de slag te trekken en liegt doodleuk door te stellen : *"dat de tank niet meer in dienst is"*. Vansomerén laat zich met een kluitje in het riet sturen, dat kon omdat hij niet ter plaatse was gaan kijken. Op 1 juli 2011 om 13:33 stuurt Patrick Vansomerén een e-mail met volgende

De Rechter -Em- weet zich uit de slag te trekken en liegt doodleuk door te stellen "dat de tank niet meer in dienst is".

Arbeidsrechter, komt zelf en zegt tegen de Vrederechter " .. *meneer Verbeeck stelt zich op als een politiemán en dat is niet zijn taak* ..". Die uitspraak kaderde in het feit dat hij door Lanaken over de stookolietank telefonisch geïnformeerd werd. De Lanakense ambtenaar heeft dus geklikt. De Arbeidsrechter -Em- slaat de bal andermaal mis. Het is in casu zeker de taak van de huurder om "politieman" te spelen. De huurder kan immers als exploitant verantwoordelijk worden gesteld voor de nalatigheid van de verhuurder.

Ander en beter.

Ambetantenaar verklikte.

Op 15 juli 2013 komt het huurgeschil -niet over de stookolietank- voor de Vrederechter te Maasmechelen. De verhuurder, Theo Keulen een op rust gesteld

Houbaer, samen met wijkagent Maurice Pustjens, ter plaatse om de vaststellingen te doen. Hier kan duidelijk de spreuk "ander en beter" worden toegepast.

Eigenaar negeert de aanmaning.

Magda Houbaer -milieudienst Lanaken- en INP Pustjens -wijkagent PZ Lanaken- Maasmechelen- doen de vaststellingen. Op 5 augustus 2013 krijgt de verhuurder een aanmaning. In die aanmaning staan een resem inbreuken, ondermeer art. 4 § 2 van het Decreet van 28 juni 1985 en titel 1 van de Vlarem van 6 februari 1991. Niet onbelangrijk is de inhoud van de tank **5.725** liter, dat heeft Lanaken aan de eigenaar laten weten -inzet-. Tankinhoud is belangrijk en dat weten de fraudeurs in casu ook.

De eigenaar negeert de aanmaning.

Met haar brief van 5 augustus 2011 stelt Lanaken een ultimatum. Tegen 15 september dient het bewijs te worden afgeleverd dat aan de opmerkingen is voldaan. Maar de Arbeidsrechter -Em- negeert zelfs die

wetten naast zich neerlegt.

Alom nattevingerwerk.

Het gaat erom dat er rond de tank een waterstoffichte kuip moet worden gemetst, er onderhoud moet gebeuren om de tank te ontroesten en te behandelen, een overdrukventiel dient geplaatst en een geldig merkteken van een erkend organisme aangebracht. Theo Keulen geeft persoonlijk de opdracht aan Nico W. om een kuip te metsen. Wat kent Theo Keulen van een omkuiping?. Als keurder schakelt Theo Keulen een firma uit diens eigen dorp in. Het wordt duidelijk een opstapeling van "kunst- en vliegwerk" en dat nog eens overgoten met nattevinger saus.

De keurder dreigt met advocaat

Tijdens het realiseren van het kunst- en vliegwerk is de keurder wel eens poolshoogte komen nemen. Jean Degeling heeft de werken opgevolgd en als erkend tankkeurder had hij moeten zien dat de omkuiping absoluut niet voldeed aan de voorschriften. Maar het was niet alleen op dat

werd opgestart tijdens ons plaatsbezoek);

- volume van de tank: opmeting:

bovenzijde: 2,55m

onderzijde: 2,95m

hoogte: 1,68

→ volume rechte zijden = 5 127 liter

→ volume met de gebogen rondingen van de tank meegerekend = 5 725 liter

(in uw mail van 04/08/11 geeft u ook aan dat de inhoud van de tank 5000 liter bedraagt, dit betekent sowieso dat deze tank valt onder de meldingsplicht = klasse III van Vlarem I)

Passage uit aanmaning van Lanaken van 5 augustus 2011. Tankinhoud is **5.725** liter



inhoud "*Wij bevestigen de ontvangst van uw email waarin u aangeeft niet tevreden te zijn over de staat van de stookolietank zoals die voorkomt op de bijgevoegde foto's*", einde citaat.

Nadat op 15 juli 2013 om 13:33u bij Patrick Vansomerén over het voorval bij de Vrederechter wordt geklaagd, wordt een andere ambtenaar ingeschakeld. Op 28 juli 2011 komt milieuambtenaar Magda

aanmaning.

Op 21 november 2011 maakt de milieuambtenaar van Lanaken een Proces Verbaal op -zie inzet volgende pagina -. We vestigen de aandacht op het feit dat hier een gepensioneerd rechter doodeenvoudig de

vlak dat de keurder in de mist ging. Dat werd hem tijdens een telefoongesprek op 3 mei 2012 diets gemaakt. Degeling had al eerder van zich afgebeten door te stellen "het is perfect in

meer p. 3 ►

van p. 2 orde".
Omdat men hem bleef tegenspreken, dreigde hij zijn advocaat in te schakelen. Lef heeft die man wel degelijk, vakkennis duidelijk minder, tenzij hij zich door de Arbeidsrechter -Em- voor de kar liet spannen.

Correcte rechtspraak?

Tijdens het telefoongesprek van 3 mei 2012, wist Jean Degeling overtuigd te vertellen dat de huurders uit het huis zouden worden gezet. Dat is vreemd vermits de Vrederechter pas 13 juli 2012 uitspraak zou doen! Ook de zoon van de Theo Keulen, advocaat Jan, nam tijdens een telefoongesprek woorden in de mond als "*er zijn altijd manieren om een huurder buiten te zetten, zelfs al kost het geld*". We moeten hier weer vragen stellen over de werking van justitie en of de uitspraken wel correct gebeuren.

Departement Leefmilieu, Natuur, Energie.

Omdat dreigementen bij de huurders een averechts effect hebben, stapt de huurder -de auteur van dit artikel- naar de diensten van minister Schauvliege. Na een controle ter plaatse, wordt één en ander vastgesteld dat niet door de beugel kan.

 GEMEENTE LANAKEN		Gemeentebestuur Lanaken Jan Rosierlaan 1 3620 Lanaken Tel.: 089 73 07 30	
PRO JUSTITIA			
Contactpersoon: Magda Houbaer Telefoonnummer: 089/ 73 07 72 E-mailadres: magda.houbaer@lanaken.be Ons kenmerk: 294521/11-25		AANVANKELIJK PROCES-VERBAAL Met notitienummer: TG.92.L8.100003-2011 Opgemaakt op: 21 november 2011	
Ten laste van: <ul style="list-style-type: none"> • de heer Theofiel Keulen 3740 Bilzen 		Dit PV werd verzonden aan: De Procureur des Konings Piepelpoel 12 3700 Tongeren Op: 22 november 2011	
Omdat de eigenaar, Arbeidsrechter -Em- Tongeren, de aanmaning naast zich neerlegde stelde Lanaken een PV op. Chapeau voor Magda Houbaer.			

Valsheid in geschrifte?

Om te beginnen maakt Jean Degeling een keuringsverslag op voor een tank met een inhoud die kleiner is dan 5000 liter. Daardoor zet de keurder de eigenaar uit de wind voor latere keuringen die elke drie jaar moeten gebeuren. Hier gebeurt er dus om financiële redenen een bewuste verkeerde maatvoering. Wij zeggen daaromtrent doodeenvoudig "*om financiële reden valsheid in geschrifte*". Degeling wordt daarvoor op 11 juni 2012 bij LNE op het matje geroepen. Onder het mom dat hij zich vergist heeft, laat de overheid toe dat de

keurder een nieuw attest opmaakt, maar dan voor een tank groter dan vijfduizend liter.

Tweede keer en schending copyright.

Door het feit, dat de keurder "zondermeer" een nieuw rapport uitschrijft en dit zonder dat de tank écht fatsoenlijk is gekeurd, herhaalt hij in feite de valsheid in geschrifte. Bovendien heeft Degeling voor dat verslag gebruik gemaakt van een document -fotokopie- van Cedicol -Informazout-. Eigenlijk moet men zo'n documenten aankopen, maar het is goedkoper om andermans documenten te reproduceren en dat

deed Degeling. Bij Informazout bevestigde men dat, maar ze gaan daarvoor -schending copyright- geen klacht indienen, klinkt het daar.

Puur geldgewin.

Theo Keulen heeft het pand, tot groot ongenoegen van sommige familieleden, voor een prijke gekocht van zijn destijds nog levende moeder. Voorwaarde was dat de drie broers er levenslang gratis mochten wonen, zij waren de vruchtgebruikers, ook de meubels waren van hen. Alleen de rook door de schouw ging er naar buiten. De drie broers hadden een ferme spaarpot, die spaarpot

meer p. 4 ►

Overeenkomstig de rechtspraak van het Hof van Cassatie dd.25 maart 2010 C.09.0117.N – C.09.0335.Nkan de huurder aansprakelijk zijn voor een gebrek aan een onroerend goed, als het verhuurde goed bij het begin van de huur een gebrek had, dat duidelijk zichtbaar is en waarvan de huurder zich rekenschap had kunnen en moeten geven. De huurder wordt door het Hof van Cassatie geacht het verhuurde goed te hebben aanvaard in de toestand waarin het zich bevindt.

Passage uit de brief van de verhuurder aan de advocaat van de huurders van 11 augustus 2011, dat is enkele dagen nadat hij de aanmaning van de gemeente Lanaken op de vloermat kreeg. De Arbeidsrechter -Em- wil de gevolgen van zijn wetsovertredingen in de schoenen van sociale huurders schuiven, huurders die volgens hem dringend een woning nodig hadden omdat ze in Genk uit een woning zouden gezet zijn, wat helemaal niet klopt. De Arbeidsrechter maakt zich ook schuldig aan **laster**.

van p. 3 wordt later in het pand gevonden. Het gaat om 1,4 mio Bef die voor de successierechten werden vergeten aan te geven. Op 1 april 2010 overlijdt één van de drie broers,

In zijn verklaring aan de politie van Bilzen van 14 december 2011 zegt de eigenaar " .. *de aansprakelijkheid van zowel de huurder als de eventuele leverancier van stookolie komt dan ter sprake; hieraan*

tankinhoud, zoals dat op het PV van Lanaken staat, **5.725** liter bedraagt, dat weet Theo Keulen zéker. Toch verklaart hij " *er is een aanpassing van de installatie door het plaatsen van een nieuwe installatie*

werden er diverse inbreuken vastgesteld. Jean Degeling is dus voor de tweede keer op een rij in de mist gegaan. Jean Degeling had hier geen groen label mogen afleveren. Daaropvolgend werd de tankkeurder voor

Onderstaande is de zelfgetypte tekst die Theo Keulen bij zijn verklaring van 14 december 2011 bij de politie van Bilzen voegde, "wegens een uitzetting" is een flagrante leugen en ook laster

Het goed werd niet aangeboden op de huurmarkt – niet via advertenties – niet via een verhuurbureau 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.

de tweede is rolstoelgebruiker die in een RVT wordt geplaatst en de derde, dementerende broer, komt in een instelling terecht. Er werden na 1981 diverse wijzigingen aan de elektrische installatie aangebracht, maar het mocht niets kosten. De wijzigingen die werden aangebracht waren strijdig met de regels van het AREI en de stookolietank met de Vlare. Alle huurwetgevingen werden met de voeten getreden, maar toch werd het pand verhuurd. Na de aanmaning van Lanaken stuurt Theo Keulen een brief naar advocaat K.O. in Rekem. Daarbij wil hij zijn nalatigheid en overtredingen in de schoenen van de -sociale- huurders schuiven, dat leest u in de passage van de brief aan de advocaat -p. 3-. Aan het pand werd er in geen vijftig jaar éniig onderhoud gedaan, geen verf, noch behang. Behalve in één plaats waar het plafond was ingezakt en diende ondersteund. De stabiliteit van het ganse gebouw is in vraag.

werd voorbijgegaan door de milieudienst van de gemeente ... Iedereen is dus in fout en de huurders en de leverancier van de stookolie aansprakelijk! Alleen meneer de Rechter treft geen enkele schuld. In zijn verklaring aan de politie van Bilzen van 14 december 2011 liegt de Rechter opnieuw over de zogenaamde uitzetting in Genk, absoluut gelogen, dus laster.



De verklaring aan de politie van Bilzen van 3 april 2012 kan echt niet meer door de beugel. Om

We hebben hier een staaltje van de waarde van een onderzoek van de politie, ze laten gewoon hun zakken vullen met leugens en trappen er met hun twee voeten in.

aan een eventuele vervolging van het Parket te ontkomen, levert Theo Keulen het "valse" verslag af van 29 maart 2012 door Jean Degeling opgemaakt. Dat verslag heeft het over een keuring voor een tank van +/- **4.500** liter, terwijl de

waardoor het reservoir slechts kan gevuld worden tot op een zekere hoogte, hetzij 4500 liter, hetzij minder dan 5000 liter .. "Dit is niets minder dan valsheid in geschrifte. Bovendien is het bijgebrachte conformiteitsattest van Degeling eveneens vals. Degeling heeft dat rapport op 29 juni 2012 moeten herzien. De uitleg van Theo Keulen over de vulbeperking tot 4500 liter raakt kant noch wal. Het is de totale inhoud van de tank die bepalend is, niet hoeveel er is opgeslagen. We hebben hier een staaltje van de waarde van een onderzoek van de politie, ze laten gewoon hun zakken vullen met leugens en trappen er met hun twee voeten in.

Keurder in de problemen.

De huurders pikken de situatie en de valsheid in geschrifte niet en stellen LNE voor haar verantwoordelijkheid. Het is onzin dat huurders die meteen na het verhuuren aan de bel trekken, verantwoordelijk zouden kunnen gesteld worden voor overtredingen van de eigenaar. Op 27 september 2012 heeft een toezichthouder van LNE de tank, waarvoor Degeling een conform attest afleverde, geïnspecteerd. Daarbij

een hoorzitting bij LNE ontboden. Voor die hoorzitting van 29 of 30 oktober 2012 daagde Jean Degeling niet op.

Erkenning ingetrokken.

Het feit dat Jean Degeling op korte termijn veelvuldig inbreuken pleegde en voor de hoorzitting niet opdaagde, werd door LNE als verhinderen van toezicht aanzien, waarbij aan de minister werd voorgesteld om de erkenning van Jean Degeling in te trekken, dat gebeurde op 13 maart 2013.

Keurder voor de Rechter.

Aangezien Jean Degeling de kosten van een nieuwe keuring niet wil terugbetalen, wordt de keurder nu ook voor de Rechter gedaagd. Buiten de kosten van de keuring zelf, zal nu ook een schadevergoeding worden gevraagd. Als Jean Degeling zich door de Arbeidsrechter -Em- voor de kar heeft laten spannen, of mogelijk heeft laten omkopen, dan zal het voor Degeling een dure rekening worden. Als de man niet competent is, dan heeft hij pech gehad de verkeerde persoon voor

meer p. 4 ►



◀ van p. 4 schut te willen zetten en, niettegenstaande hij grandioos in de fout ging, op de koop toe nog dacht te mogen dreigen.



De Rechter -Em- wist het !

De Rechter wist maar al te goed dat de stookolietank een inhoud had van meer dan 5.000 liter. Het is om de driejaarlijkse keuringen zoals voorzien in de artikels 5.17.3.19 van de Vlarem II te vermijden, dat men bewust liegt over de inhoud. Een tank van maximum 5.000 liter valt onder een soepeler reglementering -art. 6.5.5.-. Tanks van meer dan 5.000 liter moeten elke drie jaar gecontroleerd worden, deze van minder dan 5.000 liter slechts één keer. In het PV van Lanaken is de tankinhoud van 5.725 liter aan de eigenaar gemeld, hij moet dat als gewezen Rechter zéker kunnen inschatten.

Huurder aansprakelijk wegens "Exploitant"?

De Vlaamse overheid -LNE- zegt dat de huurder van een pand waar een niet conforme inrichting aanwezig is, kan opdraaien voor eventuele schade. Maar dat staat niet expliciet in de wet. Het is onaanvaardbaar dat een verhuurder het vertikt om zijn inrichtingen naar de wet te schikken, te verhuren en de huurder voor de gevolgen laat opdraaien.

Informazout

Informazout -Cedicol- zegt het -en dat lijkt ons logisch- zo :

Bij de toewijzing van de verantwoordelijkheid geldt het volgende basisuitgangspunt: wat bepaald is in het huurcontract heeft voorrang op alles.

Indien er niets bepaald is in het huurcontract mag men stellen dat: de eigenaar / verhuurder moet zorgen dat zijn goed beantwoordt aan de wettelijke normen: hij staat dus in voor de wettelijke voorziene uitrusting (overvulbeveiliging, eventueel permanent lekdetectiesysteem, inkuiping of dubbelwandig maken,...) en de kosten die hier mee gepaard gaan.

De huurder een verwittigingsplicht heeft (zo nodig met een aangetekend schrijven) tegenover de eigenaar / verhuurder dat de controle nodig is en dat deze in principe ook de kosten ervan draagt.

Wat deze kosten betreft is de rechtspraak niet eenduidig en raden wij aan om tussen partijen vooraf overleg te plegen. De huurder waakt er dus over dat de controle gebeurt en dat het conformiteitsattest -groene dop of plaatje met erkenningsnummer van de technicus en controledatum- wordt afgeleverd.

Wie betaalt?

Indien niets bepaald is in het huurcontract, staat de eigenaar / verhuurder in voor de kosten nodig voor het conform maken van de tank. Wat de kosten van een controle betreft, is de rechtspraak niet eenduidig en raden wij aan om tussen de partijen vooraf overleg te plegen. Indien wel iets bepaald is in het huurcontract, heeft die regeling voorrang.

www.informazout.be

Stookolietank (e.a)-

Mr.Opsteijn,

Ingevolge klacht van uw cliënt Verbeeck met betrekking tot de stookolietank op het adres St.Michielsstraat 43 te Kesselt-Lanaken, werd door de bevoegde dienst van de gemeente een onderzoek ingesteld en vaststellingen verricht.

Het gaat hier om een tank met een inhoud van meer dan 5000 liter; dit betekent dat de tank valt onder de meldingsplicht van klasse III van Vlarem I; het volume is duidelijk te groot voor de situatie waarvoor ze moet dienen. Rekening houdend met de toestand van de tank en de gebruikte materialen zal de tank worden afgebroken door een gespecialiseerde firma.

Brief van Theo Keulen dd 12 augustus 2011 aan advocaat Opsteijn ...

Zelfs in een brief naar de advocaat verzwijgt hij de juiste inhoud van de tank.

Overheid vergist zich ook.

In haar procedure voor opheffing van de erkenning van Jean

Degeling -zie link onderaan- vergist LNE zich eveneens in het volume van de tank. LNE heeft het over 5.200 liter terwijl het 5.725 liter moet zijn. De grootste nalatigheid vinden we bij de Lanakense milieudienst die, op de hoogte zijnde

van het gesjoemel van de eigenaar en de keurder, de kop in 't zand steekt.

Eén pot nat.

Uit deze affaire is het nogmaals duidelijk dat

het één pot nat is. Malafide verhuurders worden beschermd en sociale huurders letterlijk in de kou gezet. Hier komt de Open Vld van Marino Keulen behoorlijk negatief in de kijker.

Erik Verbeeck ©

Links naar websites ivm dit artikel

http://www.morsum-magnificat.be/images/stories/2013-08/LNE_Intrekking_S45C-213032110560.pdf