

WIJZIGINGEN AAN HET HUURRECHT 2006-2007¹

M. DAMBRE
Praktijklector Universiteit Gent
Advocaat te Gent

Inhoud

INLEIDING	2
I. FORMALISERING VAN HET WONINGHUURRECHT	2
A. Aankondiging huurprijs bij publieke te huurstelling	2
B. Informatieplicht m.b.t. de kosten en lasten	5
C. Schriftelijke huurovereenkomst met bijlage	6
1. Principes	6
2. Huisvesting van studenten	9
D. De fiscale registratieverplichting	10
1. Principe	10
2. Sanctie	13
3. Beoordeling van de nieuwe regeling	15
II. WIJZIGINGEN M.B.T. DE HUURWAARBORG	16
A. Situering	16
B. Toepassingsvoorwaarden	17
1. Principe: de waarborg bestaat uit een som geld of uit een bankwaarborg	17
2. Omvang van de huurwaarborg	17
3. De geïndividualiseerde bankrekening op naam van de huurder	18
4. De huurwaarborg in de vorm van een bankwaarborg	20
C. Vrijgave van de huurwaarborg	23
III. WIJZIGINGEN M.B.T. WONINGKWALITEIT	25
A. Complementariteit van de federale en gewestelijke kwaliteitsnormen	25
B. Uitvoering verhuurdersherstellingen	26
IV. WIJZIGINGEN M.B.T. DE AANVANGSPLAATSBE SCHRIJVING	27
A. Het verplicht karakter van de aanvangsplaatsbeschrijving	27
B. Termijn voor het opstellen van de aanvangsplaatsbeschrijving	28

¹ Deze tekst werd gepubliceerd in X., *Rechtskroniek voor het Notariaat*, deel 12, Brugge, die Keure, 2008, 159-187.

INLEIDING

1. In de nadagen van de paarse regering Verhofstadt II werden enkele merkwaardige en verrassende wijzigingen aan het algemeen huurrecht en het woninghuurrecht aangebracht. Merkwaardig, gelet op de inhoud van de wijzigingen die vaak een kritische ontleding niet doorstaan, zoals uit het hierna gegeven commentaar blijkt. Verrassend, omdat de noodzaak van het merendeel van de wijzigingen niet overtuigend wordt aangetoond in de vaak lapidaire en nietszeggende parlementaire voorbereidingen. Het merendeel van de wijzigingen werd ingevoerd krachtens programmawetten, waar zij alvast naar de vorm niet in thuishoren.² De wijzigingen zijn taalkundig en juridisch technisch van slechte kwaliteit; zij werden overhaast doorgevoerd, zonder enig voorafgaand onderzoek of overleg met huurders- en eigenaarsorganisaties, het notariaat en de vastgoedmakelaars, zoals nochtans bij vorige vernieuwingen van het huurrecht gebruikelijk was geworden. Het hoeft dan ook niet te verbazen dat de wijzigingen geen algemeen draagvlak hebben en aangevochten worden voor het Grondwettelijk Hof. Deze tekst werd geschreven onder voorbehoud van de uitkomst van de diverse beroepen tot nietigverklaring ingediend door eigenaarsorganisaties en een aantal grootbanken bij het Grondwettelijk Hof.³

I. FORMALISERING VAN HET WONINGHUURRECHT

A. Aankondiging huurprijs bij publieke te huurstelling

2. Artikel 1716 van het Burgerlijk Wetboek werd opnieuw ingevoegd door artikel 99 van de Wet houdende diverse bepalingen (IV) van 25 april 2007.⁴ 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 vallen⁵, “*onder meer*” het bedrag van de huurprijs⁶ en de gemeenschappelijke lasten te vermelden. Ruimere informatie lijkt wenselijk en mogelijk, bijvoorbeeld met betrekking tot de privaatieve kosten, maar het verzuim die gegevens te vermelden lijkt bezwaarlijk tot een sanctie aanleiding te kunnen geven.⁷ De verplichting valt niet weg bij het gebruik maken van een

² *Parl. St.* Kamer 2006-07, nr. 51-2773/002, 401 (advies R.v.St.); *Parl. St.* Kamer 2006-07, nr. 51-2874/001, 7-8 (advies R.v.St.). Het overhaast onderzoek van de wetteksten waartoe de afdeling wetgeving van de Raad van State dient over te gaan, hypothekeert de kwaliteit en het duurzaam karakter ervan, wat leidt tot een toenemende complexiteit en rechtsonzekerheid.

³ Zie de mededelingen in *B.S.* 10 juli 2007, 37761, zaak nr. 4252; *B.S.* 12 juli 2007, 38205, zaak nr. 4253; *B.S.* 3 augustus 2007, 41022 (twee beroepen), zaken nrs. 4250 en 4251; verzoekschrift 7 november 2007, zaak nr. 4326, www.const-court.be (beroep tot nietigverklaring van diverse banken tegen art. 10, § 1, vierde lid Woninghuurwet). De redactie van deze tekst werd beëindigd op 22 februari 2008.

⁴ *B.S.* 8 mei 2007, ed. 3. Deze bepaling is van toepassing op alle huurovereenkomsten gesloten vanaf 18 mei 2007.

⁵ *Parl. St.* Senaat 2006-07, nr. 3-2121/4, 8 (Verslag Willems en Zrihen).

⁶ Het betreft de basishuurprijs in de zin van artikel 1728*bis* van het Burgerlijk Wetboek, dit wil zeggen de zuivere huurprijs zonder kosten en lasten.

⁷ S. BEYAERT, “Gewijzigde regels inzake algemeen huurrecht en woninghuur” in X., *Het onroerend goed in de verschillende takken van het recht*, Gent, Larcier, 2008, p. 156, nr. 24.

tussenpersoon, bijvoorbeeld een vastgoedmakelaar, bij de te huurstelling.⁸ De wetgever wenst door middel van deze nieuwe 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.⁹ Al tijdens de parlementaire voorbereiding werd er kritiek geuit op het openbaar maken van de inkomsten van de verhuurder, waarbij ook de Raad van State zich afvroeg of dit niet ingaat tegen het recht op de bescherming van het privéleven in de zin van artikel 22 van de Grondwet en artikel 8 EVRM.¹⁰ Hierop werd door de Minister geantwoord dat de doelstelling om fundamentele rechten en vrijheden (discriminatieverbod) te beschermen een beperkte aantasting van het recht op de bescherming van het privéleven verantwoordt en dat daarbij voldaan is aan het evenredigheidsbeginsel.¹¹

3. Er is al onzekerheid gerezen 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.¹² 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 B.W.) als het woninghuurrecht (art. 3, § 1 Woninghuurwet), daarvoor een regeling uitwerken.¹³

4. Het niet naleven van deze wettelijke informatieverplichting wordt beteugeld door een administratieve boete tussen 50 en 200 euro die de gemeenten op grond van artikel 119*bis* van de nieuwe Gemeentewet *kunnen* invoeren. Blijkbaar werd er hierover niet voorafgaand overlegd met de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten¹⁴, wat aanleiding gaf tot de kritiek dat dit niet tot de kerntaken van de gemeenten behoort en dat zij meestal niet over de vereiste competentie en personeel beschikken om die opdracht uit te voeren.¹⁵ Artikel 1716 *in fine* B.W. sluit de toepassing van § 5 van artikel 119*bis* van de nieuwe Gemeentewet uit. Dit houdt in dat een gemeente een sanctie zou kunnen opleggen zonder rekening te houden met het proportionaliteitsbeginsel (sanctie in functie van de zwaarte van de feiten en in functie van een eventuele herhaling) en zonder dat de beperking geldt dat de vaststelling van meerdere samenlopende inbreuken aanleiding geeft tot één enkele administratieve sanctie in verhouding tot de ernst van het geheel van de feiten.

⁸ S. BEYAERT, *o.c.*, p. 155, nr. 23; D. MEULEMANS, "Algemene situering. De huurovereenkomst, de huurprijs en de huurwaarborg. Bespreking van de nieuwe voorschriften", *Huur* 2007, p. 130-131, nr. 201.

⁹ *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 (Verslag Willems en Zrihen).

¹⁰ *Parl. St. Kamer* 2006-07, nr. 51-2874/001, 14 (advies R.v.St.).

¹¹ *Parl. St. Kamer* 2006-07, nr. 51-2873/020, 28 (Verslag Lahaye-Battheu).

¹² *Parl. St. Kamer* 2006-07, nr. 51-2873/020, 34-35 (Verslag Lahaye-Battheu).

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

¹⁴ Antwoord van de minister van Justitie in *Parl. St. Kamer* 2006-07, nr. 51-2873/020, 30 (Verslag Lahaye-Battheu).

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

5. De hierboven vermelde doelstellingen van de wetgever mogen dan al lovenswaardig zijn¹⁶, de gebrekkige bepaling van het toepassingsgebied en de sanctieregeling zijn ronduit erbarmelijk.

Onder de nieuwe en niet gedefinieerde term “*bewoning in de ruime betekenis*” valt niet enkel de woninghuur (huur hoofdverblijfplaats), waarop de regeling volgens de memorie van toelichting betrekking heeft¹⁷; het onzorgvuldig gebruik van niet gedefinieerde termen en de optie om de bepaling niet in de Woninghuurwet, maar in de algemene bepalingen betreffende de huur van onroerende goederen op te nemen, brengt huurcontracten met betrekking tot tweede verblijven, studentenkamers of vakantiewoningen eveneens onder het toepassingsgebied.¹⁸ De dienst Wetsevaluatie van de Senaat stelde met betrekking tot gemengde huurcontracten de vraag of er dan een scheiding van de huurprijs voor het handels- en het privé-gedeelte moet worden gemaakt.¹⁹ Gemengde huurcontracten, zoals een handelshuur met een accessoire woonfunctie, lijken onder de ruime definitie te vallen, omdat de wettekst niet bepaalt dat het goed uitsluitend of hoofdzakelijk voor bewoning dient te worden gebruikt, maar daarover bestaat al betwisting in de eerste commentaren op de nieuwe regeling.²⁰ Zo wordt er gesteld dat de wetsbepaling ook van toepassing is op handelshuur of pacht, indien het verhuurde goed gedeeltelijk voor bewoning zal worden gebruikt.²¹

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 die best zo spoedig mogelijk wordt opgeheven.²² Uit de eerste reacties van de gemeenten blijkt dat er bijzonder weinig animo bestaat om een gemeentelijk reglement uit te werken, zodat de bepaling wellicht in een overgroot deel van de gemeenten dode letter zal blijven²³, 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

¹⁶ Evenwel werd al openlijk de vraag geteld of de nieuwe verplichting geen eerste stap is in de richting van een prijscontrole en het heffen van een belasting op de reële huurinkomsten, zie J. COLAES, *l.c.*, p. 143, nr. 78.

¹⁷ *Parl. St. Kamer 2006-07*, nr. 51-2873/001, 71-72.

¹⁸ Zie de antwoorden van de minister van Justitie in *Parl. St. Kamer 2006-07*, nr. 51-2873/020, 35 (Verslag Lahaye-Battheu) en in *Parl. St. Senaat 2006-07*, nr. 3-2121/4, 16 en 19 (Verslag Willems en Zrihen).

¹⁹ *Parl. St. Senaat 2006-07*, nr. 3-2121/4, 24; zie ook N. BERNARD, “La loi du 25 avril 2007 et les nouvelles dispositions en matière de bail à loyer”, *J.T.* 2007, 521; A. VAN OEVELEN, “Wijzigingen in het (woning)huurrecht”, *l.c.*, 300).

²⁰ Zie B. LOUVEAUX, “La nouvelle loi sur les baux”, *Immobilier* 2007, afl. 12, 3.

²¹ J. COLAES, *l.c.*, p. 143, nr. 79; D. MEULEMANS, *l.c.*, p. 130, nr. 199.

²² De oorspronkelijke tekst van het wetsontwerp ging zelfs nog verder door een meldingsplicht voor elke te huurstelling aan de verhuurder mogelijk te maken, waarbij de gemeenten de gegevens in een databestand zouden kunnen opnemen (zie *Parl. St. Kamer 2006-07*, nr. 51-2873/001, 352). Indien de verhuurder dat niet zou doen, bestond de sanctie erin dat aan de huurder een verzakingsrecht werd toegekend, uit te oefenen binnen de tien werkdagen na ondertekening van het huurcontract. Na kritiek van de afdeling wetgeving van de Raad van State, onder meer op het onverplicht karakter van het systeem en de daaruit voortvloeiende schending van het gelijkheidsbeginsel - kritiek die o.i. overeind blijft met betrekking tot de huidige sanctieregeling - werd dit deel van het wetsontwerp ingetrokken (zie advies R.v.St., *Parl. St. Kamer 2006-07*, nr. 51-2873/017, 5).

²³ Zie S. BEYAERT, *o.c.*, p. 157, nr. 28; B. LOUVEAUX, “La nouvelle loi sur les baux”, *l.c.*, 5.

tegen een gemeentelijke administratieve beslissing om een geldboete op te leggen (artikel 601*ter Ger.W.*).²⁴

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

6. 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*.²⁵ 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.

7. 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 bewoning in de ruime zin, een bijkomende wettelijke grondslag. Artikel 1716 van het Burgerlijk Wetboek 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.²⁶ 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.²⁷ Die beperking is gelet op het oogmerk van de wetbepaling onlogisch²⁸; 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 van het Burgerlijk Wetboek 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

²⁴ A. VAN OEVELEN, “Wijzigingen in het (woning)huurrecht”, *l.c.*, 301.

²⁵ 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^{de} ed., 2000, p. 552, nr. 825*ter*.

²⁶ D. MEULEMANS, *l.c.*, p. 131, nr. 204.

²⁷ *Parl. St.* Kamer 2006-07, nr. 51-2873/001, 70 (memorie van toelichting).

²⁸ Cf. N. BERNARD, “La loi du 25 avril 2007 et les nouvelles dispositions en matière de bail à loyer”, *l.c.*, 514.

en een stelsel gebaseerd op een jaarlijkse afrekening aan de hand van de werkelijke uitgaven.²⁹

8. Indien de te huurstelling betrekking heeft op een eerste verhuring, bijvoorbeeld van een nieuwbouw, doet de verhuurder er goed aan dit te vermelden en aan te geven dat de informatie bij benadering wordt verstrekt.³⁰

C. Schriftelijke huurovereenkomst met bijlage

1. Principes

9. Door de Wet van 26 april 2007 houdende bepalingen inzake de woninghuur³¹ wordt een artikel *1bis* in de Woninghuurwet ingevoegd op grond waarvan woninghuurcontracten voortaan³² schriftelijk moeten worden aangegaan. Deze verplichting op het gebied van woninghuur bracht de wetgever ertoe om de tekst van artikel 1714 van het Burgerlijk Wetboek 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*”.³³ Die tegenstrijdige wettelijke bepalingen, die het gebruik van een geschrift opleggen, vindt men in de artikelen *1bis* en 3, §§ 6-8 van de Woninghuurwet, artikel 1714*bis* van het Burgerlijk Wetboek en artikel 3 van de Pachtwet.

10. 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 regels³⁴, de volgende minimuminhoud³⁵ 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,
- het bedrag van de huur (art. *1bis*, eerste lid van de Woninghuurwet).³⁶

Met dit voorschrift wenst de wetgever een beter evenwicht tot stand te brengen tussen de rechten en plichten van partijen en de verhuurmarkt transparanter te maken³⁷, maar

²⁹ J. COLAES, *l.c.*, p. 144, nr. 89; D. MEULEMANS, *l.c.*, p. 131, nr. 204.

³⁰ B. LOUVEAUX, "La nouvelle loi sur les baux", *l.c.*, 4.

³¹ B.S. 5 juni 2007, ed. 1.

³² De nieuwe verplichting geldt enkel voor de woninghuurovereenkomsten gesloten na de inwerkingtreding ervan, dit wil zeggen vanaf 15 juni 2007.

³³ Ingevoegd door artikel 97 van de Wet van 25 april 2007 houdende diverse bepalingen (IV), B.S. 8 mei 2007.

³⁴ 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", *l.c.*, 298).

³⁵ De opsomming is onvolledig, omdat het type woninghuurovereenkomst erin ontbreekt, alsook het bedrag en de berekeningswijze van de kosten en lasten (S. BEYAERT, *o.c.*, p. 171, nr. 60; D. MEULEMANS, *l.c.*, p. 114, nr. 59), evenals de aanduiding van de bestemming van het goed, de duurtijd, de opzeggingsmogelijkheden, de waarborg enzovoort (J. COLAES, *l.c.*, p. 141, nr. 63). Deze laatste auteur pleit ervoor om in plaats van de vulgariserende bijlage van artikel 11*bis* van de Woninghuurwet een duidelijke modelovereenkomst op te stellen.

³⁶ Wet van 26 april 2007 houdende bepalingen inzake de woninghuur, B.S. 5 juni 2007.

het voorschrift hangt uiteraard 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.³⁸ Een bijkomend voordeel is uiteraard dat een geschrift bewijsmoeilijkheden voorkomt.³⁹

11. Aan de huurovereenkomst wordt voortaan overeenkomstig het nieuwe artikel 11*bis* van de Woninghuurwet verplichtend een bijlage toegevoegd. Die bijlage bevat onder meer de gewestelijke kwaliteitsnormen en verschilt daarom van gewest tot gewest. Het model ervan wordt bij koninklijk besluit van 4 mei 2007 vastgelegd en bevat een uitleg over de wettelijke bepalingen met betrekking tot de in de wet opgesomde bestanddelen die in het schriftelijk contract moeten worden opgenomen.⁴⁰ De wettekst bevat geen sanctie voor het geval er geen bijlage zou worden toegevoegd, noch de aanduiding op wie die verplichting rust. Logischerwijze lijkt dit de verhuurder te zijn⁴¹, hoewel dit uiteraard beter uitdrukkelijk zou worden bepaald. Evenmin bepaalt de wet dat deze bijlage samen met het huurcontract moet worden geregistreerd. Bij aanbidding ter registratie samen met het huurcontract is de registratie kosteloos. Daartoe is niet vereist dat er in de overeenkomst uitdrukkelijk naar de bijlage wordt verwezen⁴², hoewel dit omwille van de redactionele duidelijkheid van het huurcontract aan te raden is. De informatie in de bijlage is uiteraard een momentopname van de stand van de wetgeving op het ogenblik van het sluiten van het huurcontract; de wet bepaalt niet dat latere wijzigingen aan het huurrecht toegevoegd dienen te worden. Het is de taak van de overheid om daarover op een duidelijke en begrijpelijke wijze informatie te verstrekken.

12. 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). Deze mogelijkheid toont aan dat het woninghuurcontract geen plechtig contract wordt, zodat er van ongeldigheid of onbestaanbaarheid bij ontstentenis van een geschrift geen sprake kan zijn.⁴³ Een voorafgaande mondelinge overeenkomst tussen de partijen perkt de bevoegdheid van de rechter in (artikel 1*bis*, derde lid Woninghuurwet).

³⁷ Verklaring van de minister van Justitie, *Parl. St.* Kamer 2006-07, nr. 51-2873/020, 9-10 (Verslag Lahaye-Battheu).

³⁸ *Parl. St.* Kamer 2006-07, nr. 51-2874/001, 3 (memorie van toelichting).

³⁹ S. BEYAERT, *o.c.*, p. 171, nr. 59.

⁴⁰ Artikel 11*bis* van de Woninghuurwet, ingevoegd door artikel 102 van de Wet van 25 april 2007 houdende diverse bepalingen (IV), *B.S.* 8 mei 2007. Zie voor het model van de bijlagen (waarvan er één versie per gewest bestaat): K.B. 4 mei 2007, *B.S.* 21 mei 2007, err. *B.S.* 31 mei 2007, ed. 2. De bijlage vermeldt naar gelang van het gewest de normen inzake veiligheid, gezondheid en woonbaarheid, alsook een uitleg over de essentiële aspecten van de federale Woninghuurwet. Er wordt eveneens verwezen naar de uitgebreidere informatiebrochure van de FOD Justitie over de Huurwet en naar instanties waar meer informatie kan worden verkregen (registratiekantoren, Vlaamse overheid, justitiehuisen, bureaus voor juridische bijstand, Orde van advocaten).

⁴¹ J. COLAES, *l.c.*, p. 153, nr. 154.

⁴² J. COLAES, *l.c.*, p. 150, nr. 134 en p. 153, nr. 153; zie ook FOD Financiën, Circulaire nr. 12/2007 (AFZ 9/2007) van 4 juli 2007, www.fisconet.fgov.be.

⁴³ S. BEYAERT, *o.c.*, p. 171, nr. 61.

13. 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. 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 1bis, tweede lid van de Woninghuurwet). Hoewel de afdeling wetgeving van de Raad van State suggereerde dat een mondelinge woninghuurcontract nietig zou zijn⁴⁴, lijkt er daarvoor geen wettelijke grondslag te zijn en is er geen andere sanctie dan het uitiem beroep op de rechter.⁴⁵ De rechter is gehouden de inhoud van de voorafgaande mondelinge overeenkomst zo nauwgezet mogelijk te achterhalen. Artikel 1bis, derde lid van de Woninghuurwet bepaalt dat een voorafgaande mondelinge overeenkomst de bevoegdheid van de rechter inperkt. Wanneer men de Franstalige wettekst leest⁴⁶, kan dit ook louter betekenen dat een mondelinge overeenkomst noodzakelijk is om tot een schriftelijk contract te komen, wat niet meer betekent dan dat de wil van één van de partijen niet volstaat om in een schriftelijke overeenkomst te worden omgezet.⁴⁷ De taak van de rechter lijkt bijzonder moeilijk. De specifieke bewijsregeling op het gebied van huur zoals vervat in artikel 1715 van het Burgerlijk Wetboek werd niet gewijzigd, zodat de huur die zonder geschrift werd aangegaan en nog niet werd uitgevoerd niet kan worden bewezen door getuigen.⁴⁸ 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 wettelijk 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.⁴⁹ Wordt dit document niet ondertekend, dan kan er een vonnis worden geveld; dit vonnis heeft dezelfde waarde als een schriftelijke (authentieke!) huurovereenkomst en bevat minimaal alle door de wet verplichte vermeldingen.

14. De afdeling wetgeving van de Raad van State formuleerde enkele opmerkingen bij deze nogal onduidelijke regeling. Onder meer werd de vraag opgeworpen of de rechter met zijn vonnis de partijen zou kunnen verplichten een huurovereenkomst te sluiten. Tevens werd opgemerkt dat de omstandigheden waarin de rechter kan besluiten tot het bestaan van een overeenkomst, die onder zijn gezag schriftelijk moet worden vastgelegd, nauwkeuriger konden worden geformuleerd. Evenmin vindt men in de memorie van toelichting een rechtvaardiging waarom deze regeling verenigbaar blijft met artikel 16 van de Grondwet.⁵⁰

⁴⁴ *Parl. St. Kamer* 2006-07, nr. 51-2874/001, 14 (advies R.v.St.).

⁴⁵ In dezelfde zin: N. BERNARD, "La loi du 25 avril 2007 et les nouvelles dispositions en matière de bail à loyer", *l.c.*, 521.

⁴⁶ « *La compétence du juge est limitée par l'existence préalable d'un contrat oral entre les parties.* »

⁴⁷ J. COLAES, *l.c.*, p. 141, nr. 67.

⁴⁸ S. BEYAERT, *o.c.*, p. 172, nr. 62.

⁴⁹ 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.

⁵⁰ *Parl. St. Kamer* 2006-2007, nr. 51-2874/001, 12.

15. Onverminderd artikel *1bis*, tweede en derde lid van de Woninghuurwet blijven de vóór de inwerkingtreding van dit artikel *1bis* Woninghuurwet mondeling gesloten huurovereenkomsten onder de toepassing van de Woninghuurwet (art. *1bis*, vierde lid Woninghuurwet). Deze vrij evidente 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.⁵¹ Deze “gaffe” die regelrecht zou indruisen tegen een van de doelstellingen van de wetgever, meer bepaald de betere bescherming van de huisvesting van de huurder, werd gelukkig tijdig opgemerkt in de loop van de parlementaire bespreking, maar toont nogmaals aan van welke armzalige voorbereidende teksten de wetgever diende te vertrekken.

16. De vóór de inwerkingtreding van deze bepaling gesloten mondelinge huurovereenkomsten blijven onder de toepassing van de Woninghuurwet vallen⁵², maar elke partij kan op grond van 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.⁵³

2. Huisvesting van studenten

17. Artikel *1bis* van de Woninghuurwet is eveneens van toepassing op de huur van een kamer bedoeld voor de huisvesting van één of meerdere studenten (nieuw artikel 1714*bis* B.W.).⁵⁴ 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. Daarentegen werd de formele verplichting van artikel 11*bis* van de Woninghuurwet niet uitgebreid tot de huur van studentenkamers, zodat er geen verplichte bijlagen toe te voegen zijn.

⁵¹ Verklaring van de minister van Justitie in de memorie van toelichting, *Parl. St. Kamer* 2006-2007, nr. 51-2874/001, 4.

⁵² Aangezien er geen geschrift bestaat, zal een dergelijke woninghuur van rechtswege als een negenjarige woninghuurovereenkomst worden beschouwd (M. DAMBRE en B. HUBEAU, *Woninghuur* in *A.P.R.*, Antwerpen, Kluwer, 2002, p. 302, nr. 783 en p. 353, nrs. 936-937). De in de memorie van toelichting vertolkte mening dat een huurder door middel van een mondelinge woninghuurovereenkomst geen bescherming zou genieten (*Parl. St. Kamer* 2006-07, nr. 51-2874/001, 3), is derhalve volstrekt onjuist. Het is zeker geen vaststaand gegeven dat de woninghuurder beter beschermd zou zijn door een schriftelijk dan door een mondeling contract, rekening houdend met het ontbreken van een 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).

⁵³ A. VAN OEVELEN, “Wijzigingen in het (woning)huurrecht”, *l.c.*, 299.

⁵⁴ Ingevoegd bij artikel 98 van de Wet van 25 april 2007 houdende diverse bepalingen (IV), *B.S.* 8 mei 2007.

D. De fiscale registratieverplichting

1. Principe

18. 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.⁵⁵ Artikel 35, eerste lid, 7° W. Reg.⁵⁶ en artikel 5bis van de Woninghuurwet⁵⁷ leggen respectievelijk sinds 1 januari 2007 en 1 juli 2007⁵⁸ de registratieverplichting inzake woninghuurcontracten⁵⁹ exclusief ten laste van de verhuurder. Daardoor komt er voor woninghuur een einde aan de regeling die de registratieverplichting als een ondeelbare verbintenis op de huurder en de verhuurder legt. 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 vermeden dat de verhuurder deze fiscale verplichting ten aanzien van de fiscus toch op de huurder zou afwentelen.⁶⁰ De doelstelling van deze regeling is 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 van de Woninghuurwet) geniet in geval van vervreemding van het gehuurde goed.⁶¹

19. Huurcontracten die uitsluitend betrekking hebben op een verblijfplaats van de huurder (wat onder het ruimere maar onnauwkeurige fiscale begrip “huisvesting” valt), die niet overeenstemt met de hoofdverblijfplaats (bijvoorbeeld een vakantieverblijf of

⁵⁵ Artikel 19, 3° W. Reg..

⁵⁶ Aldus gewijzigd door artikel 64 van de Programmawet I van 27 december 2006, B.S. 28 december 2006, ed. 3.

⁵⁷ Ingevoegd door artikel 74 van de Programmawet I van 27 december 2006, B.S. 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).

⁵⁸ 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.

⁵⁹ 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 van de Woninghuurwet (cf. A. COPPENS, “De registratie van het voor huisvesting bestemde huurcontract”, R.W. 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 geen gezin vormen (wat ons enigszins tegenstrijdig voorkomt), die meer dan één gezin vormen (alternatieve woonvormen) 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”, T.B.B.R. 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, waarbij kennelijk zonder veel inzicht in het huurrecht geopteerd werd voor de overname van de oude (en door de programmawet opgeheven) tekst van artikel 159, 13° W. Reg., 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)”, J.T. 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, *l.c.*, p. 137, nr. 31).

⁶⁰ E. SPRUYT, “Gewijzigde regels van registratierecht voor (sommige) huurcontracten”, *Not. Fisc. M.* 2007, p. 272, nr. 43.

⁶¹ *Parl. St. Kamer* 2006-07, nr. 51-2773/001, 53 (memorie van toelichting).

tweede verblijf) genieten eveneens van de kosteloze registratie⁶², maar ontberen een burgerrechtelijke bepaling die aanduidt op wie de registratieverplichting rust. Ten aanzien van de administratie is enkel de verhuurder daartoe op fiscaal vlak gehouden; het is evenwel de vraag of partijen in het huurcontract daarover een regeling zouden kunnen uitwerken om de verplichting op de ene of andere partij te leggen en daarover een verdeelsleutel uit te werken.⁶³

20. Het onderhandse schriftelijke 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.⁶⁴ Sinds 1 januari 2007 geldt er voor de door fiscalisten met de term “*zuivere-woning-huurcontracten*”⁶⁵ bedachte categorie van huurcontracten een ingekorte termijn van twee maanden.⁶⁶ 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.⁶⁷

21. In de regel geldt een evenredig registratierecht van 0,2 % berekend op het totale bedrag van de huurgelden, eventueel verhoogd met de huurlasten, voor de hele huurperiode.⁶⁸ Verhuurde onroerende goederen die uitsluitend⁶⁹ tot huisvesting worden gebruikt, waaronder het merendeel van de woninghuurcontracten vallen, worden sinds 1 januari 2007 belastingvrij geregistreerd⁷⁰, zelfs indien zij in notariële vorm worden verleden.⁷¹ Het zegelrecht van 5 euro werd eveneens afgeschaft.⁷²

⁶² J. RUYSSVELDT, “Huur – Vrijstelling”, *Registratierechten 2006-2007*, afl. 3, 7; E. SPRUYT, *l.c.*, p. 262-263, nr. 16.

⁶³ Zie in die zin J. COLAES, *l.c.*, p. 138, nr. 36. Daartegen kan worden ingebracht dat de fiscale bepaling van dwingend recht en zelfs van openbare orde is, wat op zich zou volstaan om andersluidende bedingen nietig te verklaren (zie *Parl. St. Kamer 2006-07*, nr. 51-2773/7, 2; A. COPPENS, *l.c.*, 1097).

⁶⁴ Artikel 32, 5° W. Reg..

⁶⁵ 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.*, p. 262, nrs. 15-16). De voorgestelde terminologie is niet geheel gelukkig; zij verhuult enigszins dat er ook woninghuurcontracten zijn die onder de categorie “*andere huurovereenkomsten*” vallen, omdat zij niet exclusief tot huisvesting zijn bestemd, terwijl er daarentegen huurcontracten als “*zuivere-woning-huurcontract*” worden gekwalificeerd, zoals de woning gehuurd door een vennootschap die het ter beschikking stelt van een personeelslid of een bestuurder (zie het voorbeeld gegeven door E. SPRUYT, *l.c.*, p. 263, nr. 16), terwijl dit volgens het burgerlijk recht nooit een woninghuurcontract kan zijn, omdat een rechtspersoon geen hoofdverblijfplaats in de zin van de Woninghuurwet kan hebben (M. DAMBRE, “Knelpunten woninghuur” in A. VERBEKE (ed.), *Knelpunten Huur*, Reeks *Knelpunten Contractenrecht*, 1, Antwerpen – Groningen – Oxford, Intersentia, 2003, 25-28; M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, p. 135-136, nrs. 316-318) en enkel onder het toepassingsgebied van de Woninghuurwet kan vallen in de limitatief door de wet bepaalde uitzonderingsgevallen (artikel 1717, tweede lid, tweede zin B.W. en artikel 1, § 1bis Woninghuurwet; zie hierover M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, p. 164, nrs. 370-371).

⁶⁶ Wijziging door artikel 63 van de Programmawet I van 27 december 2006, *B.S.* 28 december 2006, ed. 3.

⁶⁷ Artikel 32, 1° W. Reg..

⁶⁸ Artikelen 83 en 84 W. Reg..

⁶⁹ 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, nr. 3; J. RUYSSVELDT, *l.c.*, 7; E. SPRUYT, *l.c.*, p. 261, nr. 9 en p. 265, nr. 26).

⁷⁰ Artikel 161, 12° W. Reg.. Deze regel geldt voor de huurcontracten gesloten vanaf 1 januari 2007. Bij wijze van overgangsmaatregel was de vrijstelling ook van toepassing op voorheen gesloten huurcontracten op voorwaarde

22. De kosten verbonden aan een te late registratie van het woninghuurcontract, dit wil zeggen meer dan twee maanden na de datum van de akte⁷³, zijn volledig ten laste van de verhuurder. Het betreft een bepaling van dwingend recht⁷⁴ en zelfs van openbare orde voor wat betreft de bepalingen uit het Wetboek der Registratierechten⁷⁵, zodat afwijkende bepalingen, die in nagenoeg alle bestaande schriftelijke huurcontracten voorkomen, inzake woninghuur geen uitwerking meer kunnen krijgen. De verhuurder mag de nadelige gevolgen van de niet-registratie niet op de huurder afwentelen. Men kan hierbij denken aan de fiscale boete wegens een niet-tijdige registratie, die verschuldigd is zelfs indien er geen registratierecht in geval van tijdige aanbieding ter registratie wordt geheven. Die fiscale boete is vastgesteld op 25 euro.⁷⁶

23. 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). Evenwel zal de huurder de oorspronkelijke verhuurder wegens een tekortkoming in zijn verplichting om het rustig genot van het gehuurde goed te garanderen zolang de huurovereenkomst loopt⁷⁷, en thans ook wegens de miskenning van de door de wet aan hem opgelegde registratieverplichting, aansprakelijk kunnen stellen.

24. De vervulling van de fiscale verplichting tot registratie geschiedt door op het kantoor van de ontvanger van de registratierechten van de ligging van het goed⁷⁸ 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

dat zij tijdens een amnestieperiode die liep tot 1 juli 2007 ter registratie werden aangeboden (artikel 71, eerste lid van de Programmawet I van 27 december 2006, *B.S.* 28 december 2006, ed. 3). Bij verzuim om tijdig van deze vorm van fiscale amnestie gebruik te maken, zal een fiscale boete van 25 euro door de verhuurder verschuldigd zijn, wat tot een opmerking over ongelijke behandeling heeft geleid, aangezien beide partijen vóór 1 januari 2007 met betrekking tot deze huurcontracten ondeelbaar tot de registratieverplichting waren gehouden (advies R.v.St., *Parl. St.* Kamer 2006-07, nr. 51-2773/002, 398).

⁷¹ Hoewel artikel 161, 12° W. Reg. niet verwijst naar artikel 19, 1° W. Reg. kan er tussen beide vormen geen discriminatie gelden en primeert de inhoud van het contract op de vorm; zie FOD Financiën, Circulaire nr. 10/2007 (AFZ 6/2007) van 9 mei 2007, www.fisconet.fgov.be, nrs. 5 en 9; E. SPRUYT, *l.c.*, p. 265, nr. 27.

⁷² Wet van 19 december 2006, *B.S.* 29 december 2006, ed. 6. Voor woninghuurovereenkomsten die in de notariële vorm worden verleden, is een recht op geschriften verschuldigd, meer bepaald het recht dat geldt voor de “*restcategorie*” en dat 50 euro bedraagt (artikel 3 van het Wetboek diverse rechten en taksen, ingevoegd door artikel 7 van de Wet van 19 december 2006, *B.S.* 29 december 2006, ed. 6.; D. MEULEMANS, *l.c.*, p. 123, nr. 145). Op een onderhandse huurovereenkomst is geen recht op geschrift verschuldigd (J. COLAES, *l.c.*, p. 140, nr. 57).

⁷³ Zie artikel 32, 5° W. Reg., zoals gewijzigd door artikel 63 van de Programmawet I van 27 december 2006.

⁷⁴ *Parl. St.* Kamer 2006-07, nr. 51-2773/7, 2 (verantwoording bij amendement nr. 6 bij het ontwerp van programmawet).

⁷⁵ A. COPPENS, *l.c.*, 1097.

⁷⁶ Artikel 41 Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten.

⁷⁷ In het arrest van 19 oktober 1990 heeft het Hof van Cassatie bevestigd dat de verhuurder op grond van artikel 1719, 3° van het Burgerlijk Wetboek 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).

⁷⁸ Informatie daarover vindt men op <http://annuaire.fiscus.fgov.be/qw/index.php?lang=nl> of bij de FOD Financiën op telefoonnummer 02/572 57 57.

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-formaat⁷⁹ vergezeld van een elektronische handtekening⁸⁰ door te mailen naar het bevoegde registratiekantoor. Dit kantoor stuurt de overeenkomst na registratie per post terug.⁸¹

25. Niets belet dat de huurder het woninghuurcontract ter registratie aanbiedt, hoewel hij daarvan op fiscaal vlak is vrijgesteld.⁸² De huurder heeft daarbij belang, gelet op de volledige tegenwerpelijke van het huurcontract aan een eventuele derde verkrijger na registratie. Een verbintenis kan steeds worden uitgevoerd door een derde die daarbij belang heeft (artikel 1236 B.W.).⁸³ Is de termijn van twee maanden na het aangaan van de overeenkomst verstreken, dan is de fiscale boete ten laste van de verhuurder.

2. Sanctie

26. De wetgever beteugelt de niet-geregistreerde schriftelijke woninghuurcontracten door middel van een bizarre⁸⁴ bijkomende burgerrechtelijke sanctie ingevoerd door de Programmawet I van 27 december 2006. Ten gevolge van een aanpassing van 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 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.⁸⁵ Andere financiële verbintenissen, zoals de vergoeding van de eventuele huurschade, blijven uiteraard onverkort bestaan. In de eerste commentaren op

⁷⁹ Zie FOD Financiën, Circulaire nr. 10/2007 (AFZ 6/2007) van 9 mei 2007, www.fisconet.fgov.be.

⁸⁰ 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, nr. 16; E. SPRUYT, *l.c.*, p. 268, nr. 36).

⁸¹ FOD Financiën, *Een huurcontract laten registreren...een makkelijk te vervullen verplichting*, <http://minfin.fgov.be>; zie ook M. DAMBRE, E. DEBRUYNE, B. HUBEAU en J. VANDENBERGHE, *Huurzakboekje 2007*, Mechelen, Kluwer, 2007, 371-372; J. VANSTEENE, *l.c.*, 183.

⁸² *Parl. St.* Kamer 2006-07, nr. 51-2773/001, 54 (memorie van toelichting).

⁸³ N. BERNARD, "Le nouveau régime de l'enregistrement du bail d'habitation", *l.c.*, 235.

⁸⁴ Het uiteindelijke doel van de wetgever is de huurder beter te beschermen door te verzekeren dat het huurcontract wordt geregistreerd, zodat zijn woonzekerheid wordt gegarandeerd. Daarom is het bizar dat de sanctie werd gezocht in een regeling die de huurder toelaat het gehuurde goed te verlaten. Het is niet de registratie op zich die de huurder beter beschermt, maar de tegenwerpelijke van het contract aan derden die er het gevolg van is. Het ware veel logischer geweest de sanctie te verbinden met de regeling van de gedeeltelijke tegenwerpelijke van het niet-geregistreerd huurcontract in geval van vervreemding van het gehuurde goed door het reduceren van de minimum bewoningstermijn van zes maanden om de bescherming van artikel 9, tweede lid van de Woninghuurwet te kunnen genieten tot nul (zie N. BERNARD, "Le nouveau régime de l'enregistrement du bail d'habitation", *l.c.*, 239; S. BEYAERT, *o.c.*, p. 151, nr. 11 die opmerkt dat een dergelijke maatregel voor sommige verhuurders eerder een zege dan een sanctie zal zijn). Daarnaast lijkt een effectieve sanctie op procesrechtelijk vlak erin te bestaan om elke vordering van de verhuurder gegrond op een niet-geregistreerd contract niet toelaatbaar te verklaren (zie J. COLAES, *l.c.*, p. 139, nr. 52). De thans door de wetgever ingevoerde sanctie wordt als zijnde "buiten elke proportie" afgekeurd (zie J. VANSTEENE, *l.c.*, 182).

⁸⁵ 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).

deze regeling wordt gewezen op een verzachting voor de verhuurder van de gevolgen van de *ad nutum* beëindiging door de huurder; enerzijds blijft de vereiste van kracht dat de huurder een opzegging moet geven, anderzijds kan, in toepassing van artikel 3, § 9 van de Woninghuurwet, de 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 de maand, de huurprijs voor die maand verschuldigd.⁸⁶

27. Verdergaand in de afkeuring van deze nieuwe regeling is de commentator die verwijst naar de aanvullende en beperkende werking van de goede trouw, op grond waarvan een huurder niet “*brutaal*” gebruik zou mogen maken van de nieuwe sanctie. De huurder zou er bij het geven van de opzegging zonder termijn moeten over waken dat er een voldoende termijn⁸⁷ wordt gegeven, opdat bijvoorbeeld de plaatsbeschrijving bij het einde van de huur kan worden opgesteld. Tevens zou de opzegging moeten worden getoetst aan de criteria van rechtsmisbruik, waarvoor het ons inziens 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.⁸⁸

28. Aangezien er voor mondelinge huurovereenkomsten geen ter registratie aan te bieden akte bestaat, ontsnappen zij op volkomen wettelijke wijze aan de verplichting tot registratie en aan de heffing van het registratierecht. Men zou zich kunnen afvragen of de algemene verwoording van artikel 3, § 5, derde lid van de Woninghuurwet ertoe leidt dat de sanctie eveneens van toepassing zou zijn op de mondelinge woninghuurovereenkomsten.⁸⁹ Daartegen werd opgemerkt dat de regeling enkel van toepassing is op de schriftelijke woninghuurcontracten, aangezien de registratie van de rechtshandeling alleen wordt opgelegd wegens het bestaan van het *scriptum* dat ervan werd opgesteld. Aldus moeten huurders met een mondelinge woninghuurovereenkomst de opzeggingstermijn van drie maanden en de vergoeding in geval van opzegging tijdens de eerste drie jaar op grond van artikel 3, § 5, tweede lid van de Woninghuurwet blijven respecteren.⁹⁰ De verwijzing naar artikel 32, 5° W. Reg. in de tekst van artikel 3, § 5, derde lid van de Woninghuurwet lijkt die stelling te bevestigen.

29. Het is opmerkelijk en wellicht in strijd met het gelijkheidsbeginsel, dat de wetgever geen enkele sanctie heeft bedacht voor de mondelinge woninghuurovereenkomsten, noch voor de woninghuurovereenkomsten van korte duur, die bij geschrift voor maximum drie jaar zijn aangegaan en die niet zijn geregistreerd.⁹¹ Deze contracten van korte duur worden geregeld door artikel 3, § 6 van de

⁸⁶ S. BEYAERT, *o.c.*, p. 150, nr. 11; A. COPPENS, *l.c.*, 1098; E. RIQUIER, *l.c.*, p. 282, nr. 14.

⁸⁷ 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, p. 122, nr. 151; E. RIQUIER, *l.c.*, p. 283, nr. 18).

⁸⁸ E. RIQUIER, *l.c.*, p. 282, nrs. 15-17. De suggestie van deze auteur dat de verhuurder de huurder contractueel zou kunnen opleggen te controleren of het huurcontract werd geregistreerd en bij ontstentenis daarvan de verhuurder zou moeten verwittigen, zoniet zou de huurder geen gebruik kunnen maken van de sanctie van artikel 3, § 5 van de Woninghuurwet, gaat ons inziens in tegen de letter en de geest van de dwingende bepalingen van de Woninghuurwet (*contra* E. RIQUIER, *l.c.*, p. 284, nr. 20).

⁸⁹ In die zin E. RIQUIER, *l.c.*, p. 285, nr. 24.

⁹⁰ A. COPPENS, *l.c.*, 1098; zie ook A. VAN OEVELEN, “Wijzigingen in het (woning)huurrecht”, *l.c.*, 302.

⁹¹ Cf. N. BERNARD, “Le nouveau régime de l’enregistrement du bail d’habitation”, *l.c.*, 236; E. RIQUIER, *l.c.*, p. 281, nr. 11.

Woninghuurwet en niet door artikel 3, § 5, zodat de burgerrechtelijke sanctie die de nieuwe regeling oplegt deze schriftelijke huurcontracten niet vat. Vreemd is ook dat door het niet samenvallen van het toepassingsgebied van de fiscale bepaling met dat van de Woninghuurwet er geen specifieke burgerlijke sanctie bestaat voor niet geregistreerde huurcontracten die uitsluitend voor huisvesting zijn bestemd, maar niet tot hoofdverblijfplaats van de huurder dienen.⁹² Dezelfde opmerking kan worden gemaakt voor de “gemengde” woninghuurovereenkomsten, waarvan men op grond van een letterlijke lezing van de onvolmaakte wetteksten zou kunnen betwijfelen of er enige burgerlijke sanctie geldt. Immers, artikel 3, § 5 van de Woninghuurwet verwijst uitdrukkelijk naar de registratietermijn van twee maanden, die evenwel enkel geldt voor de fiscale zogenaamde “zuivere-woning-huurcontracten”. Een aanpassing en verduidelijking van de wettekst is hier ten zeerste gewenst. Niettemin kan op grond van de bedoeling van de wetgever worden aanvaard dat de sanctie ook van toepassing is op gemengde woninghuurovereenkomsten van zodra de bestemming tot hoofdverblijfplaats primeert.⁹³

3. Beoordeling van de nieuwe regeling

30. De twee wetswijzigingen met betrekking tot het verplicht schriftelijk aangaan van een woninghuurcontract, enerzijds, en met betrekking tot de registratieverplichting, anderzijds, zullen ertoe leiden dat het merendeel van de woninghuurovereenkomsten schriftelijk zal worden aangegaan en effectief op het registratiekantoor zal worden geregistreerd. Als positieve punten van de nieuwe regeling kunnen de duidelijkheid van de tenlastelegging van de fiscale en thans ook burgerrechtelijke verplichting tot registratie op de verhuurder en de vereenvoudiging van de registratieformaliteit worden aangestipt.

31. Voor kritiek vatbaar zijn de onduidelijke afbakening van het toepassingsgebied van de van het registratierecht vrijgestelde huurovereenkomsten en de niet bevredigende sanctieregeling. Tevens zal de nieuwe taak van de vrederechters bij het vastleggen van de inhoud van mondelinge woninghuurcontracten alvast niet bijdragen tot het wegwerken van de gerechtelijke achterstand, zoals de afdeling wetgeving van de Raad van State laconiek opmerkte, en dreigt er een gevaar voor een ongelijke behandeling van vergelijkbare situaties in de diverse gerechtelijke kantons.⁹⁴ Op methodologisch en legistiek vlak kan worden betreurd dat de wijzigingen in het huurrecht zonder enige vorm van wetenschappelijke ondersteuning⁹⁵ of overleg met de huurders- en eigenaarsorganisaties werden doorgevoerd.⁹⁶ De ervaringen met een dergelijke werkwijze bij de invoering en wijziging van het woninghuurrecht in respectievelijk 1991 en 1997 waren nochtans positief.

32. De belangrijkste verantwoording die met betrekking tot de registratieverplichting ten laste van de verhuurder in de memorie van toelichting wordt

⁹² S. BEYAERT, *o.c.*, p. 149, nr. 10.

⁹³ Zie in dezelfde zin E. SPRUYT, *l.c.*, p. 273, nr. 45, voetnoot 97.

⁹⁴ *Parl. St. Kamer 2006-07*, nr. 51-2874/001, 14 (advies R.v.St.).

⁹⁵ Zo werd er bijvoorbeeld door de afgevaardigde van de regering voor de afdeling wetgeving van de Raad van State verwezen naar het Franse voorbeeld, waar artikel 3 van de Loi n° 89-462 van 6 juli 1989 de mondelinge woninghuur verbiedt (*Parl. St. Kamer 2006-07*, nr. 51-2874/001, 10 e.v.), zonder dat verder werd onderzocht wat daarvan de gevolgen zijn geweest of welke ervaringen men daarmee heeft gehad; zie ook N. BERNARD, “La loi du 25 avril 2007 et les nouvelles dispositions en matière de bail à loyer”, *l.c.*, 521.

⁹⁶ Zie ook N. BERNARD, “La loi du 25 avril 2007 et les nouvelles dispositions en matière de bail à loyer”, *l.c.*, 522.

gegeven, is de lapidaire vaststelling dat de verhuurders doorgaans wel goed op de hoogte zijn van de fiscale verplichting om een schriftelijk huurcontract te registreren.⁹⁷ Het is de vraag of deze nietszeggende en twijfelachtige motivering - het advies van de Raad van State gewaagt van een onbetrouwbare vooronderstelling⁹⁸ - een afdoende verantwoording inhoudt voor het verschil in behandeling dat de nieuwe wettelijke bepaling tussen huurders en verhuurders invoert. De nieuwe regeling werd al verweten een “paard van Troje”⁹⁹ of “monster van Loch Ness”¹⁰⁰ te zijn, dat noodzakelijke cijfergegevens moet opleveren om andere doelstellingen zoals een huurprijsbeheersing, een algemene kadastrale perequatie of belastingen op de reële huurinkomsten voor te bereiden. Het is zonder meer duidelijk dat de wetgever onder het mom van een privaatrechtelijke techniek, waarbij de huurders beter worden beschermd, een oogmerk van publiekrecht nastreeft, meer bepaald de uitbouw van een repertorium waarin alle huurcontracten worden opgenomen.¹⁰¹ Om een echt repertorium van de huurprijzen te kunnen vormen, is evenwel vereist dat de beschikbare gegevens op de registratiekantoren worden geanalyseerd en op een systematische wijze toegankelijk voor het publiek worden gemaakt. Daartoe is verder wetgevend werk noodzakelijk.

II. WIJZIGINGEN M.B.T. DE HUURWAARBORG

A. Situering

33. Artikel 103 van de Wet houdende diverse bepalingen (IV) van 25 april 2007¹⁰² 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. Nieuw is dat de huurwaarborg, naar keuze van de huurder, voortaan ook kan worden gesteld in de vorm van een bankwaarborg die het de huurder mogelijk maakt de waarborg progressief samen te stellen, ofwel van een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling. Deze wijziging beoogt de financiële drempel van de private woninghuurmarkt voor huurders met een bescheiden inkomen te verlagen.¹⁰³ Op wetgevend vlak blijkt evenwel heel wat aan te merken op de nieuwe tekst. De dienst Wetsevaluatie van de Senaat vatte de pijnpunten als volgt samen: “...het ontbreekt de tekst aan structuur, hij is te lang en hij is niet bepaald leesbaar...”¹⁰⁴, waarna de wettekst in ongewijzigde vorm werd gestemd...

⁹⁷ *Parl. St. Kamer* 2006-07, nr. 51-2773/001, 54 (memorie van toelichting).

⁹⁸ *Parl. St. Kamer* 2006-07, nr. 51-2773/002, 398 (advies R.v.St.); zie ook de kritiek in A. COPPENS, *l.c.*, 1098.

⁹⁹ N. BERNARD, “Le nouveau régime de l’enregistrement du bail d’habitation”, *l.c.*, 239.

¹⁰⁰ E. SPRUYT, *l.c.*, p. 275-276, nr. 57.

¹⁰¹ Zie ook A. COPPENS, *l.c.*, 1098.

¹⁰² *B.S.* 8 mei 2007, ed. 3.

¹⁰³ *Parl. St. Kamer* 2006-07, nr. 51-2873/001, 76-77 (memorie van toelichting).

¹⁰⁴ *Parl. St. Senaat* 2006-07, nr. 3-2121/4, 23 (Verslag Willems en Zrihen).

B. Toepassingsvoorwaarden

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

34. 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 bestaan¹⁰⁵ 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.¹⁰⁶ 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.¹⁰⁷ 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

35. Inzake woninghuur mocht de waarborg bestaande in een som geld volgens de oorspronkelijke regeling opgenomen in de Woninghuurwet van 1991 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 van de 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.¹⁰⁸ Kiest de huurder voor het stellen van een bankwaarborg, dan geldt nog het oorspronkelijke maximum van drie maanden huurprijs. Opteren partijen

¹⁰⁵ *Parl. St.* Senaat 1982-83, nr. 556/2, 74 (Verslag Van Rompaey); *Parl. St.* Kamer 1983-84, nr. 807/9, 44 (Verslag Bourgeois en Van Belle); A. VAN OEVELEN, *Overzicht van de recente ontwikkelingen in het huurrecht*, Antwerpen, Apeldoorn, Maklu, 1986, p. 103, nr. 117.

¹⁰⁶ 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.*, p. 124, nr. 152 en p. 127, nr. 172.

¹⁰⁷ Zie bijvoorbeeld Rb. Luik 12 september 2001, *J.L.M.B.* 2001, 1713; Vred. Grâce-Hollogne 12 september 2000, *J.L.M.B.* 2001, 1268. Zie na de inwerkingtreding van de Wet van 25 april 2007: S. BEYAERT, *o.c.*, p. 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.*, p. 157, nr. 170; D. MEULEMANS, *l.c.*, p. 125, nrs. 159 en 161.

¹⁰⁸ 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 (Verslag Lahaye-Battheu); *Parl. St.* Senaat 2006-07, nr. 3-2121/4, 9 (Verslag Willems en Zrihen).

voor een zekerheid die niet onder het wettelijk waarborgstelsel valt, dan zijn de wettelijke maxima niet van toepassing.¹⁰⁹

36. 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.¹¹⁰

3. De geïndividualiseerde bankrekening op naam van de huurder

37. De huurwaarborg bestaande uit een som geld moet bij een financiële instelling¹¹¹ 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.¹¹² 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.¹¹³ De aard van de waarborgrekening wordt niet gepreciseerd, zodat zowel een spaarrekening als een termijnrekening¹¹⁴ in aanmerking komen.

38. De wetswijziging van 25 april 2007 heeft de omvang van een dergelijke huurwaarborg voor huurovereenkomsten gesloten vanaf 18 mei 2007 beperkt van drie tot twee maanden huur. Dit is een vrij beperkte waarborg, rekening houdend met de

¹⁰⁹ J. COLAES, *l.c.*, p. 156, nr. 169; D. MEULEMANS, *l.c.*, p. 126, nr. 162.

¹¹⁰ M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, p. 544, nr. 1373; Y. MERCHIEERS, “De huurwaarborg” in J. HERBOTS en Y. MERCHIEERS (eds.), *Woninghuur na de Wet van 13 april 1997*, Brugge, die Keure, 1997, p. 202, nr. 8; W. VAN MINNEBRUGGEN, “Artikel 10 Woninghuurwet - Huurwaarborg” in E. DIRIX, A. CUYPERS en M. TISON (eds.), *Commentaar Voorrechten en Hypotheken*, Mechelen, Kluwer, 1999, losbl., p. 8, nr. 8; D. MEULEMANS, *l.c.*, p. 127, nr. 170; P. VERSAILLES, “Garantie locative et droit au logement: quelle protection juridique pour les plus démunis?”, *J.T.* 1992, 471.

¹¹¹ Hiermee worden de kredietinstellingen in de zin van de Wet van 22 maart 1993 op het statuut van en toezicht op de kredietinstellingen bedoeld, wat terminologisch ook beter in die zin zou worden opgenomen in de wettekst (W. VAN MINNEBRUGGEN, *o.c.*, p. 8, nr. 9).

¹¹² Zie hierover M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, p. 546, nr. 1379; A. VAN OEVELEN, *Overzicht van de recente ontwikkelingen in het huurrecht*, *o.c.*, p. 104, nr. 119; J. VANKERCKHOVE, “Petite réforme du louage et loyers en 1984”, *l.c.*, p. 157, nr. 60; O. GUTT, “Garantie locative: l’article 1752bis du Code civil”, *J.T.* 1984, 132.

¹¹³ 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, p. 260, nr. 18, voetnoot 142; W. VAN MINNEBRUGGEN, *o.c.*, p. 8, nr. 9; *contra* J.-M. LETIER, “La garantie locative”, *T. Vred.* 2005, 78 die de keuze bij de verhuurder laat op grond van het weinig overtuigende tekstargument dat de verhuurder die in het bezit is van de waarborgsom, deze niet mag behouden, maar op een rekening op naam van de huurder moet zetten; de wettekst duidt o.i. integendeel aan dat de verhuurder de waarborgsom bij voorkeur niet mag ontvangen van de huurder (en derhalve ook niet mag behouden).

¹¹⁴ Gelet op problemen van tijdige vrijgave bij vervroegde beëindiging van de huurovereenkomst, wordt aangeraden om voor een spaarrekening te opteren (D. MEULEMANS, *l.c.*, p. 127, nr. 174).

schuldvorderingen die erdoor gewaarborgd worden (achterstallige huur, maar ook huurschade, niet uitgevoerde huurherstellingen en niet betaalde kosten). Deze beperking zou als ongewenst gevolg kunnen hebben dat verhuurders veel kritischer zullen zijn ten aanzien van het aanvaarden van huurders zonder voldoende inkomsten en dat zij veel sneller tot procedure zullen overgaan van zodra een wanbetaling van de huurprijs wordt vastgesteld.¹¹⁵ Tevens zouden rechtbanken geneigd kunnen zijn eerder over te gaan tot ontbinding van de huurovereenkomst¹¹⁶ en minder gebruik te maken van de mogelijkheid om uitstel aan de huurder te verlenen.

39. 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.¹¹⁷

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 van de Woninghuurwet). Die gemiddelde marktrente is de rente die de financiële instellingen op dergelijke waarborgrekeningen (termijn- en spaarrekeningen) toepassen.¹¹⁸ Het sanctionerend karakter van deze bepaling is derhalve bijzonder relatief, rekening houdende met gemiddelde marktrenten tussen 2,00 en 2,75 % gedurende de afgelopen jaren.¹¹⁹ De door de verhuurder verschuldigde interesten worden gekapitaliseerd overeenkomstig artikel 1154 van het Burgerlijk Wetboek.

40. 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 van de Woninghuurwet). De wettelijke interest, die merkkelijk hoger is dan de gemiddelde marktrente (tot en met het jaar 2006 bedroeg zij 7 %, gedurende het jaar 2007 6 % en vanaf 1 januari 2008 bedraagt zij opnieuw 7 %), 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.¹²⁰

41. 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

¹¹⁵ Zie ook N. BERNARD, "La loi du 25 avril 2007 et les nouvelles dispositions en matière de bail à loyer", *l.c.*, 520.

¹¹⁶ A. VAN OEVELEN, "Wijzigingen in het (woning)huurrecht", *l.c.*, 303.

¹¹⁷ A. VAN OEVELEN, *Overzicht van de recente ontwikkelingen in het huurrecht*, *o.c.*, p. 104, nr. 119; P. VERSAILLES, *l.c.*, 468.

¹¹⁸ *Parl. St. Kamer 1996-97*, nr. 717/1, 13 (memorie van toelichting); M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, p. 550, nr. 1392; J.-M. LETIER, *l.c.*, 80; Y. MERCHIERS, "De huurwaarborg", *o.c.*, p. 203, nr. 10; W. VAN MINNEBRUGGEN, *o.c.*, p. 9, nr. 9; A. VAN OEVELEN, "Kroniek van het woninghuurrecht (1998-2005)", *R.W.* 2005-06, p. 1532, nr. 30.

¹¹⁹ Zie de gemiddelden gepubliceerd in het tijdschrift *Huur* sinds eind 2002 en het overzicht in *Huur* 2004, 102; zie bijvoorbeeld Vred. Halle 3 maart 2004, *Huur* 2004, 90 (2,5 %). Vanaf 1 juli 2006 wordt een gemiddelde marktrente van 2,15 % geadviseerd (*Huur* 2007, 219).

¹²⁰ J. VANKERCKHOVE en M. VLIJES, "Loi du 13 avril 1997 modifiant certaines dispositions en matière de baux", *J.T.* 1997, p. 605, nr. 31.

uitgevoerde huurherstellingen en huurschade zodat het gehuurde goed niet kan worden teruggegeven in de staat waarin de huurder het ontvangen heeft.¹²¹ 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.¹²² 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.¹²³

4. De huurwaarborg in de vorm van een bankwaarborg

42. Sinds de wetswijziging 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. Eigenlijk kan men de derde vorm als een variëteit van de tweede vorm beschouwen¹²⁴, aangezien ten aanzien van de verhuurder niet mag blijken of het OCMW bij het stellen van de waarborg tussenkomst verleent ten einde stigmatisering van de huurder te voorkomen (zie *infra*). Op de bankwaarborg door een financiële instelling zijn de regels met betrekking tot de borgtocht van toepassing (artikelen 2011 tot en met 2039 van het Burgerlijk Wetboek).¹²⁵ 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.

43. 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. Het is merkwaardig dat de wetgever voor de personen met de minste financiële draagkracht een hogere financiële verbintenis voorschrijft dan voor de huurders die onmiddellijk kunnen betalen, zij het dat zij van een gespreide betaling kunnen genieten.¹²⁶ De financiële instelling die de waarborg moet verstrekken, is diegene waar de huurder zijn rekening heeft en waar zijn

¹²¹ M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, p. 547, nr. 1381; J.-M. LETIER, *l.c.*, 78; W. VAN MINNEBRUGGEN, *o.c.*, p. 10, nr. 11; A. VAN OEVELEN, *Overzicht van de recente ontwikkelingen in het huurrecht*, *o.c.*, p. 104, nr. 120.

¹²² M. GRÉGOIRE, *Publicité foncière, sûretés réelles et privilèges*, Brussel, Bruylant, 2006, p. 320, nr. 747.

¹²³ Beslagr. Gent 27 maart 2001, *R.W.* 2003-04, 671.

¹²⁴ Zie de opmerking van de dienst Wetsevaluatie van de Senaat in *Parl. St.* Senaat 2006-07, nr. 3-2121/4, 27 (Verslag Willems en Zrihen).

¹²⁵ Brussel 14 juni 2002, *J.T.* 2003, 4 en *T.B.H.* 2004, 175, noot J.-P. BUYLE en M. DELIERNEUX; J.-M. LETIER, *l.c.*, 72; Y. MERCHIERS, *Le bail en général*, *o.c.*, p. 246, nr. 355; Y. MERCHIERS, "De huurwaarborg", *o.c.*, p. 199, nr. 3; D. MEULEMANS, *l.c.*, p. 128, nr. 175.

¹²⁶ N. BERNARD, "La loi du 25 avril 2007 et les nouvelles dispositions en matière de bail à loyer", *l.c.*, 519.

beroeps- of vervangingsinkomsten¹²⁷ worden gestort. De financiële instelling levert het bewijs van de bankwaarborg af door middel van een bij koninklijk besluit vastgesteld standaardformulier.¹²⁸

44. 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.¹²⁹

45. 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 van de 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 B.W. deel uit van de rekeningovereenkomst tussen de huurder en zijn bank.¹³⁰ 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. Het hoeft geen betoog dat de banksector, waarmee kennelijk niet voorafgaand werd overlegd, weigerachtig staat tegen de toepassing van deze verplichting.¹³¹ Naast het al vermelde beroep tot nietigverklaring bij het Grondwettelijk Hof, werd in de praktijk ook vastgesteld dat sommige banken deze vorm van kredietverlening weigeren of afhankelijk stellen van het betalen van vrij hoge dossierkosten¹³² (er is sprake van 250 euro), wat deze mogelijkheid voor de door de wetgever beoogde doelgroep wellicht buitenspel zet.

46. Naast de vaststelling dat het verlenen van een bankwaarborg een borgstelling van de financiële instelling ten aanzien van de verhuurder uitmaakt, kan even terecht worden vastgesteld dat de verhouding tussen de financiële instelling en de huurder het karakter van een kredietovereenkomst vertoont.¹³³ De huurder is geen enkele debetrente

¹²⁷ 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.

¹²⁸ 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, *B.S.* 21 mei 2007.

¹²⁹ N. BERNARD, "La loi du 25 avril 2007 et les nouvelles dispositions en matière de bail à loyer", *l.c.*, 519.

¹³⁰ A. VAN OEVELEN, "Wijzigingen in het (woning)huurrecht", *l.c.*, 304.

¹³¹ Zie nochtans de oproep aan de financiële sector tot loyale medewerking aan de uitvoering van deze nieuwe verplichting bij A. VAN OEVELEN, "Wijzigingen in het (woning)huurrecht", *l.c.*, 304.

¹³² Cf. J. COLAES, *l.c.*, p. 158, nr. 180; zie ook F. DE SMET, "Banken saboteren nieuwe huurwet", www.standaard.be (28 november 2007); K. JACOBS, "Moeten banken de huurwaarborg voorschieten voor huurders?", *De Morgen* 27 november 2007, 32.

¹³³ 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.

verschuldigd aan de financiële instelling die de bankwaarborg verstrekt. Als een vorm van tegemoetkoming voor de kredietinstellingen voor dit “*gratis krediet*” bepaalt artikel 10, § 1, vierde lid van de Woninghuurwet dat de kredietinstelling slechts een rente aan de huurder zal uitkeren vanaf de dag dat de waarborg volledig is samengesteld. Aldus recupereert de kredietinstelling in zekere mate de “*renteloze lening*” die zij krachtens artikel 10 van de Woninghuurwet aan de huurder moet verstrekken, aangezien zij zelf geen interest verschuldigd zal zijn aan de huurder op de door hem verrichte deelbetalingen tot wanneer het bedrag van de huurwaarborg volledig wedersamengesteld is.

47. De wetsbepaling stelt dat de financiële instelling over de “*voorrechten van het gemeen recht*” ten overstaan van de huurder beschikt in geval hij zijn verplichting om de waarborg progressief samen te stellen, niet naleeft. Wat daarmee wordt bedoeld, is niet geheel duidelijk. Mogelijkerwijze wordt bedoeld op de compensatiebedingen en de bedingen van eenheid van rekeningen die in de algemene bankvoorwaarden voorkomen. In de Hypotheekwet worden er geen voorrechten van gemeen recht ten gunste van kredietinstellingen ten aanzien van de vorderingen op hun cliënteel vermeld. Aan de borgstelling van de bank ten aanzien van de verhuurder verandert dit evenwel niets. De financiële instelling dient van bij het begin de volledige waarborg te garanderen en draagt derhalve het risico voor het gedeelte dat door de huurder nog niet werd wedersamengesteld.¹³⁴

48. Wanneer de huurder kiest voor een bankwaarborg die gelijk is aan een bedrag van maximum drie maanden huur ten gevolge van een standaardcontract¹³⁵ 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.¹³⁶ 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.¹³⁷

49. 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.¹³⁸ Of die doelstelling kan worden

¹³⁴ A. VAN OEVELEN, “Wijzigingen in het (woning)huurrecht”, *l.c.*, 304.

¹³⁵ 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).

¹³⁶ D. MEULEMANS, *l.c.*, p. 129, nr. 188.

¹³⁷ *Parl. St. Kamer 2006-07*, nr. 51-2873/001, 78 (memorie van toelichting).

¹³⁸ *Parl. St. Kamer 2006-07*, nr. 51-2873/001, 77 (memorie van toelichting); *Parl. St. Kamer 2006-07*, nr. 51-2873/020, 13 (Verslag Lahaye-Battheu); *Parl. St. Senaat 2006-07*, nr. 3-2121/4, 10 (Verslag Willems en Zrihen).

gerealiseerd, is bijzonder twijfelachtig; het feit alleen dat de huurder kiest voor een bankwaarborg kan erop wijzen dat hij over onvoldoende liquide middelen beschikt om ineens een huurwaarborg van twee maanden huur te stellen.¹³⁹ Bij koninklijk besluit van 4 mei 2007 werd bij hoogdringendheid het formulier vastgesteld in uitvoering van artikel 10, § 1, laatste lid van de Woninghuurwet. Het formulier vermeldt de identificatiegegevens van de huurder, de verhuurder en de financiële instelling, alsook volgende bevestiging:

*“de financiële instelling bevestigt dat een huurwaarborg van€ zoals voorzien in de huurovereenkomst tussen de hierboven vernoemde huurder en verhuurder, toegekend is”.*¹⁴⁰

50. Bij koninklijk besluit vastgesteld na overleg in de Ministerraad, zullen de nadere regels worden bepaald inzake de verplichting voor de financiële instelling om een huurwaarborg samen te stellen in het geval dat een kandidaat-huurder, op het moment van zijn aanvraag, gebonden is door meer dan één andere samenstellingsverplichting voor huurwaarborgen die voorheen werden toegekend.

51. Na een evaluatie die zal plaatsvinden één jaar na het van kracht worden van dit systeem, dit wil zeggen na 18 mei 2008, zal de Koning, bij een besluit vastgesteld na overleg in de Ministerraad een openbare waarborg kunnen organiseren om de waarborgen te dekken die door de financiële instellingen toegekend werden aan bepaalde categorieën huurders die bij dit K.B. zullen worden vastgesteld, volgens de financieringsmodaliteiten die eveneens bij dit K.B. zullen worden vastgesteld.

C. Vrijgave van de huurwaarborg

52. Er mag niet beschikt worden over de huurwaarborg, dan ten voordele van een van beide partijen, mits ofwel een schriftelijk akkoord, dat ten vroegste wordt opgesteld bij het beëindigen van de huurovereenkomst, ofwel een kopie van een rechterlijke beslissing wordt voorgelegd. Deze beslissing is uitvoerbaar bij voorraad, niettegenstaande verzet of voorziening en zonder borgstelling of kantonnement (artikel 10, § 3 van de Woninghuurwet).

53. Er kan over de huurwaarborg worden beschikt, zowel ten voordele van de huurder als ten voordele van de verhuurder.¹⁴¹ Uit de (oorspronkelijke) wettekst blijkt dat er niet over de huurwaarborg kan worden beschikt ten voordele van derden of van de financiële instelling.¹⁴² 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.¹⁴³

¹³⁹ *Parl. St. Kamer 2006-07*, nr. 51-2873/020, 24 en 40 (Verslag Lahaye-Battheu); N. BERNARD, “La loi du 25 avril 2007 et les nouvelles dispositions en matière de bail à loyer”, *l.c.*, 520.

¹⁴⁰ 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, *B.S.* 21 mei 2007.

¹⁴¹ Vergelijk met de voorheen geldende regeling van artikel 1752*bis*, § 1, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek.

¹⁴² A. VAN OEVELEN, *Overzicht van de recente ontwikkelingen in het huurrecht*, o.c., p. 105, nr. 121.

¹⁴³ O. GUTT, *l.c.*, 133.

54. Er zijn twee mogelijkheden om de huurwaarborg, de bankwaarborg¹⁴⁴ of de rekening waarop de waarborg opnieuw werd samengesteld¹⁴⁵ 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 van de 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.¹⁴⁶

55. 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 over het vrijmaken van de rekening waarop de huurwaarborg is gestort of van de bankwaarborg, mag ten vroegste na de beëindiging van de huurovereenkomst aan de financiële instelling worden overgemaakt. De kredietinstelling kan niet aansprakelijk worden gesteld voor de vrijgave van de huurwaarborg vóór de effectieve beëindiging van de huurovereenkomst, indien zij daartoe overging op gezamenlijk verzoek van de huurder en de verhuurder.¹⁴⁷

56. 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.¹⁴⁸ De partij die de waarborgsom en de bankintresten

¹⁴⁴ 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.*, p. 159, nr. 187).

¹⁴⁵ Door de wetsbepaling aldus te formuleren gaat de wetgever er blijkbaar van uit dat deze rekening dan in de plaats komt van de bankwaarborg, hoewel deze wedersamenstelling ons inziens enkel de verhouding tussen de kredietinstelling (borg) en de huurder (hoofdschuldenaar) betreft en geenszins in de plaats komt van de bankwaarborg. Het actief op deze reconstitutierekening geldt als tegengarantie voor de bank, die er aanspraak op zal maken indien zij door de verhuurder tot betaling wordt gedwongen. Zoals de tekst van artikel 10, § 3 van de Woninghuurwet thans is geformuleerd zou het actief van deze rekening enkel aan de huurder of de verhuurder kunnen worden overgemaakt en is de wetgever de kredietinstelling “vergeten”. De functie van een dergelijke rekening brengt mee dat er op het einde van de huur ofwel een vrijmaking geschiedt ten gunste van de huurder, ofwel ten gunste van de bank bij wijze van terugbetaling van wat de bank aan de verhuurder in haar hoedanigheid van borg heeft moeten betalen.

¹⁴⁶ *Parl. St.* Senaat 1982-83, nr. 556/1, 9 (memorie van toelichting).

¹⁴⁷ O. GUTT, *l.c.*, 133; W. VAN MINNEBRUGGEN, *o.c.*, p. 11, nr. 12; P. VERSAILLES, *l.c.*, 469.

¹⁴⁸ Vred. Gent (2^{de} kanton) 15 oktober 2001, *Huur* 2002, 141; zie ook M. CLAVIE, *o.c.*, p. 260, nr. 18; M. VLIES, “Les conditions financières du bail” in BENOIT, G., JADOUL, P. en VANWIJCK-ALEXANDRE, M. (eds.), *Les baux à loyer après la loi du 13 avril 1997*, Brussel, La Charte, 1998, 150, die voor de kapitalisatie de voorwaarde stelt van een aanmaning volgens artikel 1154 van het Burgerlijk Wetboek.

wil deblokkeren, zal daartoe een gewoon afschrift van de rechterlijke beslissing moeten voorleggen aan de financiële instelling.

57. 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.¹⁴⁹

III. WIJZIGINGEN M.B.T. WONINGKWALITEIT

A. Complementariteit van de federale en gewestelijke kwaliteitsnormen

58. Tijdens het vorige decennium 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.¹⁵⁰ Artikel 2 van de Woninghuurwet en het Koninklijk Besluit van 8 juli 1997¹⁵¹ 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.¹⁵² Daarnaast zijn er, op grond van de concurrerende bevoegdheid¹⁵³ van de gewesten op het gebied van huisvesting, gewestelijke kwaliteitsnormen.¹⁵⁴ De correlatie tussen beide normenstelsels wordt bewerkstelligd doordat de Wet van 25 april 2007¹⁵⁵ 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...*”.¹⁵⁶ De

¹⁴⁹ M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, p. 549, nr. 1387; P. VERSAILLES, *l.c.*, 469.

¹⁵⁰ Artikel 1, § 1 van de Woninghuurwet, zoals gewijzigd door artikel 377 van de Programmawet van 24 december 2002, *B.S.* 31 december 2002, ed. 1.

¹⁵¹ *B.S.* 21 augustus 1997.

¹⁵² 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.*, p. 176-213, nrs. 404-524.

¹⁵³ A. VAN OEVELEN, “De burgerrechtelijke en bestuursrechtelijke regeling van de woningkwaliteit in de Vlaamse en de federale regelgeving”, *R.W.* 2002-03, 1401-1419.

¹⁵⁴ Voor Vlaanderen: Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, *B.S.*, 19 augustus 1997 en het Wooncodebesluit (B. VI. Reg. 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen, *B.S.* 30 oktober 1998); Voor Wallonië: Code wallon du logement, Decreet van 29 oktober 1998, *B.S.* 4 december 1998 en het B. W. Reg. van 11 februari 1999, *B.S.* 13 maart 1999; voor het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest: Ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode, *B.S.* 9 september 2003.

¹⁵⁵ Artikel 101 van de Wet van 25 april 2007 houdende diverse bepalingen (IV), *B.S.* 8 mei 2007.

¹⁵⁶ 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.*, p. 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 minder dan ooit 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

complementariteit van de federale en gewestelijke kwaliteitsnormen wordt beklemtoond doordat onder meer een overzicht van beide stelsels verplicht als bijlage dient te worden gevoegd bij de woninghuurcontracten die vanaf 18 mei 2007 worden gesloten.¹⁵⁷

59. Artikel 101 van de Wet van 25 april 2007 voegt op geheel overbodige wijze een vierde lid (door een verkeerde nummering van andere toegevoegde bepalingen betreft het in werkelijkheid een vijfde lid) toe aan artikel 2, § 1 van de Woninghuurwet dat stelt dat de minimumvoorwaarden bedoeld in het vorige lid, dit zijn de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woonbaarheid vastgesteld bij K.B. van 8 juli 1997, van dwingend recht zijn. Daarover bestond ook voor de invoering van deze “verduidelijking” geen enkele twijfel, aangezien alle bepalingen van de Woninghuurwet van dwingend recht zijn, tenzij zij er anders over beschikken (art. 12 Woninghuurwet).

B. Uitvoering verhuurdersherstellingen

60. 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,¹⁵⁸ het door de verhuurder te verrichten onderhoud in goede staat¹⁵⁹ en de vrijwaring voor gebreken van het gehuurde goed die het gebruik ervan verhinderen.¹⁶⁰ Het betreft in de regel bepalingen van aanvullend recht, zodat de contractpartijen bij de huurovereenkomst er volledig van kunnen afwijken.¹⁶¹ Uitzonderingen op het aanvullend karakter worden gemaakt voor de beschermde status van de woninghuurder en de pachter¹⁶². 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.¹⁶³ Aan de mogelijkheid om een renovatiehuurcontract te sluiten (artikel 8 van de Woninghuurwet) werd niet geraakt, zodat op volstrekt wettelijke manier kan worden afgeweken van deze regeling van dwingend recht.¹⁶⁴ De herstellingen ten laste van de verhuurder kunnen bij koninklijk besluit worden gedefinieerd.¹⁶⁵ Terecht werd

kwaliteitsnormen”, *T. Vred.* 2008 te verschijnen; *contra* N. BERNARD, “La loi du 25 avril 2007 et les nouvelles dispositions en matière de bail à loyer”, *l.c.*, 517).

¹⁵⁷ Artikel 11*bis* van de Woninghuurwet, ingevoegd door artikel 102 van de Wet van 25 april 2007 houdende diverse bepalingen (IV), *B.S.* 8 mei 2007. Zie voor het model van de bijlagen (waarvan er één versie per gewest bestaat): K.B. van 4 mei 2007, *B.S.* 21 mei 2007, *err. B.S.* 31 mei 2007, ed. 2.

¹⁵⁸ Artikel 1719, 1° en artikel 1720, eerste lid van het Burgerlijk Wetboek.

¹⁵⁹ Artikel 1719, 2° en artikel 1720, tweede lid van het Burgerlijk Wetboek.

¹⁶⁰ Artikel 1721 van het Burgerlijk Wetboek.

¹⁶¹ M. DAMBRE, “Over huurgenot en woningkwaliteit”, *o.c.*, p. 279, nr. 370; H. DE PAGE, *Traité*, IV, p. 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.*, p. 418-419, nr. 575; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail. Régime général*, Brussel, De Boeck, 1993, p. 195, nr. 320; Y. MERCHIERS, *Les Baux. Le bail en général* (tiré à part *Rép. Not.*), Brussel, Larcier, 1997, p. 191, nr. 213.

¹⁶² Artikel 56 van de 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 van het Burgerlijk Wetboek hem verlenen voor niet bestaande worden gehouden.

¹⁶³ Ingevoegd door artikel 101 van de Wet van 25 april 2007 houdende diverse bepalingen (IV), *B.S.* 8 mei 2007. Artikel 2, § 2 van de Woninghuurwet verwijst naar de door de Koning desgevallend uit te werken lijst, alsook naar de artikelen 1720, 1754 en 1755 van het Burgerlijk Wetboek, welke bepalingen voortaan van dwingend recht zijn in geval van woninghuur.

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

¹⁶⁵ Bij het beëindigen van de redactie van deze tekst op 22 februari 2008 was dit nog niet geschied.

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.¹⁶⁶

61. Eveneens van aanvullend recht is de relatief beperkte lijst van herstellingen die het algemeen huurrecht ten laste van de huurder legt (artikel 1754 van het Burgerlijk Wetboek¹⁶⁷), waaraan in de huurpraktijk veelal diverse herstellingen ten laste van de huurder worden toegevoegd. Die laatste mogelijkheid is door de wetgever in artikel 2, § 2 van de Woninghuurwet evenwel aan banden gelegd voor de woninghuurcontracten gesloten vanaf 18 mei 2007. Aan artikel 1755 van het Burgerlijk Wetboek¹⁶⁸ wordt voortaan 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.

IV. WIJZIGINGEN M.B.T. DE AANVANGSPLAATS BESCHRIJVING

A. Het verplicht karakter van de aanvangsplaatsbeschrijving

62. De nieuwe wettekst 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*” (art. 1730, § 1, eerste lid B.W.).

63. Artikel 1730, § 1, eerste lid van het Burgerlijk Wetboek werd aldus gewijzigd door artikel 100 van de Wet houdende diverse bepalingen (IV) van 25 april 2007.¹⁶⁹ 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 wordt lapidair verantwoord als zijnde “*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*”.¹⁷⁰ Tegelijkertijd kan men niet heen om de vaststelling dat de bijkomende financiële last die voortvloeit uit het laten opstellen

¹⁶⁶ A. VAN OEVELEN, “Wijzigingen in het (woning)huurrecht”, l.c., 302 en 306.

¹⁶⁷ “*Herstellingen ten laste van de huurder, of geringe herstellingen tot onderhoud, waartoe, behoudens andersluidend beding, de huurder gehouden is, zijn die welke door het plaatselijk gebruik als zodanig beschouwd worden en, onder andere, de herstellingen:*

Aan haarden, haardplaten, lijsten en mantels van schoorstenen;

Aan de bepleistering van de muren van appartementen en andere woonplaatsen, onderaan tot op een meter hoogte;

Aan vloerstenen en tegels van kamers, wanneer er slechts enkele gebroken zijn;

Aan ruiten, tenzij die gebroken zijn door hagel of andere buitengewone en door overmacht veroorzaakte voorvallen waarvoor de huurder niet aansprakelijk is;

Aan deuren, vensterramen, planken dienende tot afschutting of tot sluiting van winkels, hengsels, grendels en sloten.”

¹⁶⁸ “*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.*”

¹⁶⁹ B.S. 8 mei 2007, ed. 3.

¹⁷⁰ Memorie van toelichting, Parl. St. Kamer 2006-07, nr. 51-2873/001, 74.

van de plaatsbeschrijving door een professioneel (architect, vastgoedmakelaar, landmeter-expert), wat geen verplichting is maar in sommige gevallen aan te raden is, strijdt met een van de andere doelstellingen van de wetgever, meer bepaald de toegang tot de woningmarkt voor minder gegoede huurders makkelijker te maken.¹⁷¹ De huurder moet aldus financieel bijdragen om de bescherming die hij krachtens het wettelijk vermoeden van artikel 1731 B.W. geniet, te verliezen.¹⁷²

64. 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.¹⁷³ 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.

65. De omstandige plaatsbeschrijving dient voor de woninghuurovereenkomsten gesloten vanaf 18 mei 2007 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 5*bis* van de Woninghuurwet en artikel 35, eerste lid, 7° W. Reg.). Aangezien er evenwel 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 Wetboek¹⁷⁴, 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. Indien de plaatsbeschrijving niet samen met het huurcontract ter registratie wordt aangeboden, is het algemeen vast recht van 25 euro verschuldigd, tenzij ofwel het geregistreerde huurcontract waarop de plaatsbeschrijving betrekking heeft wordt voorgelegd, ofwel de aanbieder bij toepassing van artikel 168 W. Reg. een schriftelijke verklaring heeft bijgevoegd waarin hij verklaart dat de plaatsbeschrijving betrekking heeft op een bij toepassing van artikel 161, 12° W. Reg. kosteloos geregistreerd huurcontract.¹⁷⁵ Het afzonderlijk ter registratie aanbieden van een plaatsbeschrijving¹⁷⁶, lijkt evenwel geen enkele toegevoegde waarde te hebben en enkel administratieve rompslomp mee te brengen.¹⁷⁷

B. Termijn voor het opstellen van de aanvangsplaatsbeschrijving

66. De plaatsbeschrijving wordt opgemaakt ofwel gedurende de tijd dat de ruimtes onbewoond zijn, ofwel gedurende de eerste maand van bewoning.¹⁷⁸ De voorheen

¹⁷¹ N. BERNARD, “La loi du 25 avril 2007 et les nouvelles dispositions en matière de bail à loyer”, *l.c.*, 515.

¹⁷² J. COLAES, *l.c.*, p. 147, nr. 112.

¹⁷³ M. DAMBRE, “De bewijsregeling in verband met de staat van het gehuurde goed” (noot onder Cass. 15 september 2005), *T.B.O.* 2006, 69.

¹⁷⁴ Terecht kon daarom het nut van deze wetwijziging in vraag worden gesteld (zie advies R.v.St., *Parl. St. Kamer* 2006-07, nr. 51-2874/001, 18; zie ook J. COLAES, *l.c.*, p. 147, nr. 110).

¹⁷⁵ FOD Financiën, Circulaire nr. 12/2007 (AFZ 9/2007) van 4 juli 2007, www.fisconet.fgov.be; E. SPRUYT, *l.c.*, p. 269, nr. 40.

¹⁷⁶ De administratie heeft in de hiervoor vermelde Circulaire nr. 12/2007 verduidelijkt dat de aanbieding ter registratie kan geschieden op elk registratiekantoor en dat er nooit een boete voor laattijdige registratie kan verschuldigd zijn, aangezien de wet geen termijn voor de registratie van de plaatsbeschrijving voorschrijft.

¹⁷⁷ S. BEYAERT, *o.c.*, p. 160, nr. 33.

¹⁷⁸ In de vorige versie van deze wetsbepaling werd verwezen naar het “*gebruik*” van de gehuurde plaatsen. Het is de vraag of de wetgever met deze gewijzigde terminologie al dan niet wou aangeven dat de verplichting om een plaatsbeschrijving op te stellen enkel geldt indien het gehuurde goed bestemd is tot bewoning (woninghuur, studentenkamers, tweede verblijven) en dat andere vormen van huur hiervan zijn uitgesloten (handelshuur

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. De wetgever is daarbij 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.

67. 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 van het Burgerlijk Wetboek. 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 of van vijftien dagen¹⁷⁹ naar gelang van het geval, een deskundige aan die de plaatsbeschrijving opmaakt. Het vonnis is uitvoerbaar niettegenstaande verzet en is niet vatbaar voor hoger beroep.¹⁸⁰ Terecht werd de vraag gesteld of het verplicht en dwingend karakter van de plaatsbeschrijving sinds de wetswijziging van 25 april 2007 niet tot gevolg heeft dat elk van de partijen voortaan op elk ogenblik de zaak voor de rechter kan brengen met het oog op het organiseren van de omstandige plaatsbeschrijving.¹⁸¹

zonder bewoning, commerciële verhuring van kantoorruimtes, opslagplaatsen enzovoort). De Franse wettekst, die op dit punt niet werd gewijzigd en nog steeds spreekt van “*inoccupés*” en “*occupation*”, wijst eerder in de richting van slordig vertaalwerk, dan van een gewilde wijziging van het toepassingsgebied (zie ook J. COLAES, *l.c.*, p. 146, nr. 106).

¹⁷⁹ Deze termijn is evenwel zonder voorwerp geworden, aangezien zij door de wetswijziging van 25 april 2007 niet werd hernomen in het eerste lid van artikel 1730, § 1 van het Burgerlijk Wetboek.

¹⁸⁰ Artikel 1730, § 1, tweede lid van het Burgerlijk Wetboek.

¹⁸¹ B. LOUVEAUX, “La nouvelle loi sur les baux”, *l.c.*, 2.