

# HUURRECHT

Prof. dr. Maarten DAMBRE  
Hoofddocent Universiteit Gent  
Advocaat (Frans Baert & vennoten)

## Inhoud

DEEL I. ALGEMEEN HUURRECHT EN WONINGHUUR .....	3
§ 1. DE AANVANGSPLAATSBECHRIJVING .....	3
A. Het verplicht karakter van de aanvangsplaatsbeschrijving .....	3
B. Termijn voor het opstellen van de aanvangsplaatsbeschrijving .....	4
§ 2. INFORMATIEPLICHT BIJ PUBLIEKE TE HUURSTELLING .....	4
A. Aankondiging huurprijs .....	4
B. Informatieplicht m.b.t. de kosten en lasten .....	5
§ 3. AANSPRAKELIJKHEID VOOR BRAND .....	6
§ 4. SCHRIFTELIJKE HUUROVEREENKOMST .....	7
A. Algemeen huurrecht: identificatie partijen .....	7
B. Woninghuur .....	8
1. Principe: verplichte schriftelijke overeenkomst .....	8
2. Ratio legis .....	9
3. Sanctie en taak van de rechter .....	9
4. Arresten van het Grondwettelijk Hof .....	10
5. Overgangsrecht .....	13
C. Huisvesting van studenten .....	14
§ 5. DE REGISTRATIEVERPLICHTING .....	14
A. Principe .....	14
B. Sanctie in geval van niet-registratie .....	18
§ 6. BEMIDDELINGSKOSTEN I.G.V. WONINGHUUR .....	19
A. Draagwijdte en sanctie .....	19
B. Ratio legis .....	19
C. Toepassingsgebied .....	20
§ 7. DE HUURWAARBORG .....	20
A. Situering .....	20
B. Toepassingsvoorwaarden .....	21
1. Principe: de waarborg bestaat uit een som geld of uit een bankwaarborg .....	21
2. Omvang van de huurwaarborg .....	21
3. De geïndividualiseerde bankrekening op naam van de huurder .....	22
4. De huurwaarborg in de vorm van een bankwaarborg .....	23
C. Vrijgave van de huurwaarborg .....	26
§ 8. DE WONINGKWALITEIT .....	27
A. Complementariteit van de federale en gewestelijke kwaliteitsnormen .....	27
B. Uitvoering verhuurdersherstellingen .....	28
C. Energieprestatiecertificaat .....	29
§ 9. DE GEVOLGEN VAN DE TEGENOPZEGGING VAN DE WONINGHUURDER .....	29
§ 10. TIJDSTIP OMVORMING WONINGHUUR KORTE DUUR IN NEGENJARIGE WONINGHUUR .....	31
DEEL II. ENKELE PROCEDUREREGELS M.B.T. HUUR .....	32
§ 1. Inleiding van de procedure: verzoekschrift of dagvaarding .....	32
§ 2. Woninghuur: poging tot verzoening .....	33
§ 3. Pacht: verplichte oproeping in verzoening .....	34
§ 4. Handelshuur: gevolgen oproeping in verzoening .....	35

§ 5. Minnelijke invordering: verplichte vermeldingen in de ingebrekestelling m.b.t. achterstallige huur .....	35
§ 6. De uithuiszetting .....	37
A. Verwittiging OCMW bij instellen vordering tot uithuiszetting .....	37
B. Tenuitvoerlegging uithuiszetting .....	38
C. Fonds ter bestrijding van uithuiszettingen .....	40
DEEL III. HANDELSHUUR .....	41
§ 1. TOEPASSINGSVOORWAARDEN EN KWALIFICATIE .....	41
A. Vijf cumulatieve toepassingsvoorwaarden .....	41
B. Hoofdverblijfplaats handelshuurder of onderhuurder .....	44
C. Handelshuur van korte duur – de pop up .....	44
§ 2. DUUR EN BEËINDIGING VAN DE HANDELSHUUR .....	45
A. Handelshuur van onbepaalde duur .....	45
B. Beëindiging van de handelshuur in onderling akkoord .....	47
§ 3. HUURPRIJSHERZIENING .....	48
A. Dwingend recht .....	48
B. Referentiehurprijs .....	49
C. Nieuwe omstandigheden .....	49
§ 4. VERBOUWINGSWERKEN UITGEVOERD DOOR DE HUURDER .....	50
§ 5. HUUROVERDRACHT EN ONDERHUUR .....	51
A. Kennisgeving van het ontwerp van akte van huuroverdracht of onderverhuring .....	51
B. Onderhuur – rechtstreekse huurrelatie met de verhuurder – geen nieuwe huur – aanvangspunt driejarige termijn art. 6 handelshuurwet .....	52
C. Huuroverdracht – hoofdelijke aansprakelijkheid oorspronkelijke huurder .....	53
§ 6. HUURHERNIEUWING .....	55
A. Recht op huurhernieuwing – dwingend recht in het voordeel van de verhuurder – nietigheid voorafgaand akkoord .....	55
B. Recht op huurhernieuwing – herstelmogelijkheid weglaten verzuimvermelding .....	55
C. Recht op huurhernieuwing – verzuimvermelding – ontstentenis reactie verhuurder – onweerlegbaar vermoeden aanvaarding voorgestelde huurvoorwaarden .....	56
D. Recht op huurhernieuwing – vorm reactie verhuurder .....	57
E. Recht op huurhernieuwing – vorm aanvaarding nieuwe voorwaarden door huurder .....	57
F. Recht op huurhernieuwing – optreden alle huurders vereist .....	58
G. Recht op huurhernieuwing – vaststelling huurprijs door de rechter – vergelijkingsmethode .....	58
H. Recht op huurhernieuwing – vaststelling huurprijs door de rechter – recht van de huurder om van de hernieuwing afstand te doen .....	60
I. Weigering huurhernieuwing – beoordeling oprechtheid weigeringsmotief .....	60
J. Weigering huurhernieuwing – eigen gebruik – omvang .....	61
K. Weigering huurhernieuwing – wederopbouw – aanvang uitvoering weigeringsmotief - uitzettingsvergoeding .....	62
L. Weigering wegens grove tekortkomingen .....	62
M. Weigering huurhernieuwing – zonder reden – subsidiaire weigeringsgrond .....	63
N. Weigering huurhernieuwing – ongegrond verklaring - andere voorwaarden .....	63
O. Recht op uitzettingsvergoeding voor de onderhuurder in geval van verlies van het recht op huurhernieuwing .....	64
P. Recht op uitzettingsvergoeding – vergoeding voor verlies handelszaak .....	64
Q. Recht op uitzettingsvergoeding – wijziging weigeringsmotief .....	65
R. Recht op uitzettingsvergoeding – forfaitaire vergoeding – bewijs meerdere schade .....	65
S. Recht op uitzettingsvergoeding – vervaltermijn artikel 28 handelshuurwet .....	65
T. Recht op uitzettingsvergoeding – geen cumul met gemeenrechtelijke uitzettingsvergoeding .....	66
§ 7. OVERDRACHT VAN HET GEHUURDE GOED .....	66
A. Formaliteiten m.b.t. de opzegging van de huurder .....	66
B. Familierechtelijke verwantschapsband .....	67

## DEEL I. ALGEMEEN HUURRECHT EN WONINGHUUR

1. In dit deel bespreken wij enkele recente wetwijzigingen en evoluties m.b.t. het algemeen huurrecht en het woninghuurrecht in de periode 2006-2016. Verdere wetgevende evoluties kunnen worden verwacht vanaf 1 juli 2014, zijnde de datum waarop de gewesten bevoegd worden voor het woninghuur-, handelshuur- en pachtrecht in uitvoering van de Zesde Staatshervorming<sup>1</sup>.

### § 1. DE AANVANGSPLAATSBECHRIJVING

#### A. *Het verplicht karakter van de aanvangsplaatsbeschrijving*

2. Artikel 1730, § 1, eerste lid van het Burgerlijk Wetboek luidt als volgt: *“De partijen zijn verplicht een omstandige plaatsbeschrijving op te stellen, op tegenspraak en voor gezamenlijke rekening. Deze plaatsbeschrijving, wordt opgesteld ofwel tijdens de periode dat de ruimtes onbewoond zijn, ofwel tijdens de eerste maand van bewoning. Hij wordt gevoegd bij de geschreven huurovereenkomst in de zin van artikel 1bis [woninghuurwet] en zal eveneens onderworpen zijn aan de registratie”*<sup>2</sup>.

3. Voorheen was de wettekst geformuleerd als een mogelijkheid waarover elke partij beschikt en waarbij er in geval van onenigheid een beroep op de rechter kon worden gedaan. Aan die laatste oplossing werd overigens niets veranderd. De wetwijziging is *“bedoeld om de partijen te beschermen tegen eventuele geschillen in verband met materiële schade in het gehuurde goed tijdens de loop of op het einde van de huurovereenkomst”*<sup>3</sup>.

4. Een *“omstandige plaatsbeschrijving”* is een gedetailleerde beschrijving van alle onderdelen van het gehuurde goed. Het gaat zowel om de aard van de gebruikte materialen als de werkelijke staat waarin deze zich bevinden.<sup>4</sup> Een loutere opsomming van wat zich in de verschillende delen van het gehuurde goed bevindt, zonder op enige wijze de staat ervan te beschrijven, volstaat niet.

5. De omstandige plaatsbeschrijving dient te worden gevoegd als een bijlage bij het verplicht schriftelijk op te stellen woninghuurcontract en dient er samen mee te worden geregistreerd op initiatief van de verhuurder (artikel 5bis woninghuurwet en artikel 35, eerste lid, 7° W.Reg.). Aangezien er geen andere sancties voor het ontbreken van een plaatsbeschrijving bestaat dan het al bestaande ten gunste van de huurder ingestelde wettelijke vermoeden van artikel 1731, § 1, eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, lijkt het ontbreken van de plaatsbeschrijving niet te kunnen leiden tot een weigering van de registratie en de toepassing van de burgerlijke sanctie voor niet-geregistreerde woninghuurcontracten.

---

<sup>1</sup> Zie de artikelen 15, 16, en 17 van de Bijzondere wet van 6 januari 2014 met betrekking tot de Zesde Staatshervorming, *BS* 31 januari 2014; zie daarover B. HUBEAU en D. VERMEIR, "De regionalisering van de huurwetgeving in de zesde staatshervorming", *Huur* 2014, 3-6.

<sup>2</sup> Gewijzigd door artikel 100 van de wet houdende diverse bepalingen (IV) 25 april 2007, *BS* 8 mei 2007, ed. 3.

<sup>3</sup> Memorie van toelichting, *Parl. St. Kamer* 2006-07, nr. 51-2873/001, 74.

<sup>4</sup> M. DAMBRE, "De bewijsregeling in verband met de staat van het gehuurde goed" (noot onder Cass. 15 september 2005), *TBO* 2006, 69.

### ***B. Termijn voor het opstellen van de aanvangsplaatsbeschrijving***

6. De plaatsbeschrijving wordt opgemaakt ofwel gedurende de tijd dat de ruimtes onbewoond zijn, ofwel gedurende de eerste maand van bewoning. De voorheen bestaande mogelijkheid om de plaatsbeschrijving gedurende de eerste vijftien dagen van gebruik op stellen in het geval de huurtijd minder dan één jaar bedroeg, werd door de Wet van 25 april 2007 om niet geheel duidelijke redenen opgeheven.<sup>5</sup>

7. De wetgever kent aan de omstandige plaatsbeschrijving die door partijen moet worden opgesteld bij de aanvang van de huurovereenkomst een bijzondere bewijswaarde toe ten gevolge van het weerlegbare wettelijke vermoeden van artikel 1731, § 1, eerste lid BW. De omstandige plaatsbeschrijving bij aanvang van de huur kan op verschillende manieren tot stand komen. Partijen kunnen daartoe zelf overgaan, zij kunnen daartoe een lasthebber alleen of gezamenlijk aanstellen of, in geval van onenigheid, zich tot de rechter wenden die een gerechtsdeskundige zal aanstellen. In dat laatste geval wijst de vrederechter, bij wie de zaak aanhangig wordt gemaakt met een verzoekschrift ingediend vóór het verstrijken van de termijn van één maand, een deskundige aan die de plaatsbeschrijving opmaakt. Het vonnis is uitvoerbaar niettegenstaande verzet en is niet vatbaar voor hoger beroep.<sup>6</sup>

## **§ 2. INFORMATIEPLICHT BIJ PUBLIEKE TE HUURSTELLING**

### ***A. Aankondiging huurprijs***

8. Artikel 1716 van het Burgerlijk Wetboek werd (opnieuw) ingevoegd door artikel 99 van de Wet houdende diverse bepalingen (IV) van 25 april 2007.<sup>7</sup> Op grond van deze bepaling dient de verhuurder bij de te huurstelling van een goed dat bestemd is voor “*bewoning in de ruime betekenis*” door middel van een officiële of publieke mededeling, waaronder het uithangen van een raamaffiche, het plaatsen van een zoekertje in een krant, magazine of op een internetsite vallen<sup>8</sup>, “*onder meer*” het bedrag van de huurprijs<sup>9</sup> en de gemeenschappelijke lasten te vermelden. De verplichting valt niet weg bij het gebruik maken van een tussenpersoon, bijvoorbeeld een vastgoedmakelaar, bij de te huurstelling.<sup>10</sup> De wetgever wenst door middel van deze formele verplichting de verhuurmarkt transparanter te maken, de huurder te beschermen door hem vooraf van de gevraagde huurprijs en gemeenschappelijke kosten kennis te laten nemen, wat niet enkel een tijdsbesparing kan betekenen, maar hem ook voor bepaalde verleidingen kan behoeden, en discriminatoire motieven te bestrijden.<sup>11</sup>

<sup>5</sup> De wetgever is daarbij wat slordig te werk gegaan, aangezien in het tweede lid van de wetsbepaling de verwijzing naar de termijn van vijftien dagen waarbinnen de partijen zich bij ontstentenis van akkoord tot de vrederechter moeten wenden, is blijven staan.

<sup>6</sup> Artikel 1730, § 1, tweede lid BW.

<sup>7</sup> BS 8 mei 2007, ed. 3. Deze bepaling is van toepassing op alle huurovereenkomsten gesloten vanaf 18 mei 2007.

<sup>8</sup> *Parl. St.* Senaat 2006-07, nr. 3-2121/4, 8.

<sup>9</sup> Het betreft de basishuurprijs in de zin van artikel 1728bis BW, dit wil zeggen de zuivere huurprijs zonder kosten en lasten.

<sup>10</sup> S. BEYAERT, “Gewijzigde regels inzake algemeen huurrecht en woninghuur” in X, *Het onroerend goed in de verschillende takken van het recht*, Gent, Larcier, 2008, 155, nr. 23; D. MEULEMANS, “Algemene situering. De huurovereenkomst, de huurprijs en de huurwaarborg. Bespreking van de nieuwe voorschriften”, *Huur* 2007, 130-131, nr. 201.

<sup>11</sup> *Parl. St.* Kamer 2006-07, nr. 51-2873/001, 69-70 (memorie van toelichting); *Parl. St.* Senaat 2006-07, nr. 3-2121/4, 7-8 en 19.

9. Er is onzekerheid over de verbindende kracht van het document waarmee de huurprijs bekend wordt gemaakt: betreft het een voor de verhuurder bindend aanbod dat bij aanvaarding door de huurder het huurcontract tot stand brengt of kan er tussen partijen nog over de prijs worden onderhandeld? Uit het feit dat de essentiële vermelding met betrekking tot de duur van de huurovereenkomst ontbreekt, leidde de minister af dat het geen verbindend aanbod betreft en dat partijen nog in alle vrijheid over de huurprijs zouden kunnen onderhandelen.<sup>12</sup> Die stelling werd als betwistbaar van de hand gewezen, aangezien de duur van de huurovereenkomst geen essentieel element is waarover partijen overeenstemming moeten hebben bereikt vooraleer een huurovereenkomst tot stand kan komen, aangezien de wettelijke bepalingen, zowel in het algemeen huurrecht (artikelen 1736 en 1758 BW) als het woninghuurrecht (art. 3, § 1 Woninghuurwet), daarvoor een regeling uitwerken.<sup>13</sup>

10. Het niet naleven van deze wettelijke informatieverplichting wordt beteugeld door een administratieve boete tussen 50 en 350 euro die de gemeenten op grond van artikel 119*bis* van de nieuwe Gemeentewet *kunnen* invoeren. De beteugeling van een verbintenis uit het Burgerlijk Wetboek met een administratieve geldboete, afhankelijk van het initiatief dat een gemeente al dan niet neemt (aan de gemeentelijke autonomie wordt niet geraakt en er bestaat geen enkel middel of sanctie om gemeenten die de regeling niet uitwerken onder druk te zetten) is een ronduit slechte regeling. Uit de reacties van de gemeenten blijkt dat er bijzonder weinig animo bestaat om een gemeentelijk reglement uit te werken, zodat de bepaling in een overgroot deel van de gemeenten dode letter zal blijven<sup>14</sup>, wat meteen een nieuw probleem van rechtsonzekerheid en ongelijke behandeling van verhuurders in de zin van artikel 149 van de Grondwet oproept, al naar gelang van de gemeente waarin zij een onroerend goed verhuren. Even ongewenst lijkt de belasting van de politierechtbanken met huurgeschillen, meer bepaald de beroepen tegen een gemeentelijke administratieve beslissing om een geldboete op te leggen (artikel 601*ter* Ger.W.).<sup>15</sup>

### ***B. Informatieplicht m.b.t. de kosten en lasten***

11. De verhuurder die nalaat mede te delen dat de werkelijke kosten ruimschoots het bedrag van het overeengekomen maandelijks voorschot zullen overschrijden, schiet te kort in zijn precontractuele informatieverplichting en kan aansprakelijk worden gesteld op grond van een *culpa in contrahendo*.<sup>16</sup> In de zaak die aanleiding gaf tot het aangehaalde vonnis van de Rechtbank van koophandel te Brussel bedroeg de werkelijke kostprijs ongeveer het dubbele van de voorschotten die de huurder diende te betalen. De huurder werd daardoor misleid bij het bepalen van het ondernemingsrisico dat hij wenste te nemen en bekwam de aanstelling van een gerechtsdeskundige met als opdracht de financiële schade te ramen ten gevolge van de noodzaak zwaardere lasten te moeten dragen en advies te verlenen over de omvang van de huurprijs die partijen konden overeenkomen, indien de huurder correcte informatie over de omvang van de werkelijke kosten en lasten zou hebben gekregen.

12. De informatieverplichting waartoe de verhuurder is gehouden, kreeg voor wat betreft de gemeenschappelijke lasten in geval van de verhuring van een goed dat bestemd is tot

<sup>12</sup> *Parl. St. Kamer* 2006-07, nr. 51-2873/020, 34-35.

<sup>13</sup> A. VAN OEVELEN, "Wijzigingen in het (woning)huurrecht", *RW* 2007-08, 300; zie ook J. COLAES, "Recente wijzigingen in de Huurwet 2006-2007", *Huur* 2007, 144-145, nr. 94.

<sup>14</sup> Zie S. BEYAERT, *o.c.*, 157, nr. 28. Zie echter het Politierglement van de Stad Gent van 25 februari 2008.

<sup>15</sup> A. VAN OEVELEN, "Wijzigingen in het (woning)huurrecht", *l.c.*, 301.

<sup>16</sup> Kh. Brussel 22 november 1995, *T.Vred.* 1997, 114; J. VANKERCKHOVE (dir.), P. COECKELBERGHS, A. DEVREUX, J.-M. LETIER, B. LOUVEAUX, B. VANDEPUTTE en M. VLIES, *Le louage de choses*, I, *Les baux en général* in *Les Nouvelles, Droit civil*, VI, Brussel, Larcier, 2<sup>de</sup> ed., 2000, 552, nr. 825*ter*.

bewoning in de ruime zin, een bijkomende wettelijke grondslag. Artikel 1716 BW verplicht de verhuurder bij een dergelijke te huurstelling door middel van een officiële of publieke mededeling niet alleen het bedrag van de huurprijs, maar ook van de “*gemeenschappelijke lasten*” te vermelden. De wetgever hanteert hier een foutieve en misleidende terminologie die niet strookt met zijn eigen doelstelling. Er werd al gesteld dat de informatieplicht wel degelijk betrekking zou hebben op alle kosten en lasten die contractueel aan de huurder worden opgelegd en niet enkel op de gemeenschappelijke lasten, welke terminologie betrekking heeft op de kosten en lasten die in appartementsgebouwen onder het stelsel van de mede-eigendom kunnen ontstaan.<sup>17</sup> De wetgever wou blijkbaar een onderscheid maken tussen de gemeenschappelijke kosten, waarvan de omvang gekend kan zijn, en de individuele kosten die verband houden met het persoonlijk verbruik van verwarming, water en gas door de huurder.<sup>18</sup> Die beperking is gelet op het oogmerk van de wetsbepaling onlogisch<sup>19</sup>; ook met betrekking tot de individuele verbruikskosten van de huurder kan door de verhuurder relevante informatie op grond van ervaringen met vorige huurders worden verstrekt. De uitsluiting om de individuele kosten niet te vermelden, is in elk geval onterecht indien die kosten door middel van een forfait of bij wijze van voorschotten worden verrekend. Die informatie kan zonder enig probleem door de verhuurder worden verstrekt, maar de sanctionering van een verzuim op dit punt zal niet geschieden door middel van de eventuele gemeentelijke administratieve boetes, waarnaar artikel 1716 BW verwijst, maar op grond van de leer van de precontractuele aansprakelijkheid. Wat immers eveneens ontbreekt in de wettelijke regeling is de verplichte vermelding van het stelsel dat de verhuurder voor de aanrekening van de kosten hanteert, meer bepaald de keuze tussen een forfaitair stelsel en een stelsel gebaseerd op een jaarlijkse afrekening aan de hand van de werkelijke uitgaven.<sup>20</sup>

### § 3. AANSPRAKELIJKHEID VOOR BRAND

13. De huurder is aansprakelijk voor brand, tenzij hij bewijst dat de brand buiten zijn schuld is ontstaan (art. 1733 BW). De grondslag van de aansprakelijkheid voor brand ligt in de plicht tot teruggave die een resultaatsverbintenis inhoudt. De huurder is bijgevolg alleen bevrijd bij vreemde oorzaak<sup>21</sup>, waarvoor hij de bewijslast draagt.<sup>22</sup>

De huurder is niet langer op grond van artikel 1733 BW aansprakelijk wanneer er een einde is gekomen aan de huurovereenkomst en het gehuurde goed aan de verhuurder werd teruggegeven.<sup>23</sup>

14. De huurder is niet aansprakelijk wanneer de brand buiten zijn schuld is ontstaan, d.i. in het geval van vreemde oorzaak of overmacht. De huurder bewijst dit door:

<sup>17</sup> D. MEULEMANS, *l.c.*, 131, nr. 204.

<sup>18</sup> *Parl. St.* Kamer 2006-07, nr. 51-2873/001, 70 (memorie van toelichting).

<sup>19</sup> Cf. N. BERNARD, “La loi du 25 avril 2007 et les nouvelles dispositions en matière de bail à loyer”, *l.c.*, 514.

<sup>20</sup> J. COLAES, *l.c.*, 144, nr. 89; D. MEULEMANS, *l.c.*, 131, nr. 204.

<sup>21</sup> Cass. 16 november 1944, *Pas.* 1945, I, 34, concl. CORNIL; Cass. 16 mei 1952, *Arr.Cass.* 1952, 515, *Pas.* 1952, I, 595 en *RW* 1952-53, 305; Cass. 30 september 1977, *Arr.Cass.* 1978, 145 en *Pas.* 1978, I, 126; Cass. 16 februari 1978, *Arr.Cass.* 1978, 718 en *Pas.* 1978, I, 699.

<sup>22</sup> Dit schendt art. 10 en 11 Grondwet niet in zoverre het aan de huurder van een onroerend goed een bijzondere bewijslast ter weerlegging van het vermoeden van aansprakelijkheid voor brand oplegt (GwH 21 juni 2000, nr. 82/2000, *BS* 7 september 2000, 30631 en *RW* 2000-01, 1129).

<sup>23</sup> Cass. 29 juni 2012, *Pas.* 2012, 1521, concl. WERQUIN en *TBO* 2013, 27.

- een positief bewijs te leveren;
- of door een inductief bewijs: het inductief of negatief bewijs wordt geleverd wanneer de huurder aantoont dat hij of een persoon waarvoor hij krachtens artikel 1735 BW aansprakelijk is (zijn huisgenoten) geen fout heeft begaan of heeft kunnen begaan, zodat de oorzaak van de brand noodzakelijk aan een vreemde oorzaak te wijten is<sup>24</sup>. Het volstaat dat de huurder op basis van voldoende precieze en overeenstemmende vermoedens de onmogelijkheid aantoont van een dergelijke fout die de brand mede zou hebben veroorzaakt.<sup>25</sup>

15. In toepassing van dit principe ontslaat een verborgen gebrek de huurder van zijn aansprakelijkheid<sup>26</sup>. Echter, in geval van een brand veroorzaakt door een zichtbaar gebrek zal de huurder niet aan aansprakelijkheid ontsnappen (bijv. een bij aanvang van de huur zichtbare beschadigde elektriciteitskabel die oorzaak was van de brand)<sup>27</sup>.

## § 4. SCHRIFTELIJKE HUUROVEREENKOMST

### *A. Algemeen huurrecht: identificatie partijen*

16. Elke schriftelijke huurovereenkomst moet, afgezien van alle andere modaliteiten, het volgende inhouden:

1° voor de natuurlijke personen, hun naam, hun eerste twee voornamen, hun woonplaats en hun datum en plaats van geboorte;

2° voor de rechtspersonen, hun maatschappelijke naam en, in voorkomend geval, hun ondernemingsnummer bedoeld in artikel 5 van de wet van 16 januari 2003 tot oprichting van een Kruispuntbank van Ondernemingen; bij gebrek aan toekenning van het voormelde identificatienummer, wordt dit vervangen door hun maatschappelijke zetel.

Indien aan een partij bij een dergelijke akte nog geen ondernemingsnummer is toegekend, bevestigt die partij dit in de akte of in een ondertekende aanvullende verklaring onderaan de akte.

De partij die zijn verplichting tot identificatie met het ondernemingsnummer niet nakomt, draagt alle gevolgen van het gebrek aan registratie van de huurovereenkomst (art. 1714, tweede tot en met vierde lid BW<sup>28</sup>).

<sup>24</sup> Cass. 11 juni 1964, *Pas.* 1964, I, 1089; Cass. 30 juni 1977, *Arr.Cass.* 1977, 1124 en *Pas.* 1977, I, 1111; Cass. 30 november 2012, *Pas.* 2012, 2381, *RW* 2013-14, 828 en *TBO* 2013, 35.

<sup>25</sup> Cass. 30 november 2012, *Pas.* 2012, 2381, *RW* 2013-14, 828 en *TBO* 2013, 35. *In casu* volstond het bewijs dat de brand opzettelijk was gesticht in een periode dat de buurt door een reeks brandstichtingen werd geteisterd en dat de huurder niet als dader in aanmerking kwam, dat er geen aanwijzingen waren van nalatigheid van de huurder bij de beveiliging van het goed en dat niet is aangetoond dat een huisgenoot of onderhuurder de brand zou hebben veroorzaakt.

<sup>26</sup> Antwerpen 6 maart 1989, *Limb.Rechtsl.* 1989, 95.

<sup>27</sup> Cass. 25 maart 2010, *ERH* 2010, 80 en *TBBR* 2012, 44, noot M. HIGNY, “La déficience des installations électriques en droit du bail”.

<sup>28</sup> Ingevoegd door de Wet van 21 december 2013 houdende diverse fiscale en financiële bepalingen (*BS* 31 december 2013, ed. 2) met het oog op de modernisering van de patrimoniumdocumentatie en het bereiken van meer rechtszekerheid door een betere identificatie van de partijen aan akten onderworpen aan de formaliteit van de registratie.

## **B. Woninghuur**

### **1. Principe: verplichte schriftelijke overeenkomst**

17. Door de wet van 26 april 2007 houdende bepalingen inzake de woninghuur werd een artikel *1bis* in de woninghuurwet ingevoegd. Op grond van deze bepaling moeten woninghuurcontracten vanaf 15 juni 2007 schriftelijk worden aangegaan. Deze verplichting op het gebied van woninghuur bracht de wetgever ertoe om de tekst van artikel 1714 BW aan te passen en de bestaande regel dat men kan huren bij geschrift of mondeling te laten voorafgaan door de zinsnede “*behalve tegenstrijdige wettelijke bepalingen*”.<sup>29</sup> Men vindt die tegenstrijdige wettelijke bepalingen, die het gebruik van een geschrift opleggen, in de artikelen *1bis* en 3, §§ 6-8 van de woninghuurwet, artikel 1714*bis* BW en artikel 3 van de pachtwet.<sup>30</sup>

18. Van elke huurovereenkomst die onder de toepassing van de woninghuurwet valt en die betrekking heeft op de hoofdverblijfplaats van de huurder moet een geschrift worden opgesteld dat, afgezien van andere nadere regels<sup>31</sup>, de volgende minimuminhoud moet vermelden:

- de identiteit van alle contracterende partijen,
- de begindatum van de overeenkomst,
- de aanwijzing van alle ruimtes en gedeelten van het gebouw die het voorwerp van de verhuur zijn<sup>32</sup>,
- de huurprijs.

Deze vier gegevens volstaan eigenlijk niet om tot een volwaardige schriftelijke huurovereenkomst te komen. De aanduiding van het type woninghuurovereenkomst (negenjarig, korte duur, meer dan negen jaar, levenslang) ontbreekt, alsook het bedrag en de berekeningswijze van de kosten en lasten<sup>33</sup>, evenals de aanduiding van de bestemming van het goed, de duurtijd, de opzeggingsmogelijkheden, de waarborg enzovoort.<sup>34</sup>

---

<sup>29</sup> Ingevoegd door artikel 97 van de Wet van 25 april 2007 houdende diverse bepalingen (IV), BS 8 mei 2007.

<sup>30</sup> M. DAMBRE, *De huurprijs. Analyse van de financiële verbintenissen van de huurder en onderzoek naar de mogelijkheid tot objectivering van de woninghuurprijzen*, Brugge, die Keure, 2009, 306, nr. 693; M. DAMBRE, “Wijzigingen aan het huurrecht 2006-2007” in X, *Rechtskroniek voor het Notariaat*, deel 12, Brugge, die Keure, 2008, 167, nr. 9.

<sup>31</sup> Hiermee worden wellicht de regels die gelden voor het opmaken van een notariële of een onderhandse akte bedoeld (A. VAN OEVELEN, “Wijzigingen in het (woning)huurrecht”, *RW* 2007-08, 298).

<sup>32</sup> In geval van verhuring van het volledige goed heeft een dergelijke opsomming geen zin, omdat het risico op verwarring met betrekking tot het voorwerp van de huur onbestaand is (zie E. BEGUIN, “Des modifications en matière de baux: vers une publicisation de la législation”, *RNB* 2007, 528).

<sup>33</sup> S. BEYAERT, “Gewijzigde regels inzake algemeen huurrecht en woninghuur” in X, *Het onroerend goed in de verschillende takken van het recht*, Gent, Larcier, 2008, 171, nr. 60; M. DAMBRE, *o.c.*, 306, nr. 694, voetnoot 1759; D. MEULEMANS, “Algemene situering. De huurovereenkomst, de huurprijs en de huurwaarborg. Bespreking van de nieuwe voorschriften”, *Huur* 2007, 114, nr. 59.

<sup>34</sup> J. COLAES, “Recente wijzigingen in de Huurwet 2006-2007”, *Huur* 2007, 141, nr. 63). Deze auteur pleit ervoor om in plaats van de vulgariserende bijlage van artikel 1*bis* van de Woninghuurwet een duidelijke modelovereenkomst op te stellen.



## 2. Ratio legis

19. Met de verplichting om het woninghuurcontract schriftelijk aan te gaan, wenst de wetgever een beter evenwicht tot stand te brengen tussen de rechten en plichten van partijen en de verhuurmarkt transparanter te maken.<sup>35</sup> Het voorschrift hangt ook samen met de doelstelling uit de Programmawet I van 27 december 2006 om alle woninghuurcontracten te laten registreren, aangezien het een daartoe voorafgaande voorwaarde begunstigt.<sup>36</sup> Een bijkomend voordeel is dat een bij geschrift aangegaan woninghuurcontract bewijsmoeilijkheden voorkomt.<sup>37</sup>

## 3. Sanctie en taak van de rechter

20. Bij ontstentenis van uitvoering van de verplichting het huurcontract bij geschrift op te stellen, kan de meest gerede contractspartij binnen acht dagen na een ingebrekestelling die betekend wordt bij een ter post aangetekende brief of bij deurwaardersexploot, de andere partij in voorkomend geval via gerechtelijke weg verplichten om een schriftelijke overeenkomst op te stellen, te vervolledigen of te ondertekenen overeenkomstig artikel 1*bis*, eerste lid van de woninghuurwet en indien nodig aan de rechter te verzoeken dat het vonnis de waarde zou hebben van een schriftelijke huurovereenkomst (artikel 1*bis*, tweede lid woninghuurwet). De mogelijkheid om een procedure voor de vrederechter te voeren, toont aan dat het woninghuurcontract geen plechtig contract wordt, zodat er van ongeldigheid of onbestaanbaarheid bij ontstentenis van een geschrift geen sprake kan zijn.<sup>38</sup> Artikel 1*bis*, derde lid van de woninghuurwet bepaalt uitdrukkelijk dat een voorafgaande mondelinge overeenkomst tussen de partijen de bevoegdheid van de rechter inperkt.

21. Uit deze regeling volgt dat indien partijen er niet toe komen een geschrift op te stellen, elke partij de andere kan dwingen om een schriftelijke overeenkomst via gerechtelijke weg op te stellen, te vervolledigen of te ondertekenen na ingebrekestelling bij aangetekende brief of deurwaardersexploot. De ingebrekestelling dient de huurbestanddelen te vermelden. Dit houdt in dat de eiser, in geval van blijvende betwisting, het bestaan van deze huurbestanddelen zal moeten aantonen.<sup>39</sup> Blijft een partij weigeren, dan kan de andere partij na acht dagen de zaak voor de vrederechter brengen en zal het vonnis waarbij de inhoud van de tussen partijen gesloten overeenkomst wordt vastgesteld de waarde hebben van een schriftelijke huurovereenkomst (artikel 1*bis*, tweede lid woninghuurwet).

22. De afdeling wetgeving van de Raad van State stelde dat een mondeling woninghuurcontract nietig zou zijn<sup>40</sup>, maar er lijkt daarvoor geen wettelijke grondslag te zijn. De enige “*sanctie*” voor een mondeling woninghuurcontract is het uiteindelijke beroep op de rechter.<sup>41</sup> De rechter is gehouden de inhoud van de voorafgaande mondelinge overeenkomst zo nauwgezet mogelijk te achterhalen. Artikel 1*bis*, derde lid van de woninghuurwet bepaalt dat een voorafgaande mondelinge overeenkomst de bevoegdheid van de rechter inperkt.

<sup>35</sup> Verklaring van de minister van Justitie, *Parl.St.* Kamer 2006-07, nr. 51-2873/020, 9-10.

<sup>36</sup> *Parl. St.* Kamer 2006-07, nr. 51-2874/001, 3 (memorie van toelichting).

<sup>37</sup> S. BEYAERT, *o.c.*, 171, nr. 59; M. DAMBRE, *o.c.*, 306, nr. 695; M. DAMBRE, “Wijzigingen aan het huurrecht 2006-2007”, *l.c.*, 167, nr. 10.

<sup>38</sup> E. BEGUIN, *l.c.*, 529; S. BEYAERT, *o.c.*, 171, nr. 61; M. DAMBRE, *o.c.*, 307, nr. 696; M. DAMBRE, “Wijzigingen aan het huurrecht 2006-2007”, *l.c.*, 168, nr. 12.

<sup>39</sup> M. DAMBRE, *o.c.*, 307, nr. 696; M. DAMBRE, “Wijzigingen aan het huurrecht 2006-2007”, *l.c.*, 168, nr. 13.

<sup>40</sup> *Parl. St.* Kamer 2006-07, nr. 51-2874/001, 14 (advies RvS).

<sup>41</sup> N. BERNARD, “La loi du 25 avril 2007 et les nouvelles dispositions en matière de bail à loyer”, *JT* 2007, 521; M. DAMBRE, “Wijzigingen aan het huurrecht 2006-2007”, *l.c.*, 168, nr. 13.

Wanneer men rekening houdt met de Franstalige versie van de wettekst (*La compétence du juge est limitée par l'existence préalable d'un contrat oral entre les parties*), kan dit ook louter betekenen dat een mondelinge overeenkomst noodzakelijk is om tot een schriftelijk contract te komen. Dit houdt niet meer in dan dat de wil van één van de partijen niet volstaat om in een schriftelijke overeenkomst te worden omgezet.<sup>42</sup> De rechter kan geen huurovereenkomst *ex nihilo* construeren.<sup>43</sup>

De taak van de rechter lijkt bijzonder moeilijk. De specifieke bewijsregeling op het gebied van huur, zoals vervat in artikel 1715 BW, werd niet gewijzigd, zodat de huur die zonder geschrift werd aangegaan en nog niet werd uitgevoerd niet kan worden bewezen door getuigen of vermoedens.<sup>44</sup> Het is de bedoeling van de wetgever dat de vrederechter, voor wie de zaak volgens de normale procedureregels inzake huur wordt gebracht, de in gebreke blijvende partij aanmaant om binnen een door hem opgelegde termijn aan het wettelijke voorschrift te voldoen. Daartoe kan een ontwerp van tekst, dat door de andere (eisende) partij werd opgesteld of door de vrederechter zelf, op basis van de gegevens van het dossier en de verklaringen op de zitting, aan de weigerachtige partij worden overgemaakt.<sup>45</sup> Wordt dit document niet ondertekend, dan zal de rechter een vonnis vellen; dit vonnis heeft dezelfde waarde als een schriftelijke (authentieke!) huurovereenkomst<sup>46</sup> en bevat de vier door wet verplichte vermeldingen.

#### 4. Arresten van het Grondwettelijk Hof

23. De beroepen tot vernietiging tegen deze wetswijziging, ingesteld door eigenaarsverenigingen, werden door het Grondwettelijk Hof afgewezen in twee arresten van 26 juni 2008<sup>47</sup>. Het Hof stelt vast dat de verplichting om een geschrift op te stellen een voorafgaande vereiste is voor de veralgemening van de registratie van woninghuurovereenkomsten en daardoor partijen beter beschermt en toelaat een coherent en efficiënt beleid inzake de woninghuur te voeren. Ten aanzien van andere huurders bevindt de woninghuurder zich in een sociaaleconomisch zwakkere positie, wat – mede gelet op het grondrecht op behoorlijke huisvesting – een bijkomende bescherming verantwoordt. Het verschil in behandeling ten aanzien van andere huurovereenkomsten, zoals handelshuur of pacht, is daarom objectief en redelijk verantwoord.<sup>48</sup>

24. Het Grondwettelijk Hof preciseert in de twee arresten van 26 juni 2008 dat de rechter enkel een vonnis dat de waarde van een schriftelijke overeenkomst heeft, mag uitspreken, wanneer hij van oordeel is dat er voldoende bewijzen van een mondelinge huurovereenkomst voorhanden zijn. Daarbij gelden de gemeenschappelijke regels betreffende de bewijsvoering. Een dergelijk vonnis mag uitsluitend betrekking hebben op de door de wet opgelegde minimuminhoud die artikel 1bis van de woninghuurwet limitatief opsomt, namelijk de

<sup>42</sup> J. COLAES, *l.c.*, 141, nr. 67; M. DAMBRE, *o.c.*, 307, nr. 696.

<sup>43</sup> N. BERNARD, "Le bail à loyer en 2009: à la croisée des chemins" in X, *Le bail. Actualités et dangers*, Louvain-la-Neuve, Anthemis, 2009, 49, nr. 67.

<sup>44</sup> E. BEGUIN, *l.c.*, 529; S. BEYAERT, *o.c.*, 172, nr. 62; M. DAMBRE, *o.c.*, 307, nr. 696.

<sup>45</sup> Zie de verklaringen van de afgevaardigde van de regering voor de afdeling wetgeving van de Raad van State, *Parl. St. Kamer 2006-07*, nr. 51-2874/001, 10 e.v.; zie ook N. BERNARD, "La loi du 25 avril 2007 et les nouvelles dispositions en matière de bail à loyer", *l.c.*, 520.

<sup>46</sup> M. DAMBRE, *o.c.*, 308, nr. 696.

<sup>47</sup> GwH 26 juni 2008, nr. 92/2008, *NjW* 2008, 733, noot M. DAMBRE, "Het verplicht schriftelijk woninghuurcontract doorstaat de grondwettelijke toets" en *Huur* 2009, 24; GwH 26 juni 2008, nr. 93/2008, *RW* 2008-09, 43, *Huur* 2009, 30.

<sup>48</sup> Overwegingen B.6 en B.7 van het arrest nr. 92/2008 van 26 juni 2008 en overwegingen B.34 en B.35 van Grondwettelijk Hof nr. 93/2008 van 26 juni 2008.

identiteit van alle contracterende partijen, de begindatum van de overeenkomst, de aanwijzing van alle ruimtes en gedeelten van het gebouw die het voorwerp van de huur zijn, en het bedrag van de huur. De rechter mag zijn wil niet in de plaats van die van de contracterende partijen stellen.<sup>49</sup>

25. Alle grondwettelijke bezwaren in verband met de vermeende schending van de artikelen 10, 11 en 16 van de Grondwet werden verworpen, voor zover rekening wordt gehouden met de limitatieve beperking met betrekking tot de inhoud van het vonnis en het in acht nemen van de gemeenschappelijke regels op het gebied van de bewijsvoering, zoals hiervoor werd vermeld.<sup>50</sup> Op die wijze biedt het vonnis analoge waarborgen als een overeenkomst die door de contracterende partijen zelf is gesloten, omdat de wil van partijen in beide gevallen doorslaggevend is om hun respectieve rechten en verplichtingen vast te leggen. Het gelijkheids- en niet-discriminatiebeginsel zijn daarom niet geschonden. De inmenging in het eigendomsrecht doorstaat de toets van de vereiste evenredigheid tussen de aangewende middelen en het nagestreefde doel van algemeen belang. De reglementering op het gebied van woninghuur speelt immers een centrale rol in de welvaart en het economische beleid van de moderne samenleving. Daarbij moet rekening worden gehouden met het grondrecht op behoorlijke huisvesting dat door de wetgever moet worden gewaarborgd. Het oordeel van de wetgever betreffende het algemeen belang moet worden geëerbiedigd, tenzij dat oordeel kennelijk onredelijk is. Deze motivering vindt men terug in een aantal andere recente arresten van het Hof.<sup>51</sup>

26. Het Hof stelt dat de wetgever mocht oordelen dat de voorheen bestaande regeling waarbij niet in de verplichting was voorzien om een schriftelijke huurovereenkomst op te stellen, noch in de mogelijkheid om een vonnis met de waarde van een schriftelijke huurovereenkomst te doen uitspreken, niet op afdoende wijze beantwoordde aan zijn doelstelling om een coherent en efficiënt beleid inzake de woninghuur te kunnen voeren en dat, om die doelstelling beter te realiseren, de bestreden maatregel moest worden ingevoerd. Daaruit volgt dat de bestreden bepaling niet op buitensporige wijze afbreuk doet aan het eigendomsrecht (in de zin van artikel 16 Grondwet en artikel 1 Eerste Aanvullend Protocol bij het EVRM) van de verzoekende partijen.

27. Partijen kunnen zoals hierboven gesteld nog altijd een geldige mondelinge woninghuur aangaan. De vrederechter van Veurne-Nieuwpoort kreeg een dergelijk geval van mondelinge woninghuur voorgeschied, waarbij de huurder zonder termijn of vergoeding in acht te nemen de gehuurde woning had verlaten. De vrederechter interpreteerde de bepaling aldus dat zij slechts van toepassing zou zijn op niet-geregistreerde schriftelijke huurovereenkomsten, en niet op mondelinge huurovereenkomsten, die niet geregistreerd (kunnen) zijn. Dit is ook de meerderheidsstelling in de rechtsleer<sup>52</sup>. Die interpretatie heeft als gevolg dat in geval van een

---

<sup>49</sup> Zie overweging B.11 van het arrest nr. 92/2008 van 26 juni 2008 en overweging B.39 van het arrest nr. 2008/93 van 26 juni 2008.

<sup>50</sup> Zie overwegingen B.11 en B.12 van het arrest nr. 2008/92 van 26 juni 2008 en overwegingen B.37-40 van het arrest nr. 2008/93 van 26 juni 2008.

<sup>51</sup> GwH 10 juli 2008, nr. 101/2008, *RW* 2008-09, 1123, noot B. HUBEAU, "De rechterlijke tussenkomst bij de ontbinding van de sociale huurovereenkomst gerehabiliteerd", *BS* 6 augustus 2008, overweging B.23.3; GwH 1 september 2008, nr. 130/2008, *Huur* 2009, 46 en *BFR* 2009, 30, noot M. DAMBRE (overweging B.18).

<sup>52</sup> A. COPPENS, "De registratie van het voor huisvesting bestemde huurcontract", *RW* 2006-07, 1098; M. DAMBRE, "Art. 5bis woninghuurwet" in E. DIRIX en A. VAN OEVELEN (eds.), *Commentaar Bijzondere overeenkomsten*, Mechelen, Kluwer, 2009, losbl., nr. 13; M. DAMBRE, "Wijzigingen aan het huurrecht 2006-2007", in X, *Rechtskroniek voor het Notariaat*, deel 12, Brugge, die Keure, 2008, 174, nr. 28; A. VAN OEVELEN, "Wijzigingen in het (woning)huurrecht", *RW* 2007-08, 302.

mondelijke huurovereenkomst de huurder altijd de opzeggingstermijn van drie maanden in acht dient te nemen en dat hij in voorkomend geval zal zijn gehouden tot betaling van de opzeggingsvergoeding, terwijl in het geval van een schriftelijke huurovereenkomst de huurder is ontslagen van de opzeggingstermijn en de opzeggingsvergoeding indien de verhuurder ze niet registreert. Bovendien is in die interpretatie de huurder in het geval van een mondelinge huurovereenkomst evenmin beschermd bij verkoop van het gehuurde goed, hoewel dit de bedoeling van de wetgever was.

28. In die interpretatie bestaat er bijgevolg een verschil in behandeling tussen de huurder die een schriftelijke maar door de verhuurder niet geregistreerde huurovereenkomst heeft gesloten en de huurder die een mondelinge huurovereenkomst heeft gesloten. Het verschil in behandeling berust op een objectief criterium, te weten het al dan niet schriftelijke karakter van de woninghuurovereenkomst. Maar dit verschil in behandeling is volgens het Grondwettelijk Hof niet pertinent in het licht van de door de wetgever nagestreefde doelstelling. De huurder die is gebonden door een mondelinge woninghuurovereenkomst, heeft immers evenzeer belang bij de bescherming die artikel 3, § 5, derde lid woninghuurwet beoogt, meer bepaald de effectievere bescherming van de huurder bij de verkoop van het gehuurde goed<sup>53</sup> ten gevolge van de registratie, waardoor de huurovereenkomst vaste dagtekening verkrijgt in de zin van artikel 9, eerste lid woninghuurwet. In die interpretatie is artikel 3, § 5, derde lid woninghuurwet derhalve niet bestaanbaar met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet.<sup>54</sup>

29. Er blijft echter een andere mogelijke interpretatie van artikel 3, § 5, derde lid, van de woninghuurwet over, namelijk de toepassing ervan op mondelinge woninghuurovereenkomsten. Volgens sommige auteurs leidt de algemene verwoording van artikel 3, § 5, derde lid van de woninghuurwet ertoe dat de sanctie ook van toepassing is op de mondelinge woninghuurovereenkomsten<sup>55</sup>. Uit de combinatie van artikel 3, § 5, derde lid, van de woninghuurwet met de artikelen 1bis, 5bis en 12 van de woninghuurwet vloeit volgens het Grondwettelijk Hof voort dat de verhuurder verplicht is de mondelinge huurovereenkomst op schrift te doen stellen en dat geschrift ter registratie aan te bieden. Indien de verhuurder nalaat dit te doen, dient, gelet op de door de wetgever nagestreefde doelstelling, de sanctie bedoeld in artikel 3, § 5, derde lid, van de woninghuurwet ook op hem van toepassing te zijn, ook al bestaat er geen geschreven, laat staan een geregistreerde, overeenkomst. In die interpretatie bestaat het verschil in behandeling niet, draagt artikel 3, § 5, derde lid, van de woninghuurwet bij tot het waarborgen van het recht op behoorlijke huisvesting beoogd in artikel 23, derde lid, 3°, van de Grondwet, en is de bepaling bestaanbaar met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet<sup>56</sup>.

30. Met deze uitspraak draagt het Grondwettelijk Hof bij tot een ruimere aanvaarding van de stelling die de sanctie van artikel 3, § 5, derde lid, van de woninghuurwet voor niet-geregistreerde woninghuurcontracten uitbreidt tot de mondelinge woninghuurcontracten<sup>57</sup>.

<sup>53</sup> *Parl. St. Kamer*, 2006-2007, nr. 51-2773/001, 53 en 56.

<sup>54</sup> GwH 1 december 2011, *NjW* 2012, noot M. DAMBRE, "Mogelijkheid tot beëindiging van een mondelinge woninghuur zonder opzeggingstermijn of vergoeding: Grondwettelijk Hof zet deur open".

<sup>55</sup> E. RIQUIER, "Modifications des dispositions du Code civil en matière de bail par les dispositions fiscales de la loi-programme du 27 décembre 2006 – Une irruption malheureuse de la loi fiscale dans le droit des baux", *TBBR* 2007, 285, nr. 24; zie voor een toepassing: Vred. Borgworm 13 november 2008, *Huur* 2009, 77.

<sup>56</sup> GwH 1 december 2011, *NjW* 2012, noot M. DAMBRE, "Mogelijkheid tot beëindiging van een mondelinge woninghuur zonder opzeggingstermijn of vergoeding: Grondwettelijk Hof zet deur open".

<sup>57</sup> M. DAMBRE, "Mogelijkheid tot beëindiging van een mondelinge woninghuur zonder opzeggingstermijn of vergoeding: Grondwettelijk Hof zet deur open" (noot onder GwH 1 december 2011), *NjW* 2012, .

Artikel 3, § 5, derde lid van de woninghuurwet kan aldus worden toegepast op alle negenjarige woninghuurcontracten, zowel de schriftelijke als de mondelinge.

31. Enkel de niet-geregistreerde kortlopende woninghuurcontracten blijven onttrokken aan dit sanctiemechanisme en die uitzondering werd door het Grondwettelijk Hof niet in strijd met het gelijkheidsbeginsel bevonden<sup>58</sup>. De wetgever voerde geen sanctie in voor de woninghuurovereenkomsten van korte duur, die bij geschrift voor maximum drie jaar zijn aangegaan en die niet zijn geregistreerd. Deze contracten van korte duur worden geregeld door artikel 3, § 6 van de woninghuurwet en niet door artikel 3, § 5, zodat de burgerrechtelijke sanctie die de nieuwe regeling oplegt deze schriftelijke huurcontracten niet vat. In antwoord op prejudiciële vragen die twee vrederechters hadden gesteld over de eventuele strijdigheid met het gelijkheidsbeginsel, stelde het Grondwettelijk Hof in diverse arresten dat het verschil in behandeling tussen de partijen bij de woninghuurovereenkomst berust op een objectief criterium, namelijk de duur van de huurovereenkomst. De beperking van de maatregel tot de huurovereenkomsten van negen jaar is bovendien redelijk verantwoord, vermits de sanctie voor de verhuurder bij niet-registratie van de huurovereenkomst uitsluitend betrekking heeft op de regeling betreffende de opzeggingstermijn van de huurovereenkomsten en de bij die gelegenheid in voorkomend geval door de huurder verschuldigde opzeggingsvergoeding, een regeling waarvan de toepassing door artikel 3, § 6, tweede lid, uitdrukkelijk is uitgesloten met betrekking tot de woninghuur van korte duur. Er anders over oordelen zou volgens het Grondwettelijk Hof immers de economie van de verschillende regeling van de huurovereenkomsten van negen jaar en die van ten hoogste drie jaar verstoren. De wetgever vermocht er overigens van uit te gaan dat de burgerrechtelijke gevolgen van de niet-registratie van de huurovereenkomst ernstiger zijn bij de huur aangegaan voor een lange termijn van negen jaar dan bij de woninghuur van korte duur, in welk geval de huurder zichzelf zou kunnen beschermen door zelf het initiatief tot kosteloze registratie te nemen.

## 5. Overgangsrecht

32. Onverminderd artikel 1*bis*, tweede en derde lid van de woninghuurwet blijven de vóór de inwerkingtreding van artikel 1*bis* van de woninghuurwet mondeling gesloten huurovereenkomsten onder de toepassing van de woninghuurwet vallen (art. 1*bis*, vierde lid woninghuurwet). Deze evident lijkende toevoeging was vereist om elke verwijzing naar een idee uit de memorie van toelichting bij de oorspronkelijke tekst van het wetsontwerp te weren, meer bepaald de opmerking dat de huurovereenkomst dan zou worden beheerst door de regels van het algemeen huurrecht.<sup>59</sup> Deze foutieve opmerking, die regelrecht indruist tegen een van de doelstellingen van de wetgever, meer bepaald de betere bescherming van de huisvesting van de huurder, werd tijdig opgemerkt in de loop van de parlementaire bespreking.

33. De vóór de inwerkingtreding van deze bepaling gesloten mondelinge huurovereenkomsten blijven onder de toepassing van de woninghuurwet vallen<sup>60</sup>, maar elke partij kan op grond van

<sup>58</sup> Zie GwH 9 juli 2009, nr. 109/2009, *BS* 20 augustus 2009, *Huur* 2010, 20, *NjW* 2009, 721, noot M. DAMBRE, “Niet-registratie van een woninghuurcontract van korte duur”, en *TBBR* 2009 485, noot A. CRUQUENAIRE, “La sanction du défaut d’enregistrement du bail de résidence principale”; GwH 29 april 2010, *BS* 10 juni 2010, *NjW* 2010, 825, noot M. DAMBRE, “Geen burgerlijke sanctie in geval van niet-registratie van een woninghuur van korte duur”; zie ook GwH 4 februari 2010, nr. 10/2010, *BS* 12 maart 2010 en *Huur* 2010, 116; M. DAMBRE, “Art. 5*bis* woninghuurwet” in E. DIRIX en A. VAN OEVELEN (eds.), *Commentaar Bijzondere overeenkomsten*, Mechelen, Kuwer, 2009, losbl., nr. 14.

<sup>59</sup> *Parl. St.* Kamer 2006-2007, nr. 51-2874/001, 4.

<sup>60</sup> Aangezien er geen geschrift bestaat, dient een dergelijke woninghuur van rechtswege als een negenjarige woninghuurovereenkomst te worden beschouwd (M. DAMBRE en B. HUBEAU, *Woninghuur* in *APR*,

de nieuwe bepalingen vragen dat de inhoud ervan schriftelijk wordt bevestigd volgens de hiervoor vermelde formaliteiten en procedure (artikel *1bis*, vierde lid van de woninghuurwet). Aldus wordt de verplichting om het woninghuurcontract schriftelijk op te stellen langs deze omweg toch van toepassing gemaakt op de woninghuurcontracten gesloten vóór 15 juni 2007, hoewel zij niet onder de verplichting van artikel *1bis*, eerste lid van de woninghuurwet vallen.<sup>61</sup> Deze maatregel die beoogt te vermijden dat huurders in een juridisch vacuüm terechtkomen, werd door het Grondwettelijk Hof pertinent bevonden.<sup>62</sup>

### *C. Huisvesting van studenten*

34. Artikel *1bis* van de woninghuurwet is eveneens van toepassing op de huur van een kamer bedoeld voor de huisvesting van één of meerdere studenten (artikel 1714*bis* BW).<sup>63</sup> Deze bepaling geldt voor de vanaf 18 mei 2007 gesloten huurovereenkomsten met betrekking tot een studentenkamer, die voortaan schriftelijk moeten worden aangegaan en die dezelfde minimuminhoud als een woninghuurcontract moeten bevatten. De procedure die geldt bij ontstentenis van uitvoering van de verplichting het woninghuurcontract bij geschrift op te stellen (zie *supra*), is hier eveneens van toepassing.

## § 5. DE REGISTRATIEVERPLICHTING

### *A. Principe*

35. Elke huurovereenkomst die in de vorm van een onderhandse akte wordt opgesteld en betrekking heeft op een in België gelegen onroerend goed, moet volgens het Wetboek van Registratierechten verplicht ter registratie worden aangeboden.<sup>64</sup> Artikel 35, eerste lid, 7° W. Reg.<sup>65</sup> en artikel *5bis* van de woninghuurwet<sup>66</sup> leggen respectievelijk sinds 1 januari 2007 en 1 juli 2007<sup>67</sup> de registratieverplichting voor contracten met betrekking tot uitsluitend voor huisvesting gebruikte onroerende goederen en voor woninghuurcontracten<sup>68</sup> exclusief ten laste

---

Antwerpen, Story-Scientia, 2002, 302, nr. 783 en 353, nrs. 936-937). De in de memorie van toelichting vertolkte mening dat een huurder geen bescherming zou genieten bij een mondelinge woninghuurovereenkomst (*Parl. St. Kamer* 2006-07, nr. 51-2874/001, 3), is onjuist. Het staat niet vast dat de woninghuurder beter beschermd zou zijn door een schriftelijk dan door een mondeling contract, rekening houdend met het ontbreken van een van overheidswege opgelegde typehuurovereenkomst en de vaststelling dat huurders vaak te maken krijgen met toetredingscontracten met voor hen ongunstige bedingen (N. BERNARD, "La loi du 25 avril 2007 et les nouvelles dispositions en matière de bail à loyer", *l.c.*, 521).

<sup>61</sup> M. DAMBRE, *o.c.*, 309, nr. 698; M. DAMBRE, "Wijzigingen aan het huurrecht 2006-2007", *l.c.*, 169, nr. 16; A. VAN OEVELEN, "Wijzigingen in het (woning)huurrecht", *l.c.*, 299.

<sup>62</sup> GwH 26 juni 2008, nr. 93/2008, *RW* 2008-09, 43, *Huur* 2009, 30, overweging B.43.

<sup>63</sup> Ingevoegd bij artikel 98 van de Wet van 25 april 2007 houdende diverse bepalingen (IV), *BS* 8 mei 2007.

<sup>64</sup> Artikel 19, 3° W. Reg..

<sup>65</sup> Aldus gewijzigd door artikel 64 van de Programmawet I van 27 december 2006, *BS* 28 december 2006, ed. 3.

<sup>66</sup> Ingevoegd door artikel 74 van de Programmawet I van 27 december 2006, *BS* 28 december 2006. De bepaling is het gevolg van een amendement nr. 6 van de regeringspartijen op het ontwerp van programmawet (*Parl. St. Kamer* 2006-07, nr. 51-2773/7, 2).

<sup>67</sup> Zie de overgangsbepalingen en de mogelijkheid tot uitstel van de inwerkingtreding tot 1 september 2007 in artikel 75 van de Programmawet I van 27 december 2006. Van deze uitstelmogelijkheid werd geen gebruik gemaakt.

<sup>68</sup> Om niet geheel duidelijke redenen hanteert artikel 35, eerste lid, 7° W. Reg. het begrip "de uitsluitend tot huisvesting gebruikte onroerende goederen" van een gezin of een alleenstaande, wat een ander begrip lijkt dan de woninghuur zoals gedefinieerd in artikel 1 woninghuurwet (cf. A. COPPENS, "De registratie van het voor huisvesting bestemde huurcontract", *RW* 2006-07, 1097 die meent dat het begrip ruimer is dan woninghuur). Ten gevolge van deze onduidelijke definiëring kon worden gesteld dat woninghuurovereenkomsten met huurders die

van de verhuurder. Daardoor komt er op het gebied van woninghuur een einde aan de regeling die de registratieverplichting als een ondeelbare verbintenis op de huurder en de verhuurder legt.<sup>69</sup> Ten gevolge van de burgerrechtelijke herhaling van de verplichting van de verhuurder om in te staan voor de registratie van het huurcontract, die van dwingend recht is, wordt belet dat de verhuurder deze fiscale verplichting ten aanzien van de fiscus door middel van een beding in het huurcontract toch op de huurder zou afwentelen.<sup>70</sup> De doelstelling van deze regeling is om zo veel mogelijk woninghuurcontracten te laten registreren, zodat de huurder ten gevolge van het verwerven van een vaste datum een betere bescherming (meer bepaald die van artikel 9, eerste lid woninghuurwet) geniet in geval van vervreemding van het gehuurde goed.<sup>71</sup>

36. In een arrest van 27 mei 2008 oordeelde het Grondwettelijk Hof dat het verschil in behandeling in de bepalingen van het Wetboek van Registratierechten tussen de huurcontracten uitsluitend bestemd voor huisvesting en de andere huurcontracten steunt op een objectief criterium dat pertinent is om het door de wetgever gestelde doel - het verhogen van het aantal geregistreerde contracten om aldus de huurders een betere bescherming te bieden - te bereiken. De belangrijkste verantwoording die met betrekking tot de registratieverplichting ten laste van de verhuurder uit de memorie van toelichting blijkt, is de lapidare vaststelling dat de verhuurders doorgaans wel goed op de hoogte zijn van de fiscale verplichting om een schriftelijk huurcontract te registreren.<sup>72</sup> Het was de vraag of deze twijfelachtige motivering een afdoende verantwoording inhield voor het verschil in behandeling dat de nieuwe wettelijke bepaling tussen huurders en verhuurders invoert. Het Grondwettelijk Hof zag hier echter geen probleem van ongelijke behandeling in en verwees naar het bestaan van professionele eigenaarsverenigingen die de verhuurders informatie verstrekken over de op hen rustende verplichtingen en de vaststelling dat verhuurders zich, sneller dan huurders, professioneel organiseren. De omstandigheid dat de registratieplicht enkel nog rust op de verhuurder is niet van dien aard aan de maatregel zijn evenredig karakter te ontnemen, omdat er voor de verhuurder in wezen niets verandert, nu hij ook voorheen, zij het samen met de huurder, gehouden was tot registratie over te gaan. Bovendien wordt de registratie kosteloos. Ten slotte is het verschil in registratietermijn ook niet van dien aard dat de bestreden bepaling haar evenredig karakter wordt ontnomen, omdat die verkorting niet

---

geen gezin vormen, die meer dan één gezin vormen of gemengde huurovereenkomsten (handelshuur of gedeeltelijk beroepsgebruik met bewoning) onderworpen blijven aan de registratietermijn van vier in plaats van twee maanden (E. RQUIER, "Modifications des dispositions du Code civil en matière de bail par les dispositions fiscales de la loi-programme du 27 décembre 2006 – Une irruption malheureuse de la loi fiscale dans le droit des baux", *TBBR* 2007, 280; J. VANSTEENE, "Nieuwe registratieformaliteiten voor bepaalde huurovereenkomsten: waarom, wanneer, wie, waar en hoe?", *Huur* 2007, 181). Daartegen kan worden ingebracht dat de slordige redactie van de wettekst, moet wijken voor de duidelijke doelstelling die de wetgever nastreeft en die erin bestaat alle woninghuurcontracten en de huurcontracten met betrekking tot studentenkamers te regelen (zie in die zin N. BERNARD, "Le nouveau régime de l'enregistrement du bail d'habitation (ou quand un objectif peut en cacher un autre)", *JT* 2007, 237). Zolang de ongelukkige terminologie niet door de wetgever wordt gewijzigd, kan dit wel tot gevolg hebben dat woninghuurcontracten die niet uitsluitend tot hoofdverblijfplaats worden bestemd en een gedeeltelijk beroepsgebruik toelaten, niet kunnen genieten van de kosteloze registratie (J. COLAES, "Recente wijzigingen in de Huurwet 2006-2007", *Huur* 2007, 137, nr. 31).

<sup>69</sup> M. DAMBRE, "Wijzigingen aan het huurrecht 2006-2007" in X, *Rechtskroniek voor het Notariaat*, deel 12, Brugge, die Keure, 2008, 170, nr. 18.

<sup>70</sup> M. DAMBRE, *De huurprijs. Analyse van de financiële verbintenissen van de huurder en onderzoek naar de mogelijkheid tot objectivering van de woninghuurprijzen*, Brugge, die Keure, 2009, 299, nr. 681; E. SPRUYT, "Gewijzigde regels van registratierecht voor (sommige) huurcontracten", *Not.Fisc.M.* 2007, 272, nr. 43.

<sup>71</sup> *Parl. St. Kamer* 2006-07, nr. 51-2773/001, 53 (memorie van toelichting).

<sup>72</sup> *Parl. St. Kamer* 2006-07, nr. 51-2773/001, 54 (memorie van toelichting).

enkel in het voordeel van de huurder speelt, maar ook van de verhuurder, “*die vanaf dan de bescherming inzake de opzeggingsmogelijkheden in de woninghuurwet geniet*”.<sup>73</sup>

37. Een onderhands schriftelijk huurcontract moet in de regel binnen vier maanden na het sluiten ervan worden geregistreerd op het registratiekantoor van het gebied waarin het goed gelegen is.<sup>74</sup> Sinds 1 januari 2007 geldt er voor de zogenaamde “*zuivere-woninghuurcontracten*”<sup>75</sup> een ingekorte termijn van twee maanden.<sup>76</sup> Indien het huurcontract in de notariële vorm wordt verleden, moet de registratie plaatsvinden binnen de 15 dagen na het verlijden van de akte, op het registratiekantoor van het gebied waarin het kantoor van de notaris gelegen is.<sup>77</sup>

38. Het evenredig registratierecht voor huurcontracten bedraagt in de regel van 0,2 % en wordt berekend op het totale bedrag van de huurgelden, eventueel verhoogd met de huurlasten, voor de hele huurperiode.<sup>78</sup> Verhuurde onroerende goederen die uitsluitend<sup>79</sup> tot huisvesting worden gebruikt, waaronder het merendeel van de woninghuurcontracten vallen, worden belastingvrij geregistreerd<sup>80</sup>, zelfs indien zij in notariële vorm worden verleden. Voor woninghuurovereenkomsten die in de notariële vorm worden verleden, is er wel een recht op geschriften van 50 euro verschuldigd.<sup>81</sup> Op een onderhandse huurovereenkomst is geen recht op geschriften verschuldigd.<sup>82</sup> Het beroep tot nietigverklaring tegen die verschillende taxatie werd verworpen, aangezien de wetgever noodzakelijkerwijze rekening moet houden met de moeilijkheden, inzonderheid wat betreft de administratieve en infrastructurele kosten voor de invorderende administratie bij de inning van de belasting, waarvoor de administratie een openbaar ambtenaar kan aanspreken en gelet op het geringe bedrag van de belasting die niet als kennelijk onevenredig kan worden beschouwd.<sup>83</sup>

39. De kosten verbonden aan een te late registratie van het woninghuurcontract, dit wil zeggen meer dan twee maanden na de datum van de akte<sup>84</sup>, zijn volledig ten laste van de verhuurder. Het betreft een bepaling van dwingend recht<sup>85</sup> en zelfs van openbare orde voor

<sup>73</sup> GwH 27 mei 2008, nr. 84/2008, *Huur* 2009, 20. Met die laatste overweging wordt er verwezen naar de burgerrechtelijke sanctie in geval van niet (tijds) registratie in artikel 3, § 5, derde lid woninghuurwet.

<sup>74</sup> Artikel 32, 5° W. Reg..

<sup>75</sup> Daarmee worden de huurcontracten bedoeld die uitsluitend tot huisvesting van een gezin of één persoon bestemd zijn, waarbij zij staan tegenover de fiscaal aangeduide “*andere huurovereenkomsten*”, waarvoor de algemene termijn van vier maanden geldt en die niet vrijgesteld zijn van het registratierecht (E. SPRUYT, *l.c.*, 262, nrs. 15-16).

<sup>76</sup> Wijziging door artikel 63 van de Programmawet I van 27 december 2006, *BS* 28 december 2006, ed. 3.

<sup>77</sup> Artikel 32, 1° W. Reg..

<sup>78</sup> Artikelen 83 en 84 W. Reg..

<sup>79</sup> In geval van gemengd gebruik, blijft de voorheen aanvaarde mogelijkheid bestaan om het huurcontract op te splitsen in twee afzonderlijke contracten en deze afzonderlijk ter registratie aan te bieden. Voor zover partijen alle burgerrechtelijke gevolgen van de opsplitsing respecteren kan men aldus het evenredig registratierecht op het gedeelte bestemd voor huisvesting vermijden (zie FOD Financiën, Circulaire nr. 10/2007 (AFZ 6/2007) van 9 mei 2007, [www.fisconet.fgov.be](http://www.fisconet.fgov.be), nr. 3; J. RUYSEVELDT, “Huur – Vrijstelling”, *Registratierechten 2006-2007*, afl. 3, 7; E. SPRUYT, *l.c.*, 261, nr. 9 en 265, nr. 26).

<sup>80</sup> Artikel 161, 12° W. Reg.. Deze regel geldt voor de huurcontracten gesloten vanaf 1 januari 2007.

<sup>81</sup> Artikel 3 van het Wetboek diverse rechten en taksen, ingevoegd door artikel 7 van de Wet van 19 december 2006, *BS* 29 december 2006, ed. 6; D. MEULEMANS, “Algemene situering. De huurovereenkomst, de huurprijs en de huurwaarborg. Bespreking van de nieuwe voorschriften”, *Huur* 2007, 123, nr. 145.

<sup>82</sup> J. COLAES, *l.c.*, 140, nr. 57.

<sup>83</sup> GwH 4 maart 2008, nr. 43/2008, *Huur* 2009, 15.

<sup>84</sup> Zie artikel 32, 5° W. Reg., zoals gewijzigd door artikel 63 Programmawet I van 27 december 2006.

<sup>85</sup> *Parl.St.* Kamer 2006-07, nr. 51-2773/7, 2.



wat betreft de bepalingen uit het Wetboek der Registratierechten<sup>86</sup>, zodat afwijkende bepalingen, die veelvuldig voorkwamen in schriftelijke huurcontracten, op het gebied van woninghuur geen uitwerking meer kunnen krijgen. De verhuurder mag de nadelige gevolgen van de niet-registratie niet op de huurder afwentelen. Het betreft de fiscale boete van 25 euro wegens niet-tijdige registratie; die boete is verschuldigd zelfs indien er geen registratierecht in geval van tijdige aanbieding ter registratie wordt geheven.<sup>87</sup>

40. De wettekst spreekt enkel van “kosten” die ten laste van de verhuurder blijven; de huurder zal derhalve nog steeds bepaalde nadelige gevolgen van de niet-registratie kunnen ondervinden, meer bepaald in het geval waarin hij nog geen zes maanden het gehuurde goed betreft en het gehuurde goed wordt verkocht of op een ander wijze wordt vervreemd. De verkrijger dient in dit geval de huurovereenkomst niet te respecteren (artikel 9, tweede lid van de woninghuurwet). De huurder kan de oorspronkelijke verhuurder echter wegens een tekortkoming in zijn verplichting om het rustig genot van het gehuurde goed te garanderen zolang de huurovereenkomst loopt<sup>88</sup>, en nu ook wegens de miskennis van de door de wet aan hem opgelegde registratieverplichting, aansprakelijk stellen.<sup>89</sup>

41. De vervulling van de fiscale verplichting tot registratie geschiedt door op het kantoor van de ontvanger van de registratierechten van de ligging van het goed zoveel originele exemplaren van de overeenkomst aan te bieden als er partijen zijn. In de akte moet het aantal originele exemplaren worden vermeld. Naast de originele exemplaren moet er bij de registratie tevens een extra door de partijen ondertekend exemplaar van de overeenkomst worden gevoegd. Dit exemplaar (dat een kopie mag zijn) wordt op het registratiekantoor behouden. Vanaf 1 januari 2007 wordt de registratieformaliteit sterk vereenvoudigd. De verhuurder hoeft zich niet meer persoonlijk op het registratiekantoor aan te bieden; het volstaat voortaan om de huurovereenkomst in kopie op te sturen, te faxen of in pdf-formaat<sup>90</sup> vergezeld van een elektronische handtekening<sup>91</sup> door te mailen naar het bevoegde registratiekantoor. Het registratiekantoor stuurt de overeenkomst na registratie per post terug.<sup>92</sup>

42. Niets belet dat de huurder het woninghuurcontract ter registratie aanbiedt, hoewel hij daarvan op fiscaal vlak is vrijgesteld.<sup>93</sup> De huurder heeft daarbij belang, gelet op de volledige tegenwerpelijkheid van het huurcontract aan een eventuele derde verkrijger na registratie. Een verbintenis kan altijd volgens artikel 1236 BW worden uitgevoerd door een derde die daarbij belang heeft.<sup>94</sup> Is de termijn van twee maanden na het aangaan van de overeenkomst

---

<sup>86</sup> A. COPPENS, *l.c.*, 1097.

<sup>87</sup> Artikel 41 Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten.

<sup>88</sup> In een arrest van 19 oktober 1990 zegt het Hof van Cassatie dat de verhuurder op grond van artikel 1719, 3° BW de verplichting heeft om aan de koper de naleving van de lopende huurovereenkomst op te leggen in geval van vrijwillige vervreemding, ook al heeft de huurovereenkomst op dat ogenblik geen vaste datum (Cass. 19 oktober 1990, *Arr. Cass.* 1990-91, 203 en *Pas.* 1991, I, 179).

<sup>89</sup> M. DAMBRE, *o.c.*, 300, nr. 681; M. DAMBRE, “Wijzigingen aan het huurrecht 2006-2007”, *l.c.*, 172, nr. 23.

<sup>90</sup> Zie FOD Financiën, Circulaire nr. 10/2007 (AFZ 6/2007) van 9 mei 2007, [www.fisconet.fgov.be](http://www.fisconet.fgov.be).

<sup>91</sup> Dit voorschrift geldt voorlopig niet, aangezien de Administratie niet is uitgerust om deze voorwaarde na te gaan (FOD Financiën, Circulaire nr. 10/2007 (AFZ 6/2007) van 9 mei 2007, [www.fisconet.fgov.be](http://www.fisconet.fgov.be), nr. 16; E. SPRUYT, *l.c.*, 268, nr. 36).

<sup>92</sup> FOD Financiën, *Een huurcontract laten registreren...een makkelijk te vervullen verplichting*, <http://minfin.fgov.be>; J. VANSTEENE, *l.c.*, 183.

<sup>93</sup> *Parl. St. Kamer* 2006-07, nr. 51-2773/001, 54 (memorie van toelichting).

<sup>94</sup> N. BERNARD, “Le nouveau régime de l’enregistrement du bail d’habitation”, *l.c.*, 235.

verstrekken, dan is de fiscale boete ten laste van de verhuurder, zelfs als de huurder het contract ter registratie aanbiedt.<sup>95</sup>

### ***B. Sanctie in geval van niet-registratie***

43. De verhuurder die een schriftelijk woninghuurcontract niet registreert ondergaat naast een eventuele fiscale boete een burgerrechtelijke sanctie. Ten gevolge van de invoering van een derde lid in artikel 3, § 5 van de woninghuurwet kan een huurder, wiens huurcontract door de verhuurder niet binnen een termijn van twee maanden werd geregistreerd, sinds 1 juli 2007<sup>96</sup> de huurovereenkomst onmiddellijk beëindigen, zonder een opzeggingstermijn in acht te moeten nemen en zonder de wettelijke vergoeding wegens beëindiging van de overeenkomst tijdens de eerste drie jaar van de huurperiode te moeten betalen.<sup>97</sup> De verhuurder kan in een dergelijk geval geen aanspraak maken op een wederverhuringvergoeding in geval van gerechtelijke ontbinding, omdat de huurder geen fout begaat door de overeenkomst zonder opzeggingstermijn te verbreken.<sup>98</sup> De sanctie geldt “*zolang de huurovereenkomst niet is geregistreerd*”, zodat de beoordeling gebeurt op het ogenblik dat de huurder de woning verlaat; het helpt de verhuurder niet om de overeenkomst daarna alsnog te laten registreren.<sup>99</sup> Andere financiële verbintenissen, zoals de vergoeding van de eventuele huurschade of de wederverhuringvergoeding in geval van gerechtelijke ontbinding wegens wanbetaling van de huur<sup>100</sup>, blijven onverkort verschuldigd.

44. De gevolgen van de *ad nutum* beëindiging door de huurder worden voor de verhuurder op tweeërlei vlak verzacht. Enerzijds blijft het vereiste van kracht dat de huurder wel degelijk nog een opzegging aan de verhuurder ter kennis moet brengen, anderzijds kan, in toepassing van artikel 3, § 9 van de woninghuurwet, een dergelijke opzegging die te allen tijde kan worden gegeven, slechts uitwerking krijgen de eerste dag van de maand na de maand waarin de opzegging wordt gegeven. Aldus blijft de huurder die opzegt in de loop van een maand, de huurprijs voor die maand verschuldigd.<sup>101</sup>

45. Critici van deze regeling verwijzen naar de aanvullende en beperkende werking van de goede trouw, op grond waarvan een huurder niet “*brutaal*” gebruik zou mogen maken van de sanctie van artikel 3, § 5, derde lid van de woninghuurwet. De huurder zou er bij het geven van de opzegging zonder termijn moeten over waken dat er een voldoende termijn<sup>102</sup> wordt gegeven, opdat bijvoorbeeld de plaatsbeschrijving bij het einde van de huur kan worden opgesteld. De opzegging zou ook moeten worden getoetst aan de criteria van rechtsmisbruik,

<sup>95</sup> M. DAMBRE, *o.c.*, 303, nr. 688.

<sup>96</sup> Geoordeeld werd dat de regeling niet van toepassing was op een huurder die de woning in februari 2007 had verlaten, zie Vred. Veurne-Nieuwpoort 5 juni 2008, *Huur* 2009, 82.

<sup>97</sup> Ingevoegd door artikel 73 van de Programmawet I van 27 december 2006. De bepaling is het gevolg van een amendement nr. 5 van de regeringspartijen op het ontwerp van programmawet. De termijn van twee maanden geeft de verhuurder de tijd om zijn fiscale en burgerrechtelijke verplichting tot registratie uit te voeren; binnen die termijn kan de huurder het woninghuurcontract niet stopzetten zonder de opzeggingstermijn of de vergoeding bedoeld in artikel 3, § 5 van de woninghuurwet te respecteren (*Parl. St. Kamer* 2006-07, nr. 51-2773/007, 2).

<sup>98</sup> Vred. Wareme 13 november 2008, *Huur* 2009, 77; zie ook Vred. Doornik (II) 8 juni 2008, *JT* 2009, 34.

<sup>99</sup> Vred. Veurne-Nieuwpoort 9 oktober 2008, *Huur* 2009, 80.

<sup>100</sup> *Contra* Vred. Wareme 4 december 2008, *Huur* 2009, 78.

<sup>101</sup> S. BEYAERT, *o.c.*, 150, nr. 11; A. COPPENS, *l.c.*, 1098; M. DAMBRE, *o.c.*, 304, nr. 690; M. DAMBRE, “Wijzigingen aan het huurrecht 2006-2007”, *l.c.*, 173, nr. 26; E. RIQUIER, *l.c.*, 282, nr. 14.

<sup>102</sup> De huurder kan afstand doen van de vrijstelling om een opzeggingstermijn in acht te nemen, door in zijn opzeggingsbrief een opzeggingstermijn te vermelden; in dat geval dient hij zich aan die termijn te houden (Y. MERCHIEERS, *Les Baux. Le bail de résidence principale* (tiré à part *Rép. Not.*), Brussel, Larcier, 1998, 122, nr. 151; E. RIQUIER, *l.c.*, 283, nr. 18).

waarvoor het weinig overtuigende voorbeeld wordt gegeven van de huurder die beslist heeft de huurovereenkomst te beëindigen, maar wetende dat hij geen opzeggingstermijn moet respecteren, de verhuurder pas laat daarvan verwittigt.<sup>103</sup>

## § 6. BEMIDDELINGSKOSTEN I.G.V. WONINGHUUR

### *A. Draagwijdte en sanctie*

46. Sinds de inwerkingtreding van de wet van 18 juni 2009<sup>104</sup> kunnen derden (hierbij wordt voornamelijk gedacht aan vastgoedmakelaars) de kosten voor hun bemiddeling bij de verhuring van onroerende goederen niet meer ten laste leggen van de huurder, tenzij de huurder hiertoe rechtstreeks opdracht gaf. Elk beding dat de bemiddelingskosten toch ten laste van de huurder zou leggen, “wordt voor niet geschreven gehouden” (artikel 5ter woninghuurwet). Deze omschrijving toont aan dat de wetgever een dergelijk beding, dat bijvoorbeeld in de vorm van een beding ten gunste van een derde in het huurcontract kan worden opgenomen, nietig acht, waarbij de huurder, als beschermde partij, de relatieve nietigheid ervan kan inroepen.<sup>105</sup>

### *B. Ratio legis*

47. Met de invoeging van een artikel 5ter in de woninghuurwet wenst de wetgever een einde te stellen aan een praktijk die in bepaalde regio's, onder meer in Brugge en in het Waasland, voorkomt. Die praktijk bestaat erin dat eigenaars van een huurpand, die beroep doen op een vastgoedmakelaar bij hun zoektocht naar een nieuwe huurder, de bemiddelingskosten die deze makelaars aanrekenen, doorrekenen aan de huurder. Deze praktijk stemt niet overeen met de economische en juridische realiteit van de lastgeving<sup>106</sup> die bestaat tussen de verhuurder en de vastgoedmakelaar.<sup>107</sup> De verhuurder geeft immers opdracht aan een makelaar om een nieuwe huurder te zoeken, waarbij de huurder volledig buiten deze lastgeving staat. Hij heeft er, in tegenstelling tot de verhuurder die leegstand en derving van huurinkomsten wenst te vermijden, in beginsel geen belang bij, maar moet wel de tegenprestatie - het betalen van het loon van de lasthebber - leveren.<sup>108</sup>

48. Het verbod is van toepassing ongeacht de vormen van beëindiging voorzien in de woninghuurwet. Dergelijke praktijken kunnen volgens de indieners van het wetsvoorstel niet door de beugel en schaden de reputatie van het beroep van vastgoedmakelaar op ernstige wijze. Een dergelijke bepaling negeert namelijk de dwingende bepalingen van de woninghuurwet betreffende de wijze van beëindiging en de eventueel hieraan verbonden schadevergoeding bij onregelmatige of voortijdige opzegging.<sup>109</sup>

<sup>103</sup> E. RIQUIER, *l.c.*, 282, nrs. 15-17.

<sup>104</sup> Wet van 18 juni 2009 tot aanvulling van de woninghuurwet met betrekking tot aanrekening van bemiddelingskosten van een derde aan de huurder, *BS* 7 augustus 2009.

<sup>105</sup> M. DAMBRE, “Actuele ontwikkelingen algemeen huurrecht en woninghuur 2003-2009” in Instituut Notarieel recht, *Rechtskroniek voor het Notariaat*, deel 15, Brugge, die Keure, 2009, 91, nr. 71.

<sup>106</sup> Terecht werd opgemerkt dat een bemiddelingsopdracht van een vastgoedmakelaar niet altijd een lastgeving inhoudt. Indien de makelaar geen vertegenwoordigingsbevoegdheid heeft en voornamelijk materiële handelingen stelt, betreft het een dienstenprestatie waarop de regels van de aanneming van werk van toepassing zijn (A. COPPENS, “Kosten van bemiddeling bij woninghuurovereenkomsten”, *RW* 2009-10, 44, nr. 4).

<sup>107</sup> *Parl. St.* Senaat 2008-09, nr. 4-1047/3, 2; *Parl. St.* Kamer 2008-09, nr. 52-1949/002, 3.

<sup>108</sup> *Parl. St.* Senaat 2008-09, nr. 4-1047/1, 1 (toelichting).

<sup>109</sup> *Parl. St.* Senaat 2008-09, nr. 4-1047/1, 2 (toelichting).

De toelichting bij het oorspronkelijke wetsvoorstel stelt dat gezien het feit dat er in de betrokken regio's nog weinig betaalbare huurwoningen beschikbaar zouden zijn, de vastgoedmakelaar zich in een machtspositie bevindt om de kosten door te rekenen aan de huurder. Dergelijke praktijken bemoeilijken de toegang tot de private huurmarkt aanzienlijk en vormen een ernstige inbreuk op de wilsautonomie van de huurder bij het sluiten van de huurovereenkomst.<sup>110</sup>

### *C. Toepassingsgebied*

49. Onder het begrip “kosten voor bemiddeling” moet worden begrepen elke rechtstreekse of onrechtstreekse kost die voortvloeit uit de opdracht van een bemiddelende derde, met het oog op de totstandkoming van een huurovereenkomst of het zoeken van een nieuwe huurder bij het beëindigen van de huurovereenkomst, conform de bepalingen van de woninghuurwet en ongeacht of deze beëindiging gebeurt op initiatief van de huurder of de verhuurder.<sup>111</sup> Ook dossierkosten die de makelaar aan de huurder zou aanrekenen, vallen onder het verbod<sup>112</sup>, net zoals bedingen waarbij de huurder er zich toe verbindt om bij beëindiging van de huur opnieuw een beroep te doen op dezelfde vastgoedmakelaar om een nieuwe huurder te vinden voor het pand.<sup>113</sup>

50. Tijdens de parlementaire bespreking wees de vertegenwoordiger van de minister van Justitie erop dat het wetsontwerp uitdrukkelijk in de mogelijkheid voorziet dat de makelaarskosten wel ten laste van de huurder kunnen vallen, op voorwaarde dat de huurder de werkelijke opdrachtgever is (zie artikel 5ter in fine woninghuurwet). De overeenkomst tussen de makelaar en de huurder die met dat doel wordt opgesteld, zal in de meeste gevallen los staan van het huurcontract.<sup>114</sup>

51. Bijgevolg zijn de kosten ten laste van de huurder indien deze voortijdig zijn contract beëindigt en zelfstandig beslist om een vastgoedmakelaar aan te spreken met het oog op de wederverhuur, waarvoor hij in de meeste gevallen een afzonderlijke overeenkomst zal sluiten.<sup>115</sup>

## **§ 7. DE HUURWAARBORG**

### *A. Situering*

52. Artikel 103 van de wet houdende diverse bepalingen (IV) van 25 april 2007<sup>116</sup> heeft artikel 10 van de woninghuurwet herschreven, waarbij de regeling van de waarborg op een rekening op naam van de huurder grotendeels behouden bleef, op de vermindering van het maximum bedrag van drie naar twee maanden huur na. De huurwaarborg kan, naar keuze van de huurder, voortaan ook worden gesteld in de vorm van een bankwaarborg die het de huurder mogelijk maakt de waarborg progressief samen te stellen, of in de vorm van een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een financiële

<sup>110</sup> Parl. St. Senaat 2008-09, nr. 4-1047/1, 2 (toelichting).

<sup>111</sup> Parl. St. Kamer 2008-09, nr. 52-1949/002, 5.

<sup>112</sup> Parl. St. Senaat 2008-09, nr. 4-1047/3, 2.

<sup>113</sup> Parl. St. Senaat 2008-09, nr. 4-1047/1, 2 (toelichting); Parl. St. Senaat 2008-09, nr. 4-1047/3, 3.

<sup>114</sup> Parl. St. Kamer 2008-09, nr. 52-1949/002, 3.

<sup>115</sup> Parl. St. Kamer 2008-09, nr. 52-1949/002, 5.

<sup>116</sup> BS 8 mei 2007, ed. 3.

instelling. Deze wijziging beoogt de financiële drempel van de private woninghuurmarkt voor huurders met een bescheiden inkomen te verlagen.<sup>117</sup>

## ***B. Toepassingsvoorwaarden***

### **1. Principe: de waarborg bestaat uit een som geld of uit een bankwaarborg**

53. De wettelijke regeling heeft enkel betrekking op de huurwaarborg die bestaat uit een som geld of uit een bankwaarborg. De regeling heeft geen betrekking op waarborgen in een andere vorm. In feite gaat het hier om een dubbele voorwaarde. In de eerste plaats moet in de overeenkomst een waarborg zijn bedongen. Hiervoor geldt het beginsel van de contractvrijheid: partijen kunnen vrij overeenkomen om al dan niet een huurwaarborg te stellen. In de tweede plaats moet deze waarborg uit een som geld bestaan<sup>118</sup> of, sinds de wetwijziging van 25 april 2007, uit een bankwaarborg. In beginsel geldt in verband met de vorm van de waarborg eveneens de contractvrijheid. Uit de wettekst valt af te leiden dat de keuze tussen deze vormen van huurwaarborg enkel aan de huurder toekomt.<sup>119</sup> De waarborg zou evenwel ook kunnen worden bedongen in de vorm van een inpandgeving van waardevolle roerende goederen, effecten enzovoort, maar in die gevallen is de regeling van artikel 10 van de woninghuurwet niet van toepassing.<sup>120</sup> Op dit punt is de wettelijke regeling onvolmaakt; wat baat het immers om een exclusief keuzerecht te reserveren voor de huurder binnen het wettelijke waarborgstelsel, indien de wet niet uitsluit dat er voor een andere vorm van huurwaarborg kan worden gekozen?

### **2. Omvang van de huurwaarborg**

54. Inzake woninghuur mocht de waarborg bestaande in een som geld volgens de oorspronkelijke regeling maximum drie maanden huurprijs bedragen. Door de wet van 25 april 2007 wordt dit maximum verminderd tot twee maanden huur, voor de huurwaarborg die ineens bij de aanvang van de huur moet worden gesteld door storting op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder (artikel 10, §1, derde lid woninghuurwet). Deze wijziging geschiedde uit overwegingen van versterking van het recht op behoorlijke huisvesting door middel van het verlagen van de financiële drempel om toegang tot de private huurmarkt te krijgen.<sup>121</sup> Kiest de huurder voor het stellen van een bankwaarborg, dan geldt nog het oorspronkelijke maximum van drie maanden huurprijs. Opteren partijen voor een zekerheid die niet onder het wettelijk waarborgstelsel valt, dan zijn de wettelijke maxima niet van toepassing.<sup>122</sup>

<sup>117</sup> *Parl. St. Kamer* 2006-07, nr. 51-2873/001, 76-77 (memorie van toelichting).

<sup>118</sup> *Parl. St. Senaat* 1982-83, nr. 556/2, 74; *Parl. St. Kamer* 1983-84, nr. 807/9, 44; A. VAN OEVELEN, *Overzicht van de recente ontwikkelingen in het huurrecht*, Antwerpen, Apeldoorn, Maklu, 1986, 103, nr. 117.

<sup>119</sup> N. BERNARD, "La loi du 25 avril 2007 et les nouvelles dispositions en matière de bail à loyer", *l.c.*, 519; J. COLAES, *l.c.*, p. 157, nr. 171; D. MEULEMANS, *l.c.*, 124, nr. 152 en 127, nr. 172.

<sup>120</sup> Zie bijvoorbeeld Rb. Luik 12 september 2001, *JLMB* 2001, 1713; Vred. Grâce-Hollogne 12 september 2000, *JLMB* 2001, 1268. Zie na de inwerkingtreding van de wet van 25 april 2007: S. BEYAERT, *o.c.*, 167, nr. 49 die uit een letterlijke lezing van de wettekst en de *ratio legis* afleidt dat andere vormen van waarborg niet aan de huurder kunnen worden opgedrongen, maar hem wel kunnen worden voorgesteld; J. COLAES, *l.c.*, 157, nr. 170; D. MEULEMANS, *l.c.*, 125, nrs. 159 en 161.

<sup>121</sup> Het betalen van een bedrag van vier maanden huishuur ineens (drie maanden waarborg en de eerste maand huishuur) blijkt voor sommige huishoudbudgetten een onoverkomelijke hinderpaal te zijn om een woning te vinden, zie *Parl. St. Kamer* 2006-07, nr. 51-2873/001, 76-77 (memorie van toelichting); *Parl. St. Kamer* 2006-07, nr. 51-2873/020, 13 en 42; *Parl. St. Senaat* 2006-07, nr. 3-2121/4, 9.

<sup>122</sup> J. COLAES, *l.c.*, 156, nr. 169; D. MEULEMANS, *l.c.*, 126, nr. 162.

55. De wettekst vermeldt “*het bedrag dat gelijk is aan 2 of 3 maanden huur*”, zodat het maximum wordt berekend op de naakte of zuivere huurprijs, dit wil zeggen de huurprijs zonder de kosten en lasten waarvan de betaling aan de huurder wordt opgelegd.<sup>123</sup>

### 3. De geïndividualiseerde bankrekening op naam van de huurder

56. De huurwaarborg bestaande uit een som geld moet bij een financiële instelling op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder worden geplaatst. Het is derhalve niet toegelaten dat de verhuurder zou vragen om de geldsom rechtstreeks te ontvangen of op een bankrekening op zijn naam te plaatsen. De som geld dient rechtstreeks geplaatst te worden op de geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder.<sup>124</sup> Het plaatsen van de waarborgsom doet aldus geen afbreuk aan het eigendomsrecht van de huurder over het aldus geplaatste kapitaal, noch over dat van de intresten die in de loop van de huurovereenkomst zullen worden gekapitaliseerd. De huurder is immers de enige titularis van de bankrekening, zij het dat aan de verhuurder een voorrecht op het actief van de rekening wordt toegekend, evenals een blokkeringsbevoegdheid (zie *infra*). De keuze van de kredietinstelling waar de huurder een huurwaarborgrekening op zijn naam opent, komt in beginsel aan de huurder toe, tenzij de huurovereenkomst hierover een regeling zou treffen en een specifieke kredietinstelling zou aanwijzen.<sup>125</sup>

57. De wetwijziging van 25 april 2007 heeft de omvang van een dergelijke huurwaarborg beperkt van drie tot twee maanden huur. Dit is een vrij beperkte waarborg, rekening houdend met de schuldvorderingen die erdoor gewaarborgd worden (achterstallige huur, maar ook huurschade, niet uitgevoerde huurherstellingen en niet betaalde kosten).

58. De interest op de huurwaarborg wordt gekapitaliseerd. Zolang de huurovereenkomst duurt, kunnen de interesten niet van de hoofdsom worden gescheiden. Er kan over het aldus gekapitaliseerd bedrag niet worden beschikt, noch door de huurder, noch door de verhuurder.<sup>126</sup>

Zolang de huurder de verhuurder niet in gebreke stelt om ter zake zijn wettelijke verplichting na te komen, is de verhuurder aan de huurder de gemiddelde marktrente op het bedrag van de waarborg verschuldigd, te rekenen vanaf de overhandiging ervan (artikel 10, §2, eerste lid woninghuurwet). Die gemiddelde marktrente is de rente die de financiële instellingen op dergelijke waarborgrekeningen (termijn- en spaarrekeningen) toepassen.<sup>127</sup> Het sanctionerend karakter van deze bepaling is derhalve bijzonder relatief, rekening houdende met gemiddelde

<sup>123</sup> M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 544, nr. 1373; Y. MERCHIERS, “De huurwaarborg” in J. HERBOTS en Y. MERCHIERS (eds.), *Woninghuur na de Wet van 13 april 1997*, Brugge, die Keure, 1997, 202, nr. 8; P. VERSAILLES, “Garantie locative et droit au logement: quelle protection juridique pour les plus démunis?”, *JT* 1992, 471.

<sup>124</sup> Zie hierover M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 546, nr. 1379; A. VAN OEVELEN, *Overzicht van de recente ontwikkelingen in het huurrecht*, *o.c.*, 104, nr. 119; J. VANKERCKHOVE, “Petite réforme du louage et loyers en 1984”, *l.c.*, 157, nr. 60; O. GUTT, “Garantie locative: l’article 1752bis du Code civil”, *JT* 1984, 132.

<sup>125</sup> M. CLAVIE, “Les conditions financières” in BENOIT, G., DURANT, I., JADOUL, P. en VANWIJCK-ALEXANDRE, M. (eds.), *Le bail de résidence principale*, Brussel, La Charte, 2006, 260, nr. 18, voetnoot 142; W. VAN MINNEBRUGGEN, *o.c.*, 8, nr. 9.

<sup>126</sup> A. VAN OEVELEN, *Overzicht van de recente ontwikkelingen in het huurrecht*, *o.c.*, 104, nr. 119; P. VERSAILLES, *l.c.*, 468.

<sup>127</sup> *Parl. St. Kamer* 1996-97, nr. 717/1, 13 (memorie van toelichting); M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 550, nr. 1392; J.-M. LETIER, *l.c.*, 80; Y. MERCHIERS, “De huurwaarborg”, *o.c.*, 203, nr. 10; A. VAN OEVELEN, “Kroniek van het woninghuurrecht (1998-2005)”, *RW* 2005-06, 1532, nr. 30.

marktrenten tussen 0,85 en 1,70% gedurende de afgelopen jaren.<sup>128</sup> De door de verhuurder verschuldigde interesten worden gekapitaliseerd overeenkomstig artikel 1154 van het Burgerlijk Wetboek.

59. Vanaf de dag waarop de huurder de verhuurder aanmaant de verplichting na te komen de waarborg te blokkeren bij een financiële instelling op een rekening op naam van de huurder, is de wettelijke interest verschuldigd (artikel 10, § 2, tweede lid woninghuurwet). De wettelijke interest, die merkkelijk hoger is dan de gemiddelde marktrente zal worden berekend op het bedrag van de waarborg in hoofdsom, vermeerderd met de tot op het ogenblik van de aanmaning verschuldigde en gekapitaliseerde gemiddelde marktrente.<sup>129</sup>

60. De verhuurder krijgt een voorrecht op het actief van de huurwaarborgrekening. Het voorrecht van de verhuurder heeft betrekking op elke schuldvordering voortvloeiend uit de gehele of gedeeltelijke niet-nakoming van de verplichtingen door de huurder. De vordering van de verhuurder kan derhalve betrekking hebben op de niet-betaling van de huurprijs, de indexeringen en/of kosten en lasten, niet of slecht uitgevoerde huurherstellingen en huurschade zodat het gehuurde goed niet kan worden teruggegeven in de staat waarin de huurder het ontvangen heeft.<sup>130</sup> Het voorrecht van de verhuurder kan worden uitgeoefend op het actief van de waarborgrekening, of, wat nauwkeuriger lijkt, op de schuldvordering van de huurder ten aanzien van de kredietinstelling.<sup>131</sup> Het voorrecht kan derhalve zowel op de hoofdsom als op de gekapitaliseerde interesten van de door de huurder gestelde waarborgsom worden uitgeoefend. Om van het voorrecht te kunnen genieten, is vereist dat aan alle wettelijke toepassingsvoorwaarden is voldaan, in het bijzonder aan de vereiste van plaatsing op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder bij een financiële instelling. Bezit de rekening niet de kenmerken van de specifieke huurwaarborgrekening die alle financiële instellingen aanbieden, dan kan de verhuurder op die rekening geen voorrecht laten gelden en zal de bank schuldvergelijking kunnen toepassen tussen het saldo op de rekening en een schuldvordering die zij op de huurder heeft.<sup>132</sup>

#### 4. De huurwaarborg in de vorm van een bankwaarborg

61. Sinds de wetwijziging van 25 april 2007 kan de huurwaarborg naar keuze van de huurder drie vormen aannemen: ofwel een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder bij een financiële instelling (zie *supra*), ofwel een bankwaarborg die het de huurder mogelijk maakt de waarborg progressief samen te stellen, ofwel een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling. Op de bankwaarborg door een financiële instelling zijn de regels met betrekking tot de borgtocht van toepassing (artikelen 2011 tot en met 2039 BW).<sup>133</sup> De financiële instelling die zich borg stelt, verbindt zich persoonlijk ten aanzien van de verhuurder om de verbintenissen van de in gebreke blijvende huurder uit te voeren tot beloop van het bedrag van de huurwaarborg.

<sup>128</sup> Zie de gemiddelden gepubliceerd in het tijdschrift *Huur* sinds eind 2002.

<sup>129</sup> J. VANKERCKHOVE en M. VLIES, "Loi du 13 avril 1997 modifiant certaines dispositions en matière de baux", *JT* 1997, 605, nr. 31.

<sup>130</sup> M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 547, nr. 1381; J.-M. LETIER, *l.c.*, 78; A. VAN OEVELEN, *Overzicht van de recente ontwikkelingen in het huurrecht*, *o.c.*, 104, nr. 120.

<sup>131</sup> M. GRÉGOIRE, *Publicité foncière, sûretés réelles et privilèges*, Brussel, Bruylant, 2006, 320, nr. 747.

<sup>132</sup> Beslagr. Gent 27 maart 2001, *RW* 2003-04, 671.

<sup>133</sup> Brussel 14 juni 2002, *JT* 2003, 4 en *TBH* 2004, 175, noot J.-P. BUYLE en M. DELIERNEUX; J.-M. LETIER, *l.c.*, 72; Y. MERCHIERS, *Le bail en général*, *o.c.*, 246, nr. 355; Y. MERCHIERS, "De huurwaarborg", *o.c.*, 199, nr. 3.

62. Wanneer de huurder kiest voor een bankwaarborg, waarbij hij zich verbindt die volledig samen te stellen door middel van constante maandelijkse afbetalingen gedurende de duur van de huurovereenkomst, met een maximumduur van drie jaar, is deze gelijk aan een bedrag van maximum drie maanden huur. De financiële instelling die de waarborg moet verstrekken, is diegene waar de huurder zijn rekening heeft en waar zijn beroeps- of vervangingsinkomsten<sup>134</sup> worden gestort. De financiële instelling levert het bewijs van de bankwaarborg af door middel van een bij koninklijk besluit vastgesteld standaardformulier.<sup>135</sup>

63. Indien de huurder stopt met het storten van zijn beroeps- of vervangingsinkomens bij zijn financiële instelling, is die instelling gerechtigd om de integrale en onmiddellijke samenstelling van de waarborg te eisen, onverminderd de mogelijkheid voor de huurder om die waarborg over te brengen naar een andere financiële instelling. Deze regeling zal als een wellicht onbedoeld gevolg hebben dat de huurders aan hun huisbankier worden gebonden zolang de huurwaarborg niet volledig is wedersamengesteld.<sup>136</sup>

64. Voor dergelijke huurwaarborgen mogen (moeten) de banken de principes van zorgvuldige kredietverlening kennelijk overboord gooien. De wet van 25 april 2007 voegt immers een bepaling aan artikel 10 van de woninghuurwet toe op grond waarvan een financiële instelling deze waarborg niet kan weigeren om redenen in verband met de kredietwaardigheid van de huurder, niettegenstaande de Wet op het statuut van en het besluit op de kredietinstellingen van 22 maart 1993. De Wet van 12 juni 1991 op het consumentenkrediet wordt eveneens buiten toepassing verklaard (artikel 10, §1, vierde lid woninghuurwet). Hoewel de wetgever geen specifieke sanctie heeft ingevoerd ten aanzien van de weigerachtige financiële instelling, maakt deze door de wet opgelegde verbintenis krachtens artikel 1135 BW deel uit van de rekeningovereenkomst tussen de huurder en zijn bank.<sup>137</sup> De huurder beschikt aldus over de theoretische mogelijkheid de gedwongen uitvoering *in natura* van die verbintenis te eisen, desgevallend onder verbeurte van een dwangsom of de uitvoering bij equivalent in de vorm van een schadevergoeding, voor zover de huurder erin slaagt zijn schade te bewijzen.

65. Naast de vaststelling dat het verlenen van een bankwaarborg een borgstelling van de financiële instelling ten aanzien van de verhuurder uitmaakt, kan worden vastgesteld dat de verhouding tussen de financiële instelling en de huurder het karakter van een kredietovereenkomst vertoont.<sup>138</sup> De huurder is geen enkele debetrente verschuldigd aan de financiële instelling die de bankwaarborg verstrekt.

66. De banksector, met wiens opmerkingen bij het ontwerp geen rekening werd gehouden, staat weigerachtig tegenover de toepassing van deze verplichting. Het beroep tot nietigverklaring dat op 7 november 2007 door de grootbanken werd ingediend bij het Grondwettelijk Hof werd bij arrest van 1 september 2008 afgewezen.<sup>139</sup> De bestreden bepaling strekt ertoe de toegang tot de huurmarkt te bevorderen en aldus past in het raam van het recht op behoorlijke huisvesting. De maatregel die op alle huurders van toepassing is,

---

<sup>134</sup> Of het door het OCMW uitgekeerde leefloon onder dit begrip valt, is niet duidelijk, zie daarover A. VAN OEVELEN, "Wijzigingen in het (woning)huurrecht", *l.c.*, 304.

<sup>135</sup> Zie het model gevoegd als bijlage bij het Koninklijk Besluit van 4 mei 2007 genomen in uitvoering van artikel 10, § 1, laatste lid, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek, *BS* 21 mei 2007.

<sup>136</sup> N. BERNARD, "La loi du 25 avril 2007 et les nouvelles dispositions en matière de bail à loyer", *l.c.*, 519.

<sup>137</sup> A. VAN OEVELEN, "Wijzigingen in het (woning)huurrecht", *l.c.*, 304.

<sup>138</sup> Wij zien daarin geen tegenstrijdigheid, aangezien de verschillende kwalificatie een andere rechtsverhouding betreft; cf. evenwel A. VAN OEVELEN, "Wijzigingen in het (woning)huurrecht", *l.c.*, 304.

<sup>139</sup> GwH 1 september 2008, nr. 130/2008, *Huur* 2009, 46 en *BFR* 2009, 30, noot M. DAMBRE.



ongeacht hun financiële situatie, is relevant om dat doel te bereiken. Die doelstelling zou niet kunnen worden bereikt, indien de niet-kredietwaardig geachte kandidaat-huurders van het toekennen van de bankwaarborg zouden worden uitgesloten.<sup>140</sup>

67. In de praktijk werd vastgesteld dat sommige banken deze vorm van kredietverlening weigeren of afhankelijk stellen van het betalen van vrij hoge dossierkosten door de huurder<sup>141</sup> (die dossierkosten lopen tot 300 euro op), wat deze mogelijkheid voor de door de wetgever beoogde doelgroep buitenspel zet<sup>142</sup> en daardoor in strijd komt met de doelstelling van de wet. Het Grondwettelijk Hof sluit niet uit dat een dergelijke praktijk op grond van de wettekst mogelijk is, maar wijst er op dat “*het strijdig (zou) zijn met de wet, indien die kosten niet evenredig zouden zijn met de aard van de verrichting, wat in voorkomend geval door de bevoegde rechter dient te worden nagegaan*”.<sup>143</sup>

68. Wanneer de huurder kiest voor een bankwaarborg die gelijk is aan een bedrag van maximum drie maanden huur ten gevolge van een standaardcontract<sup>144</sup> tussen een OCMW en een financiële instelling, is het dat OCMW dat daarom verzoekt bij de financiële instelling. De financiële instelling staat daarop de waarborg toe ten gunste van de verhuurder en levert daarvan het bewijs af door middel van een bij koninklijk besluit vastgestelde standaardformulier. Aldus vindt hier een dubbele vorm van borgstelling plaats, de eerste door het OCMW ten gunste van de kredietinstelling, en de tweede door de kredietinstelling ten gunste van de verhuurder.<sup>145</sup> Deze vorm van huurwaarborg is bedoeld voor personen die een leefloon of een vervangingsinkomen genieten. Het OCMW kan zelf beslissen of het zich borg stelt voor de huurder zonder dat deze tot enige tegenprestatie gehouden is of een al dan niet symbolische bijdrage vragen.<sup>146</sup>

69. Bij koninklijk besluit wordt het formulier vastgelegd waarmee de financiële instellingen ten aanzien van de verhuurders zullen bevestigen dat de huurwaarborg toegekend is, ongeacht de manier waarop deze waarborg wordt gevormd. Om begrijpelijke redenen van privacy en de wens om stigmatisering van de huurder te voorkomen, dient ervoor te worden gezorgd dat de verhuurder uit het document niet zou kunnen afleiden of de huurder zelf instaat voor de wedersamenstelling van de waarborg, dan wel of het OCMW hiervoor tussenkomt.<sup>147</sup> Bij Koninklijk Besluit van 4 mei 2007 werd het formulier vastgesteld in uitvoering van artikel 10, § 1, laatste lid woninghuurwet. Het formulier vermeldt de identificatiegegevens van de huurder, de verhuurder en de financiële instelling, alsook volgende bevestiging:

<sup>140</sup> GwH 1 september 2008, nr. 130/2008, *Huur* 2009, 46 en *BFR* 2009, 30, noot M. DAMBRE.

<sup>141</sup> Cf. J. COLAES, “Recente wijzigingen in de Huurwet 2006-2007”, *Huur* 2007, 158, nr. 180.

<sup>142</sup> M. DAMBRE, “Wijzigingen aan het huurrecht 2006-2007” in Instituut Notarieel recht, *Rechtskroniek voor het Notariaat*, deel 12, Brugge, die Keure, 2008, 180, nr. 45.

<sup>143</sup> GwH 1 september 2008, nr. 130/2008, *Huur* 2009, 46 en *BFR* 2009, 30, noot M. DAMBRE, overweging B.8.2. *in fine*.

<sup>144</sup> Daarvan werd vooralsnog geen werk gemaakt. Opgemerkt werd dat bepaalde OCMW's de vroegere praktijk om de huurwaarborg voor te schieten of zich tegenover de verhuurder borg te stellen, willen verder zetten, zodat de vraag kan worden gesteld of deze “*derde vorm van huurwaarborg dan een maat voor niets*” is geweest (A. VAN OEVELEN, “Wijzigingen in het (woning)huurrecht”, *l.c.*, 305).

<sup>145</sup> D. MEULEMANS, *l.c.*, 129, nr. 188.

<sup>146</sup> *Parl. St. Kamer* 2006-07, nr. 51-2873/001, 78 (memorie van toelichting).

<sup>147</sup> *Parl. St. Kamer* 2006-07, nr. 51-2873/001, 77 (memorie van toelichting); *Parl. St. Kamer* 2006-07, nr. 51-2873/020, 13; *Parl. St. Senaat* 2006-07, nr. 3-2121/4, 10.

“de financiële instelling bevestigt dat een huurwaarborg van .....€ zoals voorzien in de huurovereenkomst tussen de hierboven vernoemde huurder en verhuurder, toegekend is”.<sup>148</sup>

### C. Vrijgave van de huurwaarborg

70. Er kan over de huurwaarborg worden beschikt, zowel ten voordele van de huurder als ten voordele van de verhuurder.<sup>149</sup> Uit de (oorspronkelijke) wettekst blijkt dat er niet over de huurwaarborg kan worden beschikt ten voordele van derden of van de financiële instelling.<sup>150</sup> Voorbehoud moet worden gemaakt voor het geval van de verhuurder die in samenloop komt met andere bevoorrechte schuldeisers en die de andere schuldeisers moet laten voorgaan op grond van de hogere rang van hun voorrecht of de anterioriteit van hun voorrecht binnen dezelfde rang.<sup>151</sup>

71. Er zijn twee mogelijkheden om de huurwaarborg, de bankwaarborg<sup>152</sup> vrij te geven: ofwel hebben de partijen een akkoord bereikt, ofwel is er geen overeenstemming tussen de partijen, in welk geval een rechterlijke tussenkomst vereist is (artikel 10, §3 woninghuurwet). Het schriftelijk akkoord tussen partijen of de rechterlijke beslissing vermeldt de bestemming van de vrij te geven bedragen: ofwel volledig aan de verhuurder, ofwel volledig aan de huurder, ofwel een gedeelte aan één van hen en het saldo aan de andere.<sup>153</sup>

72. Indien de partijen een akkoord hebben bereikt, kan door huurder of verhuurder over het bedrag van de rekening worden beschikt of kan de bankwaarborg of de rekening waarop de waarborg opnieuw werd samengesteld worden vrijgegeven. Daartoe is een schriftelijk akkoord noodzakelijk. Het schriftelijk akkoord zal aan de financiële instelling worden overgemaakt, waarna het creditsaldo van de huurwaarborgrekening (kapitaal en gekapitaliseerde intresten min eventuele bankkosten voor de afsluiting van de rekening) kan worden vrijgemaakt of de bankwaarborg geheel of gedeeltelijk kan worden uitgeoefend, respectievelijk beëindigd. De bedragen worden overgemaakt overeenkomstig de instructies van partijen in het schriftelijk akkoord. Het schriftelijk akkoord van de partijen mag ten vroegste na de beëindiging van de huurovereenkomst aan de financiële instelling worden overgemaakt.

73. Indien de partijen niet tot overeenstemming komen, moeten zij zich tot de rechtbank wenden. De rechtbank zal daarop over het lot van het creditsaldo op de huurwaarborgrekening of over de vrijgave van de bankwaarborg beslissen. Indien de huurder de verhuurder heeft aangemaand tot vrijgave van de huurwaarborgrekening, kan de huurder aanspraak maken op moratoire intresten tegen de wettelijke intrestvoet, die zal berekend worden zowel op de oorspronkelijke waarborgsom als op de ondertussen gelopen bankintresten.<sup>154</sup> De partij die de waarborgsom en de bankintresten wil deblokken, zal daartoe een gewoon afschrift van de rechterlijke beslissing moeten voorleggen aan de financiële instelling.

<sup>148</sup> Koninklijk Besluit van 4 mei 2007 genomen in uitvoering van artikel 10, § 1, laatste lid, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek, *BS* 21 mei 2007.

<sup>149</sup> Vergelijk met de voorheen geldende regeling van artikel 1752*bis*, § 1, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek.

<sup>150</sup> A. VAN OEVELEN, *Overzicht van de recente ontwikkelingen in het huurrecht*, o.c., 105, nr. 121.

<sup>151</sup> O. GUTT, *l.c.*, 133.

<sup>152</sup> Hiervoor kunnen ons inziens geen afwijkende contractuele afspraken in verband met een eventuele vervoegde opeisbaarheid bij een vervroegde beëindiging door de huurder worden gemaakt (zie de twijfel bij J. COLAES, *l.c.*, 159, nr. 187).

<sup>153</sup> *Parl. St.* Senaat 1982-83, nr. 556/1, 9 (memorie van toelichting).

<sup>154</sup> Vred. Gent (II) 15 oktober 2001, *Huur* 2002, 141; zie ook M. CLAVIE, o.c., 260, nr. 18.

74. Indien de financiële instelling zou weigeren een schriftelijk akkoord of een vonnis met betrekking tot de vrijgave van een huurwaarborgrekening uit te voeren, kan er een vordering worden ingesteld teneinde een dwangsom voor het vrijmaken van de huurwaarborgrekening aan de financiële instelling op te leggen.<sup>155</sup>

## § 8. DE WONINGKWALITEIT

### *A. Complementariteit van de federale en gewestelijke kwaliteitsnormen*

75. Vanaf de jaren 1990 werd een aanvang genomen met het uitvaardigen van kwaliteitsnormen voor een deel van de verhuurde onroerende goederen, meer bepaald voor de woningen, dit zijn de onroerende en roerende goederen of delen ervan die tot hoofdverblijfplaats van de huurder worden bestemd.<sup>156</sup> Artikel 2 van de woninghuurwet en het KB van 8 juli 1997<sup>157</sup> bevatten elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woonbaarheid, waaraan ten minste voldaan moet zijn bij de verhuring van een roerend of een onroerend goed als hoofdverblijfplaats.<sup>158</sup> Daarnaast zijn er, op grond van de concurrerende bevoegdheid<sup>159</sup> van de gewesten op het gebied van huisvesting, gewestelijke kwaliteitsnormen.<sup>160</sup> In het Vlaamse Gewest gelden daarvoor art. 5 van de Vlaamse Wooncode en het Woningkwaliteitsbesluit van 12 juli 2013. De correlatie tussen beide normenstelsels wordt bewerkstelligd doordat de wet van 25 april 2007<sup>161</sup> de aanhef van het eerste lid van artikel 2, § 2 van de woninghuurwet laat beginnen met de zinsnede “*Onverminderd de normen betreffende de woningen, opgesteld door de Gewesten bij de uitoefening van hun bevoegdheden...*”.<sup>162</sup> De complementariteit van de federale en gewestelijke kwaliteitsnormen wordt beklemtoond doordat onder meer een overzicht van

<sup>155</sup> M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 549, nr. 1387; P. VERSAILLES, *l.c.*, 469.

<sup>156</sup> Artikel 1, § 1 woninghuurwet, zoals gewijzigd door artikel 377 van de Programmawet van 24 december 2002, *BS* 31 december 2002, ed. 1.

<sup>157</sup> *BS* 21 augustus 1997.

<sup>158</sup> Zie daarover M. DAMBRE, “Over huurgenot en woningkwaliteit”, in X, *Overeenkomstenrecht*, XXVIste postuniversitaire cyclus Willy Delva 1999-2000, Antwerpen, Kluwer, 2000, 287-302; M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 176-213, nrs. 404-524.

<sup>159</sup> A. VAN OEVELEN, “De burgerrechtelijke en bestuursrechtelijke regeling van de woningkwaliteit in de Vlaamse en de federale regelgeving”, *RW* 2002-03, 1401-1419.

<sup>160</sup> Voor het Vlaamse Gewest: Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, *BS* 19 augustus 1997 en het B.VI.Reg. 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen (*BS* 1 augustus 2013), hierna aangeduid als *Woningkwaliteitsbesluit*; Voor het Waalse gewest: Code wallon du logement, Decreet van 29 oktober 1998, *BS* 4 december 1998 en het B.W.Reg. van 11 februari 1999, *BS* 13 maart 1999; Voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest: Ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode, *BS* 9 september 2003.

<sup>161</sup> Artikel 101 van de Wet van 25 april 2007 houdende diverse bepalingen (IV), *BS* 8 mei 2007.

<sup>162</sup> Aan de gewestelijke normen wordt over het algemeen een karakter van openbare orde toegekend. Strijdigheid met de gewestelijke normen kan daarom leiden tot de nietigheid van rechtswege van de huurovereenkomst, wat niet steeds een adequate sanctie is. Wij hebben eerder al betoogd dat de nietigheid van rechtswege de door de Woninghuurwet uitgewerkte regeling, onder meer inzake renovatiehuurcontracten, saboteert en de eigen doelstellingen van de Vlaamse Wooncode (het garanderen van huisvesting) doorkruist (zie hierover uitgebreid M. DAMBRE, “Over huurgenot en woningkwaliteit”, *o.c.*, 322-333, nrs. 420-428). Door de inschakeling van de gewestelijke normen in het keurslijf van artikel 2 van de Woninghuurwet en de daarin bepaalde specifieke (en aangepaste) burgerlijke sancties van de gerechtelijke ontbinding van de overeenkomst of de gedwongen uitvoering van herstellingswerken door de verhuurder, lijkt de nietigheidssanctie niet de adequate sanctie te zijn die verplicht zou moeten worden toegepast door de rechter (M. DAMBRE, “Hoe nuttig is nietig? Bedenkingen bij de nietigverklaring van een huurcontract wegens een inbreuk op gewestelijke kwaliteitsnormen”, *T.Vred.* 2008, 114-122; *contra* N. BERNARD, “La loi du 25 avril 2007 et les nouvelles dispositions en matière de bail à loyer”, *l.c.*, 517).

beide stelsels verplicht als bijlage dient te worden gevoegd bij de woninghuurcontracten die vanaf 18 mei 2007 (schriftelijk) worden gesloten.<sup>163</sup>

Ten gevolge van de Zesde Staatshervorming zijn de gewesten sinds 1 juli 2014 exclusief bevoegd m.b.t. de regeling van de woningkwaliteit.

### **B. Uitvoering verhuurdersherstellingen**

76. Belangrijke delen van het algemeen huurrecht zijn van louter aanvullend recht, wat partijen de mogelijkheid biedt daarvan af te wijken. Dit geldt voor de bepalingen betreffende de levering van het gehuurde goed in goede staat van onderhoud,<sup>164</sup> het door de verhuurder te verrichten onderhoud in goede staat<sup>165</sup> en de vrijwaring voor gebreken van het gehuurde goed die het gebruik ervan verhinderen.<sup>166</sup> Het betreft in de regel bepalingen van aanvullend recht, zodat de contractpartijen bij de huurovereenkomst er volledig van kunnen afwijken.<sup>167</sup> Uitzonderingen op het aanvullend karakter worden gemaakt voor de beschermde status van de woninghuurder en de pachter<sup>168</sup>. Voor woninghuurcontracten gesloten vanaf 18 mei 2007 is de verplichting van de verhuurder om in te staan voor alle herstellingen andere dan de huurherstellingen op grond van de nieuwe bepaling van artikel 2, § 2 van de woninghuurwet van dwingend recht.<sup>169</sup> Aan de mogelijkheid om een renovatiehuurcontract te sluiten (artikel 8 woninghuurwet) werd niet geraakt, zodat op volstrekt wettelijke manier kan worden afgeweken van deze regeling van dwingend recht.<sup>170</sup> De herstellingen ten laste van de verhuurder kunnen bij koninklijk besluit worden gedefinieerd.<sup>171</sup> Terecht werd opgemerkt dat deze bepaling met betrekking tot de onderhoudsverplichting van de verhuurder tijdens de duur van de huurovereenkomst niet echt thuishoort in artikel 2 van de woninghuurwet, dat immers voorheen en voor het overige betrekking heeft op de staat van het gehuurde goed op het ogenblik van de ingenottreding van de huurder, zodat het beter als een afzonderlijk artikel zou zijn ingevoegd.<sup>172</sup>

77. Eveneens van aanvullend recht is de relatief beperkte lijst van herstellingen die het algemeen huurrecht ten laste van de huurder legt (artikel 1754 BW), waaraan in de huurpraktijk veelal diverse herstellingen ten laste van de huurder worden toegevoegd. Die

<sup>163</sup> Artikel 11*bis* woninghuurwet, ingevoegd door artikel 102 van de Wet van 25 april 2007 houdende diverse bepalingen (IV), *BS* 8 mei 2007. Zie voor het model van de bijlagen (waarvan er één versie per gewest bestaat): KB van 4 mei 2007, *BS* 21 mei 2007, err. *BS* 31 mei 2007, ed. 2.

<sup>164</sup> Artikel 1719, 1° en artikel 1720, eerste lid BW.

<sup>165</sup> Artikel 1719, 2° en artikel 1720, tweede lid BW.

<sup>166</sup> Artikel 1721 BW.

<sup>167</sup> M. DAMBRE, "Over huurgenot en woningkwaliteit", *o.c.*, 279, nr. 370; H. DE PAGE, *Traité*, IV, 646, nr. 630; P. DE SMEDT, "De staat van de huurwoning en de renovatiehuurovereenkomst na de wet van 13 april 1997" in M. DAMBRE en B. HUBEAU (eds.), *Bijzondere overeenkomsten. Grondige studies. Het gewijzigde Woninghuurrecht*, Antwerpen, Kluwer, 1997, 38; J. VANKERCKHOVE (dir.), *o.c.*, 418-419, nr. 575; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail. Régime général*, Brussel, De Boeck, 1993, 195, nr. 320; Y. MERCHIERS, *Les Baux. Le bail en général* (tiré à part *Rép. Not.*), Brussel, Larcier, 1997, 191, nr. 213.

<sup>168</sup> Artikel 56 Pachtwet bepaalt dat overeenkomsten waarbij de pachter uitdrukkelijk of stilzwijgend afstand doet onder meer van de rechten die de artikelen 1720, tweede lid en 1721 BW hem verlenen voor niet bestaande worden gehouden.

<sup>169</sup> Ingevoegd door artikel 101 wet van 25 april 2007 houdende diverse bepalingen (IV), *BS* 8 mei 2007. Artikel 2, § 2 woninghuurwet verwijst naar de door de Koning desgevallend uit te werken lijst, alsook naar de artikelen 1720, 1754 en 1755 BW, welke bepalingen voortaan van dwingend recht zijn in geval van woninghuur.

<sup>170</sup> *Parl. St.* Kamer 2006-07, nr. 51-2873/020, 29 (Verslag Lahaye-Battheu); S. BEYAERT, *o.c.*, 164, nr. 42.

<sup>171</sup> Vooralsnog werd dit KB niet uitgevaardigd. Ten gevolge van de regionalisering van het huurrecht in de zesde staatshervorming valt hier geen federaal initiatief meer te verwachten.

<sup>172</sup> A. VAN OEVELEN, "Wijzigingen in het (woning)huurrecht", *l.c.*, 302 en 306.

laatste mogelijkheid is door de wetgever in artikel 2, § 2 van de woninghuurwet echter aan banden gelegd voor de woninghuurcontracten gesloten vanaf 18 mei 2007. Aan artikel 1755 BW<sup>173</sup> wordt op het gebied van woninghuur eveneens een dwingend karakter verleend; dit houdt in dat de herstelling van beschadigingen die geacht worden herstellingen ten laste van de huurder te zijn en die alleen het gevolg zijn van ouderdom of overmacht niet meer contractueel ten laste van de woninghuurder kunnen worden gelegd.

### *C. Energieprestatiecertificaat.*

78. Met ingang van 1 januari 2009<sup>174</sup> dient elke eigenaar over een energieprestatiecertificaat te beschikken als hij een “*residentieel gebouw*” wil verhuren. Thans geldt het Energiedecreet van 8 mei 2009.<sup>175</sup> De eigenaar moet een kopie van het energieprestatiecertificaat bij het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst aan de huurder verstrekken. Het doel van deze verplichting is de potentiële huurder te informeren over de energiezuinigheid van de woning en hem toe te laten een inschatting te maken van de kosten van energieverbruik ten aanzien van de gevraagde huurprijs. De verplichting rust duidelijk op de verhuurder-eigenaar; het lijkt betwistbaar om de financiële kostprijs van het certificaat (tussen de 200 en 300 euro) contractueel ten laste van de huurder te leggen.

## **§ 9. DE GEVOLGEN VAN DE TEGENOPZEGGING VAN DE WONINGHUURDER**

79. Bij herhaling heeft het Hof van Cassatie bevestigd dat de woninghuurder die wordt opgezegd door de verhuurder om het goed zelf te betrekken of het door zijn naaste familie te laten betrekken, elke aanspraak verliest op de vergoeding van achttien maanden huur wegens de niet-realisering van het opzeggingsmotief zonder dat de verhuurder daarvoor buitengewone omstandigheden kan bewijzen, indien de huurovereenkomst uiteindelijk niet eindigt door de opzegging gegeven door de verhuurder, maar door een tegenopzegging gegeven door de huurder.<sup>176</sup> Het Hof van Cassatie gaf als verantwoording voor zijn zienswijze dat de huurder enkel recht heeft op de in artikel 3, §2, vierde lid van de woninghuurwet bepaalde vergoeding indien ook is voldaan aan de vereiste dat de huurovereenkomst is beëindigd door opzegging ervan door de verhuurder. Wanneer de huurder zelf de huurovereenkomst beëindigt voor het verstrijken van de opzeggingstermijn gegeven door de verhuurder, eindigt de huurovereenkomst door de opzegging gegeven door de huurder. Zij eindigt niet door een verkorting van de termijn van opzegging gegeven door de verhuurder. Door die opzegging

<sup>173</sup> “Geen van de herstellingen die geacht worden herstellingen ten laste van de huurder te zijn, komt voor rekening van de huurder, wanneer alleen ouderdom of overmacht daartoe aanleiding hebben gegeven.”

<sup>174</sup> Decreet 22 december 2006, BS 27 maart 2007 (EPB-decreet); zie ook S. TORMANS, “De energieprestatie-regelgeving in Vlaanderen: een update”, TBO 2009, 170-182.

<sup>175</sup> Zie art. 11.2.2 § 2 van het Decreet van 8 mei 2009 houdende algemene bepalingen betreffende het energiebeleid (Energiedecreet), BS 7 juli 2009 (inwerkingtreding: 1 januari 2011); zie ook art. 9.2.4 van het Besluit van de Vlaamse Regering houdende algemene bepalingen over het energiebeleid, citeeropschrift “het Energiebesluit van 19 november 2010”, BS 8 december 2010.

<sup>176</sup> Cass. 22 juni 1998, Arr.Cass. 1998, 737, Pas. 1998, I, 780, TBBR 1999, 320, noot Y. MERCHERS en T.Vred. 2001, 332, noot B. KOHL; Cass. 15 september 2006, TBO 2007, 95, noot M. DAMBRE; Cass. 10 januari 2008, RW 2008-09, 535, noot A. VAN OEVELEN en TBO 2008, 107, noot; zie voor een overzicht M. DAMBRE, “Actuele ontwikkelingen algemeen huurrecht en woninghuur 2003-2009” in Instituut Notarieel recht, *Rechtskroniek voor het Notariaat*, deel 15, Brugge, die Keure, 2009, 87-89; R. VAN RANSBEECK, “Het principe van de negenjarige duur en de opzegmogelijkheden” in A. VAN OEVELEN (ed.), *Woninghuur*, reeks Huurrecht, 2, Brugge, die Keure, 2009, 123-125.

voldoet de huurder niet meer aan de toepassingsvoorwaarden van artikel 3, §2, vierde lid van de woninghuurwet om schadevergoeding te verkrijgen, aldus het Hof van Cassatie.

80. Die rechtspraak was niet vrij van kritiek.<sup>177</sup> Daarbij werd onder meer opgemerkt dat de verbintenissen die voor de verhuurder voortvloeien uit de eenzijdige rechtshandeling van de opzegging (naargelang de opzeggingsrond: het goed betrekken binnen één jaar na teruggave en gedurende twee jaar, de uitvoering van bouwwerken, het betalen van een vergoeding) ontstaan op het ogenblik dat de verhuurder de opzegging geeft en dat de vaststelling dat de tegenopzegging van de huurder de huurovereenkomst vroeger beëindigt, niet verklaart waarom de verbintenissen van de verhuurder ontstaan uit zijn eenzijdige rechtshandeling zouden worden opgeheven. Enkel omwille van buitengewone omstandigheden, in de zin van artikel 3, §§ 2 en 3 van de woninghuurwet, zou de verhuurder van die verbintenissen kunnen worden vrijgesteld. Ondanks die kritiek bevestigde het Hof van Cassatie bij herhaling zijn rechtspraak in arresten van 15 september 2006 en 10 januari 2008, zodat gedacht kon worden dat dit discussiepunt was beslecht.

81. Het Grondwettelijk Hof komt in zijn arrest van 26 november 2009 tot de tegenovergestelde oplossing, vertrekkend vanuit een analyse van de bedoeling van de wetgever, het beschermingsdoel van de woninghuurwet ten aanzien van de huurder en het grondrecht op behoorlijke huisvesting. Daarbij wordt onder meer verwezen naar amendementen bij de hervorming van de woninghuurwet in 1997 die ertoe strekten de uitzettingsvergoeding voor de huurder te beperken in geval van tegenopzegging na een opzegging op grond van artikel 3, § 4 van de woninghuurwet, dit is de opzegging door de verhuurder zonder motief maar met betaling van een vergoeding. Het Grondwettelijk Hof stelt vast dat die amendementen werden verworpen en beklemtoont dat tijdens de parlementaire voorbereiding nooit is overwogen erin te voorzien dat de tegenopzegging van de huurder de verhuurder van zijn verplichtingen zou vrijstellen. De interpretatie dat de verplichtingen ten laste van de verhuurder zouden worden tenietgedaan door het effect van de tegenopzegging door de huurder schendt het gelijkheidsbeginsel, door zonder enige verantwoording de huurders verschillend te behandelen naargelang zij al dan niet gebruik maken van hun mogelijkheid om de huurovereenkomst op te zeggen, waarbij de uitoefening van die mogelijkheid is gewild teneinde het recht op huisvesting van de huurder, gewaarborgd bij artikel 23 van de Grondwet, te versterken.<sup>178</sup> Hoewel de prejudiciële vraag waarover het Grondwettelijk Hof uitspraak deed een opzegging voor eigen gebruik van de verhuurder betrof, kan dezelfde redenering worden doorgetrokken naar de tegenopzegging die volgt op een opzegging van de verhuurder om verbouwingen uit te voeren (artikel 3, § 3 woninghuurwet) of zonder motivering, maar met betaling van een vergoeding (artikel 3, § 4 woninghuurwet).

82. In een arrest van 12 januari 2015 schuift het Hof van Cassatie op in de door het Grondwettelijk Hof aangegeven richting: wanneer de verhuurder de huurovereenkomst zonder motivering opzegt op grond van artikel 3, §4, eerste lid woninghuurwet (dit is de opzegging zonder motief), kan de huurder op zijn beurt overeenkomstig artikel 3, §5, vierde lid woninghuurwet de huurovereenkomst steeds beëindigen met een opzeggingstermijn van een maand. Omdat deze tegenopzegging door de huurder een betere bescherming van zijn recht

---

<sup>177</sup> Zie M. DAMBRE, "Knelpunten woninghuur" in A. VERBEKE (ed.), *Knelpunten Huur*, Reeks *Knelpunten Contractenrecht*, 1, Antwerpen – Groningen – Oxford, Intersentia, 2003, 35-36; M. DAMBRE en B. HUBEAU, *Woninghuur* in *APR*, Antwerpen, Story-Scientia, 2002, 345, nr. 916; B. KOHL, "Le sort des obligations du bailleur en cas de contre-préavis du locataire" (noot onder Cass. 22 juni 1998), *T.Vred.* 2001, 335, voetnoot 3.

<sup>178</sup> GwH 26 november 2009, *NjW* 2009, 896, noot M. DAMBRE, "Requiem voor de cassatierechtspraak met betrekking tot de gevolgen van de tegenopzegging van de woninghuurder", 899.

op huisvesting beoogt en slechts een *accessorium* is van de hoofdopzegging door de verhuurder, blijft de verhuurder de in artikel 3 §4 woninghuurwet bepaalde vergoeding verschuldigd als de huur ingevolge deze tegenopzegging eindigt.<sup>179</sup>

## § 10. TIJDSTIP OMVORMING WONINGHUUR KORTE DUUR IN NEGENJARIGE WONINGHUUR

83. In afwijking van artikel 3, § 1 Woninghuurwet kan de huurovereenkomst schriftelijk worden gesloten voor een duur die korter is dan of gelijk aan drie jaar (art. 3, § 6, eerste lid woninghuurwet). De huurovereenkomst van korte duur moet beëindigd worden door de betekening van de opzegging door één van de partijen ten minste drie maanden vóór het verstrijken van de in de overeenkomst bepaalde duur (art. 3, § 6, vierde lid woninghuurwet). Niettegenstaande enig andersluidend beding of andersluidende overeenkomst, wordt bij ontstentenis van een tijdig betekende opzegging of indien de huurder het goed blijft bewonen zonder verzet van de verhuurder, zelfs in de veronderstelling dat een nieuwe huurovereenkomst wordt gesloten tussen dezelfde partijen, de huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar te rekenen van de datum waarop de aanvankelijke huurovereenkomst van korte duur in werking is getreden en is zij derhalve onderworpen aan artikel 3, § 1 tot 5 woninghuurwet. De wet regelt niet expliciet vanaf wanneer partijen in een negenjarig stelsel terecht komen (en gebruik kunnen maken van de opzeggingsmogelijkheden van de negenjarige woninghuur). De omzetting in een negenjarig contract, onderworpen aan §§ 1 tot 5 van artikel 3 woninghuurwet, vindt plaats te rekenen vanaf de eerste dag van de derde maand voorafgaand aan het verstrijken van de in de aanvankelijke overeenkomst bepaalde duur<sup>180</sup>.

---

<sup>179</sup> Cass. 12 januari 2015, *NjW* 2015, 200, noot A. COPPENS.

<sup>180</sup> Cass. 9 oktober 2014, AR C.13.0354.F; zie al in die zin: DAMBRE en HUBEAU, 354, nr. 940.

## DEEL II. ENKELE PROCEDUREREGELS M.B.T. HUUR

### § 1. Inleiding van de procedure: verzoekschrift of dagvaarding

84. De rechtspleging m.b.t. de huur van goederen wordt geregeld door artikel 1344*bis* Ger.W.. Alle vorderingen inzake de huur van goederen, ongeacht de soort, vallen onder het toepassingsgebied van dit artikel. Het betreft zowel de huur van roerende als onroerende goederen. Bij bezetting zonder recht noch titel of bruiklening van een onroerend goed, is deze bepaling niet van toepassing<sup>181</sup>. Voor de vorderingen inzake pacht zijn er echter aparte regels in artikel 1345 Ger.W..

85. Artikel 1344*bis* Ger.W. stelt de inleiding van het huurgeschil door middel van het verzoekschrift op tegenspraak voorop<sup>182</sup>. Dit betekent niet dat de inleiding verplicht via dit verzoekschrift moet gebeuren; de bepaling stelt immers dat de vordering bij verzoekschrift “kan” worden ingeleid. De inleiding kan ook via de gebruikelijke wijze van een dagvaarding bij gerechtsdeurwaardersexploot of door middel van een vrijwillige verschijning gebeuren. De inleiding bij dagvaarding kost meer, aangezien naast de rolrechten ook de kosten van de gerechtsdeurwaarder moeten worden betaald. Een meerderheidsstandpunt luidt dat de meerkost van een gerechtsdeurwaardersexploot niet kan worden teruggevorderd van de verwerende partij, ook al verliest zij het proces.<sup>183</sup> De algemene doelstelling van het Gerechtelijk Wetboek is er immers op gericht de kosten te beperken.<sup>184</sup> Anderen stellen dat de kosten niet ten laste van de eisende partij kunnen worden gelegd, aangezien de wetgever de keuze heeft gelaten tussen een verzoekschrift en de gemeenrechtelijke vorm van inleiding van een geding.<sup>185</sup>

86. Hoewel de keuze bestaat en de wetgever als algemene vorm voor de inleiding van een geding blijft opteren voor een dagvaarding<sup>186</sup>, kan het gebruik van een duurdere inleidingsvorm niet zonder meer worden aanvaard. Het ten laste leggen van de meerkost aan de eisende partij kan worden verantwoord, omdat de wetgever bij het invoeren van artikel

<sup>181</sup> Vred. Borgerhout 27 april 1989, *RW* 1989-90, 132, noot B. HUBEAU.

<sup>182</sup> Artikel 1344*bis* Ger.W. heeft het over "elke vordering inzake huur", wat impliceert dat een loutere vordering tot uitdrijving niet bij verzoekschrift kan worden ingeleid (cf. Vred. Borgerhout 27 april 1989, *RW* 1989-90, 132); B. HUBEAU, "Het toepassingsgebied van artikel 1344*bis* van het Gerechtelijk Wetboek (rechtspleging inzake huur van goederen)" *RW* 1989-90, 133. HUBEAU stelt dat elk aanknopingspunt met een huurovereenkomst voldoende zou moeten zijn om de ontvankelijkheid van een vordering ingesteld overeenkomstig artikel 1344*bis* te rechtvaardigen. Hierbij is wel vereist dat er een contractuele relatie bestaat (zie Cass. 4 december 1975, *RW* 1975-76, 277).

<sup>183</sup> Rb. Antwerpen 29 mei 1992, *T.Vred.* 1993, 186; Vred. Antwerpen (I), 19 september 1984, *RW* 1984-85, 2705, noot J. VANDE LANOTTE; Vred. Berchem 27 november 1984, *T.Vred.* 1986, 49, noot R. VAN CRAENENBROECK; Vred. Antwerpen (I), 16 juli 1986, *T.Vred.* 1989, 241; Vred. Roeselare 29 maart 1996, *T.Vred.* 1997, 186; Vred. Kruishoutem 23 december 1998, *TGR* 1999, 3; Vred. Grâce-Hollogne 1 oktober 1999, *JLMB* 2000, 900; Vred. Fontaine-l'Évêque 26 oktober 2005, *T.Vred.* 2007, 120; Vred. Antwerpen (IV) 13 oktober 2006, *Huur* 2008, 227 en *T.Vred.* 2008, 334, noot R. VERBEKE.

<sup>184</sup> V. TOLLENAERE, "Verjaring en rechtspleging inzake huur" in DAMBRE, M., HUBEAU, B. en STIJNS, S. (eds.), *Handboek Algemeen Huurrecht*, Brugge, die Keure, 2006, 662, nr. 1519.

<sup>185</sup> Rb. Antwerpen 4 maart 1985, *RW* 1985-86, 1086 met kritische noot J. VANDE LANOTTE; Rb. Gent 18 mei 1984, *RW* 1986-87, 602 met noot; Rb. Brussel 22 april 1988, *JLMB* 1988, 833; zie ook P. COECKELBERGHS, "à propos de l'article 1344*bis* du Code Judiciaire", *T.Vred.* 1990, 3-7.

<sup>186</sup> S. RAES, "Het verzoekschrift op tegenspraak" in Interuniversitair centrum voor Gerechtelijk Recht (ed.), *Het vernieuwd gerechtelijk recht. Eerste commentaar bij de Wet van 3 augustus 1992 tot wijziging van het Gerechtelijk Wetboek*, Antwerpen, Kluwer, 1992, 82-85, nr. 3-7.



1344*bis* Ger.W. de bedoeling had om een goedkope en eenvoudige procedure ter beschikking te stellen. Dit kan niet opwegen tegen “*het beginsel van de vrije keuze*” waarop diegenen zich beroepen die menen dat de meerkost niet ten laste van de eisende partij kan worden gelegd.<sup>187</sup> Er kunnen weliswaar ernstige redenen zijn om toch voor de dagvaarding te kiezen om een procedure in huurzaken in te leiden. Er dient dan door de eiser te worden aangetoond dat een dagvaarding in het belang van de zaak wenselijk of nodig was<sup>188</sup>.

87. Bij het verzoekschrift moet een getuigschrift van woonplaats van de verweerder worden gevoegd. Indien het verzoekschrift meerdere verweerders aanduidt, dient voor iedere verweerder een getuigschrift van woonplaats te worden gevoegd. Het getuigschrift wordt afgeleverd door het gemeentebestuur van de woonplaats van de verweerder<sup>189</sup>, d.i. de plaats waar deze in de bevolkingsregisters is ingeschreven als hebbende aldaar zijn hoofdverblijf (artikel 36 Ger.W.).

De bedoeling van een dergelijk getuigschrift is een zo groot mogelijke zekerheid te scheppen dat de gerechtsbrief de verweerder zal bereiken. De griffier moet immers het verzoekschrift naar de verwerende partij(en) versturen, zodat het aangewezen is dat dit naar het meest recente adres zou gebeuren.

88. Wanneer de verweerder een *rechtspersoon* is, heeft deze geen “*woonplaats*” en kan er daarom geen getuigschrift van woonplaats worden gevoegd. In de parlementaire werken werd uitdrukkelijk gezegd dat de verplichting voor rechtspersonen vervalft, hoewel sommige vrederechters een vervangend stuk eisen<sup>190</sup>.

## § 2. Woninghuur: poging tot verzoening

89. Sinds 10 januari 2003 gold op grond van artikel 1344*septies* van het Gerechtelijk Wetboek de verplichte voorafgaande oproeping in verzoening voor hoofdvorderingen betreffende achterstallige huur, aanpassing van de huurprijs en uithuiszetting.<sup>191</sup> De wetgever is al in 2008 teruggekomen op dit procedureel voorschrift en opteerde voor een verzoeningspoging door de rechter bij aanvang van de procedure ten gronde.<sup>192</sup> Voor de afschaffing van de vroegere regeling werd het argument gebruikt van de veronderstelde

<sup>187</sup> V. TOLLENAERE, *o.c.*, 663, nr. 1519.

<sup>188</sup> V. TOLLENAERE, *o.c.*, 663, nr. 1519; J. VANDE LANOTTE, “Dagvaarding of verzoekschrift in het huurrecht: wie betaalt de rekening (*bis*)?”, *RW* 1985-86, 1088; zie ook Vred. Gent 8 november 1999, *TGR* 2000, 17 met noot V. TOLLENAERE, waar de huurder aan het verhuizen was op het ogenblik dat de verhuurder een procedure wilde inspannen, zodat het onzeker was of hij met een gerechtsbrief zou worden bereikt.

<sup>189</sup> KB 16 juli 1992 betreffende het verkrijgen van informatie uit de bevolkingsregisters en uit het vreemdelingenregister.

<sup>190</sup> *Parl. St.* Senaat 1982-83, nr. 556/1; B. HUBEAU, “Art. 1344*bis* Ger.W.” in *Commentaar Gerechtelijk Recht*, Mechelen, Kluwer, losbl., 17; V. TOLLENAERE, *o.c.*, 655, nr. 1493; *contra* A. VAN OEVELEN, “De definitieve huurwet van 29 december 1983” in J. VAN ALSENOY (ed.), *Ruimtelijke planning*, Deurne, Van Loghum-Slaterus, 1984, II.B.1.d., p. 19-21, nrs. 31-34. Geoordeeld werd dat het getuigschrift van woonplaats gewoon achterwege wordt gelaten of vervangen door een afschrift van het vennootschapsdossier of van de inschrijving in het handelsregister (thans KBO) (Vred. Gent (I) 19 juni 1998, *TGR* 2001, 193; Vred. Gent (I) 16 juni 2000, *TGR* 2001, 192). Die oplossing wordt echter nergens voorgeschreven en kan dus niet als een verplichting worden opgelegd en evenmin tot de nietigheid van de inleidende akte leiden.

<sup>191</sup> Ingevoegd door artikel 375 van de Programmawet van 24 december 2002, *BS* 31 december 2002, ed. 1.

<sup>192</sup> Artikel 1344*septies* Ger.W. werd in die zin gewijzigd bij wet van 18 juni 2008 tot wijziging van het Gerechtelijk Wetboek wat betreft de procedure inzake bepaalde huurgeschillen (*BS* 14 juli 2008).

overbelasting van de vrederechters en het tijdverlies<sup>193</sup>, dat voornamelijk betrekking heeft op procedures waarbij de huurder verstek laat gaan. Vraag is of hierdoor niet de kans is verkeken om buiten een procedure ten gronde een gesprek tussen partijen op een informele en kosteloze manier te organiseren.<sup>194</sup>

90. De tekst van artikel 1344septies van het Gerechtelijk Wetboek die van toepassing is op alle hoofdvorderingen ingeleid vanaf 24 juli 2008 luidt:

*“Dit artikel is van toepassing op elke hoofdvordering ingeleid bij verzoekschrift, bij dagvaarding of bij vrijwillige verschijning betreffende de huur van woningen.*

*Onverminderd het bepaalde in de artikelen 731, eerste lid, 732 en 733 poogt de rechter de partijen te verzoenen.*

*Indien de partijen niet tot verzoening komen of in geval van verstek, wordt de procedure ten gronde behandeld. Het vonnis vermeldt dat de partijen niet tot verzoening kwamen.”*

Het toepassingsgebied werd uitgebreid tot alle geschillen betreffende de “huur van woningen”, wat ruimer is dan de huur van woningen die tot hoofdverblijfplaats dienen (dit zijn de woninghuurovereenkomsten in de zin van artikel 1 woninghuurwet); daardoor is de bepaling onder meer ook van toepassing op de verhuring van studentenkamers.<sup>195</sup>

Het verzuim van de poging tot verzoening op de inleidingszitting, waarvoor de wetgever opnieuw geen sanctie vermeldt, heeft niet de nietigheid van de verdere proceshandelingen tot gevolg.<sup>196</sup>

Naast deze verplichting voor de vrederechter om te proberen partijen op de inleidingszitting te verzoenen, staat het partijen vrij om vooraleer een procedure in te leiden, de zaak ter minnelijke schikking aan de vrederechter voor te leggen in overeenstemming met de artikelen 731 tot 733 van het Gerechtelijk Wetboek.

### **§ 3. Pacht: verplichte oproeping in verzoening**

91. Elke vordering inzake pacht is niet-ontvankelijk indien niet vooraf ter minnelijke schikking voor de vrederechter wordt opgeroepen.

Het verzoek heeft dezelfde gevolgen als een dagvaarding voor zover de vordering ten gronde wordt ingesteld binnen de maand na het proces-verbaal van niet-verzoening (art. 1345 Ger.W.).

<sup>193</sup> *Parl.St.* Kamer 2007-08, nr. 52-815/004, 4-6; *Parl.St.* Senaat 2007-08, nr. 4-693/5, 2.

<sup>194</sup> Zie de uiteenzetting van de vertegenwoordiger van het Koninklijk Verbond van Belgische Vrede- en Politiechters op de hoorzitting van de Commissie voor de Justitie van de Senaat, *Parl.St.* Senaat 2007-08, nr. 4-693/5, 6.

<sup>195</sup> *Parl. St.* Kamer 2007-08, nr. 52-815/004, 14; zie ook C. CAUFFMAN, "Hervorming van de verzoeningspoging bij hoofdvorderingen inzake de huur van woningen", *RW* 2008-09, 254.

<sup>196</sup> Zie C. CAUFFMAN, "Hervorming van de verzoeningspoging bij hoofdvorderingen inzake de huur van woningen", *RW* 2008-09, 254, die hierbij een analogische toepassing bepleit van een uitspraak met betrekking tot het verzuim om een door de milieuwetgeving voorgeschreven verzoeningspoging te organiseren (Cass. 30 oktober 2003, *Arr.Cass.* 2003, 1998 en *RW* 2004-05, 976, noot B. ALLEMEERSCH).

#### **§ 4. Handelshuur: gevolgen oproeping in verzoening**

92. In geval van handelshuur kan de eiser laten oproepen ter minnelijke schikking.

Het verzoek heeft, wat de door de wet gestelde termijnen betreft, dezelfde gevolgen als een dagvaarding voor zover de vordering wordt ingesteld binnen de 30 dagen na het proces-verbaal van niet-verzoening (art. 30 handelshuurwet).

De advocaat die zonder zijn cliënt in verzoening verschijnt, dient er rekening mee te houden dat hij voor bepaalde rechtshandelingen, zoals de minnelijke vervroegde beëindiging van de handelshuur (art. 3, vierde lid handelshuurwet), over een bijzonder en uitdrukkelijk mandaat van zijn cliënt dient te beschikken (art. 1987 en 1988 BW).

#### **§ 5. Minnelijke invordering: verplichte vermeldingen in de ingebrekestelling m.b.t. achterstallige huur**

93. Een aantal bepalingen van de wet van 20 december 2002 betreffende de minnelijke invordering van schulden van consumenten werd gewijzigd door de Economische Herstelwet van 27 maart 2009.<sup>197</sup> Door deze wijziging valt de activiteit van minnelijke invordering van schulden gesteld door een advocaat in de uitoefening van zijn beroep of zijn ambt ook onder toepassing van deze wet (met uitzondering van de artikelen 4, 8 tot 13 en 16). Die voorschriften zijn daarom ook van toepassing op de ingebrekestelling die een advocaat verstuurt aan een huurder voor zover die huurder als consument in de zin van de wet betreffende de minnelijke invordering van schulden van consumenten kan worden beschouwd.

Het betreft de huurder die een natuurlijke persoon is en die huurschulden heeft die vreemd zijn aan zijn handels-, beroeps- of ambachtelijke activiteiten (cf. art. 2, § 1, 3<sup>o</sup> wet van 20 december 2002).

94. In het raam van de minnelijke invordering van schulden van de consument verbiedt artikel 3 van de wet een aantal onrechtmatige gedragingen zoals het informeren bij de werkgever of familieleden, het belagen van de schuldenaar, telefonische oproepen en huisbezoeken tussen 22 uur 's avonds en 8 uur 's morgens; dit verbod beoogt voornamelijk bepaalde praktijken van incassokantoren aan banden te leggen.

Artikel 5 van de wet bepaalt dat het verboden is aan de consument enige vergoeding te vragen, anders dan de overeengekomen bedragen in de onderliggende overeenkomst, in geval van niet naleving van de contractuele verbintenissen. De advocaat mag in het raam van de minnelijke invordering van schulden geen vergoeding vragen voor de eigen invorderingsactiviteit. Ook dit is in de advocatuur niet gebruikelijk.

95. De voor advocaten belangrijkste bepaling betreft artikel 6 dat bepaalt welke vermeldingen verplicht moeten voorkomen in een ingebrekestelling in het raam van een minnelijke invordering van schulden van de consument:

---

<sup>197</sup> BS 7 april 2009; in werking vanaf 17 april 2009.

- de identiteit, ondernemingsnummer, het adres, het telefoonnummer en de hoedanigheid van de oorspronkelijke schuldeiser;
- de naam of de benaming, het adres en desgevallend, het ondernemingsnummer van de advocaat;
- een duidelijke beschrijving van de verplichting die de schuld heeft doen ontstaan;
- een duidelijke beschrijving en verantwoording van de bedragen die van de schuldenaar geëist worden, met inbegrip van de geëiste schadevergoeding en nalatigheidsintresten;
- de vermelding dat, bij afwezigheid van reactie de schuldenaar binnen een termijn van 15 dagen, de schuldeiser tot andere maatregelen tot invordering kan overgaan;
- een afzonderlijke alinea, in vet gedrukt en in een ander lettertype met de volgende tekst: **“deze brief betreft een minnelijke invordering en geen gerechtelijke invordering (dagvaarding voor de rechtbank of beslag)”**.

96. De advocaat kan dus niet overgaan tot gerechtelijke invordering voor het verstrijken van een termijn van 15 dagen die aanvangt op de datum waarop de schriftelijke aanmaning wordt verstuurd. Indien de ingebrekestelling wordt verzonden door de cliënt schuldeiser (i.c. de verhuurder) zelf, is de wet daarop niet van toepassing.

97. De wet bepaalde een draconische burgerrechtelijke sanctie in art. 14: iedere betaling die verkregen wordt in strijd met de bepalingen van de artikelen 3, 4, 6 en 7, behalve in het geval van een kennelijke vergissing die de rechten van de consument niet schaadt, wordt beschouwd als geldig door de consument verricht ten opzichte van de schuldeiser, maar dient door de persoon die de activiteit van minnelijke invordering van schulden verricht, te worden terugbetaald aan de consument. Heeft de invordering van een schuld betrekking op een geheel of ten dele onverschuldigd bedrag, in het bijzonder met toepassing van artikel 5, dan is degene die de betaling ontvangt ertoe gehouden het terug te betalen aan de consument, vermeerderd met de nalatigheidsinteressen te rekenen van de dag van de betaling.

Concreet betekende dit dat de advocaat die van een consument een betaling bekommt, na een ingebrekestelling die niet voldoet aan de vereisten van artikel 6 van de wet, gehouden kon zijn dit bedrag enerzijds door te storten aan zijn cliënt, maar het anderzijds bij wijze van sanctie terug moest betalen aan de huurder-consument.

Deze bepaling werd door het Grondwettelijk Hof vernietigd op verzoek van de OBFG en de OVB.<sup>198</sup>

98. De strafrechtelijke sanctie van art. 15 van de wet werd echter niet vernietigd, zodat de advocaat of gerechtsdeurwaarder die de bepalingen van de artikelen 3 tot en met 8 van de wet overtreedt, strafbaar is (geldboete van 26 tot 50.000 EUR).

---

<sup>198</sup> GwH 16 september 2010, nr. 99/2010, RW 2010-11, 1722 en NjW 2011, 219, noot R. STEENNOT.

## § 6. De uithuiszetting

### A. Verwittiging OCMW bij instellen vordering tot uithuiszetting

99. In geval een vordering tot uithuiszetting wordt ingeleid, dient het OCMW<sup>199</sup> onmiddellijk op de hoogte te worden gebracht (1344ter Ger.W.). Dit voorschrift is van toepassing op elke vordering ingeleid bij verzoekschrift, bij dagvaarding of bij vrijwillige verschijning waarbij de uithuiszetting wordt gevorderd van een natuurlijk persoon die een huurovereenkomst met betrekking tot zijn hoofdverblijfplaats of een handelshuurovereenkomst heeft gesloten<sup>200</sup>, uit een goed dat volgens de inleidende akte de huurder tot woonplaats, of, bij gebreke van een woonplaats, tot verblijfplaats dient (artikel 1344ter, §1 Ger.W.).

100. Ook de onderhuur, gesloten tussen de hoofdhuurder (die zijn handel behoudt in het gehuurde goed) en diens onderhuurder, valt onder de regeling in zoverre de uithuiszetting aan de orde komt in relatie tussen hoofdhuurder en onderhuurder.<sup>201</sup> De huurder moet een natuurlijke persoon zijn. De aard van de woning of de door de partijen gegeven kwalificatie aan de overeenkomst zijn niet van doorslaggevend belang. Ook woningen met een gemengd karakter kunnen onder toepassing van de wet vallen, tweede verblijven en vakantieverblijven zijn echter uitgesloten<sup>202</sup>.

101. Het OCMW wordt van de vordering op de hoogte gebracht via enige vorm van telecommunicatie<sup>203</sup>, te bevestigen bij gewone brief. In geval van inleiding bij verzoekschrift of bij vrijwillige verschijning wordt een afschrift van de akte verstuurd door de griffier binnen de vier dagen na de inschrijving op de algemene rol van de vordering tot uithuiszetting (artikel 1344ter §2 Ger.W.), in geval van inleiding bij dagvaarding door de gerechtsdeurwaarder binnen de vier dagen na de betekening (artikel 1344ter §3 Ger.W.).

102. De huurder kan verzet doen tegen deze kennisgeving, hetzij bij de griffier - in geval van verzoekschrift -, hetzij bij de gerechtsdeurwaarder - in geval van dagvaarding -, hetzij in het proces-verbaal van vrijwillige verschijning (artikel 1344ter §4 Ger.W.). De tekst van deze paragraaf dient in de gedinginleidende akte te worden opgenomen, maar dit is niet op straffe van nietigheid voorgeschreven<sup>204</sup>. Voor het verzet zijn geen specifieke vormvereisten in de wet voorgeschreven. In geval van verzoekschrift en dagvaarding dient het verzet te gebeuren binnen de twee dagen na de oproeping, resp. betekening.

103. Artikel 1344ter §5 Ger.W. schrijft voor dat het OCMW op de meest aangewezen wijze, binnen zijn wettelijke opdracht, hulp aanbiedt. In de praktijk betekent dit dat de OCMW's nagaan of de mededelingen betrekking hebben op één van hun cliënten en enkel in dit geval nemen zij persoonlijk contact op met de betrokkene. De personen die hen niet

<sup>199</sup> Over de taak van het OCMW, zie V. TOLLENAERE, "De uithuiszetting: Bespreking van de wet van 30 november 1998", *Huur* 1999, 18, nrs. 31-35; D. PIRE, "L'Humanisation des expulsions" *T.Vred.* 1999, 15-16

<sup>200</sup> Pachtovereenkomsten vallen dus niet onder toepassing van de wet (*Parl.St.* Kamer 1996-97, nr. 1157/1, 4).

<sup>201</sup> P. TAELEMAN, "Reële executie" in E. DIRIX en P. TAELEMAN (eds.), *Beslag- en executierecht. Naar een collectief beslagrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2002, 269, nr. 36; V. TOLLENAERE, "Verjaring en rechtspleging inzake huur" in DAMBRE, M., HUBEAU, B. en STIENS, S. (eds.), *Handboek Algemeen Huurrecht*, Brugge, die Keure, 2006, 668, nr. 1536.

<sup>202</sup> *Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 1157/1, 4.

<sup>203</sup> Een faxbericht of bericht via e-mail is dus mogelijk: *Parl.St.* Kamer, 1157/8, 1996-97, 32.

<sup>204</sup> Artikel 51 Ger.W. is van toepassing, J. LAENENS, "Art. 1344ter Ger.W.", *Commentaar Gerechtelijk Recht*, nr. 5.

bekend zijn worden enkel schriftelijk gecontacteerd en worden gewezen op de dienstverlening die het OCMW aanbiedt<sup>205</sup>.

### **B. Tenuitvoerlegging uithuiszetting**

104. Volgens artikel 1344<sup>quater</sup> Ger.W. kan de uithuiszetting niet ten uitvoer worden gelegd dan na verloop van een termijn van één maand na de betekening van het vonnis. Het is hierbij irrelevant of het vonnis waarin de uithuiszetting wordt bevolen, al dan niet uitvoerbaar bij voorraad werd verklaard<sup>206</sup>. Hieruit volgt niet dat het vorderen van de voorlopige tenuitvoerlegging voor de verhuurder zinloos is. Werd immers de voorlopige tenuitvoerlegging toegestaan dan zal - ook al werd (tijdig) een gewoon rechtsmiddel ingesteld - de uitspraak na verloop van één maand na betekening kunnen worden ten uitvoer gelegd, al is het risico voor degene die daartoe opdracht gaf<sup>207</sup>. Indien geen van de partijen opmerkingen maakt, zal de termijn van één maand worden toegepast. Indien zij dit wel doen, moet de rechter beslissen<sup>208</sup>.

105. Er bestaan drie uitzonderingen op de termijn van één maand<sup>209</sup>:

- indien de verhuurder het bewijs levert dat het goed verlaten is<sup>210</sup>;
- indien partijen een andere termijn overeenkwamen en dit akkoord in het vonnis werd opgenomen<sup>211</sup>;
- indien de rechter de termijn verlengt of verkort op verzoek van de huurder of verhuurder die het bewijs levert van uitzonderlijk ernstige omstandigheden<sup>212</sup>; de vastgelegde termijn is niet hernieuwbaar.

106. De rechter kan het verlengen van de termijn afhankelijk maken van voorwaarden. Een mogelijke voorwaarde is de betaling van een vergoeding door de huurder, eventueel gelijk aan de huurprijs. Het zal aan de rechter zijn de feitelijke omstandigheden te beoordelen en al dan niet te besluiten tot het verlengen van de termijn, desgevallend onder voorwaarde van betaling van een vergoeding. Hij moet hierbij rekening houden met de belangen van beide partijen.

107. De gerechtsdeurwaarder dient de huurder of de bewoners van het goed<sup>213</sup> in ieder geval ten minste vijf werkdagen van tevoren op de hoogte te brengen van de werkelijke datum van

<sup>205</sup> Bijvoorbeeld de sociale dienst, budgetbegeleiding, huisvestingsdienst, ...; *Parl.St.* Kamer 1996-97, 1157/16, 3.

<sup>206</sup> *Parl.St.* Kamer 1996-97, nr. 1157/8, 17 en 37.

<sup>207</sup> Artikel 1398, tweede lid Ger.W.

<sup>208</sup> *Parl.St.* Kamer, 1157/16, 1996-97, 10.

<sup>209</sup> *Parl.St.* Kamer, 1157/16, 1996-97, 10.

<sup>210</sup> Het bewijs kan worden geleverd door elk middel van recht: bv vaststelling gerechtsdeurwaarder, het gegeven dat de gerechtsbrief terugkeerde naar de griffie met vermelding "woont niet meer op het aangeduide adres", of "brief niet afgehaald", verklaringen van burens, plaatsopneming, ... (D. PIRE, *l.c.*, 18-19; V. TOLLENAERE, "Verjaring en rechtspleging inzake huur" in DAMBRE, M., HUBEAU, B. en STIJNS, S. (eds.), *Handboek Algemeen Huurrecht*, Brugge, die Keure, 2006, 671, nr. 1542).

<sup>211</sup> Een dergelijk akkoord kan niet worden gesloten vóór het ontstaan van het geschil, aangezien de betrokken wetsbepalingen van dwingend recht zijn.

<sup>212</sup> Onder meer de mogelijkheden van de huurder om opnieuw gehuisvest te worden in dusdanige omstandigheden dat geen afbreuk wordt gedaan aan de eenheid, de financiële middelen en de behoeften van een gezin en dit in het bijzonder gedurende de winterperiode. In dit geval stelt de rechter de termijn vast gedurende welke de uithuiszetting niet kan worden uitgevoerd rekening houdend met de belangen van de twee partijen en onder de voorwaarden die hij bepaalt. De rechter dient derhalve rekening te houden met overwegingen van humanitaire aard (*Parl. St.* Senaat 1997-98, nr. 1-926/4, 40-41). Hij kan zowel met de belangen van huurder als deze van de verhuurder rekening houden.

de uithuiszetting. Dit is een minimumtermijn. De bedoeling van deze bijkomende informatieverplichting is de huurder of bewoner de mogelijkheid te bieden de nodige maatregelen te treffen om het pand tijdig te verlaten en een oplossing te vinden voor de opslag van de goederen<sup>214</sup>.

108. Bij de betekening van een vonnis tot uithuiszetting als bedoeld in artikel 1344<sup>ter</sup> §1 Ger.W. deelt de gerechtsdeurwaarder aan de persoon mee dat de goederen die zich na het verloop van de wettelijke of van de door de rechter bepaalde termijn nog in de woning zouden bevinden, op zijn kosten op de openbare weg zullen worden gezet<sup>215</sup>. Wanneer de goederen de openbare weg hinderen of de eigenaar van de goederen, of zijn rechtverkrijgenden, die daar achterlaat, zullen zij door het gemeentebestuur worden weggehaald, eveneens op zijn kosten. In dit laatste geval zullen de goederen gedurende een termijn van zes maanden worden bewaard, tenzij het gaat om goederen die aan snel bederf onderhevig zijn of schadelijk zijn voor de openbare hygiëne, gezondheid of veiligheid. Deze mondelinge mededeling zal worden bevestigd door de gerechtsdeurwaarder in het exploit van betekening (artikel 1344<sup>quinquies</sup> Ger.W.).

109. De informatieverplichting rust op de gerechtsdeurwaarder. De gerechtsdeurwaarder dient geen inventaris van de goederen op te maken. Dit zou de kosten te hoog doen oplopen. De wet van 30 december 1975 betreffende de goederen buiten particuliere eigendommen gevonden of op de openbare weg geplaatst ter uitvoering van de vonnissen van uitzetting legt de gemeentebesturen wel de verplichting op om een register aan te leggen van de goederen die zij hebben weggehaald. De gemeentebesturen mogen de kosten die zij gemaakt hebben voor het weghalen en bewaren van de goederen aanrekenen aan de eigenaar of zijn rechtverkrijgenden. Ze kunnen de teruggave van de goederen of de teruggave van de opbrengst van de verkoop daarvan afhankelijk stellen van de voorafgaande betaling van die kosten. Indien de goederen die na het verstrijken van de bepaalde termijn niet door de eigenaar of diens rechtverkrijgenden zijn opgeëist, worden zij eigendom van de gemeente<sup>216</sup>. De goederen vermeld in artikel 1408, §1 Ger.W. moeten altijd worden teruggegeven.<sup>217</sup>

110. Het oorspronkelijke wetsontwerp had slechts de bedoeling om de uithuiszetting te regelen in geval van een vonnis betreffende een huurovereenkomst. Tijdens de parlementaire bespreking werd een artikel 1344<sup>sexies</sup> ingevoegd waarbij "elk ander vonnis tot uithuiszetting dan bedoeld in artikel 1344<sup>quinquies</sup>" beoogd werd<sup>218</sup>. In deze gevallen dient de gerechtsdeurwaarder, na een termijn van vier dagen na de betekening van het vonnis, bij gewone brief een afschrift van het vonnis naar het OCMW van de plaats waar het goed gelegen is, te zenden. De persoon wiens uithuiszetting is bevolen, kan binnen een termijn van twee dagen vanaf de betekening bij de gerechtsdeurwaarder zijn verzet kenbaar maken tegen de mededeling van het vonnis aan het OCMW. Ook hier dient in het exploit de mogelijkheid

<sup>213</sup> Inclusief dus de onderhuurder(s), behoudens wanneer hij/zij zich op een eigen recht kan/kunnen beroepen: *contra* Gent 25 april 1997, RW 1999-2000 met kritische noot E. DIRIX en K. BROECKX, "De uitzetting van medebewoners en onderhuurders".

<sup>214</sup> J. LAENENS, "Art. 1344<sup>ter</sup> Ger.W.", *Commentaar Gerechtelijk Recht*, nr. 3; V. TOLLENAERE, *l.c.*, 21.

<sup>215</sup> Ook de goederen die aan iemand anders toebehoren zullen op kosten van de uit huis gezette persoon worden weggehaald en bewaard (V. TOLLENAERE, "Verjaring en rechtspleging inzake huur" in DAMBRE, M., HUBEAU, B. en STIJS, S. (eds.), *Handboek Algemeen Huurrecht*, Brugge, die Keure, 2006, 673, nr. 1546).

<sup>216</sup> Artikel 2 Wet 30 december 1975; Cass. 23 oktober 2003, *NjW* 2004, 485.

<sup>217</sup> V. TOLLENAERE, "Verjaring en rechtspleging inzake huur" in DAMBRE, M., HUBEAU, B. en STIJS, S. (eds.), *Handboek Algemeen Huurrecht*, Brugge, die Keure, 2006, 674, nr. 1547.

<sup>218</sup> In een nota van de minister werd een overzicht gegeven van de mogelijkheden tot uithuiszetting: o.m. bij de toepassing van artikel 223 BW, 1280 Ger.W., sommige gevallen van beëindiging van vruchtgebruik, bij onteigening,... (*Parl.St.* Kamer 1996-97, nr. 1157/16, 42).

tot verzet uitdrukkelijk te worden vermeld. Ook in dit geval heeft het OCMW de taak om op de meest aangewezen wijze, binnen zijn wettelijke opdracht, hulp te bieden (artikel 1344*sexies* §3 Ger.W.).

111. De wet vermeldt slechts *vonnissen* tot uithuiszetting. De gevallen waarbij authentieke akten een uitvoerbare titel tot uithuiszetting zou kunnen vormen, zijn niet opgenomen. Uit de nota die door de minister werd opgesteld betreffende de mogelijkheden van uithuiszetting<sup>219</sup> blijkt dat dit het gevolg is van het feit dat de notariële akten zelden een bepaling bevatten op basis waarvan een gerechtsdeurwaarder onmiddellijk en zonder meer tot een effectieve uithuiszetting kan overgaan.

### ***C. Fonds ter bestrijding van uithuiszettingen***

112. Op 1 januari 2014 is er in het Vlaams Gewest een huurwaarborgfonds in werking getreden<sup>220</sup>. Naast het verschaffen van een bijkomende waarborg aan de verhuurders, wat hen moet aanzetten woningen op de privéhuurmarkt te blijven aanbieden, heeft deze regeling als doel de woonzekerheid te verhogen van huurders die met betalingsmoeilijkheden kampen. Voor zover de verhuurde woning voldoet aan de kwaliteitsnormen van art. 5 van de Vlaamse Wooncode kan de verhuurder aansluiten bij het Fonds (vergoeding van 75 euro per huurcontract die contractueel niet ten laste van de huurder mag worden gelegd). In geval van wanbetaling van de huurder kan de verhuurder een tegemoetkoming van 3 maanden huur met een maximum van 2.700 euro uit het Fonds ontvangen<sup>221</sup>. Voorwaarden daartoe zijn dat een vordering tot ontbinding en uithuiszetting voor de vrederechter werd ingesteld ten laatste de twintigste dag nadat de effectieve huurachterstal van 3 maanden huur kon worden vastgesteld en dat de vrederechter ontbindingsuitstel conform art. 1184, derde lid BW heeft toegekend in de vorm van een aanzuiveringsregeling van maximum 12 maanden.

De verhuurder dient het Fonds van de procedure en de uitspraak op de hoogte te stellen; het Fonds stelt een gerechtsdeurwaarder aan om de aanzuiveringsregeling op te volgen.

Het Fonds treedt ten belope van de tegemoetkoming van rechtswege in de rechten van de verhuurder. Indien het inkomen van de huurder bestaat uit leefloon (of lager) zal het Fonds niet overgaan tot invordering.

---

<sup>219</sup> *Parl.St.* Kamer 1996-97, nr. 1157/16, 42.

<sup>220</sup> BVR 4 oktober 2013 houdende instelling van een tegemoetkoming van het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen, *BS* 25 november 2013; zie hierover [https://www.wonenvlaanderen.be/premies/vlaams\\_huurgarantiefonds](https://www.wonenvlaanderen.be/premies/vlaams_huurgarantiefonds).

<sup>221</sup> Deze bedragen zullen jaarlijks op 1 februari worden geïndexeerd met als basis de gezondheidsindex van december 2012.



## DEEL III. HANDELSHUUR

113. In dit derde deel bespreken wij enkele actuele ontwikkelingen op het gebied van handelshuur, voornamelijk aan de hand van recente arresten van het Hof van Cassatie en het Grondwettelijke Hof.<sup>222</sup>

### § 1. TOEPASSINGSVOORWAARDEN EN KWALIFICATIE

#### A. Vijf cumulatieve toepassingsvoorwaarden

114. Opdat een huurovereenkomst onder de toepassing van de handelshuurwet zou vallen, dient voldaan te zijn aan de vijf cumulatieve toepassingsvoorwaarden uit artikel 1 van de handelshuurwet, meer bepaald:

- een huurovereenkomst,
- m.b.t. een onroerend goed of een gedeelte ervan, ongeacht of het gebouwd of ongebouwd is,
- dat gebruikt wordt voor het uitoefenen van een kleinhandel of voor het bedrijf van een ambachtsman die rechtstreeks in contact met het publiek staat,
- waarbij het goed in hoofdzaak daartoe bestemd is, d.w.z. dat de huurder er zijn hoofdberoep van maakt en dat dit de bestemming van het gehuurde goed is,
- welke bestemming stilzwijgend of uitdrukkelijk werd aangegaan bij het sluiten van de overeenkomst of in de loop ervan uitdrukkelijk werd aanvaard.

115. De handelshuurwet is van rechtswege van toepassing van zodra deze vijf toepassingsvoorwaarden zijn verenigd. In dat geval is er geen contractuele uitsluiting van de handelshuurwet mogelijk.<sup>223</sup> Indien een contactueel beding de toepassing van de handelshuurwet uitsluit, maar er uit de feiten blijkt dat er vanaf de ingebruikneming van het gehuurde goed een commerciële bestemming aan werd gegeven en de verhuurder daarmee stilzwijgend akkoord ging, kan de huurder met alle middelen van recht<sup>224</sup> dit werkelijk gebruik bewijzen om het werkelijk gebruik voorrang te laten krijgen op de letter van het contract.<sup>225</sup> Het komt de rechter toe *in concreto* te onderzoeken of aan de vijf wettelijke criteria voor de toepassing van de handelshuurwet is voldaan.<sup>226</sup>

116. Ook mondelinge huurovereenkomsten vallen van rechtswege onder het statuut van de handelshuur indien alle toepassingsvoorwaarden zijn verenigd.<sup>227</sup> Uiteraard is het gebruik van een schriftelijk contract raadzaam, niet enkel om bewijsproblemen over het bestaan en de

<sup>222</sup> Zie ook M. DAMBRE, "Kroniek van het handelshuurrecht (2006-2014)", *RW* 2015-16, 83-103.

<sup>223</sup> Vred. Gent 5 november 2002, *TGR* 2002, 16; Vred. Gent 18 februari 2003, *TGR* 2003, 11.

<sup>224</sup> Cass. 16 juni 1977, *Arr. Cass.* 1978, 1214.

<sup>225</sup> Rb. Doornik 19 juni 2001, *JLMB* 2002, 1794.

<sup>226</sup> Vred. Kortrijk 10 juli 1996, *Huur* 1997-98, 39, noot C. VAN DER ELST.

<sup>227</sup> Rb. Hoei 31 mei 2000, *T.Vred.* 2001, 91, noot J.M. LETIER.

inhoud van de handelshuur te voorkomen, maar ook om partijen toe te laten een regeling uit te werken met betrekking tot die punten waarover de handelshuurwet onvolledig is.<sup>228</sup>

117. Het belangrijke begrip “*kleinhandel*” wordt door de handelshuurwet niet omschreven. Kleinhandel veronderstelt in de eerste plaats het drijven van een handel in de zin van de daden van koophandel gedefinieerd door de artikelen 2 en 3 van Boek I, Titel I van het Wetboek van Koophandel. Kleinhandel kan worden omschreven als de handel waarbij de handelaar zijn koopwaren of diensten rechtstreeks aan het publiek, aan de consument levert.<sup>229</sup> Het publiek is daarbij te beschouwen als de komende en gaande man die voor zijn persoonlijk gebruik goederen of diensten koopt, in hoeveelheden die normaal de lopende behoeften van de klant en zijn gezin dekken.<sup>230</sup> Dit veronderstelt een bijna fysiek contact tussen de handelaar en de cliëntèle.<sup>231</sup> Dit houdt verband met de plaatsgebondenheid van de handelszaak; de locatie is belangrijk zowel voor de opbouw van cliënteel als voor het behoud ervan, omdat een verhuis van de handelszaak onherroepelijk een verlies aan cliënteel meebrengt.<sup>232</sup>

Of er al dan niet kleinhandel is, zal in de praktijk blijken uit de rechtstreekse levering aan de cliënten of het leveren van kleine hoeveelheden aan de naamloze cliëntèle.<sup>233</sup> Groothandels worden daardoor uit het toepassingsgebied van de handelshuurwet gesloten.<sup>234</sup> Grootwarenhuizen vallen wel onder het toepassingsgebied.

Ten gevolge van de beperking van de gebruikers en de onmogelijkheid een cliënteel ter plaatse op te bouwen, komt de uitbating van kantines, bedrijfsrestaurants, faculteitsbars en privéclubs die enkel voor de leden toegankelijk zijn<sup>235</sup> aldus niet onder het toepassingsgebied van de handelshuurwet.<sup>236</sup>

118. De voorwaarde van het in contact staan met het publiek<sup>237</sup>, dit is het rechtstreekse contact met de komende en de gaande man, sluit de meeste dienstverlenende beroepen zoals

<sup>228</sup> Bijvoorbeeld op het gebied van de toegelaten verbouwingswerken die meer kosten dan 3 jaar huur en waarop artikel 9 handelshuurwet niet van toepassing is, of voor de regeling van de opzeggingstermijn voor de huurder indien de handelshuur van onbepaalde duur zou worden.

<sup>229</sup> Cf. H. DE PAGE, *Traité*, IV, 816, nr. 781A.

<sup>230</sup> Zie Cass. 22 februari 1980, *Arr.Cass.*1979-80, 753, *Pas.* 1980, I, 757 en *RW* 1980-81, 381; Cass. 17 juni 2004, *Arr.Cass.* 2004, 1134, *Pas.* 2004, 1079, *RABG* 2005, 584 en *RW* 2006-07, 958; zie ook M. LA HAYE en J. VANKERCKHOVE, *Les baux commerciaux in Nouvelles*, Droit civil, VI, Brussel, Larcier, 1984, 26, nr. 1391; A. PAUWELS en M.-Th. VRANCKEN, “Artikel 1 Handelshuurwet”, *Commentaar Bijzondere overeenkomsten*, nr. 4.

<sup>231</sup> A. PAUWELS, *Handelshuur*, in *APR*, Brussel, Larcier, 1971, 31-32, nrs. 24 en 25.

<sup>232</sup> K. VANHOVE, *Handelshuur*, Antwerpen, Intersentia, 2012, 80, nr. 56.

<sup>233</sup> A. PAUWELS, *Handelshuur*, in *APR*, Brussel, Larcier, 1971, 32, nr. 26; zie ook Cass. 2 maart 1989, *Arr.Cass.* 1988-89, 761.

<sup>234</sup> M. LA HAYE en J. VANKERCKHOVE, *o.c.*, 24-25, nr. 1389; A. TSCHOFFEN en M. DUBRU, *Les baux commerciaux: Commentaire de la loi du 30 avril 1951*, Brussel, Bruylant, 1951, 46, nr. 8; Rb. Dendermonde 29 juni 2000, *T.Vred.* 2001, 98, noot S. BEYAERT (m.b.t. een stapelplaats van een groothandel in rieten meubelen); zie m.b.t. een “halfgroothandel”: Rb. Brussel 13 juli 1957, *JT* 1957, 693, nr. 54.

<sup>235</sup> J.M. LETIER, “Le champ d’application de la loi” in G. BENOIT, C. DELFORGE, P. JADOU, G. ROMMEL en M. VLIES, *Le bail commercial*, Brugge, die Keure, 2008, 16, nr. 9.

<sup>236</sup> M. DAMBRE, “Algemene situering van het handelshuurrecht in het huurrecht” in DAMBRE, M. (ed.), *Handelshuur*, reeks *Huurrecht*, 3, Brugge, die Keure, 2012, 13.

<sup>237</sup> Zie ook Cass. 17 juni 2004, *Arr.Cass.* 2004, 1134, *Pas.* 2004, 1079, *RABG* 2005, 584 en *RW* 2006-07, 958.

een vrij beroep, een (burgerlijke) revisorenvennootschap<sup>238</sup>, een boekhouder-fiscalist<sup>239</sup> of een bejaardentehuis<sup>240</sup> veelal van de toepassing van de handelshuurwet uit. Uiteraard belet niets dat partijen in een dergelijk geval vrijwillig en uitdrukkelijk het statuut van de handelshuurwet op hun huurcontract van toepassing verklaren.<sup>241</sup>

119. Een arrest van het Hof van Cassatie van 9 februari 2012 spoort echter aan tot nuancering: als kleinhandel werd beschouwd, het in hoofdzaak verstrekken van diensten in het klein aan het publiek in het gehuurde goed<sup>242</sup>. Het betrof de verhuring aan een *uitzendkantoor*, dat voor het realiseren van zijn omzet afhangt van het contact met het publiek, i.c. de potentiële werknemers, dat naar het kantoor toekomt in het gehuurde pand. Advocaat-generaal DUBRULLE verduidelijkt in zijn conclusie bij dit arrest dat de vraag of de huurder in het pand prestaties verstrekt aan het publiek moet worden beantwoord aan de hand van *een economische analyse van zijn activiteit*. Dit houdt verband met de plaatsgebondenheid van de handelszaak; de locatie is belangrijk zowel voor de opbouw van cliënteel als voor het behoud ervan, omdat een verhuis van de handelszaak onherroepelijk een verlies aan cliënteel meebrengt.

120. Dezelfde formulering van het verstrekken van diensten in het klein aan het publiek in het gehuurde goed vindt men terug in een arrest van 28 november 2014 m.b.t. de verhuring van een zogenaamde *rotatieparking*. De vraag of de huurder diensten verstrekt aan het publiek moet worden beantwoord aan de hand van een economische analyse van zijn activiteit. De uitbater van een rotatieparking, waarbij tegen betaling parkeerplaatsen ter beschikking worden gesteld aan het publiek in het algemeen, levert als dienstverlener economische prestaties. De appelrechters hadden de toepassing van de handelshuurwet ten onrechte afgewezen door te overwegen dat een loutere verhuring van een parking, zonder het presteren van bijkomende diensten, geen handelshuur zou zijn.<sup>243</sup>

121. De vraag of een zogenaamde “*winkel-in-winkel*” als een kleinhandel vallend onder het toepassingsgebied van de handelshuurwet kan worden beschouwd, hangt voornamelijk af van de mogelijkheid voor de huurder van een verkoopruimte of -stand in een grootwarenhuis om een eigen cliënteel op te bouwen. Artikel 1 handelshuurwet is slechts van toepassing indien de huurder als uitbater van een kleinhandel in rechtstreeks contact staat met het publiek in het algemeen, derwijze dat hij een eigen cliënteel kan opbouwen verbonden aan de door hem gehuurde lokalen. Wanneer de huurder een ruimte huurt binnenin een grootwarenhuis dat openstaat voor het publiek in het algemeen, om er als zelfstandige een kleinhandel uit te baten, kan niet worden vermoed dat de huurder in de mogelijkheid is een eigen cliënteel op te bouwen dat op beduidende wijze onderscheiden is van dat van het grootwarenhuis, aangezien dit publiek in de eerste plaats het cliënteel is van het grootwarenhuis. Om te bepalen of een dergelijke huur, ondanks de door de partijen aan de overeenkomst gegeven andere

<sup>238</sup> Vred. Moeskroen-Komen-Warneton 18 maart 2002, *RNB* 2002, 361; cf. Rb. Doornik 8 juni 2004, *RNB* 2004, 407, noot.

<sup>239</sup> Vred. Leuven 25 september 2003, *Huur* 2003, 200.

<sup>240</sup> Vred. Gent 18 februari 2003, *TGR* 2003, 11.

<sup>241</sup> Zie voor het principe: Cass. 10 juni 1954, *Arr.Cass.* 1954, 649; Cass. 5 februari 1971, *Arr.Cass.* 1971, 548 en *Pas.* 1971, I, 521; Rb. Hoei 31 mei 2000, *T.Vred.* 2001, 91, noot J. LETIER; M. DAMBRE, *De huurprijs. Analyse van de financiële verbintenissen van de huurder en onderzoek naar de mogelijkheid tot objectivering van de woninghuurprijzen*, Brugge, die Keure, 2009, 58, nr. 112; M. LA HAYE en J. VANKERCKHOVE, *Les baux commerciaux* in *Novelles*, Droit civil, VI, Brussel, Larcier, 1984, 73, nr. 1523; zie voor de toepassing i.g.v. een revisorenvennootschap: Rb. Dinant 8 juni 2004, *RNB* 2004, 407, noot; zie voor een toepassing op een magazijn gebruikt voor het houden van een eredienst: Vred. Gent (I) 22 februari 2007, *TGR* 2007, 233.

<sup>242</sup> Cass. 9 februari 2012, *TBO* 2012, 202, concl. DUBRULLE.

<sup>243</sup> Cass. 28 november 2014, C.13.0597.N.

kwalificatie, toch onder het toepassingsveld van de handelshuurwet valt, dient de rechter in feite na te gaan of de huurder gelet op de bijzondere omstandigheden en modaliteiten van de uitbating, waaronder de ligging, het permanent en vast karakter van de verhuurde ruimte, de toegang tot die ruimte, het autonoom karakter van de uitbating, in de mogelijkheid is een eigen cliënteel op te bouwen dat op beduidende wijze onderscheiden is van dat van het grootwarenhuis<sup>244</sup>.

### ***B. Hoofdverblijfplaats handelshuurder of onderhuurder***

122. Een handelshuurder kan zijn hoofdverblijfplaats in het tot kleinhandel bestemde goed hebben. Artikel 1, § 2 van de woninghuurwet bepaalt dat de woninghuurwet niet van toepassing is wanneer de overeenkomst op grond waarvan de woning aan de huurder wordt toegewezen ondergeschikt is aan een hoofdovereenkomst die betrekking heeft op de functie of bedrijvigheid van de huurder.

Om het statuut van de huurovereenkomst te bepalen, gaat men na welke bestemming overweegt: het gebruik als hoofdverblijfplaats of het voeren van een kleinhandel of ambacht. Is de bewoning ondergeschikt aan de hoofdbestemming van de handelsuitbating, dan is de woninghuurwet niet van toepassing op het gebruik van de woonvertrekken door de handelshuurder.<sup>245</sup> Het economisch element is daarbij bepalend, zodat de handelshuurwet ook van toepassing kan zijn al wordt er maar één lokaal voor de handel of ambacht bestemd.<sup>246</sup>

123. De gedeeltelijke onderverhuur toegestaan door de handelshuurder met de bedoeling om onderhuurders hun hoofdverblijfplaats in het goed te laten vestigen (dit is de zogenaamde residentiële onderhuur), onderwerpt de hoofdhuurovereenkomst niet aan de bijzondere regels inzake de woninghuurovereenkomsten, meer bepaald wat betreft de staat van het goed. De hoofdhuurovereenkomst blijft onderworpen aan het gemeen recht en aan de handelshuurwet.<sup>247</sup>

De onderhuurovereenkomst is aan de woninghuurwet onderworpen en aan een aantal specifieke regels voor wat betreft het afstemmen van de duur van de onderhuur op die van de hoofdhuur, zoals artikel 11*bis* van de handelshuurwet en artikel 4, § 2, derde tot zevende lid van de woninghuurwet bepalen.

### ***C. Handelshuur van korte duur – de pop up***

124. De bepalingen van de handelshuurwet zijn niet van toepassing op de huur die schriftelijk is gesloten voor een termijn die gelijk is aan of korter is dan één jaar<sup>248</sup>. Het Decreet van 17 juni 2016 voert in het Vlaams Gewest een handelshuur van korte duur in ten einde tegemoet te komen aan het fenomeen van de pop up handelszaken. Enerzijds wordt de leegstandsproblematiek van winkelpanden aangepakt, anderzijds wordt het eenvoudiger voor

<sup>244</sup> Cass. 20 maart 2014, *NjW* 2014, 795, noot A. COPPENS, *TBBR* 2014, 462 en *TBO* 2014, 204, noot K. VANHOVE.

<sup>245</sup> Vred. Veurne-Nieuwpoort 20 juni 2002, *T.Vred.* 2004, 66 en *RW* 2004-05, 473.

<sup>246</sup> M. DAMBRE en B. HUBEAU, *Woninghuur in APR*, Antwerpen, Story-Scientia, 2002, 140, nr. 325.

<sup>247</sup> Cf. Rb. Brussel 13 september 2007, *T.Vred.* 2009, 390.

<sup>248</sup> Tekst art. 2, 1° Handelshuurwet van toepassing in het Vlaams Gewest vanaf 1 september 2016 (art. 19 Decreet 17 juni 2016 houdende huur van korte duur voor handel en ambacht, *BS* 29 juli 2016). De oorspronkelijke tekst luidt: "de huur die, wegens de aard of de bestemming van het goed of volgens de gebruiken, normaal wordt toegestaan voor minder dan een jaar".

ondernemers om tijdelijk een handelspand te huren als springplank naar een duurzame vestiging van een detailhandelszaak<sup>249</sup>. Het statuut van een dergelijke handelshuur van korte duur wordt door het Decreet geregeld.

De belangrijkste bepalingen waarmee van de handelshuurwet wordt afgeweken, zijn:

Art. 4. De handelshuur van korte duur eindigt van rechtswege op de einddatum, zonder dat daarvoor een opzegging nodig is, en zonder dat de huurder recht heeft op een huurhernieuwing. De huurovereenkomst kan, op voorwaarde dat partijen daarmee akkoord gaan, eenmaal of meermaals enkel schriftelijk en onder dezelfde voorwaarden worden verlengd zonder dat de totale duur van de huur langer dan één jaar mag zijn. Zodra op grond van opeenvolgende verlengingen de totale duur van de huur langer is dan een jaar, valt de huurovereenkomst onder het toepassingsgebied van de handelshuurwet en wordt hij geacht te zijn aangegaan voor de duur van negen jaar, te rekenen vanaf de datum waarop de aanvankelijke huurovereenkomst van korte duur in werking is getreden.

Art. 5. De *huurder* kan *te allen tijde* de lopende huur beëindigen, mits hij een maand van tevoren opzegt bij gerechtsdeurwaardersexploit of bij ter post aangetekende brief.

Voor de verhuurder is geen tussentijdse opzeggingsmogelijkheid voorzien.

Art. 6. Partijen kunnen te allen tijde de lopende huur beëindigen, op voorwaarde dat hun akkoord wordt vastgesteld bij geschrift. Zij kunnen de huur ook in onderling overleg beëindigen om een nieuwe huurovereenkomst op te stellen die onder de toepassing van de Handelshuurwet valt.

Art. 9. Tenzij schriftelijk anders is overeengekomen, heeft de huurder het recht aan het gehuurde goed elke verbouwing uit te voeren die dienstig is voor zijn onderneming en waarvan de kosten *een jaar huur* niet te boven gaan, op voorwaarde dat daardoor noch de veiligheid, noch de salubriteit, noch de esthetische waarde van het gebouw in het gedrang komen, en op voorwaarde dat hij de verhuurder voor de aanvang van de werken daarvan schriftelijk in kennis stelt.

Art. 13. Overdracht van huur en onderhuur zijn te allen tijde *verboden*.

## § 2. DUUR EN BEËINDIGING VAN DE HANDELSHUUR

### A. *Handelshuur van onbepaalde duur*

125. Uit artikel 3, eerste lid van de handelshuurwet volgt dat een handelshuur waarvan de partijen geen duur, een onbepaalde duur of een kortere duur dan de in dit artikel bepaalde duur van negen jaar, hebben bepaald, van rechtswege negen jaar bedraagt. Een handelshuurovereenkomst voor onbepaalde duur is bijgevolg uitgesloten. De enige uitzondering daarop is artikel 14, derde lid handelshuurwet. Deze uitsluiting van een huur van onbepaalde duur, behalve in het in artikel 14, derde lid bepaalde geval, strekt tot bescherming van zowel de huurder als de verhuurder.<sup>250</sup>

<sup>249</sup> Voorstel van decreet houdende huur van korte duur voor handel en ambacht, *Parl.St.* VI.Parl. 2015-16, nr. 598/1, 4.

<sup>250</sup> Cass. 14 januari 2008, *TBO* 2008, 110 met noot A. COPPENS "Over de duur van de

126. Laat de verhuurder de huurder na het verstrijken van de termijn in het pand, dan treedt er stilzwijgende huurverlenging op voor onbepaalde duur<sup>251</sup>, waarbij de andere huurvoorwaarden blijven gelden. Men past in dit geval de specifieke bepaling van artikel 14, derde lid van de handelshuurwet toe, aangezien de huurder zich bevindt in een toestand waarbij hij vervallen is van het recht op huurhernieuwing (onverschillig of dit te wijten is aan het feit dat de huurder al drie hernieuwingen heeft genoten, een gebrek aan aanvraag van een huurhernieuwing, aan een ontijdige of ongeldige aanvraag om huurhernieuwing of aan een door de rechter afgewezen verzoek om huurhernieuwing) in plaats van het gemeen recht van artikel 1738 BW.

127. De verhuurder kan een dergelijke huur van onbepaalde duur opzeggen met een opzeggingstermijn van achttien maanden. De huurder kan in dat geval nog tijdig een huurhernieuwing vragen, zodat hij desgevallend opnieuw van een negenjarige huurperiode kan genieten.

128. De handelshuurwet bepaalt niet welke opzeggingstermijn in dit geval door de huurder in acht dient te worden genomen. Met betrekking tot deze vraag werden twee verschillende oplossingen voorgesteld. Enerzijds werd gesteld dat de huurder een opzeggingstermijn van zes maanden in acht zou moeten nemen, naar analogie met artikel 3, derde lid van de handelshuurwet<sup>252</sup>. Anderzijds werd toepassing gemaakt van de gemeenrechtelijke bepaling van artikel 1736 BW, waarbij er voor overeenkomsten van onbepaalde duur, die geacht worden per maand te zijn aangegaan, een opzeggingstermijn van één maand dient te worden gerespecteerd.<sup>253</sup>

De tweede oplossing, waarbij toepassing wordt gemaakt van de bepaling uit het algemeen huurrecht, lijkt in de huidige stand van de wetgeving correcter, aangezien de handelshuurwet voornamelijk geen specifieke regeling bevat.<sup>254</sup> Die oplossing werd door het Grondwettelijk Hof als zijnde niet in strijd met het gelijkheidsbeginsel bevonden, aangezien het in het licht van de doelstelling van de handelshuurwet (het vrijwaren van de belangen van de handelshuurder en de bescherming van de handelszaak) niet als een onevenredige maatregel kan worden beschouwd.<sup>255</sup> Hoewel het Grondwettelijk Hof niet expliciet stelt dat de tweede oplossing, waarop de huurder zich beroept, de enige mogelijke is, vormt dit arrest wel een belangrijke ondersteuning van de stelling dat de huurder de handelshuur van onbepaalde duur te allen

---

handelshuurovereenkomst" en *RW* 2010-11, 145.

<sup>251</sup> M. LA HAYE en J. VANKERCKHOVE, *o.c.*, 101, nr. 1586; A. PAUWELS, *Handelshuur*, in *APR*, Brussel, Larcier, 1971, 118, nr. 250.

<sup>252</sup> Vred. Sint-Truiden 3 november 1998, *AJT* 1998-99, 1070, noot P. DE SMEDT, "Opzeggingstermijnen bij een handelshuur van onbepaalde duur".

<sup>253</sup> Rb. Dendermonde 15 juni 2001, *RW* 2001-02, 536, noot A. VAN OEVELEN; Vred. Aarlen 19 maart 1999, *Act. jur. baux* 1999, 121; M. DAMBRE, "De duur en de beëindiging in onderling akkoord of door opzegging van de handelshuur", in P. JADOUL en M. VLIJES (eds.), *50 ans d'application de la loi sur les baux commerciaux – 50 jaar toepassing van de handelshuurwet*, Brugge, die Keure, 2002, 43; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail commercial*, Brussel, De Boeck Université, 2002, 107, nr. 125; A. PAUWELS en P. MASSART, *Bestendig handboek huishuur en handelshuur*, Brussel, De nieuwe uitgeverij Excelsior, 1998, C-VIII-12-8 en C-IX-2-11; A. VAN OEVELEN, "Opzegging door de huurder van een handelshuur die van onbepaalde duur is geworden" (noot onder Rb. Dendermonde 15 juni 2001), *RW* 2001-02, 537-538.

<sup>254</sup> M. DAMBRE, *De huurprijs. Analyse van de financiële verbintenissen van de huurder en onderzoek naar de mogelijkheid tot objectivering van de woninghuurprijzen*, Brugge, die Keure, 2009, nr. 123.

<sup>255</sup> GwH 10 mei 2007, nr. 76/2007, *RW* 2007-08, 777, noot A. COPPENS, "De handelshuurwet en het gelijkheidsbeginsel"; GwH 22 december 2010, nr. 150/2010, *RW* 2011-12, 1001, noot.

tijde kan opzeggen met een opzeggingstermijn van één maand.<sup>256</sup> Die oplossing werd ondertussen door het Hof van Cassatie bevestigd.<sup>257</sup>

### ***B. Beëindiging van de handelshuur in onderling akkoord***

129. Partijen kunnen te allen tijde de lopende huur beëindigen, op voorwaarde dat hun akkoord wordt vastgesteld bij een authentieke akte of bij een verklaring voor de rechter afgelegd (artikel 3, vierde lid handelshuurwet).

Een arrest van het Hof van Cassatie van 15 november 2002 maakt duidelijk dat het verzuim van de wettelijke formaliteiten niet tegen de huurder kan worden ingeroepen, bijvoorbeeld om hem te verplichten tot verdere uitvoering van de handelshuur. De wettelijke voorwaarde het akkoord van de partijen, waarbij zij de lopende huur hebben beëindigd, vast te stellen bij authentieke akte of bij een voor de rechter afgelegde verklaring, is van dwingend recht in het belang van de huurder. De door een regel van dwingend recht beschermde partij kan niet verplicht worden zich te beroepen op de relatieve nietigheid die volgt uit de schending van die regel. Wanneer de partijen een handelshuurovereenkomst hebben beëindigd met hun wederzijds akkoord, zonder dat dit is vastgesteld bij authentieke akte of bij een voor de rechter afgelegde verklaring, kan de huurder afzien van de daaruit voortvloeiende nietigheid en zodanige beëindiging bewijzen.<sup>258</sup>

*In casu* had de huurder zich beroepen op de minnelijke beëindiging van de handelshuur die bleek uit briefwisseling tussen de raadslieden van partijen, ten einde zich te verweren tegen de aanspraken van de verhuurder, die huurachterstallen vervallen na het verondersteld tijdstip van minnelijke beëindiging en een wederverhuringsvergoeding opeiste. Het bestreden vonnis, dat het verweer van de huurder had verworpen en gesteld dat de huurder enkel het akkoord omtrent de beëindiging mocht bewijzen door middel van een authentieke akte of een verklaring voor de rechter, met afwijzing van elk ander bewijsmiddel, werd terecht vernietigd. De huurder mag bewijzen dat de handelshuurovereenkomst met wederzijds akkoord werd beëindigd, zonder dat dit akkoord is vastgesteld in een authentieke akte of een verklaring voor de vrederechter.

130. Deze op het eerste gezicht ruime formulering gaat niet verder dan wat al uit eerdere rechtspraak van het Hof van Cassatie kon worden afgeleid<sup>259</sup>. In die arresten was het telkens de verhuurder die zich had beroepen op een andere vorm van beëindiging, zodat de

<sup>256</sup> Zie ook A. COPPENS, “De handelshuurwet en het gelijkheidsbeginsel” (noot onder GwH 10 mei 2007, nr. 76/2007), *RW* 2007-08, 779; K. VANHOVE, “Actualia handelshuur”, *CBR-Jaarboek 2006-2007*, Antwerpen, Intersentia, 2007, 92, nr. 70.

<sup>257</sup> Cass. 28 april 2011, *TBH* 2011, 795, noot en *RW* 2011-12, 1004, noot K. VANHOVE, “Geen handelshuurprijsherziening bij huur van onbepaalde duur (!)”; zie ook het antwoord van het Grondwettelijk Hof op de door het Hof van Cassatie ter zake gestelde prejudiciële vraag: GwH 22 december 2010, nr. 150/2010, *RW* 2011-12, 1001, noot.

<sup>258</sup> Cass. 15 november 2002, *Arr.Cass.* 2002, 2485, *Pas.* 2002, 2192, *Huur* 2003, 68 en *RW* 2005-06, 141; zie ook K. VANHOVE, “Actualia handelshuur”, *CBR-Jaarboek 2006-2007*, Antwerpen, Intersentia, 2007, 54, nr. 7.

<sup>259</sup> Zie Cass. 27 mei 1983, *Arr.Cass.* 1982-83, 1183, *RW* 1984-85, 686 en *Pas.* 1983, I, 1078 (*in casu* waren er bepaalde uitvoeringshandelingen tot beëindiging van de huur gesteld, maar de rechter vond die klaarblijkelijk onvoldoende en beval een getuigenverhoor); Cass. 21 september 1978, *Arr.Cass.* 1978-79, 90; Cass. 14 september 1990, *Arr.Cass.* 1990-91, 48; Cass. 17 februari 1995, *RW* 1994-95, 1396.

beschermende dwingende bepaling in het voordeel van de huurder in elk van die gevallen diende te worden toegepast.<sup>260</sup>

Op grond van het cassatiearrest van 15 november 2002 kan worden gesteld dat in geval van betwisting met betrekking tot de beëindiging van de handelshuurovereenkomst in onderling akkoord dient te worden nagegaan welke partij de vervroegde beëindiging van de handelshuurovereenkomst inroept en welke partij er de nietigheid van inroept. Aan de verhuurder lijkt een argument tegen de geldigheid van een beëindigingsovereenkomst gesloten in strijd met de formele voorwaarden ontnomen te zijn, ten gevolge van de vaststelling dat de wettelijke formaliteiten enkel ter bescherming van de huurder gelden. Het is bijgevolg enkel de huurder die zich op de relatieve nietigheid kan beroepen, maar hij kan er afstand van doen. De huurder zal zich niet op de nietigheid kunnen beroepen in geval van uitvoering van de beëindigingsovereenkomst, aangezien hij in geval van vertrek uit het gehuurde goed de relatieve nietigheid van de beëindiging, vastgesteld in een andere vorm dan een authentieke akte, heeft bevestigd. Die nietigheid is bijvoorbeeld niet gedekt indien de huurder de lokalen niet heeft ontruimd en nog in het bezit van de sleutel is.<sup>261</sup>

### § 3. HUURPRIJSHERZIENING

#### *A. Dwingend recht*

131. Artikel 6 van de handelshuurwet regelt de mogelijkheid tot herziening van de handelshuurprijs. Partijen hebben het recht om bij het verstrijken van elke driejarige periode de herziening van de huurprijs aan de vrederechter te vragen. Zij moeten daarbij bewijzen dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed ten gevolge van nieuwe omstandigheden ten minste 15% hoger of lager is dan de huurprijs die in de huurovereenkomst is bepaald of bij de laatste herziening is vastgesteld (artikel 6, eerste lid handelshuurwet).<sup>262</sup> In een arrest van 25 april 2003 wees het Hof van Cassatie erop dat artikel 6, eerste lid van de handelshuurwet van dwingend recht is ter bescherming van zowel de huurder als de verhuurder en geldt niettegenstaande daarmee strijdige bedingen in de huurovereenkomst, zonder dat partijen verplicht zijn eerst de nietigverklaring ervan te vorderen.<sup>263</sup> Die rechtspraak is een gevolg van de vaststelling dat het recht om zich op artikel 6 van de handelshuurwet te beroepen rechtstreeks uit de wet voortvloeit, zodat de partij die er zich op wil beroepen niet eerst de nietigheid van een met de wet strijdig beding moet vorderen. Daardoor wordt de partij die de nietigheid inroept ook niet gehinderd door de tienjarige verjaringstermijn van artikel 1304 van het Burgerlijk Wetboek, waaruit kan worden geconcludeerd dat het sanctiemechanisme in een dergelijk geval autonome werking heeft, zonder enige rechterlijke tussenkomst.<sup>264</sup>

132. De mogelijkheid tot huurprijsherziening werd door de wetgever bedoeld als een tegenprestatie voor de lange duur van de handelshuur. De huur die ontstaat uit een stilzwijgende verlenging is een huur van onbepaalde duur. De partijen kunnen hieraan een

<sup>260</sup> M. DAMBRE en F. LOGGHE, "Huurrecht: actuele ontwikkelingen inzake algemeen huurrecht, woninghuur, handelshuur en pacht" in Instituut Notarieel recht, *Rechtskroniek voor het Notariaat*, deel 2, Brugge, die Keure, 2003, 209-210, nr. 164.

<sup>261</sup> Vred. Kortrijk 12 februari 2003, *Huur* 2003, 151.

<sup>262</sup> Zie daarover K. VANHOVE, "De herziening van de handelshuurprijs", *TBO* 2009, 62-71.

<sup>263</sup> Cass. 25 april 2003 *Arr.Cass.* 2003, 1042, *Pas.* 2003, 877, *RW* 2005-06, 943 en *TBBR* 2005, 42, noot P. WERY, "Brèves réflexions à propos de la sanction des clauses contractuelles illicites".

<sup>264</sup> K. VANHOVE, "Actualia handelshuur", *CBR-Jaarboek 2006-2007*, Antwerpen, Intersentia, 2007, 65-66, nr. 22.



einde maken met een relatief korte opzeggingsperiode, namelijk 18 maanden voor de verhuurder en 1 maand voor de huurder. Partijen die een dergelijke nieuwe huur van onbepaalde duur hebben aangegaan, beschikken bijgevolg niet over de mogelijkheid tot huurprijsherziening.<sup>265</sup>

### **B. Referentiehurprijs**

133. Een huurprijsherziening kan slechts worden toegestaan indien de normale huurwaarde van het goed ten gevolge van nieuwe omstandigheden met ten minste 15% is gewijzigd. Daartoe moet een vergelijking worden gemaakt tussen de normale huurwaarde bij aanvang van de huur, welk begrip als referentiehurprijs te verkiezen is boven een letterlijke toepassing van de wettekst die verwijst naar de tussen partijen overeengekomen of door de rechter bepaalde huurprijs, en de normale huurwaarde op het ogenblik van de vraag tot huurprijsherziening.<sup>266</sup> Men dient immers met elkaar vergelijkbare waarden te vergelijken om de invloed van nieuwe omstandigheden, in de door de wet vereiste mate, te kunnen vaststellen.

### **C. Nieuwe omstandigheden**

134. De evolutie van de normale huurwaarde moet het gevolg zijn van nieuwe omstandigheden, dit zijn objectieve omstandigheden die niet aanwezig waren bij het sluiten van de huurovereenkomst, die op dat ogenblik niet in aanmerking werden of konden worden genomen en die gedurende de volledige volgende driejarige periode een duurzame invloed op de normale huurprijs zullen hebben, in de wettelijk vereiste mate.<sup>267</sup> Door de huurder uitgevoerde werken vallen daar niet onder, net zomin als de stijging van de levensduurte indien het huurcontract een indexeringsbeding bevat.<sup>268</sup> De meerwaarde die resulteert uit de gedeeltelijke heropbouw van het gebouw na een ramp, maakt wel een nieuwe omstandigheid uit die een verhoging van de huurprijs rechtvaardigt indien de huurwaarde daardoor ten minste 15% hoger ligt.<sup>269</sup>

<sup>265</sup> Cass. 28 april 2011, *TBH* 2011, 795, noot en *RW* 2011-12, 1004, (afkeurende) noot K. VANHOVE, “Geen handelshuurprijsherziening bij huur van onbepaalde duur (!)”; zie ook het antwoord van het Grondwettelijk Hof op de door het Hof van Cassatie ter zake gestelde prejudiciële vraag: *GwH* 22 december 2010, *RW* 2011-12, 1001, noot.

<sup>266</sup> Zie in die zin: Rb. Hasselt 16 maart 2009, *TBO* 2009, 194; M. DAMBRE, *De huurprijs. Analyse van de financiële verbintenissen van de huurder en onderzoek naar de mogelijkheid tot objectivering van de woninghuurprijzen*, Brugge, die Keure, 2009, 202-203, nrs. 452-453; K. VANHOVE, “De herziening van de handelshuurprijs”, *TBO* 2009, 65-66, nr. 7; zie ook al in die zin: H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. IV, Brussel, Bruylant, 1972, 3e ed., 842, nr. 785a; Rb. Antwerpen 14 november 1961, *JT* 1962, 47; Rb. Antwerpen 2 december 1999, *RW* 2001-02, 607; Vred. Sint-Truiden 25 april 1996, *RW* 1998-99, 615, noot, *T.Not.* 1996, 272 en *T.Vred.* 1997, 320; *contra* Vred. Antwerpen 28 maart 2007, *Huur* 2007, 100; M. LA HAYE en J. VANKERCKHOVE, *Les baux commerciaux, Le louage de choses*, II, *Les baux commerciaux*, in *Les Nouvelles, Droit civil*, VI, Brussel, Larcier, 1984, 124, nr. 1629; cf. B. LOUVEAUX, *Le droit du bail commercial*, Brussel, De Boeck Université, 2002, 150, nr. 169 en 152, nr. 172; A. PAUWELS, *Handelshuur*, in *APR*, Brussel, Larcier, 1971, 70, nr. 116; zie ook P. JADOUL, “La révision du loyer et les aspects financiers du bail commercial” in P. JADOUL en M. VLIAS (eds.), *50 ans d'application de la loi sur les baux commerciaux – 50 jaar toepassing van de Handelshuurwet*, Brugge, die Keure, 2002, 70; J. T. KINT en M. GODHAIRD, *Le bail commercial*, in *Rép.Not.*, t. VIII, I. IV, Brussel, Larcier, 1990, losbl., 107, nr. 124.

<sup>267</sup> Zie voor meer bijzonderheden: M. DAMBRE, *De huurprijs. Analyse van de financiële verbintenissen van de huurder en onderzoek naar de mogelijkheid tot objectivering van de woninghuurprijzen*, Brugge, die Keure, 2009, 204-211 nrs. 458-469.

<sup>268</sup> Rb. Hasselt 16 maart 2009, *TBO* 2009, 194.

<sup>269</sup> Cass. 3 mei 2002, *Arr.Cass.* 2002, 1187 en *Pas.* 2002, 1061.

135. Alleen de omstandigheden die niet in aanmerking konden worden genomen bij het vaststellen van de basishuurprijs, omdat zij toen niet voorhanden waren en zich sindsdien hebben voorgedaan, kunnen als nieuwe omstandigheden ter verantwoording van de herziening van de huurprijs gelden.<sup>270</sup> In twee cassatiearresten van 8 januari 2007 wordt beklemtoond dat de wetgever niet vereist dat de nieuwe omstandigheden onvoorzienbaar zijn. Bijgevolg is de “onvoorzienbaarheid” van de nieuwe omstandigheden geen toepassingsvoorwaarde voor een huurprijsherziening.<sup>271</sup> Daaruit volgt dat als nieuwe omstandigheden kunnen worden beschouwd, die elementen die niet bestonden op het ogenblik van de contractsluiting en gegevens waarmee partijen geen rekening hebben gehouden bij de huurprijsbepaling.<sup>272</sup> De gelijkkluidende cassatiearresten van 8 januari 2007 maken duidelijk dat ook voorzienbare omstandigheden die zich sinds de bepaling van de huurprijs hebben voorgedaan “nieuw” kunnen zijn in de zin van artikel 6 van de handelshuurwet. Dit betekent uiteraard niet dat onvoorzienbare ontwikkelingen geen nieuwe omstandigheden zouden kunnen zijn.<sup>273</sup>

#### § 4. VERBOUWINGSWERKEN UITGEVOERD DOOR DE HUURDER

136. De handelshuurder heeft het recht het gehuurde goed aan te passen aan zijn handelsactiviteiten en daartoe inrichtings- en verbouwingswerken uit te voeren. In tegenstelling tot de situatie in het algemeen huurrecht kan de verhuurder de uitvoering van dergelijke werken door middel van een contractueel beding niet geheel verbieden.

De artikelen 7 en 9 van de handelshuurwet bepalen aan de zijde van de huurder het recht van dwingende aard om, binnen bepaalde voorwaarden, verbouwingswerken op te dringen aan de verhuurder; deze bepalingen gelden enerzijds ter bescherming van de huurder aan wie het recht niet kan worden ontzegd om bepaalde werken uit te voeren ter aanpassing van het gehuurde pand aan de er uitgebate kleinhandel, maar anderzijds ter bescherming van de verhuurder voor wie de gebeurlijke vergoeding van die werken bij het vertrek van de huurder moet beperkt blijven; daarnaast staat het de partijen vrij overeen te komen volgens het gemene recht.<sup>274</sup>

137. Het arrest van 3 juni 2004 illustreert dat een principiële bescherming voor de huurder voldoende evenwichtig moet zijn voor de verhuurder en dat de belangen van de beide partijen in de weegschaal worden gelegd. Tevens verwerpt het Hof van Cassatie in dit arrest de stelling dat partijen niet buiten het raam van de artikelen 7 tot 9 van de handelshuurwet een eigen regeling met betrekking tot de toelating van verbouwingswerken zouden kunnen overeenkomen. Integendeel, het arrest beklemtoont dat de contractvrijheid met betrekking tot

<sup>270</sup> Cass. 11 februari 1972, *Arr. Cass.* 1972, 543 en *Pas.* 1972, I, 542; Cass. 8 januari 2007, *Pas.* 2007, 37, *TBBR* 2007, 379, noot S. MOSSELMANS en *TBO* 2007, 109 noot K. VANHOVE; Cass. 8 januari 2007, *TBBR* 2007, 379, noot S. MOSSELMANS.

<sup>271</sup> Cass. 8 januari 2007, *Pas.* 2007, 37, *TBBR* 2007, 379, noot S. MOSSELMANS en *TBO* 2007, 109 noot K. VANHOVE; Cass. 8 januari 2007, *TBBR* 2007, 379, noot S. MOSSELMANS; Cass. 3 december 2010, *TBO* 2011, 93, noot.

<sup>272</sup> M. DAMBRE, *De huurprijs, Analyse van de financiële verbintenissen van de huurder en onderzoek naar de mogelijkheid tot objectivering van de woninghuurprijzen*, Brugge, die Keure, 2009, 232, nr. 530.

<sup>273</sup> M. DAMBRE, *De huurprijs, Analyse van de financiële verbintenissen van de huurder en onderzoek naar de mogelijkheid tot objectivering van de woninghuurprijzen*, Brugge, die Keure, 2009, 205, nr. 459; zie bijvoorbeeld m.b.t. de niet te voorziene ontwikkeling van de huurprijzen van naburige eigendommen: Cass. 15 maart 1985, *Arr. Cass.* 1984-85, 964, *Pas.* 1985, I, 671 en *RW* 1986-87, 517.

<sup>274</sup> Cass. 3 juni 2004, *Arr. Cass.* 2004, 982, *Pas.* 2004, 960 en *RW* 2004-05, 1143 noot D. MERTENS.

de toelating van verbouwingswerken, het lot en de vergoedingsregeling ervan op het einde van de huur voorrang heeft en dat de dwingende regeling, die slechts een ondergrens vormt, in dat geval niet van toepassing is.<sup>275</sup>

138. In een arrest van 20 oktober 2003 maakt het Hof van Cassatie duidelijk dat de regeling van artikel 9 van de handelshuurwet geen algemene draagwijdte heeft, maar enkel het lot van de verbouwingswerken op het einde van de huur regelt in het raam van de toepassing van artikel 7 van de handelshuurwet. Het arrest stelt dat artikel 9 eerste lid van de handelshuurwet, behoudens andersluidende overeenkomst, het lot van de op kosten van de huurder uitgevoerde verbouwingswerken regelt, evenals de vergoedingsregeling dienaangaande. Uit de plaats van artikel 9 in de handelshuurwet en uit de parlementaire voorbereiding volgt dat de vergoedingsregeling enkel betrekking heeft op de in artikel 7 bepaalde werken waarvan de kosten derhalve het bedrag van drie jaar huur niet te boven gaan. Het bestreden vonnis dat de verhuurder met toepassing van artikel 9 van de handelshuurwet veroordeelt tot vergoeding van de door de huurder uitgevoerde verbouwingswerken, niettegenstaande het oordeelt dat de door de huurder uitgevoerde verbouwingswerken een kostprijs van meer dan drie jaar huur bedragen en dat tussen de partijen geen overeenkomst bestaat dat de verhuurder de huurder voor die werken moet vergoeden, schendt bijgevolg artikel 9 van de handelshuurwet.<sup>276</sup>

## § 5. HUUROVERDRACHT EN ONDERHUUR

### *A. Kennisgeving van het ontwerp van akte van huuroverdracht of onderverhuring*

139. De verplichting om een ontwerp van akte van huuroverdracht of van onderverhuring aan de verhuurder te betekenen, houdt alleen in dat de huurder op de wettelijk bepaalde wijze kennis geeft van alle gegevens van de huuroverdracht of van de onderverhuring die tussen de huurder en de overnemer vooraf zijn overeengekomen.<sup>277</sup> Hieruit wordt afgeleid dat het Hof impliciet (maar terecht) beslist heeft dat de gegevensverschaffing (zoals de prijs of de wijze van betaling) betreffende de overdracht of verhuring van de handelszaak niet vereist is.<sup>278</sup>

140. Hetzelfde arrest heeft beslist dat de overdracht van de handelshuur geldt tegenover de verhuurder onder de opschortende voorwaarde dat hij, binnen dertig dagen nadat hem het ontwerp van akte van overdracht door de huurder betekend werd, daartegen geen verzet heeft gedaan of dat dit verzet door de rechter wordt verworpen; door het vervullen van die opschortende voorwaarde krijgt de overdracht zijn volledige uitwerking vanaf de datum van de betekening; de wet bepaalt niet dat voor de geldigheid van de overdracht en de uitwerking ervan ten aanzien van de verhuurder, de overeenkomst van overdracht niet mag zijn uitgevoerd voor het verstrijken van de termijn voor zijn verzet; nu het verstrijken van de termijn van verzet of de afwijzing van zulk verzet slechts kan terugwerken tot aan de betekening van de overdracht aan de verhuurder, kan deze de verbreking van de

<sup>275</sup> Zie ook K. VANHOVE, "Actualia handelshuur", *CBR-Jaarboek 2006-2007*, Antwerpen, Intersentia, 2007, 67-68, nrs. 24-27.

<sup>276</sup> Cass. 20 oktober 2003, *Arr.Cass.* 2003, 1898, *Pas.* 2003, 1637, *RW* 2003-04, 1344, noot S. MOSSELMANS, *TBO* 2004, 97, noot K. VANHOVE en *T.Vred.* 2005, 135, noot M. DAMBRE; in dezelfde zin: Cass. 27 juni 1996, *Arr.Cass.* 1996, 660 en *TBBR* 1997, 421 noot K. CREYF, "Verbouwingswerken krachtens de handelshuurwet".

<sup>277</sup> Cass. 29 april 2004, *Arr.Cass.* 2004, 736, *Pas.* 2004, 730, *RABG* 2005, 591, *RW* 2006-07, 1357 en *T.Not.* 2006, 314.

<sup>278</sup> K. VANHOVE, "Actualia handelshuur", *CBR-Jaarboek 2006-2007*, Antwerpen, Intersentia, 2007, 72, nr. 72; zie voor een toepassing *Rb. Brugge* 31 oktober 2008, *TBO* 2009, 187.

huurovereenkomst eisen in geval de overdrachtsovereenkomst tussen de huurder en de overnemer wordt uitgevoerd vooraleer de overdracht hem is betekend en de rechter die tekortkoming aan het verbod van huuroverdracht voldoende zwaarwichtig acht.

141. De rechtspraak op grond waarvan alleen het feit van de overdracht van schuldvordering aan de gecedeerde schuldenaar ter kennis moet worden gebracht, welke regel van toepassing is in geval van de overdracht van handelshuur, werd bevestigd in een arrest van 5 mei 2008. Krachtens artikel 1690, tweede lid Burgerlijk Wetboek, kan de overdracht van de schuldvordering tegen de schuldenaar worden aangevoerd vanaf het ogenblik dat zij aan de gecedeerde schuldenaar ter kennis werd gebracht of door hem werd erkend. De in die bepaling voorgeschreven kennisgeving moet alleen betrekking hebben op het feit van de overdracht. Een dergelijke kennisgeving kon zelfs worden afgeleid uit de brief waarmee de onderhuurder de huurhernieuwing rechtstreeks aan de verhuurder aanvraag.

Het in cassatie bestreden vonnis stelde vast dat de hoofdhuurder, met wie de verhuurder op 10 februari 1993 een handelshuurovereenkomst had gesloten, het pand op grond van een overeenkomst van 18 januari 2000 volledig had onderverhuurd aan de onderhuurder en hem de handelszaak had overgedragen en dat de onderhuurder op 25 oktober 2000 een aanvraag tot huurhernieuwing had gericht tot de verhuurder, die hierop niet geantwoord heeft binnen de termijn van drie maanden, bepaald in artikel 14 van de handelshuurwet.

Die aanvraag tot huurhernieuwing was als volgt gesteld: *"Aangezien mijn handelshuur eindigt op 28 februari 2002, beroep ik mij binnen de bij artikel 14 van de wet van 30 april 1951 vereiste termijn op mijn recht op hernieuwing. Ik stel voor dat de nieuwe huurovereenkomst gesloten wordt onder de thans vigerende voorwaarden, met name wat het bedrag van de huur betreft. De wet gelast mij u erop te wijzen dat u, bij gebrek aan kennisgeving op dezelfde wijze (...) binnen drie maanden na ontvangst van deze brief, van uw met redenen omklede weigering van hernieuwing, van andere voorwaarden [of] van het aanbod van een derde, geacht zal worden met de hernieuwing van de huur onder de gestelde voorwaarden in te stemmen"*.

Het bestreden vonnis besliste dat de overdracht van handelshuur, waarmee artikel 11. I van de handelshuurwet de volledige onderverhuuring samengaand met de overdracht van de handelszaak gelijkstelt, aan de verhuurder kan worden tegengeworpen, op grond dat *"de situatie voor [haar] in elk geval duidelijk moest zijn toen zij de [voormelde] aanvraag tot hernieuwing ontving die voor geen enkele andere uitlegging vatbaar was"*. Het bestreden vonnis overwoog aldus dat de onderhuurder de verhuurder in kennis had gesteld van de huuroverdracht, door zijn aanvraag tot hernieuwing tot hem te richten, zonder uit die vaststellingen gevolgen te trekken die op grond daarvan niet kunnen worden verantwoord of aan de voormelde brief een uitlegging te geven die niet verenigbaar is met de bewoordingen ervan. Het vonnis schendt bijgevolg artikel 1690, tweede lid BW niet en miskent noch het wettelijk begrip feitelijk vermoeden noch de bewijskracht van die brief.<sup>279</sup>

***B. Onderhuur – rechtstreekse huurrelatie met de verhuurder – geen nieuwe huur – aanvangspunt driejarige termijn art. 6 handelshuurwet***

142. Specifiek aan de regeling van de onderhuur in geval van handelshuur is dat er in bepaalde gevallen waarin de hoofdhuurovereenkomst een einde neemt, een rechtstreekse huurrelatie ontstaat tussen de onderhuurder en de verhuurder. Artikel 11.II, derde lid van de

<sup>279</sup> Cass. 5 mei 2008, *RABG* 2008, 1213; zie ook m.b.t. art. 1690 BW: Cass. 27 april 2006, *Pas.* 2006, 953 en *RW* 2007-08, 1114, noot.

handelshuurwet bepaalt dat indien de hoofdhuur door de schuld, op het initiatief of met de instemming van de hoofdhuurder een einde neemt voor het einde van de huurtijd, de onderhuurder rechtstreekse huurder wordt van de verhuurder, onder voorwaarden in onderlinge overeenstemming te bepalen. Komen de partijen niet tot overeenstemming dan bepaalt de rechter, daartoe aangezocht door de meest gerede partij, die voorwaarden naar billijkheid en past hij, wat de huurprijs betreft, het in artikel 19 handelshuurwet bepaalde toe (bepaling van de huurprijs door vergelijking met de normale huurwaarde van gelijksoortige verhuurde goederen in de buurt).

143. Uit het geheel van bepalingen met betrekking tot de onderhuur en huuroverdracht (daarbij zijn, naast art. 11.II, derde lid handelshuurwet, de artikelen 1717, eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, 10, eerste lid handelshuurwet en 11.I, eerste lid handelshuurwet van belang) volgt volgens het Hof van Cassatie dat de wetgever inzake handelshuur aan de onderhuurder een grotere bescherming heeft willen toekennen dan in het gemeen recht. Als de hoofdhuur met de instemming van de hoofdhuurder een einde neemt voor het einde van de huurtijd, kan de onderhuurder die dit verkiest rechtstreeks huurder worden van de hoofdverhuurder. Het arrest van 5 november 2009 beklemt toont dat de huurovereenkomst tussen de hoofdverhuurder en de vroegere onderhuurder behoudens andersluidende overeenkomst geen nieuwe huurovereenkomst is. Het is in de regel de voortzetting van de huur die bestond tussen de hoofdverhuurder en de hoofdhuurder, onder de voorwaarden die de hoofdverhuurder en de vroegere onderhuurder in onderlinge overeenstemming hebben bepaald of die door de rechter zijn bepaald. Het gevolg daarvan is dat er sprake is van een contractoverdracht, vermits de onderhuurder in de contractuele verhouding tussen de hoofdhuurder en de verhuurder de plaats heeft ingenomen van de hoofdhuurder. Daaruit dient te worden afgeleid dat de driejaarlijkse periode waarvan sprake in artikel 6 handelshuurwet m.b.t. de mogelijkheid tot huurprijsherziening moet worden berekend op grond van de datum waarop de oorspronkelijke handelshuur is ingegaan.<sup>280</sup>

### ***C. Huuroverdracht – hoofdelijke aansprakelijkheid oorspronkelijke huurder***

144. Volgens artikel 11.III van de handelshuurwet blijft de oorspronkelijke huurder hoofdelijk gehouden tot alle uit de aanvankelijke huur voortvloeiende verplichtingen in geval van overdracht van de gezamenlijke rechten van de hoofdhuurder of ingeval van volledige onderverhuring met overdracht van de handelszaak. De hoofdelijke gebondenheid van de oorspronkelijke huurder, bij overdracht van de gezamenlijke rechten van de hoofdhuurder, strekt zich uit ten aanzien van iedere opeenvolgende overnemer (bedoeld wordt iedere opeenvolgende overdrager). Deze hoofdelijkheid is beperkt tot het einde van de aanvankelijke huur, ongeacht de wijze waarop die beëindigd wordt. In voorkomend geval slaat de hoofdelijkheid op alle uit de aanvankelijke huur voortvloeiende verplichtingen die met de beëindiging gepaard gaan.<sup>281</sup>

145. In een arrest van het Grondwettelijk Hof van 27 mei 2010 was een klassieke situatie uit de horecasector aan de orde. Een grote brouwerij verhuurt een café en de uitbaatster ervan draagt op een bepaald ogenblik haar handelshuur over aan een nieuwe huurder. Die laatste gaat failliet en wordt op grond van artikel 82, tweede lid, van de faillissementswet van 8 augustus 1997 verschoonbaar verklaard. Aldus kan de verhuurder enkel nog de oorspronkelijke huurster (overdrager) aanspreken. Zij is immers op grond van de

<sup>280</sup> Cass. 5 november 2009, *RW* 2010-11, 101, noot K. VANHOVE en *ERH* 2010, 9.

<sup>281</sup> Cass. 28 januari 2005, *Arr.Cass.* 2005, 249, *Pas.* 2005, 243 en *RW* 2007-08, 271; in dezelfde zin: Cass. 24 juni 1996, *Huur* 1997-98, 54, noot J. VANBELLE en *AJT* 1997-98, 51, noot P. DE SMEDT.

uitdrukkelijke wetsbepaling van art. 11.III van de handelshuurwet een hoofdelijke medeschuldenaar van de overnemer. In antwoord op een prejudiciële vraag stelde het Grondwettelijk Hof dat artikel 11.III van de handelshuurwet het gelijkheidsbeginsel niet schendt doordat het een verschil in behandeling zou invoeren tussen de overdrager van een handelshuurovereenkomst, enerzijds, en de overnemer van diezelfde handelshuurovereenkomst die na zijn faillissement verschoonbaar wordt verklaard (en daarom niet meer door de verhuurder kon worden aangesproken), anderzijds. De omstandigheid dat de verhuurder geen rechtsmiddel meer kan aanwenden tegen de overnemer van de huurovereenkomst wegens diens verschoonbaarheid, ontnemt de in het geding zijnde bepaling haar verantwoording niet.<sup>282</sup>

146. Het Grondwettelijk Hof had al in een arrest van 11 mei 2005 voor recht gezegd dat artikel 82, tweede lid van de faillissementswet de artikelen 10 en 11 van de Grondwet niet schendt doordat het enkel de kosteloze borg en de echtgenoot ontslaat van hun verplichtingen voor de schuld van de verschoonbaar verklaarde gefailleerde en niet de hoofdelijk verbonden medeschuldenaar<sup>283</sup>.

Aangezien het een geval betreft van hoofdelijkheid die bij wet wordt opgelegd, onderzoekt het Grondwettelijk Hof in het arrest van 27 mei 2010 de redelijke verantwoording van die bepaling. Het Hof verwijst daarvoor naar de parlementaire voorbereiding<sup>284</sup>, waaruit blijkt dat de hoofdelijkheid die op de overdrager rust een compensatie is voor de toekenning in art. 10 van de handelshuurwet van het recht van de huurder om de handelshuur over te dragen. Aan de verhuurder wordt immers een nieuwe huurder “*opgedrongen*”, die een ander is dan de contractspartij waarmee werd onderhandeld en waarin hij vertrouwen stelde. Aldus is het billijk om de verhuurder een waarborg (in de zin van hoofdelijke gehoudenheid van de oorspronkelijke huurder-overdrager) toe te kennen om de gevolgen van een tekortkoming van de overnemer op te vangen. Volgens een bepaalde rechtsleer zijn de bepalingen van art. 11 van de handelshuurwet van toepassing op elke overdracht van handelshuur en onderverhuuring, ongeacht of zij onder de toepassing van art. 10 van de handelshuurwet vallen<sup>285</sup>. De hoofdelijke gehoudenheid van de overdrager met de overnemer is daarom ook van toepassing in gevallen waarin de overdracht door het huurcontract wordt toegelaten of indien de handelshuur daarover geen bepaling bevat, in welk geval overdracht en onderhuur in beginsel zijn toegelaten krachtens art. 1717 BW<sup>286</sup>. In die gevallen zal de door het arrest aangehaalde redelijke verantwoording voor de bij wet opgelegde hoofdelijkheid niet kunnen worden toegepast.<sup>287</sup>

---

<sup>282</sup> GwH 27 mei 2010, *NjW* 2010, 755, noot M. DAMBRE, “Faillissement van de overnemer van een handelshuur, artikel 11.III Handelshuurwet en het gelijkheidsbeginsel”.

<sup>283</sup> GwH 11 mei 2005, nr. 91/2005, AA 2005, 1169, BS 15 juni 2005 en RW 2005-06, 620, noot A. DE WILDE.

<sup>284</sup> *Parl.St.* Kamer 1947-48, nr. 20, 26.

<sup>285</sup> A. PAUWELS en M.-Th. VRANCKEN, “Artikel 11 Handelshuurwet” in E. DIRIX en A. VAN OEVELEN (eds), *Commentaar Bijzondere overeenkomsten*, Mechelen Kluwer, losbl., nr. 3.

<sup>286</sup> A. PAUWELS, *Handelshuur*, in *APR*, Brussel, Larcier, 1971, 103, nr. 208.

<sup>287</sup> M. DAMBRE, “Faillissement van de overnemer van een handelshuur, artikel 11.III Handelshuurwet en het gelijkheidsbeginsel” (noot onder GwH 27 mei 2010), *NjW* 2010, 756.

## § 6. HUURHERNIEUWING

### *A. Recht op huurhernieuwing – dwingend recht in het voordeel van de verhuurder – nietigheid voorafgaand akkoord*

147. Artikel 14, eerste lid van de handelshuurwet, dat bepaalt hoe de huurder voor het einde van de lopende huur zijn recht op huurhernieuwing kan uitoefenen, is van dwingend recht ten voordele van de beschermde partij, en in dit geval is dat de verhuurder. Alleen de verhuurder kan van die dwingende bepaling afstand doen en dit enkel wanneer de daarin bepaalde termijn voor de aanvraag tot huurhernieuwing reeds is aangevangen. Een overeenkomst van huurhernieuwing die wordt gesloten voordat de in art. 14, eerste lid, van het handelshuurwet bepaalde termijn is ingegaan (d.w.z. vóór de achttiende maand voor het verstrijken van de handelshuur), tussen een huurder en een partij die nog geen verhuurder is op het ogenblik van het sluiten van de overeenkomst, ook al wordt die gesloten onder de opschortende voorwaarde dat die partij verhuurder wordt, is relatief nietig en kan geen gevolg hebben wanneer de verhuurder geworden partij zich op de nietigheid ervan beroept.<sup>288</sup> Ongeacht de particulariteit dat dit arrest uitspraak deed over een geval waarin er met een toekomstige verhuurder al een akkoord was gesloten over de voorwaarden van de huurhernieuwing buiten de wettelijke termijn, valt hieruit af te leiden dat het derhalve niet mogelijk is om vrijstelling van de formaliteiten van artikel 14 te verlenen en voorafgaande akkoorden met de verhuurder te sluiten vooraleer de wettelijke termijn waarbinnen de huurder de huurhernieuwing moet aanvragen een aanvang heeft genomen.<sup>289</sup>

### *B. Recht op huurhernieuwing – herstelbaarheid weglaten verzuimvermelding*

148. De formaliteiten die gepaard gaan met het formuleren van een aanvraag huurhernieuwing bij handelshuur zijn in beginsel zeer strikt en gelden als een ware hakbijl. De aanvraag dient volgens artikel 14 van de handelshuurwet verplicht te geschieden bij aangetekende brief of deurwaardersexploot en te vermelden onder welke voorwaarden de huurder bereid is de nieuwe huur aan te gaan. Bovendien moet de aanvraag uitdrukkelijk vermelden dat de verhuurder geacht wordt met de vernieuwing in te stemmen als hij niet op dezelfde wijze (aangetekende brief of deurwaardersexploot) binnen de drie maanden kennis geeft van zijn met redenen omklede weigering, andere huurvoorwaarden of het aanbod van een derde. Die “*verzuimvermelding*” wordt soms vergeten en dit maakt de aanvraag van de huurhernieuwing onregelmatig of nietig. De rechtspraak aanvaardt dat die onregelmatigheid door de huurder kan worden hersteld, op voorwaarde dat hij binnen de wettelijke termijn van 18 tot 15 maanden voor het einde van de lopende termijn een nieuwe formeel geldig aanvraag aan de verhuurder richt.<sup>290</sup>

149. De wetgever legt aan de huurder die de hernieuwing van zijn huur wenst, een strikte werkwijze op, maar verplicht hem niet tot het gebruik van sacramentele bewoordingen; hij moet derhalve niet uitdrukkelijk herhalen dat het “*onder de voorgestelde voorwaarden*” is dat de verhuurder geacht zal worden met de hernieuwing in te stemmen bij ontstentenis van een tijdig antwoord zoals opgelegd door de wet.<sup>291</sup>

<sup>288</sup> Cass. 28 januari 2005 *Arr.Cass.* 2005, 242, *Pas.* 2005, 236 en *RW* 2006-07, 1757.

<sup>289</sup> Zie in dezelfde zin: Cass 21 maart 2003, *Arr.Cass.* 2003, 700, *JT* 2005, 136, *Pas.* 2003, 590, *RW* 2005-06, 820, noot en *TBO* 2003, 156, noot S. MOSSELMANS.

<sup>290</sup> Vred. Sint-Niklaas 25 maart 2002, *RW* 2003-04, 673.

<sup>291</sup> Cass. 3 september 2010, *Pas.* 2010, 2190 en *TBO* 2011, 91, noot.

150. Een huurder die was vergeten tijdig een aanvraag tot huurhernieuwing in te dienen en daardoor dreigde vervallen te worden verklaard van zijn huurrechten, vocht de hakbijsanctie van artikel 14 handelshuurwet aan door het inroepen van de schending van het gelijkheidsbeginsel en het eigendomsrecht. Het Grondwettelijk Hof stelde dat er geen grondwettelijke bezwaren tegen de regeling bestaan. De artikelen 13 en 14 handelshuurwet schenden niet de artikelen 10 en 11 Grondwet, in samenhang gelezen met artikel 1 eerste aanvullend protocol EVRM. Rekening houdend met de ruime beoordelingsvrijheid waarover de wetgever in sociaaleconomische aangelegenheden beschikt, heeft hij een billijk evenwicht tot stand gebracht tussen de in het geding zijnde belangen in het kader van een algehele regeling van de handelshuur waaruit voor beide contractpartijen rechten en verplichtingen voortvloeien. De wetgever heeft zijn beoordelingsmarge niet overschreden door de deelnemers aan het handelsverkeer een bijzondere oplettendheid en een tijdige kennisgeving van hun wil tot hernieuwing van de huurovereenkomst op te leggen. De wetgever heeft daarenboven, ten voordele van de huurder, de sanctie voor het niet in acht nemen van de vormen en termijnen in het kader van een aanvraag tot huurhernieuwing gemilderd door te bepalen dat, indien de van het recht op hernieuwing vervallen huurder, na het eindigen van de huur in het bezit van het verhuurde goed gelaten wordt, een nieuwe huur van onbepaalde duur tot stand komt (artikel 14, derde lid handelshuurwet). De in het geding zijnde bepalingen doen niet op discriminerende wijze afbreuk aan het eigendomsrecht op de handelszaak waarover de huurder beschikt.<sup>292</sup>

***C. Recht op huurhernieuwing – verzuimvermelding – ontstentenis reactie verhuurder – onweerlegbaar vermoeden aanvaarding voorgestelde huurvoorwaarden***

151. De verplichting tot het uitdrukkelijk vermelden van de verzuimvermelding in de aanvraag huurhernieuwing van de huurder is verantwoord, gelet op de verregaande consequenties van de ontstentenis van een tijdige reactie van de verhuurder. De verhuurder wordt in dat geval vermoed met de huurhernieuwing onder de door de huurder voorgestelde voorwaarden in te stemmen. Het vermoeden dat de verhuurder met de huurhernieuwing heeft ingestemd, is onweerlegbaar wanneer de verhuurder niet binnen de termijn van drie maanden vanaf de regelmatige aanvraag zijn met redenen omklede weigering bij aangetekende brief of bij deurwaardersexploot ter kennis van de huurder heeft gebracht.<sup>293</sup>

152. Uit de artikelen 14, eerste en tweede lid en 18, eerste en tweede lid handelshuurwet volgt dat de huur wordt hernieuwd tegen de voorwaarden voorgesteld door de huurder in de kennisgeving van zijn vraag tot huurhernieuwing, als de verhuurder nalaat tijdig en in de wettelijk bepaalde vorm te reageren. Als de verhuurder in antwoord op de vraag tot huurhernieuwing, andere voorwaarden voorstelt, wordt de huur hernieuwd volgens de voorwaarden waaromtrent de partijen akkoord gaan of bij gebreke aan een dergelijk akkoord volgens de beslissing naar billijkheid van de rechter. Indien het antwoord van de verhuurder met andere voorwaarden tijdig aangetekend werd verstuurd, maar door een fout van de postdiensten de huurder niet heeft bereikt, heeft dit niet tot gevolg dat de huur wordt vernieuwd tegen de voorwaarden die de huurder heeft voorgesteld en dat de rechter met het antwoord van de verhuurder geen rekening moet houden.<sup>294</sup>

<sup>292</sup> GwH 22 mei 2014, nr. 84/2014, *Huur* 2014, 124, *RW* 2013-14, 1639 en *RW* 2014-15, 417.

<sup>293</sup> Cass. 26 mei 2005, *Pas.* 2005, 1119 en *RW* 2007-08, 649.

<sup>294</sup> Cass. 7 september 2009, *Arr. Cass.* 2009, 1951, *Pas.* 2009, 1807 en *TBO* 2010, 8.



153. Indien de huurder de aangetekende brieven waarmee hij de hernieuwing tijdig en formeel geldig heeft aangevraagd, terug ontvangt van de postdiensten met de vermelding “afwezig” of “niet afgehaald” dient hij binnen de reactietermijn van 3 maanden de verhuurder daarvan niet te verwittigen; de huurder dient geen andere formaliteiten in acht te nemen dan diegene die artikel 14, eerste lid handelshuurwet voorschrijft en kan geen rechtsmisbruik worden verweten door het verstrijken van de termijn af te wachten en daarna vast te stellen dat de hernieuwing verworven is<sup>295</sup>.

#### ***D. Recht op huurhernieuwing – vorm reactie verhuurder***

154. De aanvraag tot huurhernieuwing moet, op straffe van nietigheid, behoudens de voorwaarden waaronder de huurder de huur wil hernieuwen, de zogenaamde “*verzuimvermelding*” bevatten; het betreft een tekst waarin de huurder vermeldt dat de verhuurder wordt geacht met de hernieuwing van de huur onder de door de huurder voorgestelde voorwaarden in te stemmen indien hij niet bij gerechtsdeurwaardersexploot of bij aangetekende brief binnen drie maanden kennis geeft ofwel van zijn met redenen omklede weigering van hernieuwing, ofwel van andere voorwaarden of van het aanbod van een derde (artikel 14, eerste lid handelshuurwet). De aanvraag tot huurhernieuwing is derhalve nietig indien hij niet de vermelding bevat op welke wijze de verhuurder zijn antwoord ter kennis moet brengen. Beide vormen, zowel het gerechtsdeurwaardersexploot als de aangetekende brief, moeten worden vermeld. Bijgevolg is het niet voldoende dat de verhuurder de inhoud van artikel 14 handelshuurwet kent, noch kan die verplichting tot vermelding worden vervangen door de toepassing van de rechtsspreuk dat elkeen wordt geacht de wet te kennen.<sup>296</sup>

155. Hier wordt het formalisme strikt toegepast. Nochtans blinkt de wettekst zelf niet uit door duidelijkheid; in het Nederlands luidt het dat de verhuurder “*op dezelfde wijze*” (enkelvoud) kennis moet geven van zijn reactie, terwijl in het Frans wordt gesteld dat dit “*suivant les mêmes voies*” (meervoud) moet geschieden. De Franse tekst maakt duidelijk dat er voor de reactie van de verhuurder wordt verwezen naar de twee vormen vermeld in de eerste zin van artikel 14, eerste lid van de handelshuurwet waarover de huurder beschikt om zijn aanvraag te doen en dat de strekking van de wettekst niet is dat de verhuurder op dezelfde wijze moet antwoorden als de vorm waarin de aanvraag van de huurder hem heeft bereikt.<sup>297</sup> De betekenis van de woorden “*op dezelfde wijze*” wordt maar duidelijk bij het volledig lezen van artikel 14, eerste lid van de handelshuurwet. De huurder wordt daarom aangeraden de tekst van artikel 14, eerste lid van de handelshuurwet letterlijk in zijn aanvraag tot huurhernieuwing over te nemen.<sup>298</sup>

#### ***E. Recht op huurhernieuwing – vorm aanvaarding nieuwe voorwaarden door huurder***

156. Artikel 18 van de handelshuurwet bepaalt dat, indien uit het in artikel 14, eerste lid, van die wet, bedoelde antwoord van de verhuurder aan de huurder die hem de hernieuwing van de huurovereenkomst gevraagd heeft, blijkt dat de verhuurder de hernieuwing slechts toekent onder andere voorwaarden dan die welke de huurder hem heeft voorgesteld, en indien omtrent

<sup>295</sup> Cass. 1 februari 2016, nr. C.15.0250.F.

<sup>296</sup> Cass. 2 maart 2006, *Huur* 2006, 140, *NjW* 2006, 505, noot, *Pas.* 2006, 497 en *TBO* 2006, 26, concl. DUBRULLE, noot K. VANHOVE.

<sup>297</sup> A. PAUWELS, *Handelshuur*, in *APR*, Brussel, Larcier, 1971, 124, nr. 266.

<sup>298</sup> K. VANHOVE, “Actualia handelshuur”, *CBR-Jaarboek 2006-2007*, Antwerpen, Intersentia, 2007, 90, nr. 66.

die voorwaarden onenigheid blijft bestaan, de huurder zich tot de rechter wendt binnen dertig dagen na het antwoord van de verhuurder, op straffe van verval. Uit het in samenhang lezen van artikel 14, eerste lid en artikel 18 van de handelshuurwet volgt dat geen enkele vorm voor de aanvaarding, door de huurder die de huurhernieuwing aanvraagt, van de door de verhuurder opgelegde voorwaarden, is vereist.<sup>299</sup> Een mondelinge kennisgeving van de aanvaarding door de huurder – voor zover bewezen – volstaat daarom. *In casu* had de bodemrechter die mondelinge kennisgeving op grond van vermoedens afgeleid, zonder daarbij art. 1353 van het Burgerlijk Wetboek te schenden.

157. Daarentegen zal een louter stilzwijgen of inactiviteit van de huurder niet volstaan om zijn aanvaarding met de nieuwe huurvoorwaarden aan te nemen.<sup>300</sup> Indien naderhand blijkt dat hij niet akkoord gaat met de nieuwe voorwaarden, is hij van zijn recht op huurhernieuwing vervallen<sup>301</sup> en zal de verhuurder hem bij het einde van de lopende termijn kunnen uitzetten. Een arrest van het Hof van Cassatie van 7 mei 2009 stelt in dat verband dat noch uit de tekst noch uit de geest van de wet blijkt dat het stilzwijgen van de huurder gelijkstaat met een instemming met de voorwaarden van de verhuurder.<sup>302</sup>

#### ***F. Recht op huurhernieuwing – optreden alle huurders vereist***

158. Art. 14, eerste lid handelshuurwet, dat bepaalt dat de huurder in zijn aanvraag tot huurhernieuwing op straffe van nietigheid de voorwaarden moet opgeven waaronder hij zelf bereid is om de nieuwe huur aan te gaan, is van dwingend recht ten voordele van de verhuurder. Deze bepaling laat de huurder toe andere voorwaarden voor te stellen, maar niet de partijen bij de huurovereenkomst te wijzigen. In het geval dat er op de datum van de aanvraag tot huurhernieuwing meerdere huurders zijn, moet die aanvraag uitgaan van alle huurders.<sup>303</sup> Alle partijen hebben immers belang bij het bepalen van de voorwaarden van de nieuwe huur; zonder gezamenlijke instemming van alle contractspartijen kan er niet zomaar van het oorspronkelijke aantal contractpartijen worden afgeweken.<sup>304</sup>

#### ***G. Recht op huurhernieuwing – vaststelling huurprijs door de rechter – vergelijkingsmethode***

159. De mogelijkheid voor de rechter om een nieuwe huurprijs in het raam van een handelshuurhernieuwing te bepalen verschilt fundamenteel van het mechanisme van de huurprijsherziening volgens artikel 6 handelshuurwet. In geval van een handelshuurhernieuwing ontstaat na de eerste periode van negen jaar een volledig nieuwe huurovereenkomst, zodat er voor de toepassing van artikel 6 handelshuurwet niet meer naar de voorbije periode van negen jaar kan worden verwezen.

Bij handelshuurhernieuwing geldt een ander mechanisme waarbij de rechter, bij gebreke van een akkoord tussen de partijen, op grond van artikel 18 handelshuurwet, de objectieve, normale huurwaarde kan bepalen aan de hand van de criteria vermeld in artikel 19

<sup>299</sup> Cass. 3 december 2007, *TBO* 2009, 89 en *RW* 2010-11, 197; in dezelfde zin: Cass. 9 oktober 1953, *Arr.Cass.* 1954, 93; Cass. 24 januari 1980, *Arr.Cass.* 1979-80, 588; Cass. 2 mei 1980, *Arr.Cass.* 1979-80, 1087.

<sup>300</sup> A. PAUWELS, *Handelshuur*, in *APR*, Brussel, Larcier, 1971, 134, nr. 293.

<sup>301</sup> Cf. Cass. 4 juni 1976, *Arr.Cass.* 1976, 1117, *Pas.* 1976, I, 1084 en *RW* 1976-77, 531; Cass. 2 mei 1980, *Arr.Cass.* 1979-80, 1087.

<sup>302</sup> Cass. 7 mei 2009, *Arr.Cass.* 2009, 1188, *Pas.* 2009, 1101, *JLMB* 2010, 1840 en *RW* 2011-12, 1382; in dezelfde zin: Cass. 24 januari 1980, *Arr.Cass.* 1979-80, 598, *Pas.* 1980, I, 588 en *RW* 1980-81, 1061.

<sup>303</sup> Cass. 11 april 2003, *Arr.Cass.* 2003, 965, concl. DUBRULLE, *Pas.* 2003, 807, *Huur* 2003, 193 en *RW* 2005-06, 1422.

<sup>304</sup> Zie conclusie DUBRULLE voor Cass. 11 april 2003, *Arr.Cass.* 2003, 965.

Handelshuurwet, zonder gebonden te zijn door de bestaande huurprijs. De rechter doet uitspraak naar billijkheid (art. 18, tweede lid handelshuurwet), wat hem toelaat een evenwichtig contract, rekening houdend met de bijzondere omstandigheden, uit te werken<sup>305</sup>.

Onder de omstandigheden die de rechter bij de bepaling van de nieuwe huurprijs kan betrekken, vermeldt artikel 19 handelshuurwet de bijzondere aard van de gedreven handel en het voordeel dat de huurder trekt uit een onderverhuring. De rechter kan bij een huurprijsbepaling in het raam van een huurhernieuwing - in tegenstelling tot de huurprijsbepaling in geval van een herziening - ook rekening houden met verbeteringen die door de huurder zijn aangebracht of met het commercieel succes van de handelszaak<sup>306</sup>. Op grond van de vaststelling dat de huurprijs in geval van huurhernieuwing ook kan worden bepaald volgens de prijs die een derde aanbiedt te betalen, kan de rechter rekening houden met verbouwingswerken, ook al werden die uitgevoerd door de huurder zelf<sup>307</sup>.

Het gunstige of ongunstige rendement van de onderneming, dat uitsluitend aan de huurder is toe te schrijven, mag volgens artikel 19 Handelshuurwet dan weer niet in rekening worden gebracht; de huurprijs is immers de tegenprestatie voor de terbeschikkingstelling van het verhuurde goed en de verhuurder is geen “vennoot” ten aanzien van de activiteiten van de huurder<sup>308</sup>. Schade aan het gehuurde goed toegebracht door de huurder zou evenmin in rekening mogen worden gebracht en dit op grond van de billijkheidsbeoordeling die verhindert dat de huurder wordt “beloond” voor zijn eigen wangedrag<sup>309</sup>.

160. Artikel 18 handelshuurwet bepaalt dat, indien uit het in artikel 14, eerste lid bedoelde antwoord van de verhuurder aan de huurder blijkt dat de verhuurder de hernieuwing slechts toekent onder andere voorwaarden dan die welke de huurder hem heeft voorgesteld, en indien omtrent die voorwaarden onenigheid blijft bestaan, de huurder zich tot de rechter wendt binnen dertig dagen na het antwoord van de verhuurder, op straffe van verval.

De opdracht van de vrederechter binnen het raam van artikel 19 handelshuurwet bestaat in het gerechtelijk uitwerken van het handelshuurcontract<sup>310</sup>. Artikel 19 bepaalt dat de rechter bij de huurprijsbepaling de vergelijkingsmethode moet toepassen: hij houdt rekening met de prijs die in de wijk, de agglomeratie of de streek gewoonlijk wordt gevraagd voor vergelijkbare onroerende goederen, gedeelten van onroerende goederen of lokalen, en eveneens met de bijzondere aard van de gedreven handel, en het voordeel door de huurder getrokken uit de gehele of gedeeltelijke onderverhuring van de lokalen. Hij let niet op het gunstige of ongunstige rendement van de onderneming, dat uitsluitend aan de huurder is toe te schrijven. De door artikel 19 voorgeschreven volgorde van vergelijkingspunten dient door de rechter te worden gerespecteerd; d.w.z. dat men eerst vergelijkingspunten in de wijk zoekt, daarna – zo die er niet zijn – in de agglomeratie en ten slotte in de streek<sup>311</sup>. Net zoals bij de vaststelling

<sup>305</sup> B. LOUVEAUX, *Le droit du bail commercial*, Brussel, Larcier, 2011, 866, nr. 931.

<sup>306</sup> Zie M. DAMBRE, *De huurprijs*, 209, nr. 468; P. JADOUL, *o.c.*, 66; K. KOENIGSMANN, “Huurhernieuwing” in M. DAMBRE (ed.), *Handelshuur*, reeks *Huurrecht*, Brugge, die Keure, 2012, 217, nr. 83; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail commercial*, Brussel, Larcier, 2011, 872, nr. 937; J. ‘T KINT en M. GODHAIRD, *o.c.*, 106, nr. 120.

<sup>307</sup> Vred. Genk 22 september 2009, *RW* 2009-10, 1705.

<sup>308</sup> M. LA HAYE en J. VANKERCKHOVE, *Les baux commerciaux, o.c.*, 239, nr. 1797; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail commercial*, Brussel, Larcier, 2011, 871, nr. 935.

<sup>309</sup> B. LOUVEAUX, *Le droit du bail commercial*, Brussel, Larcier, 2011, 938, nr. 938.

<sup>310</sup> Vred. Roeselare 18 oktober 2007, *T.Vred.* 2009, 309.

<sup>311</sup> B. LOUVEAUX, *Le droit du bail commercial*, Brussel, Larcier, 2011, 868, nr. 932; K. KOENIGSMANN, “Huurhernieuwing” in M. DAMBRE (ed.), *Handelshuur*, reeks *Huurrecht*, Brugge, die Keure, 2012, 216, nr. 83.

van de nieuwe huurprijs bij een aanvraag tot herziening zal de rechter veelal een gerechtsdeskundige aanstellen om hem over de normale huurwaarde te informeren.

161. De billijkheid waarmee de rechter rekening moet houden, kan ook neerwaarts werken t.a.v. de normale huurprijs bij het bepalen van de nieuwe huurprijs. De normale huuraarde van het goed op het ogenblik van de huurhernieuwing omvat in beginsel de door de huurder tijdens de vorige huurperiode aan het goed uitgevoerde werken. De rechter kan echter naar billijkheid, op grond van objectieve elementen die geen verband houden met de toestand van de partijen, oordelen dat bij het bepalen van de normale huurwaarde geen rekening dient te worden gehouden met bepaalde door de huurder aan het goed uitgevoerde werken. Aldus kan de nieuwe huurprijs neerwaarts worden gecorrigeerd<sup>312</sup>.

#### ***H. Recht op huurhernieuwing – vaststelling huurprijs door de rechter – recht van de huurder om van de hernieuwing afstand te doen***

162. Artikel 20 handelshuurwet kent aan de handelshuurder het recht toe om afstand te doen van zijn aanvraag tot huurhernieuwing binnen vijftien dagen na de betekening van het in hoger beroep gewezen vonnis, indien de door de rechter bepaalde voorwaarden voor hem niet aanvaardbaar zijn. Die weigering of afstand is niet aan de hand van objectieve criteria te appreciëren, maar staat louter in functie van de eigen beoordeling van de huurder met betrekking tot zijn financiële draagkracht, het rendement en de interne commerciële politiek. De beoordeling daarvan is zelfs niet marginaal door de rechter te toetsen en maakt wezenlijk deel uit van het absoluut en onaantastbaar beslissingsrecht van de schuldenaar. De overeenkomst op grond waarvan een nieuwe huurprijs is verschuldigd, ontstaat bijgevolg slechts ingevolge de beslissing van de huurder om zijn recht ex artikel 20 handelshuurwet niet uit te oefenen na de procedure in hoger beroep.<sup>313</sup>

De huurder hoeft de betekening van het vonnis in hoger beroep niet af te wachten, maar kan al afstand doen van zijn aanvraag tot huurhernieuwing in de loop van de procedure, zonder bijzondere vormvereisten in acht te moeten nemen; hij draagt dan wel de gerechtskosten<sup>314</sup>. Voor de periode tussen het aflopen van de negenjarige huurtermijn en de afstand van de vraag tot huurhernieuwing is de huurder geen huurprijs verschuldigd, bij ontstentenis van tot stand gekomen nieuwe huurovereenkomst, maar een bezettingsvergoeding; die vergoeding wordt niet naar billijkheid vastgelegd (met inachtneming van de financiële mogelijkheden van de huurder), maar overeenkomstig de regels m.b.t. de vermogensverschuiving zonder oorzaak (art. 1376 BW), dit wil zeggen rekening houdend met de verarming van de verhuurder en de verrijking van de huurder<sup>315</sup>.

#### ***I. Weigering huurhernieuwing – beoordeling oprechtheid weigeringsmotief***

163. De rechter is er in principe toe gehouden een regelmatig betekende weigering desgevraagd te valideren, waarna het stelsel van de uitzettingsvergoeding (art. 25 handelshuurwet) van toepassing wordt. De rechter kan weliswaar nagaan of het motief op basis waarvan de weigering is gegeven realiseerbaar en oprecht is, rekening houdend met de

<sup>312</sup> Cass. 29 oktober 2015, nr. C.15.0013.N.

<sup>313</sup> Vred. Roeselare 18 oktober 2007, *T.Vred.* 2009, 309.

<sup>314</sup> K. KOENIGSMANN, "Huurhernieuwing" in M. DAMBRE (ed.), *Handelshuur*, reeks *Huurrecht*, Brugge, die Keure, 2012, 217, nr. 84.

<sup>315</sup> Cass. 7 september 2001, *Arr.Cass.* 2001, 1395 en *Pas.* 2001, 1344.

omstandigheden van de zaak<sup>316</sup>, maar het staat de rechter niet vrij op voorhand het proces te maken van de intenties van de verhuurder, temeer daar de handelshuurwet een aanzienlijke schadevergoeding oplegt indien de verhuurder het weigeringsmotief niet verwezenlijkt.<sup>317</sup> De voorafgaande controle van de rechter betreft een marginale toetsing op grond waarvan hij enkel kan nagaan of het ingeroepen motief kennelijk onmogelijk, niet oprecht, absoluut niet ernstig of bedrieglijk is.<sup>318</sup> Het betreft toepassingsgevallen van algemene rechtsbeginselen, meer bepaald het verbod van rechtsmisbruik en *fraus omnia corrumpit*.

164. De mogelijkheid tot een beperkte controle *a priori* werd door het Hof van Cassatie bevestigd. De rechter kan de weigering van de verhuurder een handelshuur te hernieuwen verwerpen, wanneer de door hem te kennen gegeven wil om het goed weder op te bouwen reeds van meet af aan niet oprecht of niet uitvoerbaar blijkt te zijn; dit impliceert dat de rechter moet nagaan of, zoals de huurder betoogt, de door de verhuurder aangevoerde redenen geen grond van waarheid bevatte.<sup>319</sup> Wordt de weigering afgewezen, dan is artikel 24 handelshuurwet van toepassing en zal de handelshuur hernieuwd worden, maar kan de verhuurder binnen een termijn van één maand na betekening van het vonnis alsnog nieuwe voorwaarden voorstellen of zich beroepen op het aanbod van een derde.<sup>320</sup>

### ***J. Weigering huurhernieuwing – eigen gebruik – omvang***

165. Niet naar recht verantwoord is de beslissing dat de door de verhuurders aangevoerde persoonlijke ingebruikneming niet voldoet aan de wettelijke voorschriften omdat het gaat om een ingebruikneming waarbij de in de wet opgesomde personen het verhuurde goed niet volledig of bij uitsluiting in gebruik nemen, daar ingevolge de wet het voorheen verhuurde goed weliswaar in zijn geheel in gebruik genomen moet worden, maar niet vereist is dat het gaat om een materiële ingebruikneming die permanent de gehele oppervlakte van dat goed beslaat (art. 16.I, 1° handelshuurwet).<sup>321</sup> *In casu* werd aanvaard dat de verhuurder occasioneel gebruik maakte van een gedeelte van het voorheen verhuurde goed, meer bepaald het gebruik als parkeerplaatsen voor de klanten in de buurt van de maatschappelijke zetel van de verhuurder.

166. Die rechtspraak werd bevestigd in een arrest van 9 oktober 2008. De verhuurder kan de hernieuwing van de huur weigeren met het oog op een persoonlijke en werkelijke ingebruikneming. Hoewel die ingebruikneming betrekking moet hebben op de totaliteit van het voorheen verhuurde goed, is het niet vereist dat het gaat om een materiële ingebruikneming die permanent de hele oppervlakte van het goed beslaat. Het is voldoende dat de verhuurder in het goed kan verblijven op elk ogenblik dat het hem uitkomt, ongeacht of hij een derde heeft toegestaan tijdelijk het genot te hebben van een gedeelte van het goed, ook al is er daarvoor een financiële tegenprestatie.<sup>322</sup>

<sup>316</sup> A. PAUWELS, *Handelshuur*, in *APR*, Brussel, Larcier, 1971, 153-156, nrs. 351-357; K. VANHOVE, "Actualia handelshuur", *CBR-Jaarboek 2006-2007*, Antwerpen, Intersentia, 2007, 98, nr. 79.

<sup>317</sup> Cf. m.b.t. de controle *a priori* van een opzegging voor persoonlijk gebruik op het gebied van woninghuur: M. DAMBRE, "Commentaar artikel 3 Woninghuurwet" in E. DIRIX en A. VAN OEVELEN (eds.), *Bijzondere Overeenkomsten. Commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, 2009, losbl., 24, nr. 23 en de daar weergegeven verwijzingen.

<sup>318</sup> Zie bijvoorbeeld Vred. Antwerpen (I) 24 mei 2006, *Huur* 2007, 38.

<sup>319</sup> Cass. 26 april 2007, *RW* 2009-2010, 1521, noot, *JLMB* 2008, 496 en *TBO* 2008, 103, noot.

<sup>320</sup> Zie daarover *infra*, nrs. 171-172.

<sup>321</sup> Cass. 26 april 2002, *Arr. Cass.* 2002, 1129, *Pas.* 2002, 1010 en *RW* 2004-05, 894, noot.

<sup>322</sup> Cass. 9 oktober 2008, *TBO* 2009, 90, concl. OM.

167. Voor kapitaalvennootschappen geldt de beperking van artikel 17 van de handelshuurwet; de hernieuwing kan enkel voor eigen gebruik worden geweigerd ten einde de verhuurder toe te laten de hoofdzetel naar het verhuurde goed over te brengen. Die beperking is volgens het Grondwettelijk Hof pertinent en redelijk verantwoord, gelet op de wil van de wetgever om speculatie en misbruik door grote kapitaalvennootschappen met veel filialen ten koste van gevestigde kleinhandelaars tegen te gaan. Kapitaalvennootschappen behouden verder de mogelijkheid om de hernieuwingaanvraag op grond van art. 16.IV zonder motief te weigeren. Aldus wordt het gelijkheidsbeginsel niet geschonden.<sup>323</sup>

### ***K. Weigering huurhernieuwing – wederopbouw – aanvang uitvoering weigeringsmotief - uitzettingsvergoeding***

168. De verhuurder die het motief waarmee de huurhernieuwing werd geweigerd niet binnen een bepaalde tijd uitvoert, riskeert een (bijkomende) uitzettingsvergoeding aan de huurder te moeten betalen. De vergoeding bedraagt drie jaar huur, eventueel vermeerderd met een bedrag, toereikend om de veroorzaakte schade geheel te vergoeden, wanneer de verhuurder, zonder van een gewichtige reden te doen blijken, het voornemen op grond waarvan hij de huurder uit het goed heeft kunnen zetten, niet ten uitvoer brengt binnen zes maanden en gedurende ten minste twee jaren (artikel 25 eerste lid, 3° handelshuurwet).

Er bestond onduidelijkheid over de vraag of het aanvragen van een stedenbouwkundige vergunning gelijk te schakelen is met een (begin van) uitvoering, dan wel of er binnen zes maanden werken moesten worden uitgevoerd. Daarover bracht een arrest van het Hof van Cassatie van 25 februari 2004 duidelijkheid. Voor de toepassing van artikel 25 eerste lid, 3° van de handelshuurwet volstaat het dat de verhuurder binnen de bepaalde termijn zijn voorgenomen reden om tot wederopbouw over te gaan uitvoert. De aanvraag tot het verkrijgen van de wettelijk vereiste vergunning voor de werken kan naar omstandigheden deel uitmaken van het uitvoeren van de voorgenomen reden.<sup>324</sup> Dit intermediair standpunt brengt zowel rechtszekerheid voor de huurder als de nodige soepelheid voor de verhuurder. Het uitgangspunt blijft het tijdig uitvoeren van werken (rechtszekerheid), maar “naar omstandigheden” is versoepeling mogelijk. Die omstandigheden kunnen bijvoorbeeld bestaan in het diligent voorbereiden van de werken, het voorbereiden van het bouwdoossier waaronder het aanvragen van een stedenbouwkundige vergunning valt, het aanvragen van offertes enzovoort). Wat wellicht niet volstaat is het indienen van een vergunning, waarna de verhuurder geen enkele activiteit meer zou ondernemen.<sup>325</sup>

### ***L. Weigering wegens grove tekortkomingen***

169. De verhuurder kan de huurhernieuwing weigeren wegens alle grove tekortkomingen van de huurder aan zijn verplichtingen die uit de lopende huur voortvloeien, met inbegrip van elke ongeoorloofde handeling van de huurder die, objectief beschouwd, de voortzetting van de contractuele betrekkingen tussen de verhuurder en de huurder onmogelijk maakt. Tekortkomingen van de huurder die niet grof genoeg zijn om de ontbinding van de huur te wettigen, kunnen niettemin krachtens artikel 16.I, 4° handelshuurwet beschouwd worden als

<sup>323</sup> GwH 14 november 2012, nr. 140/2012, [www.const-court.be](http://www.const-court.be).

<sup>324</sup> Cass. 25 februari 2005, *Arr.Cass.* 2005, 476, *Pas.* 2005, 476, *RW* 2005-06, 896, noot K. VANHOVE, “Wederopbouw en vergunningsaanvragen bij handelshuur: in de ban van het Hof van Cassatie”, *TBBR* 2005, 619, noot S. MOSSELMANS, “Uitvoering door de handelsverhuurder van zijn voornemen tot wederopbouw”.

<sup>325</sup> K. VANHOVE, “Actualia handelshuur”, *CBR-Jaarboek 2006-2007*, Antwerpen, Intersentia, 2007, 109, nr. 96.

een reden om de huurhernieuwing te weigeren (in casu werd een tekortkoming ingeroepen aan de contractuele verplichtingen van de huurder tot onderhoud en herstel van het gehuurde goed en het niet gebruiken van de verdiepingen van het pand).<sup>326</sup>

### ***M. Weigering huurhernieuwing – zonder reden – subsidiaire weigeringsgrond***

170. De verhuurder kan de hernieuwing weigeren mits hij aan de huurder een vergoeding uitkeert, gelijk aan drie jaar huur, eventueel verhoogd met een bedrag, toereikend om de veroorzaakte schade geheel te vergoeden (art. 16.IV handelshuurwet). De verhuurder dient in dat geval geen enkele reden op te geven.

De ongemotiveerde weigering kan ook in subsidiaire orde worden vermeld, voor het geval een gemotiveerde weigering (bijvoorbeeld wegens ernstige tekortkomingen van de huurder) niet zou worden aanvaard.<sup>327</sup>

### ***N. Weigering huurhernieuwing – ongegrond verklaring - andere voorwaarden***

171. Volgens artikel 24 van de handelshuurwet wordt, indien de rechter de weigering van de verhuurder om toe te stemmen in de hernieuwing van de huur ongegrond verklaart na het verstrijken van de bij artikel 14 bepaalde termijn van drie maanden, de huur ten behoeve van de huurder hernieuwd, behoudens het recht van de verhuurder om aanspraak te maken op andere voorwaarden of zich te beroepen op het aanbod van een derde, overeenkomstig de artikelen 14 en 21 van de wet. De termijn waarover de verhuurder beschikt om de voorwaarden waarvan de hernieuwing afhankelijk is of het aanbod van een derde te doen kennen aan de huurder, is evenwel beperkt tot één maand te rekenen van de betekening van het vonnis.

172. Het recht van de verhuurder, in het geval dat de rechter zijn weigering om toe te stemmen in de huurhernieuwing ongegrond verklaart, aanspraak te maken op andere voorwaarden of zich te beroepen op het aanbod van een derde, binnen één maand te rekenen van de betekening van het vonnis, vindt toepassing welke ook de reden van de weigering is.<sup>328</sup> In het arrest van 2 maart 2006 verduidelijkte het Hof van Cassatie dat de verhuurder het recht om aanspraak te maken op andere huurvoorwaarden of zich te beroepen op het aanbod van een derde niet meer kan uitoefenen wanneer hij, in de procedure ten gevolge van zijn weigering om toe te stemmen in de huurhernieuwing, gebeurlijk in ondergeschikte orde, reeds die aanspraak heeft gemaakt, voor het geval dat de rechter zijn weigering ongegrond zou verklaren en de rechter over die andere voorwaarden of dit aanbod uitspraak heeft gedaan. Hij verliest dit recht echter niet, als hij in die procedure die aanspraak niet heeft gemaakt, doordat de huurder de huurhernieuwing aan de bestaande voorwaarden heeft gevorderd en de rechter deze heeft toegestaan; zolang de rechter geen uitspraak heeft gedaan over zijn weigering kan de verhuurder niet verplicht worden die aanspraak te maken.

De verhuurder die de aanvraag huurhernieuwing wenst te weigeren, kan zich in zijn antwoord beperken tot de weigering en is geenszins verplicht om, in subsidiaire orde, andere voorwaarden voor te stellen. Daartoe beschikt hij over het door artikel 24 van de

<sup>326</sup> Cass. 14 mei 2010, *Pas.* 2010, 1487, concl. HENKES, *RABG* 2012, 264, *RW* 2011-12, 1597, *TBH* 2010, 896 en *TBO* 2011, 89, concl. HENKES.

<sup>327</sup> Cass. 14 mei 2010, *Pas.* 2010, 1487, concl. HENKES, *RABG* 2012, 264, *RW* 2011-12, 1597, *TBH* 2010, 896 en *TBO* 2011, 89, concl. HENKES.

<sup>328</sup> Cass. 2 maart 2006, *Pas.* 2006, 486 en *TBO* 2007, 89. Zie ook A. PAUWELS, *Handelshuur*, in *APR*, Brussel, Larcier, 1971, 158, nr. 363.

handelshuurwet toegekende recht, dat hij slechts moet uitoefenen binnen de maand na betekening van het vonnis dat zijn weigering afwijst. Op die manier kan de discussie over de weigering “zuiver” worden gehouden, zonder interferentie van de subsidiair voorgestelde andere huurvoorwaarden.<sup>329</sup>

### ***O. Recht op uitzettingsvergoeding voor de onderhuurder in geval van verlies van het recht op huurhernieuwing***

173. Uit de regeling van de handelshuurwet betreffende het al dan niet tot stand komen van een huurhernieuwing door de onderhuurder (artikelen 11.II, eerste en tweede lid, 16.I, aanhef en 5° handelshuurwet) volgt niet dat, nadat de verhuurder de huurhernieuwing op aanvraag van de hoofdhuurder heeft geweigerd ten gevolge van het hoger bod van een derde, de onderhuurder, die de handelszaak heeft tot stand gebracht en zijn vraag tot huurhernieuwing regelmatig aan de hoofdhuurder heeft gericht doch zonder hem tegelijk ter kennis van de verhuurder te brengen, daardoor zijn recht op een vergoeding wegens uitzetting verliest.<sup>330</sup> Het Hof van Cassatie herinnert aan het doel van de handelshuurwet, meer bepaald de bescherming van de handelszaak van kleinhandelaars en ambachtslieden die rechtstreeks met het publiek in contact staan.

### ***P. Recht op uitzettingsvergoeding – vergoeding voor verlies handelszaak***

174. Indien de huurder regelmatig zijn wil heeft te kennen gegeven om van zijn recht op hernieuwing gebruik te maken en het hem is geweigerd, heeft hij in de door de wet bepaalde gevallen recht op een vergoeding<sup>331</sup> die, behoudens akkoord van partijen gesloten na het ingaan van dat recht, forfaitair wordt bepaald (art. 25, eerste lid handelshuurwet).

Het doel van de uitzettingsvergoeding is de huurder te vergoeden voor het verlies van de handelszaak als gevolg van de uitzetting<sup>332</sup>. Het recht op een uitzettingsvergoeding is echter afhankelijk van het bestaan van een zakelijk hoofdrecht, zoals eigendom of vruchtgebruik, in hoofde van de huurder<sup>333</sup>.

Bijgevolg is er geen de uitzettingsvergoeding verschuldigd, indien de niet-hernieuwing van de huur niet het verlies van de handelszaak tot gevolg heeft<sup>334</sup>.

Maar als de huur zowel het verhuurde goed als de handelszaak betreft, heeft de huurder wel recht op een uitzettingsvergoeding, indien hij bewijst de belangrijkheid van de handelszaak met ten minste 15 % te hebben vermeerderd. De vergoeding wordt naar billijkheid door de rechter bepaald op grond van de voor de verhuurder ontstane waardevermeerdering (art. 25, laatste lid handelshuurwet).

<sup>329</sup> K. VANHOVE, “Actualia handelshuur”, *CBR-Jaarboek 2006-2007*, Antwerpen, Intersentia, 2007, 99, nr. 82.

<sup>330</sup> Cass. 17 juni 2004, *Arr.Cass.* 2004, 1134, *Pas.* 2004, 1079, *RABG* 2005, 584 en *RW* 2006-07, 958.

<sup>331</sup> Cass. 6 april 2000, *Arr.Cass.* 2000, 718, *Pas.* 2000, 710, *RW* 2002-03, 1137, noot, *TBBR* 2001, 178 en *Huur* 2001, 101.

<sup>332</sup> Cass. 20 september 2001, *Arr.Cass.* 2001, 1449, *Pas.* 2001, 1439, *RW* 2003-04, 1217 (err. 2003-2004, 1360), noot A. VAN OEVELEN en *RCJB* 2003, 545, noot A. LIMPENS.

<sup>333</sup> Cass. 13 april 2000, *Arr.Cass.* 2000, 790, *Pas.* 2000, 784 en *RW* 2003-04, 22; Cass. 29 november 2001, *Arr.Cass.* 2001, 2027, *Pas.* 2001, 1956, concl. DUBRULLE en *RW* 2001-02, 1429.

<sup>334</sup> Cass. 13 april 2000, *Arr.Cass.* 2000, 790, *Pas.* 2000, 784 en *RW* 2003-04, 22; Cass. 29 november 2001, *Arr.Cass.* 2001, 2027, *Pas.* 2001, 1956, concl. DUBRULLE en *RW* 2001-02, 1429; Cass. 6 mei 2010, *Pas.* 2010, 1414 en *TBO* 2011, 86, concl. DUBRULLE.



### ***Q. Recht op uitzettingsvergoeding – wijziging weigeringsmotief***

175. Omwille van billijkheidsredenen bepaalt artikel 25, 3° *in fine* van de handelshuurwet dat de uitzettingsvergoeding als sanctie voor de niet-verwezenlijking van het weigeringsmotief (de eventueel initieel verschuldigde vergoeding blijft verschuldigd) niet verschuldigd is, indien de verhuurder aan het onroerend goed een bestemming geeft, die hem de terugnemning mogelijk zou hebben gemaakt zonder vergoeding of tegen een vergoeding gelijk aan of lager dan de vergoeding die hij heeft moeten dragen.

176. Het onroerend goed wordt voor geen ander gebruik bestemd in de zin van de art. 16, I, 2° en 25, 3°, *in fine* handelshuurwet, door de verhuurder die, hoewel hij de handelsbestemming van het onroerend goed wil doen ophouden, daaraan geen nieuwe bestemming geeft.<sup>335</sup> Het volstaat daarom niet dat de rechter aanneemt dat de verhuurder het goed een bestemming die elke handelsonderneming uitsluit “*had kunnen*” geven, indien de werkelijkheid van die gewijzigde bestemming niet eveneens wordt vastgesteld.

### ***R. Recht op uitzettingsvergoeding – forfaitaire vergoeding – bewijs meerdere schade***

177. De handelshuurder kan een aanvraag tot huurhernieuwing zonder motief weigeren, mits hij aan de huurder een uitzettingsvergoeding uitkeert, gelijk aan drie jaar huur, eventueel verhoogd met een bedrag, toereikend om de veroorzaakte schade geheel te vergoeden (art. 16. IV handelshuurwet). De huurder heeft derhalve recht op een forfaitaire vergoeding ten bedrage van drie jaar huur, waarin in beginsel alle schade die voortvloeit uit de weigering van de aanvraag tot huurhernieuwing begrepen is. De huurder die een bijkomende vergoeding vordert, moet bewijzen dat hij ingevolge de weigering van de aanvraag tot huurhernieuwing bijkomende schade lijdt die niet begrepen is in de forfaitaire vergoeding.<sup>336</sup>

### ***S. Recht op uitzettingsvergoeding – vervaltermijn artikel 28 handelshuurwet***

178. Artikel 28 van de handelshuurwet bepaalt dat de rechtsvorderingen tot betaling van de vergoeding wegens uitzetting moeten worden ingesteld binnen een jaar te rekenen van het feit waarop de vordering gegrond is. Het betreft een fatale termijn waarvan het verstrijken leidt tot het verval van recht.<sup>337</sup>

Als het voornemen op grond waarvan de verhuurder de uitzetting van de huurder heeft verkregen bestaat in de in artikel 16, I, 3° van de handelshuurwet bepaalde afbraak en wederopbouw van de lokalen en de huurder een uitzettingsvergoeding vordert, eventueel vermeerderd met een bedrag dat toereikend is om de volledige schade te vergoeden, omdat de verhuurder zonder van een gewichtige reden te doen blijken, dit voornemen niet heeft uitgevoerd binnen de in het artikel 25 eerste lid, 3° van de handelshuurwet bepaalde termijn van zes maanden doordat de kosten van de werken geen drie jaar huur te boven gaan of de werken de ruwbouw van het handelspand niet raken, valt het in artikel 28 bedoelde feit waarop de rechtsvordering is gegrond, in de regel samen met de voltooiing van de werken. In dat geval begint de in artikel 28 bepaalde vervaltermijn van de rechtsvordering van de verhuurder te lopen vanaf de voltooiing van de werken. Bij afwezigheid van een daarvan

<sup>335</sup> Cass. 25 maart 2004, *Arr.Cass.* 2004, 534, *Pas.* 2004, 511, *RABG* 2005, 596 en *RW* 2006-07, 1520, noot.

<sup>336</sup> Cass. 19 januari 2007, *TBO* 2008, 102.

<sup>337</sup> Cass. 1 maart 1993, *Arr.Cass.* 1993, 122.

afwijkende wettelijke bepaling, geldt dit ook wanneer de werken zijn voltooid vooraleer de in artikel 25 eerste lid, 3<sup>o</sup> bepaalde termijn van zes maanden is verstreken.<sup>338</sup>

Aldus dient men voor de berekening van de vervaltermijn niet te wachten tot het verstrijken van de termijn van zes maanden, maar kan de vervaltermijn vroeger beginnen lopen, indien de werken worden voltooid binnen de termijn van zes maanden, maar niet voldoen aan de wettelijke voorwaarden.

In andere gevallen, waarbij de verhuurder het weigeringsmotief afbraak en wederopbouw niet tijdig heeft uitgevoerd, begint de vervaltermijn te lopen vanaf het verstrijken van de termijn van zes maanden.<sup>339</sup>

### ***T. Recht op uitzettingsvergoeding – geen cumul met gemeenrechtelijke uitzettingsvergoeding***

179. De artikelen 1744 en 1745 BW hebben een aanvullend karakter en leggen een door de verhuurder in geval van vervreemding te betalen gemeenrechtelijke schadevergoeding op aan de huurder die op grond van een uitzettingsbeding in een huurovereenkomst met een vaste dagtekening door de verkrijger uit het gehuurde goed wordt gezet. Indien die vergoeding niet in de overeenkomst werd bepaald, is zij gelijk aan de huurprijs voor de tijd die volgens de wet of de overeenkomst gelaten wordt tussen de opzegging en het vertrek van de huurder, dit wil zeggen gedurende de door de verhuurder normalerwijze in acht te nemen opzeggingstermijn.

De artikelen 12 *juncto* 25-26 van de handelshuurwet omvatten een eigen en van het gemeen recht afwijkende regeling van de gevallen waarin en van de voorwaarden waaronder een einde kan worden gesteld aan de huur bij vervreemding van het handelspand. Die eigen regeling in de handelshuurwet is een alomvattende regeling die de gemeenrechtelijke regeling van de artikelen 1744 en 1745 BW vervangt en zodoende buiten werking stelt.<sup>340</sup> Een gecumuleerde toepassing van beide vormen van uitzettingsvergoeding is volgens deze rechtspraak bijgevolg uitgesloten.

## **§ 7. OVERDRACHT VAN HET GEHURDE GOED**

### ***A. Formaliteiten m.b.t. de opzegging van de huurder***

180. De verkrijger (koper) van een handelspand kan de lopende handelshuurovereenkomst opzeggen indien hij het pand persoonlijk wil betrekken. Daartoe is een uitzettingsbeding in het huurcontract vereist (of heeft het huurcontract geen vaste datum). De verkrijger dient de overeenkomst op te zeggen binnen de drie maanden na de verkrijging van het pand en een opzeggingstermijn van één jaar te respecteren (artikel 12 handelshuurwet). Als de verkrijger aan deze voorwaarden voldaan heeft, maar per vergissing de naam van de huurder op de opzeggingsbrief verkeerd heeft gespeld, is de opzegging toch geldig gebeurd indien blijkt dat

<sup>338</sup> Cass. 26 november 2004, *Arr.Cass.* 2004, 1913, *Pas.* 2004, 1870 en *RW* 2006-07, 1409.

<sup>339</sup> Vred. Halle 17 juli 2002, *Huur* 2003, 144; K. VANHOVE, "Actualia handelshuur", *CBR-Jaarboek 2006-2007*, Antwerpen, Intersentia, 2007, 111, nr. 100.

<sup>340</sup> Cass. 22 december 2006 *RW* 2007-08, 66, concl. DUBRULLE, noot K. VANHOVE, *TBBR* 2007, 163, noot S. MOSSELMANS, *TBO* 2007, 100, concl. DUBRULLE, noot B. STOCKMAN; zie voor kritiek op dit arrest: K. VANHOVE, "Actualia handelshuur", *CBR-Jaarboek 2006-2007*, Antwerpen, Intersentia, 2007, 80-81, nr. 51.

de huurder wel degelijk kennis heeft genomen van de opzeggingsbrief. Die brief was immers aangetekend tegen ontvangstbericht verstuurd en de huurder had het ontvangstbericht ondertekend.<sup>341</sup>

### ***B. Familierechtelijke verwantschapsband***

181. De verkrijger kan slechts om welbepaalde redenen (vermeld in artikel 16.I, 1°-4° handelshuurwet) opzegging geven, onder meer voor eigen gebruik of dat van zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen of zijn bloedverwanten in de opgaande lijn, voor het gebruik door zijn echtgenoot, door diens afstammelingen, bloedverwanten in de opgaande lijn of aangenomen kinderen of door een personenvennootschap waarvan de werkende vennoten of de vennoten die ten minste drie vierden van het kapitaal bezitten, in dezelfde betrekking van bloedverwantschap, aanverwantschap of aanneming staan tot de verhuurder of tot zijn echtgenoot.

182. Het Grondwettelijk Hof boog zich in een arrest van 27 maart 2014 over de verenigbaarheid van deze regeling met het gelijkheidsbeginsel in die interpretatie die de opzeggingsmogelijkheid strikt voorbehoudt tot de personen en de besloten vennootschap vermeld in artikel 16.I, 1° handelshuurwet. Meer bepaald ontstond er discussie over de vraag of de verkrijger van het goed (een vzw die de dienstverlening van de liberale vakbond coördineerde) opzegging kon geven voor het gebruik door de liberale vakbond (een feitelijke vereniging met nauwe banden met de vzw).

Het Grondwettelijk Hof kwam tot het besluit dat artikel 12 handelshuurwet de artikelen 10 en 11 Grondwet niet schendt. De wetgever heeft de opzegging van de handelshuur mogelijk willen maken wanneer er sprake is van een familiale verwantschap tussen de persoon die het onroerend goed verkrijgt of zijn echtgenoot en de persoon ten voordele van wie de huur wordt opgezegd. Ook wanneer het gaat om een opzegging van de handelshuur ten voordele van een personenvennootschap, is een familiale band van verwantschap bepalend, zij het dat in dat geval de verwantschap wordt beoordeeld ten aanzien van de werkende vennoten of de vennoten die ten minste drie vierden van het kapitaal bezitten. De in het geding zijnde bepaling laat een rechtspersoon die een onroerend goed verkrijgt evenwel niet toe de handelshuur op te zeggen ten voordele van een feitelijke vereniging waarmee die rechtspersoon nauwe banden heeft. Dit verschil in behandeling berust op een objectief criterium, meer bepaald het al dan niet bestaan van een band van verwantschap in de familierechtelijke betekenis van het woord tussen, enerzijds, de persoon die het onroerend goed verkrijgt of zijn echtgenoot en, anderzijds, de natuurlijke persoon of de vennoten van de personenvennootschap ten voordele van wie of waarvan de handelshuur wordt opgezegd. Bovendien bestaat er een objectief verschil tussen, enerzijds, natuurlijke personen en vennootschappen, en, anderzijds, feitelijke verenigingen, die niet beschikken over rechtspersoonlijkheid. Het Hof verwijst naar de parlementaire voorbereiding van de handelshuurwet, waaruit blijkt dat de wetgever de huurder van een handelszaak een zekere stabiliteit wilde verzekeren en tegelijkertijd een evenwicht wilde vinden tussen de belangen van de huurder en die van de verhuurder. Ten aanzien van de door de wetgever nagestreefde doelstellingen, en rekening houdend met de ruime beoordelingsbevoegdheid waarover hij beschikt bij het tegen elkaar afwegen van de in het geding zijnde belangen, is het niet zonder redelijke verantwoording dat de verkrijger van een goed de lopende handelshuur met het oog op een ingebruikname door een andere persoon dan de huurder slechts kan opzeggen wanneer hij het goed zelf in gebruik wenst te nemen of wanneer hij het in gebruik wenst te laten nemen

---

<sup>341</sup> Rb. Brussel 26 maart 2007, *Huur* 2008, 156.

door personen met wie hij een bepaalde verwantschapsband in de familierechtelijke betekenis van het woord heeft. Het hanteren van het criterium van de familierechtelijke verwantschapsband laat overigens toe de personen ten voordele van wie de handelshuur kan worden opgezegd op een duidelijke en een beperkende wijze te omschrijven, wat bijdraagt tot het bereiken van de doelstelling betreffende de bescherming van de handelszaak.<sup>342</sup>

183. Deze uitspraak is ook relevant voor de opzeggingsmogelijkheid van de verhuurder conform artikel 3, vijfde lid handelshuurwet en voor de weigering van de huurhervorming voor eigen gebruik in overeenstemming met artikel 16.I, 1° en artikel 17<sup>343</sup> handelshuurwet.

---

<sup>342</sup> GwH 27 maart 2014, nr. 53/2014, *Huur* 2014, 85, *RW* 2013-14, 1399 en *RW* 2014-15, 342, noot.

<sup>343</sup> Zie GwH 14 november 2012, nr. 140/2012, *RW* 2012-13, 639, *RW* 2012-13, 1211 en *TBO* 2013, 75.