

3. Duur van de huurovereenkomst

§ 1. Elke huurovereenkomst bedoeld in artikel 1 wordt geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar.

De huurovereenkomst eindigt na het verstrijken van een periode van negen jaar indien ten minste zes maanden vóór de vervaldag door één van beide partijen een opzegging wordt betekend.

Indien binnen deze termijn geen opzegging wordt betekend, wordt de huurovereenkomst telkens onder dezelfde voorwaarden voor een duur van drie jaar verlengd.

§ 2. De verhuurder kan de huurovereenkomst evenwel te allen tijde beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, indien hij voornemens is het goed persoonlijk en werkelijk te betrekken of het op dezelfde wijze te laten betrekken door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in opgaande lijn, zijn echtgenoot, door diens afstammelingen, bloedverwanten in opgaande lijn en aangenomen kinderen, door zijn bloedverwanten in de zijlijn en de bloedverwanten in de zijlijn van zijn echtgenoot tot in de derde graad. Wordt de opzegging gegeven opdat bloedverwanten in de derde graad het goed kunnen betrekken, dan kan de opzeggingstermijn niet verstrijken voor het einde van de eerste driejarige periode vanaf de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

De opzegging vermeldt de identiteit van de persoon die het goed zal betrekken en de band van verwantschap met de verhuurder. Deze laatste moet op verzoek van de huurder de band van verwantschap bewijzen. De verhuurder moet aan dit verzoek voldoen binnen een termijn van twee maanden te rekenen van de kennisgeving ervan; zoniet kan de huurder de nietigverklaring van de opzegging vorderen. Die vordering moet op straffe van verval uiterlijk twee maanden vóór het verstrijken van de opzeggingstermijn worden ingesteld.

Het goed moet binnen een jaar na het verstrijken van de opzegging door de verhuurder of, in geval van verlenging, na de teruggave van het goed door de huurder, worden betrokken. Het goed moet ten minste twee jaar werkelijk en doorlopend betrokken blijven.

Indien de verhuurder, zonder het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden, binnen de gestelde termijn en voorwaarden de betrekking van het goed niet verwezenlijkt, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur.

De partijen kunnen evenwel overeenkomen om de mogelijkheid van vroegtijdige beëindiging uit te sluiten of te beperken.

§ 3. Bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode kan de verhuurder de huurovereenkomst beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden indien hij voornemens is het onroerend goed of een

gedeelte ervan weder op te bouwen, te verbouwen of te renoveren, op voorwaarde dat die werkzaamheden:

- worden uitgevoerd met eerbiediging van de bestemming van het goed die voortvloeit uit de wets- en verordeningsbepalingen inzake stedenbouw;
- worden uitgevoerd aan het door de huurder bewoonde gedeelte en
- meer kosten dan drie jaar huur van het verhuurde goed ofwel, indien het gebouw waarin dit goed gelegen is uit verscheidene verhuurde woningen bestaat die aan dezelfde verhuurder toebehoren en die van de werkzaamheden ongerief hebben, meer kosten dan twee jaar huur voor al die woningen samen.

Met het oog op het goede verloop van de werken kan de verhuurder van verscheidene woningen in eenzelfde gebouw te allen tijde verscheidene huurovereenkomsten beëindigen, met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, voorzover de huurovereenkomst niet tijdens het eerste jaar wordt opgezegd.

De verhuurder moet aan de huurder kennis geven van, ofwel de hem verleende bouwvergunning, of een omstandig bestek, of een beschrijving van de werkzaamheden samen met een gedetailleerde kostenraming, of een aannemingsovereenkomst.

De werken moeten worden aangevat binnen zes maanden en worden beëindigd binnen vierentwintig maanden na het verstrijken van de opzegging door de verhuurder of, in geval van verlenging, na de teruggave van het goed door de huurder.

Indien de verhuurder, zonder het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden, binnen de gestelde termijn en voorwaarden de werken niet uitvoert, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur.

Op verzoek van de huurder is de verhuurder verplicht hem kosteloos de documenten mede te delen waaruit blijkt dat de werken overeenkomstig de bij deze paragraaf gestelde voorwaarden zijn uitgevoerd.

De partijen kunnen evenwel overeenkomen om de mogelijkheid van vroegtijdige beëindiging uit te sluiten of te beperken.

§ 4. Bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode kan de verhuurder de huurovereenkomst beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, zonder motivering, maar met betaling van een vergoeding.

Deze vergoeding is gelijk aan negen dan wel zes maanden huur naargelang de overeenkomst een einde neemt bij het verstrijken van de eerste of de tweede driejarige periode.

De partijen kunnen evenwel overeenkomen om deze mogelijkheid van vroegtijdige beëindiging uit te sluiten of te beperken.

§ 5. De huurder kan de huurovereenkomst op ieder tijdstip beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden.

Indien de huurder de huurovereenkomst evenwel beëindigt tijdens de eerste driejarige periode, heeft de verhuurder recht op een vergoeding. Die vergoeding is gelijk aan drie maanden, twee maanden of één maand huur naargelang de huurovereenkomst een einde neemt gedurende het eerste, het tweede of het derde jaar.

Zolang het huurcontract niet geregistreerd is na de termijn van twee maanden bedoeld in artikel 32, 5°, van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, zijn zowel de in het eerste lid bedoelde opzeggingstermijn als de in het tweede lid bedoelde vergoeding niet van toepassing.

Wanneer de verhuurder de huurovereenkomst beëindigt overeenkomstig de §§ 2 tot 4, kan de huurder op zijn beurt de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van een maand. In dat geval is hij de vergoeding bedoeld in het vorige lid niet verschuldigd.

§ 6. In afwijking van § 1 kan de huurovereenkomst schriftelijk worden gesloten voor een duur die korter is dan of gelijk aan drie jaar.

Die huurovereenkomst is niet onderworpen aan de bepalingen van de §§ 2 tot 5.

Zij kan slechts eenmaal, enkel schriftelijk en onder dezelfde voorwaarden, worden verlengd zonder dat de totale duur van de huur langer dan drie jaar mag zijn.

Zij wordt beëindigd mits een van de partijen ten minste drie maanden vóór het verstrijken van de in de overeenkomst bepaalde duur een opzegging betekent.

Niettegenstaande enig andersluidend beding of andersluidende overeenkomst, wordt bij ontstentenis van een tijdig betekende opzegging of indien de huurder het goed blijft bewonen zonder verzet van de verhuurder, zelfs in de veronderstelling dat een nieuwe huurovereenkomst wordt gesloten tussen partijen, de huurovereenkomst dezelfde geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar te rekenen van de datum waarop de aanvankelijke huurovereenkomst van korte duur in werking is getreden en is zij derhalve onderworpen aan de §§ 1 tot 5. In dat geval blijven de huurprijs en de andere voorwaarden dezelfde als die welke bepaald waren in de aanvankelijk gesloten huurovereenkomst van korte duur, zulks onverminderd de toepassing van de artikelen 6 en 7.

§ 7. In afwijking van § 1 kan de huurovereenkomst tevens bij geschrift worden gesloten voor een termijn die een duur van negen jaar te boven gaat.

Die huurovereenkomst loopt ten einde bij het verstrijken van de overeengekomen termijn mits een van de partijen ten minste zes maanden vóór de vervaldag een opzegging betekent.

Als binnen die termijn geen opzegging wordt betekend, wordt de huurovereenkomst telkens onder dezelfde voorwaarden voor een duur van drie jaar verlengd.

De vergoeding die met toepassing van artikel 3, § 4, is verschuldigd door de verhuurder die, bij het verstrijken van de derde driejarige periode of van een

volgende driejarige periode, een einde maakt aan de huurovereenkomst, is gelijk aan drie maanden huur.

§ 8. In afwijking van § 1 kan de huurder een schriftelijke huurovereenkomst sluiten voor het leven. Die huurovereenkomst eindigt van rechtswege bij het overlijden van de huurder. Die huurovereenkomst is niet onderworpen aan de bepalingen van de §§ 2 tot 4, tenzij partijen anders overeenkomen.

§ 9. In alle gevallen waarin een opzegging te allen tijde kan worden gedaan, neemt de opzeggingstermijn een aanvang de eerste dag van de maand die volgt op de maand tijdens welke de opzegging wordt gedaan.

3. *Durée du bail*

§ 1er. Tout bail visé à l'article premier est réputé conclu pour une durée de neuf années.

Il prend fin à l'expiration d'une période de neuf années moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins six mois avant l'échéance.

A défaut d'un congé notifié dans ce délai, le bail est prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions.

§ 2. Le bailleur peut toutefois mettre fin au bail, à tout moment, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention d'occuper le bien personnellement et effectivement ou de le faire occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint, les descendants, ascendants et enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux et les collatéraux de son conjoint jusqu'au troisième degré. Lorsque le congé est donné en vue de permettre l'occupation du bien par des collatéraux du troisième degré, le délai de préavis ne peut expirer avant la fin du premier triennat à partir de l'entrée en vigueur du bail.

Le congé mentionne l'identité de la personne qui occupera le bien et son lien de parenté avec le bailleur. A la demande du preneur, le bailleur doit apporter la preuve du lien de parenté. Le bailleur doit accéder à cette demande dans un délai de deux mois à dater de sa notification, faute de quoi le preneur peut demander la nullité du congé. Cette action doit être intentée à peine de déchéance au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de préavis.

Les lieux doivent être occupés dans l'année qui suit l'expiration du préavis donné par le bailleur ou, en cas de prorogation, la restitution des lieux par le preneur. Ils doivent rester occupés de façon effective et continue pendant deux ans au moins.

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas l'occupation dans les conditions ou les délais prévus, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

Les parties peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée.

§ 3. A l'expiration du premier et du deuxième triennat, le bailleur peut mettre fin au bail, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble en tout ou en partie, à condition que ces travaux:

- respectent la destination des lieux telle qu'elle résulte des dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme;*
- affectent le corps du logement occupé par le preneur et*
- soient d'un coût dépassant trois années du loyer afférant au bien loué ou, si l'immeuble dans lequel est situé ce bien comprend plusieurs logements loués appartenant au même bailleur et affectés par les travaux, d'un coût global dépassant deux années de loyer de l'ensemble de ces logements.*

En vue d'assurer le bon déroulement des travaux, le bailleur de plusieurs logements dans un même immeuble peut, à tout moment, mettre fin à plusieurs baux moyennant un congé de six mois, pour autant que le bail ne soit pas résilié pendant la première année.

Le bailleur doit communiquer au preneur, soit le permis de bâtir qui lui a été octroyé, soit un devis détaillé, soit une description des travaux accompagnée d'une estimation détaillée de leur coût, soit un contrat d'entreprise.

Les travaux doivent être commencés dans les six mois et être terminés dans les vingt-quatre mois qui suivent l'expiration du préavis donné par le bailleur ou, en cas de prorogation, la restitution des lieux par le preneur.

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas les travaux dans les conditions et le délai prévu, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

A la demande du preneur, le bailleur est tenu de lui communiquer gratuitement les documents justifiant de la réalisation des travaux dans les conditions prévues au présent paragraphe.

Les parties peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée.

§ 4. A l'expiration du premier et du deuxième triennat, le bailleur peut mettre fin au bail, en donnant congé six mois à l'avance, sans motifs, mais moyennant le versement d'une indemnité.

Cette indemnité est équivalente à neuf mois ou six mois de loyer selon que le contrat prend fin à l'expiration du premier ou du deuxième triennat.

Les parties peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée.

§ 5. Il peut être mis fin au bail par le preneur à tout moment, moyennant un congé de trois mois.

Toutefois, si le premier met fin au bail au cours du premier triennat, le bailleur a droit à une indemnité. Cette indemnité est égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année.

Après la période de deux mois visée à l'article 32, 5°, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe et aussi longtemps que le contrat de bail n'est pas enregistré, tant le délai du congé visé à l'alinéa 1^{er} que l'indemnité visée à l'alinéa 2 ne sont pas d'application.

Lorsque le bailleur met fin au contrat conformément aux §§ 2 à 4, le preneur peut lui aussi à tout moment mettre fin au bail moyennant un congé d'un mois. Dans ce cas, il n'est pas redevable de l'indemnité prévue à l'alinéa précédent.

§ 6. Par dérogation au § 1^{er}, un bail peut être conclu, par écrit, pour une durée inférieure ou égale à trois ans.

Ce bail n'est pas régi par les dispositions des §§ 2 à 5.

Il ne peut être prorogé qu'une seule fois, et seulement par écrit et sous les mêmes conditions, sans que la durée totale de location ne puisse excéder trois ans.

Il prend fin moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant l'expiration de la durée convenue.

Nonobstant toute clause ou toute convention contraire, à défaut d'un congé notifié dans les délais ou si le preneur continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, et même dans l'hypothèse où un nouveau contrat est conclu entre les mêmes parties, le bail est réputé avoir été conclu pour une période de neuf ans à compter de la date à laquelle le bail initial de courte durée est entré en vigueur et est dès lors régi par les §§ 1^{er} à 5. Dans ce cas, le loyer et les autres conditions demeurent inchangés par rapport à ceux convenus dans le bail initial de courte durée, sans préjudice de l'application des articles 6 et 7.

§ 7. Par dérogation au § 1^{er}, un bail peut également être conclu, par écrit, pour une durée supérieure à neuf ans.

Ce bail prend fin à l'expiration du terme convenu moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins six mois avant l'échéance.

A défaut d'un congé notifié dans ce délai, le bail est prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions.

L'indemnité due en application de l'article 3, § 4, par le bailleur qui met fin au bail à l'expiration du troisième triennat ou d'un triennat subséquent, est équivalente à trois mois de loyer.

§ 8. Par dérogation au § 1^{er}, un bail écrit peut être conclu pour la vie du preneur. Le bail prend fin de plein droit au décès du preneur. Ce bail n'est pas régi par les dispositions des §§ 2 à 4 à moins que les parties n'en disposent autrement.

§ 9. Dans tous les cas où un congé peut être donné à tout moment, le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné.

Wetsgeschiedenis: Ingevoegd bij art. 2 W. 20 februari 1991 (BS 22 februari 1991):

Vervolgens § 2, eerste lid aangevuld: § 2, tweede lid aangevuld: § 2, derde lid vervangen: § 2, vijfde lid toegevoegd: § 3 nieuw, tweede lid ingevoegd: § 3 oud, derde lid vervangen: § 5, derde lid toegevoegd: § 6 vervangen: § 8 en § 9 toegevoegd bij art. 6, 1^o t.e.m. 10^o wet 13 april 1997 (BS 21 mei 1997); § 5, derde lid ingevoegd bij art. 73 programmawet van 27 december 2006 (BS 28 december 2006 (ed. 3)), inwerkingtreding: 1 juli 2007.

Overgangsmaatregelen: zie art. 14-16 wet 20 februari 1991, zoals gewijzigd bij art. 1 wet 1 maart 1991 (BS 2 maart 1991) en art. 13 wet 13 april 1997 (BS 21 mei 1997).

Commentaar bij art. 3 Woninghuurwet

Auteur: M. DAMBRE

Bijwerking: 1 juli 2020

BELANGRIJKSTE RECHTSLEER

BAERT, H., 'De redactie van de levenslange huurovereenkomst: bij notariële akte?', *Huur* 2008, 11-14.

BAURAIN, P., 'Le bail de courte durée portant sur la résidence principale du preneur peut-il être résilié unilatéralement avant son terme?' (noot onder Vred. Herstal 25 juli 1994), *T.Vred.* 1997, 129-132.

CHAMPION, B., 'Le bail à vie, perspectives et aspects de pratique notariale' in BENOIT, G., JADOUL, P. en VANWIJCK-ALEXANDRE, M. (ed.), *Les baux à loyer après la loi du 13 avril 1997*, Brussel, La Chartre, 1998, 101-126.

DAMBRE, M., 'Knelpunten woninghuur' in VERBEKE, A. (ed.), *Knelpunten Huur*, reeks *Knelpunten Contractenrecht*, 1, Antwerpen-Groningen-Oxford, Intersentia, 2003, 21-52.

DAMBRE, M., 'De gevolgen van de tegenopzegging van de huurder inzake woninghuur op de verbintenissen van de verhuurder na een opzegging voor eigen gebruik' (noot onder Cass. 15 september 2006), *TBO* 2007, 97-99.

DAMBRE, M., 'Wijzigingen aan het huurrecht 2006-2007' in X, *Rechtskroniek voor het Notariaat*, deel 12, Brugge, die Keure, 2008, 159-187.

DAMBRE, M., 'De gevolgen van de beëindiging van de woninghuur in onderling akkoord voor de verbintenissen van de verhuurder na een opzegging om het goed zelf te betrekken' (noot onder Cass. 15 november 2007), *TBO* 2008, 105.

DAMBRE, M., 'De vervroegde beëindiging van de woninghuur van korte duur' (noot onder Vred. Zomergem 18 januari 2008), *TBBR* 2009, 378-380.

DAMBRE, M. en HUBEAU, B., *Woninghuur* in *APR*, Antwerpen, Story-Scientia, 2002, 294-406, nrs. 763-1052.

DAMBRE, M., HUBEAU, B. en NYCKEES, J., *De woninghuurwet*, HUBEAU, B. (ed.), in *Recht en praktijk*, nr. 24, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen België, 1995, 32-82.

DE RIDDER, T. en M. VANDERMERSCH, M. 'Les moyens dont dispose le locataire pour obtenir du bailleur le paiement de l'indemnité due en cas de résiliation 'sans motif' du bail' (noot onder Vred. Vorst 14 maart 1996), *JLMB* 1996, 1136-1141.

DE RIDDER, T. en VANDERMERSCH, M., 'Prise de cours des congés locatifs pouvant être donnés 'à tout moment': controverse suscitée par l'article 3, paragraphe 9 de la loi sur les baux de résidence principale' (noot onder Vred. Sint-Jans-Molenbeek 14 april 1998), *JLMB* 1998, 1448-1450.

DE SMEDT, P., 'Opzegging wegens het uitvoeren van werken aan appartementen in eenzelfde gebouw: laattijdige aanvang van de werken, aard van de werken die de kostprijs bepalen en de bij de opzegging te verstrekken documenten...of een hand vol vliegen' (noot onder Vred. Oostende (II) 11 januari 1996), *Huur* 1997-98, 222-226.

DURANT, I. 'Le bail de courte durée: une exception généralisée?' in BENOIT, G., JADOUL, P. en VANWIJCK-ALEXANDRE, M. (ed.), *Le bail de résidence principale, 5 ans d'application de la loi du 20 février 1991*, Brussel, La Charte, 1996, 55-77.

DURANT, I., 'Les exceptions au bail de neuf ans' in BENOÎT, G., DURANT, I., JADOUL, P. en VANWIJCK-ALEXANDRE, M., *Le bail de résidence principale*, Brugge, La Charte, 2006, 203-230.

HERBOTS, J., PAUWELS, C. en DEGROOTE, E., ‘Bijzondere overeenkomsten. Overzicht van rechtspraak 1988-1994’, *TPR* 1997, (647) 853-860, nrs. 307-319.

HERVE, L., ‘De quelques difficultés suscitées par l’application des dispositions de droit transitoire de la loi du 20 février 1991 en ce qui concerne le bail de la résidence principale’, *T.Vred.* 1994, 264-282.

HERVE, L., ‘Les dispositions transitoires de la loi du 20 février 1991 en ce qui concerne le bail de la résidence principale’, in *Le bail de la résidence principale. 5 ans d’application de la loi du 20 février 1991*, Brussel, la Charte, 1996, 21-54.

HERVE, L., ‘La durée du bail de résidence principale’ in BENOÎT, G., DURANT, I., JADOUL, P. en VANWIJCK-ALEXANDRE, M., *Le bail de résidence principale*, Brugge, La Charte, 2006, 157-202.

HUBEAU, B., *Drie jaar toepassing van de nieuwe woninghuurwet 1991-1993*, Gent, Mys & Breesch, 1994, 10-18, nrs. 13-27.

HUBEAU, B., ‘De controle op de opzeggingsmotieven in de Woninghuurwet, *a priori* en/of *a posteriori*’ (noot onder Vred. Namen, (2de kanton), 10 augustus 1993), *T.Vred.* 1993, 371-373.

HUBEAU, B., ‘De opzegging wegens verbouwwerken en de buitengewone verlenging van de woninghuurwet’ (noot onder Vred. La Louvière 3 maart 1993), *T.Vred.* 1993, 163-164.

HUBEAU, B., ‘De vormvereisten bij een opzegging van de huurovereenkomst wegens eigen bewoning’ (noot onder Cass. 25 november 1993), *TBBR* 1995, 286-288.

LIEVENS, F. en LYBAERT, D., ‘Duur en beëindiging van de huur’ in R. DE WIT (ed.), *Huurrecht. De recente wijzigingen in de Woninghuurwet*, Antwerpen, Intersentia, 1997, 37-56.

LOUVEAUX, B., *Le droit du bail de résidence principale*, Brussel, De Boeck, 1995, 115-198.

MERCHIEERS, Y., ‘Duur. Opzegging. Beëindiging. Huurverlening’ in HERBOTS, J. en MERCHIEERS, Y. (ed.), *Woninghuur en nieuw algemeen huurrecht*, Brugge, Die Keure, 1991, 53-106, nrs. 48-130 (hierna verkort geciteerd als Y. MERCHIEERS, *Woninghuur en nieuw algemeen huurrecht*, l.c.).

MERCHIEERS, Y., ‘Résiliation et fin de bail. Prorogation et renouvellement’, in BENOIT, G., MERCHIEERS, Y. en VANWIJCK-ALEXANDRE, M. (ed.), *Baux à loyer (Bail de résidence principale et droit commun)*, Brussel, La Charte, 1991, 81-108.

MERCHIEERS, Y., ‘Duur, opzegging, beëindiging, huurverlenging’ in HERBOTS, J. en MERCHIEERS, Y. (ed.), *Woninghuur na de Wet van 13 april 1997*, Brugge, die Keure,

1997, 63-128 (hierna verkort geciteerd als Y. MERCHIEERS, *Woninghuur na de Wet van 13 april 1997*, l.c.).

MERCHIEERS, Y. m.m.v. M. DAMBRE, *Les Baux. Le bail de résidence principale*, Brussel, Larcier, 2015, 114-175 (tiré à part *Rép. Not.*); hierna verkort geciteerd als Y. MERCHIEERS m.m.v. M. DAMBRE, *Le bail de résidence principale*).

MEULEMANS, D., *De nieuwe woninghuurwet*, Kalmthout, Biblo, 1991, 35-60, nrs. 69-161.

MIGNON, J., 'Le bail à vie', *T.Vred.* 2007, 101-116.

RENS, J.L., 'De huurovereenkomsten betreffende de hoofdverblijfplaats van de huurder', *T.Not.* 1991, 243-273.

ROMMEL, G., 'Le bail de la résidence principale', *T.Vred.* 1992, 276-290.

STERCKX, L., 'La loi du 13 avril 1997 sur les baux de résidence principale', *RNB* 1997, 390-414.

VAN BAEVEGHEM, B., 'Struikelen over een ontijdige opzegging: enkele wolfjzers en schietgeweren van de Woninghuurwet' (noot onder Cass. 22 april 2005), *RABG* 2006, 30-37.

VANBELLE, J., 'Woninghuurcontracten van korte duur', *RW* 1995-96, 105-108.

VANDERMERSCH, M. en DE RIDDER, T., 'Modification du motif invoqué dans un congé locatif et production des documents justificatifs' (noot onder Vred. Etterbeek, 16 december 1992), *JLMB* 1993, 600-601.

VANDERMERSCH, M. en DE RIDDER, T., 'Les baux de neuf ans – Questions communes à certaines facultés de résiliation anticipée' in *Le bail de résidence principale, 5 ans d'application de la loi du 20 février 1991*, BENOIT, G., JADOUL, P. en VANWIJCK-ALEXANDRE, M. (ed.), Brussel, La Charte, 1996, 79-113.

VANKERCKHOVE, J. en ROMMEL, G., 'Lois des 20 février et 1^{er} mars 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer', *JT* 1991, 327-331, nrs. 23-36.

VANKERCKHOVE, J. en VLIES, M., 'Chronique de jurisprudence. Baux à loyer. Baux de résidence principale. Baux commerciaux (1988-1992)', *JT* 1993, 791, nrs. 58-61.

VANKERCKHOVE, J. en VLIES, M., 'Loi du 13 avril 1997 modifiant certaines dispositions en matière de baux', *JT* 1997, 596-601.

VAN OEVELEN, A., *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, Antwerpen/Apeldoorn Maklu, 1991, 41-55, nrs. 34-45.

VAN OEVELEN, A., ‘Het nieuwe huurrecht anno 1991’, *RW* 1990-91, 1.472-1.478, nrs. 34-45.

VAN OEVELEN, A., ‘Kroniek van het huurrecht (1990-1995): gemeenrechtelijke huur, woninghuur en handelshuur’, *RW* 1996-97, 1105-1132.

VAN OEVELEN, A., ‘De duur en de beëindiging door opzegging van de woninghuurovereenkomst, de verlenging van de woninghuurovereenkomst wegens buitengewone omstandigheden en de gevolgen van de vervreemding van de verhuurde woning op de lopende huurovereenkomst na de Wet van 13 april 1997’ in M. DAMBRE en B. HUBEAU (ed.), *Het gewijzigde woninghuurrecht*, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen België, 1997, 91-118.

VAN OEVELEN, A., ‘Wijzigingen in het huurrecht (Wet van 13 april 1997)’, *RW* 1997-98, (729) 732-740.

VAN OEVELEN, A., ‘Kroniek van het woninghuurrecht (1998-2005)’, *RW* 2005-06, 1526-1531, nrs. 15-27.

VAN OEVELEN, A., ‘Actualia woninghuurrecht (1998-2007)’, *CBR-Jaarboek 2006-2007*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2007, 20-32.

VAN RAEMDONCK, K. ‘Een vroegtijdige opzegging is niet ongeldig’ (noot onder Vred. Wolvertem 6 juni 1996), *RW* 1997-98, 309-310.

VAN RANSBEECK, R., ‘De opzegging’, *RW* 1995-96, 345-361.

VERHEYDEN-JEANMART, N., ‘La loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer. Champ d’application et durée du bail’ in FONTAINE, M. en JADOUL, P. (ed.), *La nouvelle réglementation des baux à loyer*, Louvain-La-Neuve/Brussel, Academia/Bruylant, 1991, 43-77.

VERHEYDEN-JEANMART, N. en DURANT, I., ‘La durée du bail’ in BENOIT, G., JADOUL, P. en VANWIJCK-ALEXANDRE, M. (ed.), *Les baux à loyer après la loi du 13 avril 1997*, Brussel, La Charte, 1998, 39-100.

VLIES, M. ‘Baux de résidence principale et bail à vie’ (noot onder Vred. Moeskroen 16 maart 1993), *T.Vred.* 1993, 304-307.

VLIES, M., ‘Les baux de neuf ans ou plus – Les facultés de résiliation anticipée. Questions propres à chaque type de congé’, in *Le bail de résidence principale, 5 ans d’application de la loi du 20 février 1991*, BENOIT, G., JADOUL, P. en VANWIJCK-ALEXANDRE, M. (ed.), Brussel, La Charte, 1996, 115-165.

VLIES, M., ‘Aperçu de la jurisprudence récente relative aux baux de résidence principale’, *T.Vred.* 1996, 1-56.

COMMENTAAR

Schema

- I. Algemene situering
- II. Overzicht van de bepalingen omtrent de duur en de beëindiging van de huurovereenkomst
 - A. Principe: huurovereenkomsten van negen jaar
 - B. De negenjarige huurovereenkomst
 - 1. Beginsel
 - 2. Dwingend recht
 - 3. Opzeggingsmogelijkheden
 - a. Opzeggingsmogelijkheden voor de verhuurder
 - i. Persoonlijke betrekking of betrekking door familieleden
 - α. Principe
 - β. Het goed moet ‘betrokken’ worden
 - γ. Het goed moet ‘werkelijk betrokken’ worden
 - δ. Het goed moet al dan niet volledig worden betrokken
 - ε. Wie moet het goed betrekken na de beëindiging?
 - ζ. Bijzondere vormvoorwaarden waaraan de opzegging moet voldoen
 - η. Mogelijkheid van controle *a priori* van het opzeggingsmotief
 - θ. Termijnen voor de aanvang en de duur van de betrekking van het gehuurde goed
 - ι. Dwingend recht in één enkele richting
 - κ. Schadevergoeding, tenzij bewijs van buitengewone omstandigheden
 - λ. Aanvangspunt en berekening van de opzeggingstermijn
 - ii. Het uitvoeren van werken
 - α. Principe
 - β. Bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode – opzeggingstermijn
 - γ. Te allen tijde in geval van verscheidene woningen in eenzelfde gebouw
 - δ. Termijn voor het aanvangen en beëindigen van de werken
 - ε. Kostprijs van de werken
 - ζ. Werken moeten worden uitgevoerd aan het bewoonde gedeelte – aard van de werken
 - η. Werken in overeenstemming met de stedenbouwwetgeving
 - θ. Formaliteiten – te verstrekken documenten
 - § 1. Vormvereisten voor de opzegging
 - § 2. Op voorhand te verstrekken documenten
 - § 3. Te verstrekken documenten nadat de werken zijn uitgevoerd
 - ι. Schadevergoeding, tenzij bewijs van buitengewone omstandigheden
 - κ. Geen dwingend recht in het voordeel van de verhuurder, wel in het voordeel van de huurder
 - iii. Opzegging zonder motief, maar met betaling van een vergoeding
 - α. Principe
 - β. Omvang en inningsmodaliteiten van de vergoeding
 - γ. Geen dwingend recht
 - iv. Geen mogelijkheid tot wijziging van het opzeggingsmotief
 - b. Opzeggingsmogelijkheden voor de huurder
 - i. Principe

- ii. Specifieke toepassingsmodaliteiten van de opzegging te allen tijde
 - iii. Schadevergoeding
 - iv. Geen opzeggingstermijn noch vergoeding in geval van niet-registratie van het huurcontract
 - v. De tegenopzegging gegeven door de huurder
 - α. Principe
 - β. Geen schadevergoeding te betalen door de huurder
 - γ. Invloed van de tegenopzegging op de schadevergoeding verschuldigd door de verhuurder
 - vi. Dwingend recht
 - 4. Andere beëindigingsmogelijkheden
 - 5. Beëindiging of verlenging bij het verstrijken van de periode van negen jaar
 - C. De huurovereenkomsten van korte duur
 - 1. Beginsel
 - 2. Geschrift noodzakelijk – inhoud van het geschrift
 - 3. Opzegging bij het einde van de overeengekomen duur
 - 4. Discussie over opzeggingsmogelijkheden tijdens de huur van korte duur
 - 5. Beperking van opeenvolgende korte huurovereenkomsten
 - 6. Huurovereenkomsten van korte duur gevolgd of voorafgegaan door een andere huurovereenkomst
 - D. De huurovereenkomsten van meer dan negen jaar
 - 1. Beginsel
 - 2. Geschrift noodzakelijk
 - 3. Wat gebeurt er bij het verstrijken van de overeengekomen termijn?
 - 4. Opzeggingsmogelijkheden
 - E. De levenslange huurovereenkomsten
 - 1. Probleemstelling
 - 2. Overgangsrecht
 - 3. Impliciet uitgesloten door de Woninghuurwet 1991
 - 4. Mogelijke oplossingen in de tussenperiode 28 februari 1991 – 30 mei 1997
 - 5. De regeling van artikel 3, § 8 Woninghuurwet
 - a. Principe
 - b. Geschrift noodzakelijk – Authentieke akte
 - c. Beëindigingsmogelijkheden
 - i. Het overlijden van de huurder
 - ii. Opzegging door de huurder
 - iii. Opzegging door de verhuurder
 - d. Herziening van de huurprijs
- III. Overgangsbepalingen
 - A. Beginsel
 - B. Bespreking van de verschillende situaties
 - 1. Contracten gesloten na 28 februari 1991
 - 2. Contracten gesloten vóór 28 februari 1991: geschreven huurovereenkomst van bepaalde duur
 - 3. Contracten gesloten vóór 28 februari 1991: geschreven contract van onbepaalde duur of mondelinge overeenkomst
 - 4. Contracten gesloten vóór 28 februari 1991: geschreven contracten van onbepaalde duur of mondelinge overeenkomst, die verlengd werden op basis van de wet van 22 december 1989 op de bescherming van de gezinswoning
 - C. Overgangsrecht na de regionalisering van het woninghuurrecht

I. Algemene situering

1 De bepalingen i.v.m. de duur van woninghuurovereenkomsten in artikel 3 van de Woninghuurwet zijn een voorbeeld van belangenafweging tussen de erkenning van het recht op wonen van de huurder, waardoor hem een bepaalde minimumduurtijd moet worden gegarandeerd en het eigendomsrecht van de verhuurder. De verhuurder die vooral geïnteresseerd is in de rendabiliteit van zijn patrimonium wenst op geregelde tijdstippen een huurprijsverhoging ter gelegenheid van het sluiten van een nieuwe huurovereenkomst te kunnen doorvoeren. Daarbij werd rekening gehouden met de wens van de huurders om op gemakkelijke wijze van woning te kunnen veranderen door de opzeggingsmogelijkheid te allen tijde en met een korte opzeggingstermijn te regelen.

Anderzijds leek het geen vaststaand gegeven dat verhuurders hoe dan ook enkel gediend zouden zijn met contracten van korte duur. Elke nieuwe huurovereenkomst brengt immers bepaalde kosten van herstelling en publiciteit mee.

2 De ervaring na de invoering van het woninghuurrecht in 1991 wees echter uit dat de mogelijkheid om schriftelijke contracten van korte duur (maximum drie jaar) te sluiten eerder regel dan uitzondering was geworden. Daarmee werd één van de doelstellingen van de Woninghuurwet, nl. de stabiliteit en het evenwicht in de betrekkingen tussen huurders en verhuurders, alvast voorbijgeschoten. In de memorie van toelichting werden de bepalingen i.v.m. de duur van de huurovereenkomst nochtans aangeduid als de hoeksteen van de Woninghuurwet. (*1) De vaststelling van het falen van de Woninghuurwet in één van haar cruciale bepalingen bracht mee dat de wet van 20 februari 1991 niet die gewenste stabiliteit in het huurrecht had gebracht (*2) en dat zes jaar na haar inwerkingtreding ingrijpende wijzigingen, onder meer op het vlak van de huurcontracten van korte duur dienden te worden aangebracht door de wet van 13 april 1997. (*3)

II. Overzicht van de bepalingen omtrent de duur en de beëindiging van de huurovereenkomst

A. PRINCIPE: HUUROVEREENKOMSTEN VAN NEGEN JAAR

3 Artikel 3, § 1 van de Woninghuurwet bepaalt dat de huurovereenkomst betreffende een woning die de huurder tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, geacht wordt te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar. Deze regel houdt een belangrijke afwijking in van het gemene recht inzake de huurovereenkomsten.

(*1) *Parl.St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/1, 4 en 5.

(*2) Cf. *Parl.St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/1, 2-3.

(*3) Wet 13 april 1997 tot wijziging van sommige bepalingen betreffende de huurovereenkomsten, *BS* 21 mei 1997.

De Woninghuurwet biedt echter de mogelijkheid om ofwel huurovereenkomsten aan te gaan voor een duur die korter is dan of gelijk aan drie jaar, ofwel voor een duur die de negen jaar te boven gaat. Sinds de wetswijziging van 13 april 1997 kan een woninghuurovereenkomst voor het leven van de huurder worden gesloten. In elk van die uitzonderingsgevallen bepaalt de Woninghuurwet dat de huurovereenkomst bij geschrift dient te worden gesloten. Indien die formaliteit niet wordt vervuld, valt de huurovereenkomst van rechtswege onder de dwingende regeling van de negenjarige huurovereenkomsten. Het betreft geen wettelijk vermoeden waartegen bijvoorbeeld in geval van een mondelinge huurovereenkomst een tegenbewijs mogelijk zou zijn (*1), maar een automatisch gevolg van het dwingend karakter van artikel 3, § 1 van de Woninghuurwet.

Het is in principe onmogelijk om woninghuurovereenkomsten van onbepaalde duur te sluiten. Indien de partijen geen duur afspreken, wordt de overeenkomst geacht te zijn aangegaan voor negen jaar. (*2) Hetzelfde geldt indien het beding over de duur van de huurovereenkomst onzeker of onduidelijk is. Met toepassing van de gemeenrechtelijke interpretatieregels en meer bepaald van artikel 1162 BW zal het onduidelijk beding tegen de verhuurder worden uitgelegd, aangezien hij geacht wordt diegene te zijn die heeft bedongen. (*3)

B. DE NEGENJARIGE HUUROVEREENKOMST

1. Beginsel

4 Artikel 3, § 1 van de Woninghuurwet bevat het belangrijke principe dat elke huurovereenkomst betreffende een woning die de huurder tot hoofdverblijfplaats dient, geacht wordt te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar. Dit geldt zowel voor de mondelinge als voor de schriftelijke huurovereenkomsten, zowel voor de gemeubileerde als voor de niet-gemeubileerde woningen of appartementen. Bij het verstrijken van elke driejarige periode bestaan er echter bepaalde opzeggingsmogelijkheden. De verhuurder kan daarenboven op elk moment opzeggen voor eigen gebruik of gebruik door in de wet vermelde familieleden. Het door de wetgever ingevoerde systeem knoopt enigszins aan bij de voorheen algemeen verbreide praktijk van de huurovereenkomsten 3-6-9. (*4)

(*1) M. DAMBRE en B. HUBEAU, *Woninghuur* in *APR*, Antwerpen, Story-Scientia, 2002, 302, nr. 783; F. LIEVENS en D. LYBAERT, 'Duur en beëindiging van de huur' in R. DE WIT (ed.), *Huurrecht. De recente wijzigingen in de Woninghuurwet*, Antwerpen, Intersentia, 1997, (37) 42; J. HERBOTS, C. PAUWELS en E. DEGROOTE, 'Bijzondere overeenkomsten. Overzicht van rechtspraak 1988-1994', *TPR* 1997, (647) 854, nr. 307; N. VERHEYDEN-JEANMART en I. DURANT, 'La durée du bail' in G. BENOIT, P. JADOUL en M. VANWIJCK-ALEXANDRE (eds.), *Les baux à loyer après la loi du 13 avril 1997*, Brussel, La Chartre, 1998, (39) 80, nr. 70; contra Rb. Luik 31 januari 1994, *T.Vred.* 1994, 202, noot B. HUBEAU.

(*2) M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 302, nr. 784; L. HERVE, 'La durée du bail de résidence principale' in G. BENOIT, I. DURANT, P. JADOUL en M. VANWIJCK-ALEXANDRE (eds.), *Le bail de résidence principale*, Brussel, La Chartre, 2006, (157) 159, nr. 3.

(*3) M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 302, nr. 784; Y. MERCHIERS m.m.v. M. DAMBRE, *Le bail de résidence principale*, Brussel, Larcier, 2015, 115, nr. 70.

(*4) *Parl.St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/1, 12.

5 De huurovereenkomst van negen jaar vangt aan de dag waarop de huurovereenkomst in werking is getreden, wat niet noodzakelijkerwijze hetzelfde is als de datum van het sluiten van de huurovereenkomst. Indien deze datum niet is aangegeven in het huurcontract, kan men als datum van inwerkintreding de datum van de levering of inbezitneming nemen; de overhandiging van de sleutels aan de huurder en de betaling van de eerste huurtermijn zijn daarvoor aanwijzingen. (*1) Om een negenjarige woninghuur te beëindigen, zal er altijd een opzegging door één van de partijen vereist zijn. Een mondelinge huurovereenkomst die door geen van de partijen werd opgezegd, blijft een negenjarige woninghuur, ondanks het sluiten van een huurcontract van één jaar. (*2)

In tegenstelling tot het algemeen huurrecht van artikel 1737 BW zal zelfs de bij geschrift aangegane huurovereenkomst van negen jaar niet van rechtswege eindigen bij het verstrijken van de termijn van negen jaar. De enige keer dat een woninghuurovereenkomst van rechtswege verstrijkt, is het geval waarin een verlenging wegens buitengewone omstandigheden (art. 11 Woninghuurwet) werd overeengekomen of toegekend. (*3)

6 Die termijn van negen jaar is volgens de memorie van toelichting *‘voldoende lang om aan de huurder een zeker bescherming en stabiliteit te waarborgen. Men heeft deze termijn verkozen boven een langere termijn die zou kunnen leiden tot een splitsing van het eigendomsrecht’*. (*4) De negenjarige duur werd in het belang van de huurder ingevoerd, teneinde zijn recht op wonen te beschermen. (*5)

2. Dwingend recht

7 Uit artikel 12 van de Woninghuurwet vloeit voort dat de termijn van negen jaar, voorgeschreven in artikel 3, § 1 van dwingend recht is (*6), met dien verstande dat de partijen uiteraard over de mogelijkheid blijven beschikken om overeenkomsten van maximum drie jaar of van meer dan negen jaar te sluiten. Elke overeenkomst, zowel mondelinge als schriftelijke, waarvan de duur meer dan drie jaar of minder dan negen jaar bedraagt, wordt automatisch omgezet in een huurovereenkomst van negen jaar.

(*1) L. HERVE, ‘La durée du bail de résidence principale’, *o.c.*, 159, nr. 4; B. LOUVEAUX, Le droit du bail de résidence principale, Brussel, De Boeck, 1995, 122-123, nr. 130.

(*2) Vred. Verviers 15 februari 2016, *TBBR* 2017, 275.

(*3) M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 303, nr. 786.

(*4) *Parl.St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/1, 12.

(*5) L. HERVE, ‘La durée du bail de résidence principale’, *o.c.*, 159, nr. 3.

(*6) Een amendement dat er toe strekte van de termijn van negen jaar een bepaling van aanvullend recht te maken (Zie amendement nr. 32, *Parl.St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/4, 7) werd verworpen (*Parl.St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/10, 53).

3. Opzeggingsmogelijkheden

a. Opzeggingsmogelijkheden voor de verhuurder

i. Persoonlijke betrekking of betrekking door familieleden

α. Principe

8 De verhuurder kan de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, indien hij het voornemen heeft het goed persoonlijk en werkelijk te betrekken of het op dezelfde wijze te laten betrekken door in de wet bepaalde familieleden. Deze opzeggingsmogelijkheid was ook terug te vinden in artikel 4 van de wet van 22 december 1989 op de bescherming van de gezinswoning (*1) en in de tijdelijke huurwetten 1975-1983. (*2)

De opzegging is een eenzijdige rechtshandeling (*3) (bron van verbintenissen (*4)) uitgaande van één van de partijen bij een huurovereenkomst, die erop gericht is rechtsgevolgen te verwezenlijken, namelijk de beëindiging van de huurovereenkomst. De kennisgeving aan de huurder maakt de opzegging bindend op onherroepelijke wijze. (*5) De Woninghuurwet onderwerpt de opzegging aan geen enkele algemene vormvereiste, zoals het gebruik van een aangetekende brief of deurwaardersexploot. (*6) Partijen kunnen niet enkel met een aangetekende brief opzeggen, maar ook mondeling, per gewone brief, per e-mail of sms, onder voorbehoud van de bewijsproblematiek. (*7) Om bewijsproblemen te voorkomen is het gebruik van een aangetekende brief raadzaam.

(*1) BS 30 december 1989.

(*2) Zie art. 6 wet 10 april 1975 betreffende de huurprijzen van woningen (BS 16 april 1975); art. 40 wet 30 maart 1976 betreffende de economische herstelmaatregelen (BS 1 april 1976); art. 9 wet 24 december 1976 betreffende het behoud van de tewerkstelling, de koopkracht en het concurrentievermogen van de economie (BS 30 december 1976); art. 5 wet 27 december 1977 tot regeling voor 1978 van de huur- en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen (BS 28 december 1977), verlengd door de wet 13 november 1978 tot tijdelijke regeling van de huur- en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen (BS 29 november 1978) en door de wet 24 december 1979 houdende dringende maatregelen van budgettair beheer (BS 28 december 1979); art. 4 wet 23 december 1980 tot tijdelijke regeling van de huur- en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen (BS 25 december 1980); art. 4 wet 24 december 1981 tot tijdelijke regeling van de huur- en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen (BS 30 december 1981), art. 4 wet 30 december 1982 tot tijdelijke regeling van de huur- en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen (BS 31 december 1982).

(*3) H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, IV, Brussel, Bruylant, 1972, 587, nr. 569; R. VAN RANSBEECK, 'De opzegging', *RW* 1995-96, 347, nrs. 14-17.

(*4) Cass. 9 mei 1980, *Arr.Cass.* 1979-80, 1132.

(*5) P. VAN OMMESLAGHE, 'Examen de jurisprudence (1974-1982). Les obligations', *RCJB* 1988, 37, nr. 147; K. VAN RAEMDONCK, 'Een vroegtijdige opzegging is niet ongeldig' (noot onder Vred. Wolvertem 6 juni 1996), *RW* 1997-98, 309.

(*6) Vred. Jumeit 26 september 1994, *JT* 1995, 285; Vred. Lennik 10 juni 2002, *Huur* 2003, 63. Er zijn wel specifieke vormvereisten bepaald in art. 3, § 2 en § 3 Woninghuurwet, zie *infra* nrs. 19-22 en 51-54.

(*7) Cfr. R. VAN RANSBEECK, "De duur van de woninghuurovereenkomst, de beëindiging door opzegging en de verlenging wegens buitengewone omstandigheden. Het principe van de negenjarige duur en de opzegmogelijkheden" in A. VAN OEVELEN (ed.), *Woninghuur*, reeks *Huurrecht*, Brugge, die Keure, 2009, 111, nr. 157.

In elk geval zal een schriftelijke opzegging vereist zijn om te kunnen voldoen aan de specifieke vormvoorwaarden van de opzegging voor eigen gebruik. (*1)

β. Het goed moet ‘betrokken’ worden

9 Artikel 3, § 2 van de Woninghuurwet bepaalt dat de verhuurder een einde kan maken aan de huurovereenkomst indien hij het goed zelf wil ‘betrekken’ of ‘laten betrekken’ door in de wet bepaalde familieleden. De wetgever opteerde voor de term ‘betrekken’ omdat deze ruimer is dan de term ‘bewonen’. (*2) De verhuurder of zijn familielid hoeft het goed dus niet te ‘bewonen’ in de strikte zin van het woord; hij hoeft er zijn woonplaats, noch zijn (hoofd)verblijfplaats te vestigen. (*3) Het goed kan ook voor andere doeleinden, bijvoorbeeld beroepsdoeleinden, worden aangewend. (*4)

‘Betrekken’ betekent dat de verhuurder het goed in gebruik moet nemen, dat hij er het genot van moet hebben, ongeacht de wijze waarop dit geschiedt. (*5)

γ. Het goed moet ‘werkelijk betrokken’ worden

10 Het goed moet daadwerkelijk worden betrokken. In geval van betwisting zal de rechter zijn oordeel vooral moeten baseren op feitelijke aanwijzingen. Zo zullen de aanwezigheid van meubilair en materieel, het ontvangen van post, de water-, elektriciteits- en gasrekeningen, ..., als indicaties kunnen worden beschouwd. (*6) Niet voldoende zijn het uitvoeren van werken zonder werkelijke bezetting van het goed, de wederverhuring van het goed of het gebruik als postbusadres. (*7) De bewijslast ligt bij de verhuurder. Hij hoeft geen permanente bewoning of gebruik te bewijzen, maar wel een ernstig gebruik, bijvoorbeeld als tweede verblijfplaats of voor het uitoefenen van zijn beroep. De verhuurder die het centrum van zijn belangen op een ander adres heeft behouden en die aan de hand van facturen van nutsvoorzieningen slechts een zeer beperkt gebruik van het goed kan aantonen, voldoet niet aan die bewijslast, en dit ongeacht de inschrijving in de bevolkingsregisters, het gebruik als opslagplaats voor meubelen (*8) en het gebruik van de moestuin. Die indicaties volstonden voor de rechtbank te Brussel niet om te besluiten tot een werkelijk en doorlopend betrekken van het goed. (*9)

(*1) M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 304, nr. 791; L. HERVE, ‘La durée du bail de résidence principale’, *o.c.*, 168, nr. 18; N. VERHEYDEN-JEANMART en I. DURANT, ‘La durée du bail’ in G. BENOIT, P. JADOUL en M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *Les baux à loyer après la loi du 13 avril 1997*, Brussel, La Charte, 1998, (39) 47, nr. 11; zie daarover *infra* nrs. 19-22.

(*2) *Parl.St.* Senaat 1990-91, nr. 1190/2, 39.

(*3) Rb. Brussel 13 januari 2009, *RW* 2011-12, 1565.

(*4) M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 305, nr. 792; zie ook *infra*, nr. 10.

(*5) L. HERVE, ‘La durée du bail de résidence principale’, *o.c.*, 162, nr. 11.

(*6) Rb. Brussel 15 juni 1994, *T.Vred.* 1994, 360; J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, ‘Lois des 20 février et 1^{er} mars 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer’, *JT* 1991, (327) 328, nr. 28.

(*7) L. HERVE, ‘La durée du bail de résidence principale’, *o.c.*, 163, nr. 11.

(*8) Zie ook Rb. Brugge 4 december 1998, *TVWR* 1999, 158.

(*9) Rb. Brussel 16 december 2003, *Huur* 2004, 55.

De inschrijving in het bevolkingsregister zal niettemin als een belangrijk criterium in aanmerking kunnen worden genomen. (*1)

Het is echter geenszins vereist dat de verhuurder of zijn familieleden hun hoofdverblijfplaats hebben in het goed waarvoor de opzegging werd gegeven (*2), omdat dat goed niet noodzakelijk voor bewoning moet worden gebruikt, maar het bijvoorbeeld evengoed als kantoor-, winkelruimte of voor de uitbating van een handelszaak (*3) dienstig kan zijn of als tweede verblijf kan worden bestemd. (*4)

11 De rechtspraak i.v.m. de tijdelijke huurwetgeving van de jaren 1975 tot 1983 kan nuttige aanknopingspunten bieden voor de interpretatie van het begrip ‘betrekken’ van het goed. (*5) Zo werden de volgende situaties als het betrekken van een woning aanvaard: het betrekken als tweede verblijfplaats, het uitbreiden van de bezetting door de verhuurder tot de gehuurde plaatsen van de woning, het betrekken voor commerciële doeleinden. Daarentegen werden een louter fictieve vestiging, het laten betrekken door een conciërge, of het louter uitvoeren van werken niet als ‘betrekken’ beschouwd. (*6)

In verband met het begrip ‘werkelijk betrekken’ in de zin van artikel 3, § 2 Woninghuurwet werd aanvaard dat dit de exploitatie van een handel of de uitoefening van een vrij beroep kan betreffen; derhalve voldeed het gebruik van een appartement als stockageruimte voor een videotheek aan dit begrip. (*7) Eveneens aanvaard werd de opzegging door een vennootschap van een gehuurd bedrijfsgebouw waarvan een appartement deel uitmaakte. Zelfs indien dit appartement door de bestuurder van de vennootschap zou worden bewoond en als conciërgewoning zou worden aangewend, maakte dit volgens de rechtbank te Brugge een gebruik uit door de vennootschap zelf, aangezien zij door de aanwending van het appartement als conciërgewoning de beveiliging van de handelszaak wenste te waarborgen. (*8) Die laatste motivering lijkt wel essentieel om tot een dergelijk besluit te kunnen komen. Immers, de opzegging door een verhuurder-vennootschap om de woning te laten betrekken door een bestuurder of diens afstammelingen is ongeldig; in beginsel dient de vennootschap de woning zelf in gebruik te nemen, bijvoorbeeld voor de vestiging van de maatschappelijke zetel, een bijkantoor of een archiefruimte. (*9)

(*1) M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 305, nr. 793.

(*2) Rb. Brussel 16 december 2003, *Huur* 2004, 55; Vred. Sint-Kwintens-Lennik 23 maart 2001, *Huur* 2001, 148.

(*3) Vred. Merksem 9 november 1995, *T.Vred.* 1998, 89.

(*4) M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 305, nr. 794; L. HERVE, ‘La durée du bail de résidence principale’, *o.c.*, 163, nr. 11; J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, *l.c.*, 328, nr. 28.

(*5) B. HUBEAU, E. LANCKSWEERT en J. VANDE LANOTTE, *De tijdelijke huurwet 1990*, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen, 1990, 41, nr. 52 en de referenties aldaar.

(*6) M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *De woninghuurwet in B. HUBEAU (ed.), Recht en praktijk*, nr. 24, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen België, 1995, 38, nr. 76.

(*7) Vred. Wolvtem 18 januari 1996, *Huur*. 1996, 79, noot W. DE BRUYN.

(*8) Rb. Brugge 20 september 1996, *T.Not.* 1997, 48.

(*9) Vred. Oudenaarde-Kruishoutem 26 maart 2018, *T.Vred.* 2019, 30.

Is de verhuurder die opzegt een gemeente, dan voldoet een gebruik als gemeenteschool aan de opzegging voor eigen gebruik. (*1)

8. Het goed moet al dan niet volledig worden betrokken

12 Of de verhuurder (of zijn familielid) ook het volledige goed moet betrekken hangt af van de concrete situatie, namelijk van de vraag of het goed door één of meer huurders wordt betrokken. In het Senaatsverslag werd volgend voorbeeld gegeven (*2):

‘Nemen wij het voorbeeld van een huis met drie verdiepingen dat bewoond wordt door één enkel gezin (er is slechts één huurovereenkomst). Indien de verhuurder het gelijkvloers wil betrekken, is hij verplicht de enige huurovereenkomst die betrekking heeft op het gehele goed te verbreken; de opzegging heeft een geldige reden, ook al worden de eerste en de tweede verdieping naderhand verhuurd aan andere huurders.

Wordt hetzelfde huis van drie verdiepingen echter verhuurd aan drie verschillende huurders met drie verschillende, afzonderlijke contracten die elk op één verdieping betrekking hebben, dan kan de verhuurder die alleen het gelijkvloers wil betrekken, alleen tegen de huurder van het gelijkvloers het motief van het persoonlijk betrekken van het goed invoeren’.

Uit deze bespreking in de Senaatscommissie kan worden afgeleid dat niet is vereist dat de verhuurder (of zijn familie) steeds het gehele goed betreft waarvoor de opzegging is gegeven. Deze opvatting vindt steun in de rechtsleer. (*3)

13 Geoordeeld werd dat de verhuurders die opzegging geven voor de door de huurders gehuurde tweede en derde verdieping van een huis ten einde hun zoon de gehuurde delen te laten betrekken, geen schadevergoeding aan de huurders dienden te betalen wegens het feit dat de zoon zes maanden later de tweede verdieping onderverhuurde. (*4) Dezelfde oplossing geldt indien de verhuurders bijvoorbeeld één verdieping zelf betrekken en een andere verdieping, die voorheen samen met de eerste verdieping werd verhuurd, opnieuw verhuren.

14 Met betrekking tot de gelijkaardige bepaling van artikel 4, § 2 van de wet van 22 december 1989 werd geoordeeld dat de verhuurder alle vroeger door de huurders

(*1) Rb. Bergen 24 april 2013, *JLMB* 2015, 1094.

(*2) *Parl.St.* Senaat 1990-91, nr. 1190/2, 39.

(*3) M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 307, nr. 800; J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, *l.c.*, 329, nr. 28; M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *o.c.*, 38, nr. 77; L. HERVE, ‘La durée du bail de résidence principale’, *o.c.*, 163, nr. 12; D. MEULEMANS, De nieuwe woninghuurwet, Kalmthout, Biblo, 1991, 51, nr. 134; Y. MERCHERS, Woninghuur en nieuw algemeen huurrecht, *l.c.*, 71, nr. 76; Y. MERCHERS m.m.v. M. DAMBRE, Le bail de résidence principale, 130, nr. 105; G. ROMMEL, ‘Le bail de la résidence principale’, *T.Vred.* 1992, (276) 279; N. VERHEYDEN-JEANMART, ‘La loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer. Champ d’application et durée du bail’, in La nouvelle réglementation des baux à loyer, M. FONTAINE en P. JADOUL (ed.), Louvain-La-Neuve/Brussel, Academia/Bruylant, 1991, (43) 59, nr. 57; contra Rb. Verviers 28 februari 1996, *TBBR* 1996 (verkort), 476.

(*4) Rb. Brussel 15 juni 1994, *T.Vred.* 1994, 360.

bewoonde plaatsen zelf dient te gebruiken en betrekken. (*1) Deze uitspraak kan echter niet zonder meer op de huidige wettekst worden toegepast. (*2) Wat van belang is, is de vaststelling dat de opzegging van de verschillende huurders vereist is om het persoonlijk gebruik mogelijk te maken.

e. Wie moet het goed betrekken na de beëindiging?

15 Volgens artikel 3, § 2 van de Woninghuurwet kan de huurovereenkomst worden beëindigd:

- indien de verhuurder het goed persoonlijk wil betrekken. Zijn verschillende personen medeverhuurders (bij onverdeeld mede-eigendomsrecht), dan kan de opzegging worden gegeven ten behoeve van één van de mede-eigenaars-verhuurders (of hun familieleden). (*3) Ook de verkrijger van het gehuurde goed, die overeenkomstig artikel 9 van de Woninghuurwet in de rechten van de verhuurder is getreden, kan van deze opzeggingsmogelijkheid gebruik maken. (*4) Persoonlijke en werkelijke betrekking is ook mogelijk voor een verhuurder-rechtspersoon die voornemens is zijn zetel in het gehuurde goed te vestigen. (*5) De memorie van toelichting vermeldde dat de oorspronkelijk gehanteerde terminologie – ‘*persoonlijke en werkelijke bewoning*’ – betrekking kon hebben op een verhuurder-rechtspersoon die zijn zetel in het gehuurde goed vestigt. (*6) In het Verslag van de Senaatscommissie werd verduidelijkt dat de term ‘*bewonen*’ in artikel 3, § 2 Woninghuurwet daarom werd vervangen door de term ‘betrekken’. (*7) Is de verhuurder een rechtspersoon dan is de opzegging slechts geldig indien de rechtspersoon zelf het gehuurde goed zal betrekken; gebruik als woning voor een bestuurder (*8), een zaakvoerder of een vennoot van de vennootschap-verhuurder volstaat niet. (*9) Het is niet vereist dat de rechtspersoon zijn maatschappelijke zetel in het gehuurde goed zal vestigen. Elke

(*1) Vred. Sint-Jans-Molenbeek 28 mei 1991, *T.Vred.* 1991, 243; cf. inzake handelshuur: Cass. 3 januari 1974, *Pas.* 1974, I, 474.

(*2) J. VANKERCKHOVE en M. VLIES, ‘Chronique de jurisprudence. Baux à loyer. Baux de résidence principale. Baux commerciaux (1988-1992)’, *JT* 1993, 791, nr. 58; M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *o.c.*, 39, nr. 77.

(*3) Y. MERCHERS, Woninghuur en nieuw algemeen huurrecht, l.c., 69, nr. 75.

(*4) L. HERVE, ‘La durée du bail de résidence principale’, *o.c.*, 161, nr. 9.

(*5) *Parl.St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/1, 13; *Parl.St.* Senaat 1990-91, nr. 1190/2, 39; zie voor een toepassing n.a.v. het gelijkwaardige art. 4, § 1 wet 22 december 1989: Rb. Antwerpen 30 oktober 1990, *RW* 1991-92, 1090; zie ook J. VANKERCKHOVE en M. VLIES, ‘Chronique de jurisprudence. Baux à loyer. Baux de résidence principale. Baux commerciaux (1988-1992)’, *JT* 1993, 791, nr. 58.

(*6) *Parl.St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/1, 13.

(*7) *Parl.St.* Senaat 1990-91, nr. 1190/2, 39.

(*8) Zie evenwel Y. MERCHERS m.m.v. M. DAMBRE, Le bail de résidence principale, 129, nr. 103 die dit eventueel toch mogelijk acht indien de bestuurder de bevoegdheid heeft de vennootschap te vertegenwoordigen.

(*9) M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 308, nr. 806; L. HERVE, ‘La durée du bail de résidence principale’, *o.c.*, 162, nr. 10; Y. MERCHERS, Woninghuur en nieuw algemeen huurrecht, l.c., 71, nr. 25; M. VLIES, ‘Les baux de neuf ans ou plus – Les facultés de résiliation anticipée. Questions propres à chaque type de congé’ in G. BENOIT, P. JADOUL en M. VANWIJCK-ALEXANDRE (eds.), Le bail de résidence principale, 5 ans d’application de la loi du 20 février 1991, Brussel, La Charte, 1996, (115) 119; N. VERHEYDEN-JEANMART en I. DURANT, l.c., 46, nr. 9; contra A. Van Oevelen, ‘Actualia woninghuurrecht (1998-2007)’, CBR-Jaarboek 2006-2007, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2007, 21, nr. 21 met een verwijzing naar Vred. Merksem 21 december 1995, *RW* 1999-2000, 718; Vred. Oudenaarde-Kruishoutem 26 maart 2018, *T.Vred.* 2019, 30.

- vorm van werkelijk betrekken, bijvoorbeeld als bijkantoor, exploitatiezetel (*1), regionale zetel, opslagplaats of archiefruimte komt in aanmerking.
- indien de verhuurder het goed wil laten betrekken door bepaalde familieleden. Deze staan limitatief opgesomd in de wet: het betreft de verhuurder *‘zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in opgaande lijn, zijn echtgenoot, diens afstammelingen, bloedverwanten in opgaande lijn en aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in de zijlijn en de bloedverwanten in de zijlijn van zijn echtgenoot tot in de derde graad’*.

16 Het begrip ‘echtgenoot’ dient in de juridische betekenis te worden opgevat en omvat niet de samenwonenden. Het bewijs van het bestaan van een vaste relatie met een ander persoon dan de echtgeno(o)t(e) is immers zeer moeilijk te leveren. Een te extensieve interpretatie van het begrip ‘echtgenoot’ zou trouwens in het nadeel van de huurder kunnen uitvallen, omdat de verhuurder of verhuurster gemakkelijk een vaste vriend of vriendin zou kunnen ‘vinden’ om de huurder aan de deur te zetten. (*2) Voor de wettelijk samenwonenden lijkt een wat ruimere interpretatie mogelijk, gelet op de vergelijkbaarheid met de positie van echtgenoten. Artikel 17, § 1, tweede lid van het Vlaams Woninghuurdecreet heeft de wettelijk samenwonende partner expliciet toegevoegd aan de kring van begunstigten van de opzegging door de verhuurder.

17 Opzegging is mogelijk ten voordele van familieleden tot in de derde graad, dus tot en met neven en nichten. (*3) Wordt de opzegging echter gegeven voor gebruik door bloedverwanten in de derde graad, dan kan de opzegging niet verstriken voor het einde van de eerste driejarige periode vanaf de inwerkingtreding van de huurovereenkomst. (*4) Wordt een opzegging in dit geval te vroeg gegeven, dit wil zeggen meer dan zes maanden voor het einde van de eerste driejarige periode, dan wordt de opzeggingstermijn, overeenkomstig de algemene regel dat de gevolgen van een voortijdige opzegging worden uitgesteld in de tijd (*5), verlengd tot aan het verstrijken van de eerste driejarige periode. Die verlenging geldt niet indien de opzegging gedaan wordt binnen de eerste driejarige periode, maar pas nadien verstrijkt. (*6)

Volgend voorbeeld kan deze toevoeging door de wet van 13 april 1997 verduidelijken: een huurovereenkomst wordt gesloten op 15 juni 1999 en treedt in werking op

(*1) D. MEULEMANS, Een onroerend goed huren en verhuren, Leuven, Acco, 1996, 562, nr. 1677.

(*2) *Parl.St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/10, 58.

(*3) De tijdelijke huurwetten 1975-83 alsook de wet 22 december 1989 op de bescherming van de gezinswoning, maakten een opzegging mogelijk ten voordele van familieleden tot de tweede graad.

(*4) Art. 3, § 2, eerste lid werd aldus aangevuld door art. 6, 1^o wet 13 april 1997.

(*5) Cass. 23 september 1943, *Pas.* 1943, I, 353; Cass. 8 januari 1960, *Pas.* 1960, I, 510; Cass. 27 maart 1980, *Pas.* 1980, I, 933; M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 309, nr. 809; B. VAN BAEVEGHEM, ‘Struikelen over een ontijdige opzegging: enkele wolfjizers en schietgeweren van de Woninghuurwet’ (noot onder Cass. 22 april 2005), *RABG* 2006, 32; K. VAN RAEMDONCK, *l.c.*, 309.

(*6) M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 309, nr. 809; N. VERHEYDEN-JEANMART en I. DURANT, *l.c.*, 50, nr. 14.

1 augustus 1999. Op 20 september 2001 zeggen de verhuurders de overeenkomst op ten gunste van een tante (bloedverwant in de derde graad) die de woning zou betrekken. De opzeggingstermijn van zes maanden zal worden verlengd om te eindigen op 31 juli 2002.

18 De verhuurder, die aangeeft dat hij het goed zelf zal bewonen, kan nadien van mening veranderen en het goed door een in de wet opgesomd familielid laten bewonen. Het is eveneens mogelijk dat de verhuurder gedurende een bepaalde periode (bv. een jaar) het goed zelf bewoont, om het nadien te laten bewonen door een familielid. Er kan met andere woorden substitutie van de persoon plaatsvinden, mits de persoon die het goed bewoont een door de wet opgesomde persoon is. (*1) Hierbij is wel rekening te houden met de beperking ten aanzien van bloedverwanten in de derde graad; substitutie in hun voordeel is slechts mogelijk indien het werkelijk betrekken door die bloedverwanten geschiedt na het verstrijken van de eerste driejarige periode. (*2) Het is niet verboden dat naast het familielid voor wie werd opgezegd een of meer andere personen, zelfs zonder verwantschap, ook het goed zouden bewonen. (*3)

ζ. Bijzondere vormvoorwaarden waaraan de opzegging moet voldoen

19 De opzegging vermeldt de identiteit van de persoon die het goed zal betrekken en de band van verwantschap met de verhuurder. Het ontbreken van die vermelding heeft de nietigheid van de opzegging voor gevolg. (*4) Deze vermeldingen moeten de rechter in staat stellen een controle op een gegeven opzegging uit te oefenen en maken het aan de huurder mogelijk preventief een vordering in te stellen indien hij de oprechtheid of de realiseerbaarheid van het opzeggingsmotief betwist (*5) (bv. opzegging gegeven ten voordele van een familielid dat niet blijkt te bestaan). Uit de omstandigheid dat de huurder heeft afgezien van het recht zich te beroepen op de nietigheid van de opzegging, die de identiteit of de graad van verwantschap niet vermeldt, kan echter niet worden afgeleid dat de huurder ook heeft afgezien van het recht op vergoeding, die verschuldigd is wanneer de verhuurder de bewoning niet realiseert. (*6)

(*1) *Parl.St.* Senaat 1990-91, nr. 1190/2, 17 en 37. Zie in dezelfde zin ook de memorie van toelichting bij wet 22 december 1989 op de bescherming van de gezinswoning, die eveneens in een opzeggingsmogelijkheid voor eigen bewoning of bewoning door familieleden voorzag (*Parl.St.* Senaat 1989-90, nr. 847/1, 7).

(*2) L. HERVE, 'La durée du bail de résidence principale', *o.c.*, 169-170, nr. 19; N. VERHEYDEN-JEANMART en I. DURANT, *l.c.*, 53, nr. 17.

(*3) M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 310, nr. 811; J. RENS, 'De huurovereenkomsten betreffende de hoofdverblijfplaats van de huurder', *T.Not.* 1991, (243) 255.

(*4) *Parl.St.* Senaat 1990-91, nr. 1190/2, 37.

(*5) J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, *l.c.*, 328, nr. 27.

(*6) Cass. 14 december 2001, *RJI* 2002, 37. Door te beslissen dat de vergoeding van achttien maanden huur wegens niet-verwezenlijking van de voorgenomen persoonlijke bewoning door de verhuurder niet was verschuldigd wegens een uitzonderlijke omstandigheid, maar zonder dat de partijen vooraf werden uitgenodigd dienaangaande hun middelen naar voren te brengen, schond het vonnis van de appelrechter het recht van verdediging van de huurder.

Het vereiste van de vermelding van de identiteit moet soepel worden gehanteerd: het is voldoende dat de persoon ten voordele van wie de opzegging werd gegeven met voldoende zekerheid kan worden geïdentificeerd (bv. ten voordele van ‘mijn echtgenote’, ten voordele van ‘mijn moeder’, ten voordele van ‘mijn zoon Piet’). (*1) Een opzegging met het oog op ‘een beter familiaal’ gebruik voldoet niet aan het vereiste van identificeerbaarheid van de persoon waarvoor wordt opgezegd. (*2)

Indien evenwel een niet in de opzeggingsbrief vermeld familielid het goed gaat betrekken staat daarop geen sanctie voor zover het een in artikel 3, § 2 opgesomd familielid betreft.

20 Op voorwaarde dat de huurder dit uitdrukkelijk vraagt, moet de verhuurder (sinds de wetwijziging van 13 april 1997) de band van verwantschap bewijzen (bv. door middel van uittreksels uit het bevolkingsregister of geboorteakten) binnen twee maanden te rekenen vanaf het verzoek van de huurder. Doet de verhuurder dit niet of niet tijdig, dan kan de huurder de nietigverklaring van de opzegging vorderen.

De vordering van de huurder moet op straffe van verval uiterlijk twee maanden voor het verstrijken van de opzeggingstermijn worden ingesteld. Die vervalltermijn beoogt de belangen van de diverse betrokken partijen (verhuurder, opgezegde huurder, nieuwe huurder) te verzoenen door de onzekerheid in verband met het lot van de gegeven opzegging niet onnodig te bestendigen. (*3)

21 De rechter bij wie een vordering van de huurder aanhangig wordt gemaakt wegens het niet (tijdig) meedelen door de verhuurder van de stukken die de band van verwantschap bewijzen, dient de opzegging nietig te verklaren. Aan de verhuurder kan niet toegestaan worden het bewijs van verwantschap alsnog in de loop van de procedure te leveren. Dit gaat immers in zowel tegen de tekst van artikel 3, § 2, tweede lid Woninghuurwet, als tegen de *ratio legis*, aangezien de omgekeerde oplossing zou leiden tot een betere bescherming van de verhuurder, wat niet de bedoeling is van artikel 6, 2° van de wet van 13 april 1997. (*4)

22 Er werd tijdens de parlementaire voorbereiding opgemerkt dat de gehanteerde termijnen de regeling onwerkbaar maken in geval van opzegging voor eigen

(*1) Y. MERCHIEERS, Woninghuur en nieuw algemeen huurrecht, l.c., 72, nr. 77; Y. MERCHIEERS, ‘Duur, opzegging, beëindiging, huurverlenging’ in J. HERBOTS en Y. MERCHIEERS (ed.), Woninghuur na de Wet van 13 april 1997, Brugge, die Keure, 1997, (63) 88, nr. 37; B. LOUVEAUX, Le droit du bail de résidence principale, Brussel, De Boeck, 1995, 126, nr. 137.

(*2) Vred. Sint-Jans-Molenbeek 14 april 1998, *JLMB* 1998, 1446, noot T. DE RIDDER en M. VANDERMERSCH.

(*3) Cf. *Parl.St.* Kamer 1996-97, nr. 717/1, 8.

(*4) M. DAMBRE en B. HUBEAU, o.c., 311, nr. 816; L. STERCKX, ‘La loi du 13 avril 1997 sur les baux de résidence principale’, *RNB* 1997, (390) 401; N. VERHEYDEN-JEANMART en I. DURANT, l.c., 49, nr. 12; zie ook J. VANKERCKHOVE en M. VLIES, ‘Loi du 13 avril 1997 modifiant certaines dispositions en matière de baux’, *JT* 1997, 596, nr. 8; contra A. VAN OEVELEN, ‘Wijzigingen in het huurrecht (Wet van 13 april 1997)’, *RW* 1997-98, (729) 733, nr. 14 die voorstelt om in dergelijk geval de verhuurder wel tot de gerechtskosten te veroordelen.

betrekking door de verkrijger van het gehuurde goed (art. 9 Woninghuurwet), aangezien de verkrijger slechts een opzeggingstermijn van drie maanden moet respecteren. (*1) De huurder kan volgens sommigen in dergelijk geval enkel een controle *a priori* met betrekking tot de uitvoerbaarheid en oprechtheid van de opzegging aan de rechter vragen. (*2) VAN OEVELEN stelt voor om de huurder in dit geval toch toe te staan een eventueel verzoek om de band van verwantschap te bewijzen binnen een redelijke termijn (na het verstrijken van de wettelijke termijn) te laten formuleren. Als de verkrijger daaraan binnen de twee maanden geen gevolg geeft, zou de huurder alsnog binnen een redelijke termijn, een vordering tot nietigverklaring kunnen instellen. Die oplossing is gebaseerd op de vaststelling dat er een wettelijke onmogelijkheid bestaat om de voorgeschreven vervalltermijn na te komen. Voor de huurder betreft het een geval van overmacht, waardoor de sanctie van het rechtsverval, overeenkomstig hetgeen in het procesrecht wordt aanvaard, niet van toepassing is. (*3)

η. Mogelijkheid van controle *a priori* van het opzeggingsmotief

23 De rechter is er in principe toe gehouden een regelmatig gegeven opzegging desgevraagd te valideren. De rechter kan weliswaar nagaan of het motief op basis waarvan de opzegging is gegeven realiseerbaar is, maar het staat de rechter niet vrij op voorhand het proces te maken van de intenties van de verhuurder, temeer daar de Woninghuurwet een aanzienlijke schadevergoeding oplegt indien de verhuurder of zijn familielid de betrekking van het goed niet verwezenlijkt. (*4)

De rechter zal bijvoorbeeld kunnen weigeren een opzegging geldig te verklaren, indien de verhuurder een opzegging gaf om het goed te laten betrekken door familieleden, en bij nader toezien blijkt dat de verhuurder geen familieleden heeft en de verhuurder verklaard heeft het goed niet persoonlijk te zullen betrekken. Heeft de verhuurder wel familieleden, dan is het geenszins uitgesloten dat het motief van de opzegging wordt verwezenlijkt, en zou de rechter een intentieproces voeren indien hij op voorhand de geldigheid van die opzegging zou betwijfelen. Bij niet verwezenlijking van het motief van de opzegging kan achteraf uiteraard wel schadevergoeding worden gevraagd.

24 Wanneer men het hierboven beschreven onderscheid tussen een toegelaten controle *a priori* naar de uitvoerbaarheid en oprechtheid van een gegeven opzegging en het niet-toegelaten intentieproces in acht neemt, dient men te erkennen dat

(*1) *Parl.St.* Senaat 1996-97, nr. 505/3, 31.

(*2) J. VANKERCKHOVE en M. VLIES, 'Loi du 13 avril 1997 modifiant certaines dispositions en matière de baux', *JT* 1997, 596, nr. 8.

(*3) A. VAN OEVELEN, 'Wijzigingen in het huurrecht (Wet van 13 april 1997)', *RW* 1997-98, (729) 733-734, nr. 15.

(*4) Cf. in die zin: J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, l.c., 328, nr. 27; zie ook: B. HUBEAU, E. LANCKSWERDT en J. VANDE LANOTTE, o.c., 49, nr. 66, met referenties aldaar; G. ROMMEL, l.c., 275.

de rechter, voor wie de oprechtheid van de motivering van een opzegging wordt betwist, de taak heeft om aan de hand van feitelijke omstandigheden die de huur-overeenkomst en de opzegging begeleiden, een onderzoek naar de inhoudelijke geldigheid van de opzegging uit te voeren. (*1) In de rechtspraak tekent zich een tendens in die zin af. (*2) De rechter kan bijvoorbeeld een plaatsbezoek bevelen teneinde de uitvoerbaarheid van de opzegging voor eigen gebruik door een bejaarde verhuurster met betrekking tot een appartement op de eerste verdieping zonder lift na te gaan. (*3)

In geval van manifeste onoprechtheid of onuitvoerbaarheid van het beëindigings-motief dient de rechter de geldigverklaring van een gegeven opzegging te weigeren. (*4)

25 Het merendeel van de aangehaalde rechtspraak ondersteunt de controle *a priori* met een verwijzing naar het algemeen rechtsbeginsel van rechtsmisbruik, dat in contractuele verhoudingen gebaseerd is op het principe van de tenuitvoerlegging van overeenkomsten te goeder trouw (art. 1134, derde lid BW). (*5) De rechter heeft een marginaal toetsingsrecht op grond waarvan hij het ingeroepen motief slechts kan verwerpen als het kennelijk niet ernstig of niet oprecht is of als het klaarblijkelijk onuitvoerbaar is. (*6)

Zo werd de opzegging gegeven bij wijze van represaille omdat de huurder had aangedrongen op het uitvoeren van herstellingen als een abusief en onaanvaardbaar gebruik van contractuele rechten afgewezen. (*7)

De rechtbank te Gent oordeelt dat de rechter een zeker preventief toezicht, een marginaal toetsingsrecht heeft. De rechter mag zich echter niet in de plaats van de verhuurder stellen ten einde de opportuniteit of gepastheid van de opzegging te beoordelen, maar kan wel de oprechtheid van het voornemen en de waarschijnlijkheid van de uitvoering onderzoeken in het licht van de feitelijke gegevens. Hierbij is niet vereist dat het om een

(*1) M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 312-313, nr. 819.

(*2) Rb. Brugge 12 september 1991, *T.V.B.R.* 1993, 17; Rb. Brussel 22 december 1993, *JLMB* 1994, 781; Rb. Gent 18 maart 1994, *T.Vred.* 1994, 354 waarbij bevestigd wordt *Vred. Gent* (VII) 8 november 1993, *T.Vred.* 1994, 351; *Vred. Antwerpen* (IV) 16 maart 1994, *AJT* 1994-95, noot P. DE SMEDT; *Vred. Zomergem* 15 april 1994, *T.Vred.* 1994, 369 waar een analogische verwijzing wordt gemaakt naar *Cass.* 11 januari 1990, *Pas.* 1990, I, 563, met betrekking tot art. 16, I, 1° *Handelshuurwet*; *Vred. Sint-Niklaas* 23 januari 1995, *RW* 1996-97, 964; *Vred. Gent* 11 augustus 1995, *Huur.* 1997-98, 19, noot P. DE SMEDT; *Vred. Sint-Genesius-Rode* 27 oktober 1997, *T.Vred.* 1998, 373; contra *Vred. Namen* (II) 10 augustus 1993, *T.Vred.* 1993, 370, met afkeurende noot B. HUBEAU, 'De controle op de opzeggingsmotieven in de Woninghuurwet, a priori en/of a posteriori'; *Vred. Gent* (I) 3 februari 1995, *AJT* 1996-97, 151, noot P. DE SMEDT, *RNB* 1997, 433, noot D.S.

(*3) *Vred. Sint-Genesius-Rode* 27 oktober 1997, *T.Vred.* 1998, 373. In casu stelde de vrederechter vast dat de plaats-gesteldheid toeliet een zetellift te installeren.

(*4) M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 313, nr. 822; M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *o.c.*, 41, nr. 83; B. HUBEAU, Drie jaar toepassing van de nieuwe woninghuurwet, *o.c.*, 16, nr. 21; zie ook L. HERVE, 'La durée du bail de résidence principale', *o.c.*, 171, nr. 21; M. VANDERMERSCH en T. DE RIDDER, 'Les baux de neuf ans – Questions communes à certaines facultés de résiliation anticipée' in G. BENOIT, P. JADOUL en M. VANWIJCK-ALEXANDRE (eds.), *Le bail de résidence principale, 5 ans d'application de la loi du 20 février 1991*, Brussel, La Chartre, 1996, (79) 86-92; N. VERHEYDEN-JEANMART en I. DURANT, *l.c.*, 51, nr. 15.

(*5) *Cass.* 19 september 1983, *Arr.Cass.* 1983-84, 52, *Pas.* 1984, I, 55, *JT* 1985, 56, noot S. DUFRENE, *TBH* 1984, 276, *RW* 1983-84, 1480, *RCJB* 1986, 282, noot J.L. FAGNART.

(*6) A. Van Oevelen, 'Actualia woninghuurrecht (1998-2007)', *o.c.*, 23, nr. 22.

(*7) Rb. Brugge 12 september 1991, *T.V.B.R.* 1993, 17.

kennelijk bedrieglijke opzegging gaat; dergelijke bedrieglijke opzegging kan immers hoe dan ook op grond van bedrog (*fraus omnia corrumpit*) worden afgewezen. (*1) *In casu* had de rechter vastgesteld dat de verhuurder (nieuwe verkrijger) die opzegging voor eigen gebruik had gegeven, van plan was de woning eerst af te breken en opnieuw op te trekken. Aangezien het uitgesloten leek dat de verhuurder in die omstandigheden binnen het jaar na de teruggave het goed zou kunnen betrekken, werd de geldigverklaring van de opzegging afgewezen. De verhuurder had de opzeggingsmogelijkheid van artikel 3, § 4 (verbouwingswerken) dienen in te roepen, maar dit kon enkel tegen het einde van een driejarige periode.

6. Termijnen voor de aanvang en de duur van de betrekking van het gehuurde goed

26 Het goed moet binnen het jaar na het verstrijken van de opzegging door de verhuurder of, in geval van verlenging, na de teruggave ervan door de huurder, worden betrokken en moet gedurende ten minste twee jaar werkelijk en doorlopend betrokken blijven.

De oorspronkelijke tekst van artikel 3, § 2, derde lid Woninghuurwet vermeldde enkel de teruggave, dit is het moment waarop de verhuurder opnieuw de beschikking krijgt over het goed en de sleutels terugkrijgt, na de eventuele vaststelling van de gebreken. (*2)

De teruggave van het goed door de huurder moet volledig zijn, wat door de rechter dient te worden beoordeeld rekening houdend met alle feitelijke omstandigheden. (*3)

Door de wetswijziging van 13 april 1997 geldt voor opzeggingen gedaan vanaf 31 mei 1997 dat de teruggave van het verhuurde goed enkel als vertrekpunt van de termijn van één jaar geldt in geval van beëindiging van de huurovereenkomst na afloop van een verlenging wegens buitengewone omstandigheden (art. 11 Woninghuurwet), hetzij in onderling overleg vastgesteld tussen beide partijen, hetzij opgelegd door de rechter. In alle andere gevallen begint de termijn voor de verhuurder te lopen vanaf het verstrijken van de door de verhuurder gegeven opzegging. Een eventuele tegenopzegging door de huurder, waardoor deze vroeger het gehuurde goed zal verlaten, verandert daar niets aan. (*4) De omstandigheid dat de huurder het gehuurde goed na het verstrijken van de opzeggingstermijn zonder recht, noch titel blijft bezetten, is evenmin van aard de

(*1) Rb. Gent 18 maart 1994, *T.Vred.* 1994, 354; zie ook *Vred. Sint-Niklaas* 23 januari 1995, *RW* 1996-97, 964; *Vred. Gent* 11 augustus 1995, *Huur.* 1997-98, 19, noot P. DE SMEDT; *Vred. Sint-Genesius-Rode* 27 oktober 1997, *T.Vred.* 1998, 373; *Vred. Gent* 10 mei 1999, *AJT* 1999-2000, 265 en *Huur* 1998-99, 212.

(*2) J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, l.c., 328, nr. 28; Y. MERCHIEERS, Woninghuur en nieuw algemeen huurrecht, l.c., 74, nr. 80. In de memorie van toelichting werd de term 'teruggave' als volgt gepreciseerd: 'De term 'teruggave' is verkozen boven 'ontruiming', omdat deze laatste minder juridisch is. Het begrip 'teruggave' is een begrip van feitelijke en juridische aard. Het heeft betrekking op het tijdstip waarop de verhuurder werkelijk het genot van het goed terugkrijgt. In het merendeel van de gevallen valt dit tijdstip samen met het einde van de huurovereenkomst, maar het is mogelijk dat het erna valt, te weten wanneer bijvoorbeeld een gerechtelijk deskundigenonderzoek is bevolen of werken verplicht moeten worden uitgevoerd. In dat geval moet de deskundige de datum van teruggave vaststellen', *Parl.St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/1, 14.

(*3) Cass. 24 mei 2013, AR C.12.0456.N., *RW* 2014-15, 343, *TBO* 2013, 227.

(*4) M. DAMBRE en B. HUBEAU, o.c., 314, nr. 824; zie voor de discussie over dit punt onder de oorspronkelijke wettekst: M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, o.c., 43, nr. 86.

berekening van de termijn van één jaar te beïnvloeden. De verhuurder zal derhalve niet mogen talmen met een eventuele procedure strekkende tot uitdrijving van de huurder. (*1)

Een periode van bezetting ter bedde toegestaan door de verhuurder aan de gewezen huurder wijzigt de verplichtingen in geval van opzegging voor eigen gebruik niet. (*2)

Een door de rechter verleend uitstel van teruggave na een regelmatige opzegging voor eigen gebruik houdt geen verlenging van de huurovereenkomst in. De termijn waarbinnen de verhuurder het goed moet betrekken, gaat in bij het verstrijken van de opzeggingstermijn en niet bij de teruggave van het goed. (*3)

27 Niets lijkt zich ertegen te verzetten dat de verhuurder tijdens de periode van één jaar werken laat uitvoeren in afwachting van de betrekking van het goed. (*4) Zoals gezegd is het uitvoeren van werken echter niet gelijk te schakelen met het opzeggingsmotief ‘eigen betrekking’. (*5) De situatie waarbij de verhuurder het goed tijdens de periode van één jaar aan een andere huurder verhuurt, wordt hierna besproken. (*6)

De periode van twee jaar gedurende welke het goed werkelijk dient te worden betrokken, vangt aan te rekenen vanaf de datum van de werkelijke ingebruikneming door de verhuurder of zijn familielid. (*7) Werkelijk en doorlopend betrekken is niet hetzelfde als permanent betrekken; een regelmatig gebruik en genot van het goed, zonder onderbrekingen, door de in de wettekst aangeduide personen volstaat. (*8)

u. Dwingend recht in één enkele richting

28 Artikel 3, § 2 van de Woninghuurwet was aanvankelijk van dwingend recht. Dit hield o.m. in dat het voor de verhuurder uitgesloten was om via een contractueel beding af te zien van de mogelijkheid om het goed persoonlijk te betrekken. (*9)

Sinds de wetswijziging van 13 april 1997 kunnen partijen overeenkomen om die opzeggingsmogelijkheid uit te sluiten of te beperken. Daardoor is de regeling van artikel 3, § 2 Woninghuurwet niet langer als van dwingend recht te beschouwen. Die

(*1) Cf. Y. MERCHIEERS, ‘Duur, opzegging, beëindiging, huurverlenging’ in J. HERBOTS en Y. MERCHIEERS (ed.), *Woninghuur na de Wet van 13 april 1997*, Brugge, die Keure, 1997, (63) 92, nr. 42; J. VANKERCKHOVE en M. VLIES, ‘Loi du 13 avril 1997 modifiant certaines dispositions en matière de baux’, *JT* 1997, 597, nr. 9; A. VAN OEVELEN, ‘Wijzigingen in het huurrecht (wet van 13 april 1997)’, *RW* 1997-98, (729) 734, nr. 16.

(*2) Rb. Brussel 28 juni 2013, *JLMB* 2015, 1097 en *TBBR* 2015, 388, noot N. BERNARD, “Bail, résiliation pour occupation personnelle et convention d’occupation précaire: une clarification bienvenue”.

(*3) Cass. 9 maart 2019, *TBBR* 2018, 223, noot M. MEIRLAEN, “Zoektocht naar een evenwichtig woninghuurrecht”.

(*4) Y. MERCHIEERS m.m.v. M. DAMBRE, *Le bail de résidence principale*, 135, nr. 114; N. VERHEYDEN-JEANMART en I. DURANT, l.c., 52, nr. 16; M. VLIES, ‘Les baux de neuf ans ou plus – Les facultés de résiliation anticipée. Questions propres à chaque type de congé’, in *Le bail de résidence principale, 5 ans d’application de la loi du 20 février 1991*, G. BENOÎT, P. JADOUL en M. VANWIJCK-ALEXANDRE (ed.), Brussel, La Charte, 1996, (115) 122; Rb. Nijvel 3 februari 2009, *T.Vred.* 2011, 344.

(*5) Zie supra nr. 11.

(*6) Zie infra nr. 32.

(*7) Y. MERCHIEERS m.m.v. M. DAMBRE, *Le bail de résidence principale*, 136, nr. 115.

(*8) L. HERVE, ‘La durée du bail de résidence principale’, o.c., 164, nr. 13; B. LOUVEAUX, o.c., 135, nr. 152.

(*9) *Parl.St.* Senaat 1990-91, nr. 1190/2, 41.

mogelijkheid tot uitsluiting geldt ook voor de voor 31 mei 1997 gesloten huurovereenkomsten, aangezien de regeling van toepassing is op de lopende woninghuurovereenkomsten op het ogenblik van de inwerkingtreding van de huidige regeling.

De uitsluiting van de opzeggingsmogelijkheid kan uitdrukkelijk worden opgenomen, bijvoorbeeld als tegenprestatie van de verhuurder in het raam van een renovatiehuurcontract in de zin van artikel 8 van de Woninghuurwet, maar zou ook impliciet uit de gebruikte bewoordingen in het huurcontract kunnen blijken. Dit is bijvoorbeeld het geval met de clausules ‘de huurovereenkomst is aangegaan voor een niet opzegbare termijn van negen jaar’ of ‘voor een vaste termijn van negen jaar’. (*1) In een geval waarin partijen met betrekking tot de duur hadden verwezen naar de voor de invoering van de Woninghuurwet klassieke formule ‘3-6-9’, werd ten onrechte geconcludeerd dat daaruit duidelijk zou blijken dat het recht van de verhuurder om op te zeggen voor eigen gebruik contractueel werd uitgesloten. (*2)

Vermeldt het contract dat de huurovereenkomst is gesloten ‘overeenkomstig de bepalingen van de Woninghuurwet’ of een gelijkaardige formule dan impliceert dit de toepassing van alle bepalingen van de wet, inbegrepen de opzeggingsmogelijkheden voor de verhuurder. Stilzwijgende afstand van de opzeggingsmogelijkheden voor de verhuurder lijkt ons niet mogelijk, maar de verhuurder dient er zich voor te hoeden dubbelzinnige of onduidelijke bewoordingen te gebruiken die tegen hem zouden kunnen worden uitgelegd. (*3)

In plaats van de bepalingen met betrekking tot de opzegging te allen tijde voor persoonlijke betrekking als van aanvullend recht te bestempelen, is het wellicht juist om te stellen dat artikel 3, § 2 van de Woninghuurwet een bepaling van dwingend recht is in één enkele richting. (*4) De wetsbepaling kan ten nadele van de verhuurder worden uitgeschakeld of verzwakt door striktere voorwaarden en termijnen op te leggen of door de kring van begunstigten waarvoor opzegging kan worden gegeven te beperken. Wat evenwel niet kan, is de bepaling uit te breiden in het voordeel van de verhuurder en ten nadele van de huurder, bijvoorbeeld door de opzegging ook mogelijk te maken voor gebruik door bloedverwanten in de vierde graad of door de forfaitaire schadevergoeding in geval van niet-realisering van het opzeggingsmotief te verminderen. (*5)

k. Schadevergoeding, tenzij bewijs van buitengewone omstandigheden

29 Indien de verhuurder, zonder het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden, binnen de gestelde termijn en voorwaarden de betrekking van het goed niet

(*1) Y. MERCHERS m.m.v. M. DAMBRE, *Le bail de résidence principale*, 127, nr. 99.

(*2) Vred. Roeselare 29 juni 2004, *RW* 2006-07, 236.

(*3) Cf. Y. MERCHERS m.m.v. M. DAMBRE, *Le bail de résidence principale*, 126, nr. 99 en 127, nr. 101 die het voorbeeld geeft van de clause waarin gesteld wordt dat de huurovereenkomst voor 3-6-9 jaar werd aangegaan. Daaruit zou kunnen worden afgeleid dat impliciet afstand werd gedaan van de opzeggingsmogelijkheid te allen tijde voor persoonlijk gebruik.

(*4) N. VERHEYDEN-JEANMART en I. DURANT, l.c., 55, nr. 21.

(*5) M. DAMBRE en B. HUBEAU, o.c., 316, nr. 829; zie voor een toepassing Vred. Sint-Kwintens-Lennik 13 september 1999, *Huur* 1998-99, 210.

verwezenlijkt, heeft de huurder recht op een schadevergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur. Het bedrag van de laatst verschuldigde huurprijs wordt daarbij in aanmerking genomen (*1), met uitsluiting van de kosten. (*2)

Het is de huurder die moet bewijzen dat de verhuurder het onroerend goed niet heeft betrokken onder de voorwaarden en binnen de termijnen, bepaald in artikel 3, § 2 van de Woninghuurwet, wanneer hij aanspraak maakt op de vergoeding, bepaald in dit artikel. (*3) De huurder draagt aldus de aanvankelijke bewijslast, waarbij hij het niet-gevuld zijn van de wettelijke voorwaarde van het werkelijk betrekken van het goed met alle middelen kan aantonen. (*4) Een bij eenzijdig verzoekschrift gevraagde aanstelling van een deskundige of gerechtsdeurwaarder om in het voorheen verhuurde appartement allerlei vaststellingen te doen, zoals de aanwezigheid van proviand in de koelkast of het beslapen zijn van de bedden, werd afgewezen op grond van het door artikel 8 EVRM en artikel 17 BUPO beschermd recht op privacy en de onschendbaarheid van de woning. (*5)

De relatief zware sanctie beoogt de verhuurder die voor eigen gebruik heeft opgezegd, te ontraden lichtzinnig af te zien van de tenuitvoerlegging van het opzeggingsmotief. (*6)

De schadevergoeding van achttien maanden huur is forfaitair, dit wil zeggen dat de vrederechter niet over een appreciatiebevoegdheid beschikt om dit bedrag te verhogen of te verlagen. (*7) De huurder dient niet aan te tonen dat hij effectief schade heeft geleden: het bedrag is hem hoe dan ook verschuldigd. (*8)

30 Het begrip ‘*buitengewone omstandigheden*’ mag niet worden uitgebreid tot ‘*omstandigheden onafhankelijk van de wil van de verhuurder*’ omdat dit laatste begrip te onduidelijk is. (*9)

Om zich te kunnen beroepen op ‘*buitengewone omstandigheden*’, dient de verhuurder te bewijzen:

- dat hij goede redenen heeft, ernstige motieven, om het gehuurde goed niet te betrekken of te laten betrekken door zijn familieleden;
- dat het gaat om redenen buiten zijn wil en die niet aan zijn fout zijn te wijten;

(*1) M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 316, nr. 830; Y. MERCHIEERS, Woninghuur en nieuw algemeen huurrecht, l.c., 76, nr. 82; Y. MERCHIEERS m.m.v. M. DAMBRE, Le bail de résidence principale, 137, nr. 118; zie voor een toepassing: Rb. Brussel 16 december 2003, *Huur* 2004, 55.

(*2) L. HERVE, ‘La durée du bail de résidence principale’, *o.c.*, 172, nr. 22; zie voor een toepassing Rb. Bergen 11 februari 2004, *JLMB* 2006, 362.

(*3) Cass. 20 juni 2005, *Pas.* 2005, 1362.

(*4) Y. MERCHIEERS m.m.v. M. DAMBRE, Le bail de résidence principale, 136, nr. 116.

(*5) Vred. Bree 2 oktober 2014, *Huur* 2015, 78.

(*6) *Parl.St.* Senaat 1990-91, nr. 1190/2, 90.

(*7) *Parl.St.* Senaat 1990-91, nr. 1190/2, 90; Vred. Gent (I) 28 oktober 1994, *T.Vred.* 1995, 165, noot B. HUBEAU; M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *o.c.*, 43, nr. 88; N. VERHEYDEN-JEANMART en I. DURANT, l.c., 54, nr. 19.

(*8) B. HUBEAU, ‘De sanctiëring van de niet-uitvoëring van het opzeggingsmotief in de Woninghuurwet’ (noot onder Vred. Gent (I) 28 oktober 1994), *T.Vred.* 1995, 167; J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, l.c., 329, nr. 29.

(*9) *Parl.St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/10, 56.

- dat zij de verwezenlijking van het opzeggingsmotief onder normale omstandigheden verhinderen;
- en dat zij in redelijkheid niet te voorzien waren op het ogenblik dat de opzegging wordt gegeven. (*1)

De ‘*uitzonderlijke omstandigheden*’ bedoeld in artikel 3, § 3 van de Woninghuurwet kunnen volgens de minister van Justitie niet echt vergeleken worden met de ‘*gewichtige redenen*’ bedoeld in artikel 25, 3° van de Handelshuurwet. (*2) ‘*Uitzonderlijke omstandigheden*’ kunnen moeilijker worden ingeroepen dan ‘gewichtige redenen’. (*3)

Evident vallen onder het begrip ‘*buitengewone omstandigheden*’ toeval en overmacht, die er toe leiden dat de verhuurder in de onmogelijkheid verkeert om het goed zelf te betrekken of het door zijn familieleden te laten betrekken. Zo zal het overlijden of een ernstige ziekte van de verhuurder of zijn familielid als een buitengewone omstandigheid kunnen gelden, alsmede het verlies van de zaak door omstandigheden onafhankelijk van de wil van de verhuurder. (*4)

Wanneer het voor de verhuurder of zijn familielid tijdelijk onmogelijk is het goed te betrekken, zullen de verplichtingen voor hem tijdelijk worden opgeschort. (*5)

Of de verhuurder zich kan beroepen op buitengewone omstandigheden is uiteindelijk een feitenkwestie waarover de bodemrechter soeverein en naar billijkheid (*6) zal oordelen. Het betreft normale, praktische en menselijke redenen die de voorgenomen bewoning of het beoogde gebruik beletten. (*7) Als buitengewone omstandigheid werd aanvaard de op het ogenblik van de opzegging niet-voorzien overplaatsing van de managing director van een multinational naar Portugal, (*8) of het verkrijgen van een vaste en lucratieve betrekking bij een internationaal bedrijf. (*9) Dezelfde beoordeling werd terecht gemaakt ten gunste van een verhuurder die na de opzegging geslaagd werd verklaard voor een examen voor het Hof van Justitie te Luxemburg en daarvoor onmiddellijk werd opgeroepen, wat op het ogenblik van de opzegging redelijkerwijze niet

(*1) *Parl.St.* Senaat 1990-91, nr. 1190/2, 39; M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 317, nr. 832; A. Van Oevelen, ‘Actualia woninghuurrecht (1998-2007)’, *o.c.*, 24, nr. 25; Rb. Brugge 4 december 1998, *TWVR* 1999, 158; Rb. Veurne 1 maart 2001, *TWVR* 2002, 21, noot; Vred. Brasschaat 15 november 1994, *RW* 1995-96, 1351; Vred. Gent (VII) 1 april 1996, *T.Vred.* 1997, 191, *Huur* 1997-98, 299; Vred. Westerloo 26 mei 2000, *T.Vred.* 2003, 56; zie voor een voorstel tot classificatie M. DE POTTER DE TEN BROECK, “Buitengewone omstandigheden in artikel 3 van de woninghuurwet” *TBBR* 2013, 41-49.

(*2) *Parl.St.* Senaat 1990-91, nr. 1190/2, 38.

(*3) Cf. in die zin: J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, *l.c.*, 329, nr. 29.

(*4) M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 318, nr. 833; M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *o.c.*, 44, nr. 89.

(*5) J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, *l.c.*, 329, nr. 29.

(*6) Rb. Leuven 22 september 1993, *TBBR* 1994, 516; Vred. Messancy 5 februari 1997, *RRD* 1997, 306; Y. MERCHIEERS, *Woninghuur en nieuw algemeen huurrecht*, *l.c.*, 77, nr. 82.

(*7) Rb. Luik 29 juni 2005, *RNB* 2006, 447 en *T.Vred.* 2006, 257; zie ook Vred. Torhout 5 oktober 2010, *Huur* 2011, 71 en *TBBR* 2013, 38, noot M. DE POTTER DE TEN BROECK, “Buitengewone omstandigheden in artikel 3 van de woninghuurwet”; Vred. Zomergem 5 april 2013, *Huur* 2013, 185.

(*8) Vred. Gent (VII) 1 april 1996, *T.Vred.* 1997, 191, *Huur* 1997-98, 299.

(*9) Rb. Veurne 1 maart 2001, *TWVR* 2002, 21.

voorzienbaar was. (*1) Buitengewone omstandigheden werden niet aanvaard ingeval de verhuurder op eigen initiatief een betrekking in het buitenland had gezocht. (*2)

“*Menselijke relaties laten zich veelal niet dicteren door juridische wetmatigheden*”, aldus de vrederechter van Arendonk; het aangaan van een nieuwe relatie door de verhuurster en de daarna ontstane kinderwens met noodzaak tot medische en psychologische omkadering waren onvoorzienbaar op het tijdstip van de opzegging en werden aanvaard als buitengewone omstandigheden. (*3) De verzoening van de dochter van de verhuurder met haar echtgenoot, zodat zij binnen twee jaar het goed weer heeft verlaten, werd aanvaard als een buitengewone omstandigheid, namelijk een ernstige en legitieme reden die niet toerekenbaar is aan een fout van de verhuurder en die redelijkerwijze niet voorzienbaar was op het ogenblik dat de opzegging werd betekend. (*4) Dezelfde beoordeling werd gemaakt naar aanleiding van de hervatting van de samenwoning door de verhuurder na huwelijksproblemen, wat conform artikel 213 BW een wettelijke plicht is en niet was te voorzien op het ogenblik van de opzegging. (*5)

De bewezen en onvoorzienbare slechte bouwfysische staat van de woning werd als een buitengewone omstandigheid aanvaard. (*6)

Vrijwillige beschadigingen en vandalisme door de huurder, waardoor de verhuurder omvangrijkere en langer durende werken moest uitvoeren vooraleer de woning te kunnen betrekken, werden als buitengewone omstandigheden aanvaard. (*7) De beoordeling is anders indien de verhuurder zich niet vergewist heeft van de staat van het verhuurde goed vooraleer op te zeggen voor gebruik door zijn dochter, die weigerde het goed te betrekken gelet op de abominabele staat ervan. (*8)

Een rechterlijke beslissing waarbij de kinderen van de verhuurder werden toegewezen aan de in het buitenland verblijvende moeder werd aanvaard als een buitengewone omstandigheid. (*9)

31 Terecht werd geoordeeld dat het feit dat de in de opzegging vermelde dochter van de verhuurders niet in het opgezegde appartement ging wonen, maar in een woning die dicht bij haar werkplaats lag, geen uitzonderlijke omstandigheid uitmaakt als bedoeld in artikel 3, § 3. (*10)

Een echtscheiding na de opzegging van de huurder, waarbij het huurgoed aan de verhuurder werd toebedeeld geldt niet als buitengewone omstandigheid aangezien de

(*1) Vred. Kortrijk I 18 juni 2014, *T.Vred.* 2016, 201, noot H. MOENS en B. VERKEMPINCK, “Verhuis naar buitenland om professionele redenen als buitengewone omstandigheid bij de niet-nakoming van opzeggingsmotief van eigen gebruik bij woninghuur”.

(*2) Rb. Bergen 11 februari 2004, *JLMB* 2006, 362.

(*3) Vred. Arendonk 27 oktober 2009, *T.Vred.* 2012, 198.

(*4) Rb. Brussel 30 juni 2006, *JLMB* 2007, 996.

(*5) Vred. Beringen 9 december 2011, *T.Vred.* 2015, 190 bevestigd in beroep door Rb. Hasselt 4 februari 2013, *Huur* 2014, 45.

(*6) Vred. Westerlo 12 juni 2006, *RW* 2008-09, 1444.

(*7) Vred. Fléron 18 februari 2016, *T.Vred.* 2017, 333.

(*8) Vred. Antwerpen V 28 april 2015, *T.Vred.* 2016, 189.

(*9) Vred. Jodoigne-Perwez 28 april 2016, *T.Vred.* 2017, 287.

(*10) Vred. Gent (I) 28 oktober 1994, *T.Vred.* 1995, 165, noot B. HUBEAU.

verhuurder de woning perfect binnen de wettelijke termijn kon betrekken. (*1) Werden evenmin als buitengewone omstandigheid aanvaard de verbreking van de verloving van de zoon van de verhuurders, omdat er voor die zoon geen beletsel zou bestaan om het verhuurde appartement zonder verloofde te betrekken (*2) en, op grond van een gelijkwaardige motivering, de echtscheiding van de kleindochter van de verhuurders vooraleer zij haar intrek in het gehuurde goed had genomen. (*3) Ook de stopzetting van de uitbating van een handelszaak door de zoon van de verhuurders, gelet op de weinig winstgevende aard van de activiteit, werd niet als buitengewone omstandigheid aanvaard, aangezien de verhuurders die stopzetting met hun zoon hadden kunnen bespreken ten einde de periode van twee jaar te respecteren. Door dit niet te doen werd de omstandigheid als zijnde niet onafhankelijk van hun wil beoordeeld. (*4) Het vertrek van de dochter van de verhuurders anderhalve maand nadat zij het slachtoffer werd van een diefstal, waarbij zij niet persoonlijk aanwezig was, werd niet aanvaard als een buitengewone omstandigheid. (*5) Het feit dat de verhuurder gedwongen zou zijn om het gebouw te koop te stellen als gevolg van een geschil met zijn zoon, kwam evenmin in aanmerking als buitengewone omstandigheid, omdat de verkoop niet onafhankelijk was van de wil van de verhuurder. (*6) Een vergelijkbare beoordeling werd gemaakt ten aanzien van de gerechtelijke ontbinding van de huur op verzoek van de verhuurders, omdat de dochter van de verhuurders, in wiens voordeel de opzegging was gegeven, de huur niet betaalde. (*7) Buitengewone omstandigheden zijn normale, praktische en menselijke redenen die het voorgenomen gebruik verhinderen. Een probleem van claustrofobie in een lift werd niet aanvaard als een buitengewone omstandigheid. (*8) Financiële problemen waarmee de verhuurder te kampen kreeg wegens, volgens eigen zeggen, onbekwaamheid op het gebied van juridische en bankzaken, werden evenmin aanvaard, omdat zij niet onafhankelijk zijn van de wil van de verhuurder, noch onvoorzienbaar op het ogenblik van de opzegging. (*9) Een verhuurder die, vooraleer de eigen bewoning aan te vatten, verbouwingswerken wil uitvoeren aan zijn zonevreemde woning, kon in redelijkheid inschatten dat de regularisering en uitvoering van de werken niet binnen de termijn van een jaar konden geschieden en bewijst daarom niet dat er buitengewone omstandigheden aanwezig waren. (*10) Het besluit van de burgemeester tot

(*1) Vred. Torhout 5 oktober 2010, *Huur* 2011, 71 en *TBBR* 2013, 38, noot M. DE POTTER DE TEN BROECK, “Buitengewone omstandigheden in artikel 3 van de woninghuurwet”.

(*2) Vred. Brasschaat 15 november 1994, *RW* 1995-96, 1351; zie ook Rb. Veurne 1 maart 2001, *TWVR* 2002, 21.

(*3) Vred. Messancy 5 februari 1997, *RRD* 1997, 306; eenzelfde beoordeling werd gemaakt ten aanzien van echtelijke moeilijkheden en schuldenlast, zie Vred. Grimbergen 22 februari 2006, *Huur* 2008, 202.

(*4) Vred. Merksem 9 november 1995, *T.Vred.* 1998, 89.

(*5) Vred. Fontaine-l'Évêque 15 februari 2007, *T.Vred.* 2008, 148.

(*6) Rb. Luik 14 februari 2000, *Act.jur.baux* 2000, 69.

(*7) Vred. Hoei (II) 2 november 2004, *T.Vred.* 2008, 186, noot, bevestigd door Rb. Hoei 20 juni 2007, onuitg.

(*8) Rb. Luik 29 juni 2005, *RNB* 2006, 447 en *T.Vred.* 2006, 257.

(*9) Vred. Dour-Colfontaine 26 mei 2004, *T.Vred.* 2007, 166, noot P. BAURAIN.

(*10) Vred. Grimbergen 25 mei 2005, *Huur* 2008, 144; Rb. Brussel 28 juni 2013, *JLMB* 2015, 1097 en *TBBR* 2015, 388, noot N. BERNARD, “Bail, résiliation pour occupation personnelle et convention d’occupation précaire: une clarification bienvenue”; zie ook m.b.t. werken om een appartement, en studio tot één geheel om te vormen, waarvan geen sprake was ten tijde van de opzegging Rb. Brugge 16 mei 2012, *Huur* 2012, 194, noot S. CAEYERS.

onbewoonbaarverklaring van de woning na de door de verhuurder gegeven opzegging voor eigen gebruik is geen buitengewone omstandigheid indien de onbewoonbaarheid aan de verhuurder zelf te wijten is. (*1) De ziekenhuisopname van de zuster van de verhuurder is geen buitengewone omstandigheid indien niet bewezen wordt dat die opname de verhuys van de verhuurder naar de eigen woning verhinderde. (*2) In dezelfde zin werden ernstige hartproblemen van de partner van de verhuurder niet aanvaard wanneer uit niets blijkt dat een verhuys naar de voormalige huurwoning tegenaangewezen was om medische redenen en de verhuurders al een andere woning hadden gekocht tijdens de opzeggingstermijn. (*3) Het niet-betrekken van de opgezegde woning door de verhuurder om in te wonen bij zijn onder voorwaarden uit de gevangenis ontslagen moeder, volstaat niet als het bewijs niet voorligt van de noodzaak tot bijstand aan zijn moeder. (*4)

Buitengewone omstandigheden kunnen niet zonder meer worden gelijkgesteld met toeval of overmacht. De ernst ervan zal worden beoordeeld mede gelet op de *ratio legis*, nl. te voorkomen dat de verhuurder onder het voorwendsel van eigen gebruik de huurder op elk ogenblik zou kunnen opzeggen, terwijl niet ernstig aan eigen gebruik wordt gedacht. Dit is bijvoorbeeld het geval voor een verhuurder die opzegt voor zeggend gebruik door zijn kleindochter, terwijl uit de concrete gegevens van het dossier blijkt dat dit nooit de bedoeling was, maar dat de verhuurder zich wou ontdoen van een huurder die hem aanmaningen had verstuurd wegens ernstige woningkwaliteitsproblemen. (*5) Met betrekking tot artikel 4, § 4 van de wet van 22 december 1989, dat een analoge bepaling inhield, werd de met een doktersverslag gestaafde psychische toestand die het de verhuurder onmogelijk maakte gedurende de volledige periode van twee jaar de voorheen verhuurde woning te betrekken, als buitengewone omstandigheid aanvaard. (*6)

32 De huurder zal niet onmiddellijk aanspraak kunnen maken op de schadevergoeding indien de verhuurder het goed onmiddellijk na de ontruiming te huur stelt. De verhuurder zal slechts getroffen worden door de sanctie indien hij het gehuurde goed niet tijdig (binnen het jaar) en gedurende tenminste twee jaar werkelijk en doorlopend betreft. Het loutere feit van het aanbrengen van een affiche van tehuurstelling leidt niet automatisch tot de toepassing van de sanctie. De vraag of de verhuurder in afwachting van de eigen betrekking het goed mag verhuren aan een derde (*7), werd tijdens de bespreking in de Senaatscommissie ontkennend beantwoord. Deze stelling lijkt evenwel betwistbaar. Omdat de woning slechts betrokken moet worden binnen het jaar na de teruggave, is de vraag of de verhuurder in

(*1) Vred. Antwerpen (X) 27 december 2007, *RW* 2008-09, 1779.

(*2) Vred. Veurne 26 oktober 2006, *TGR* 2007, 240.

(*3) Vred. Zomergem 6 mei 2011, *Huur* 2011, 178 en *T.Vred.* 2013, 261; zie ook Vred. Gent IV 12 april 2011, *T.Vred.* 2013, 328.

(*4) Vred. Oudenaarde-Kruishoutem 26 maart 2018, *T.Vred.* 2019, 30.

(*5) Vred. Zomergem 5 april 2013, *T.Vred.* 2015, 173.

(*6) Rb. Leuven 22 september 1993, *TBBR* 1994, 516.

(*7) *Parl.St.* Senaat 1990-91, nr. 1190/2, 91.

tussentijd het goed nog voor een korte periode aan iemand anders mag verhuren niet zo ver gezocht. Hoewel tijdens de bespreking in de Senaatscommissie werd gesteld dat dit niet kon, moet worden vastgesteld dat een dergelijke handelwijze niet in strijd komt met de wettelijke bepalingen. (*1) De wet schrijft enkel voor binnen welke termijn en voor hoelang het goed moet worden betrokken, meer niet. Er valt derhalve niet goed in te zien op basis van welke bepaling een korte verhuring, die wordt beëindigd binnen het jaar na de teruggave van het goed, door een sanctie zou moeten worden getroffen, indien het goed nadien wel door de verhuurder of zijn familielid wordt betrokken.

De huurder zal de schadevergoeding slechts kunnen vorderen na een termijn van één jaar, tenzij hij kan bewijzen dat het goed inmiddels werd verhuurd aan een derde, en dit voor een termijn die zich uitstrekt tot voorbij het tijdstip dat ligt op één jaar na de teruggave van het goed. (*2) Uiteraard kan men de huurder niet tegenwerpen dat hij afstand heeft gedaan van zijn vorderingsrecht wegens de niet-naleving door de verhuurder van de opzegging voor eigen gebruik door het enkele feit dat hij het gehuurde goed bij het verstrijken van de opzeggingstermijn heeft verlaten. (*3)

33 Indien het goed daadwerkelijk wordt betrokken door de aangeduide persoon, maar niet gedurende de voorgeschreven periode van twee jaar, kan de huurder de vordering slechts na twee jaar inleiden, tenzij hij kan bewijzen dat het goed voordien aan een derde werd verhuurd. (*4)

34 De opzeggingsmogelijkheid voor eigen gebruik kan de verhuurder geen *carte blanche* voor onzorgvuldig optreden en ondoordacht contracteren verschaffen. De verhuurder die een huur van negen jaar sluit en die de overeenkomst vrijwel onmiddellijk na de inwerkingtreding voor zijn eigen gebruik opzegt, zal gehouden zijn tot het betalen van schadevergoeding. De grondslag hiervan is de fout die werd begaan in de loop van de onderhandelingen die de overeenkomst voorafgingen. (*5) Deze vorm van rechtsmisbruik in de precontractuele fase, de zogenaamde *culpa in contrahendo*, vindt haar grondslag in de artikelen 1382-1383 BW. Of de opzegging zelf als rechtsmisbruik, gegrond op artikel 1134, derde lid BW zou kunnen worden gekwalificeerd, lijkt minder vanzelfsprekend, gelet op de aan de verhuurder toegekende opzeggingsmogelijkheid. In een geval waarin een verhuurder een woninghuurovereenkomst voor negen jaar vrijwel onmiddellijk na de inwerkingtreding

(*1) M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *o.c.*, 45, nr. 90; B. LOUVEAUX, *o.c.*, 135, nr. 151; Y. MERCHIEERS, Woninghuur en nieuw algemeen huurrecht, *I.c.*, 75, nr. 80; Y. MERCHIEERS m.m.v. M. DAMBRE, Le bail de résidence principale, 135, nr. 114; J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, *I.c.*, 328, nr. 28; M. VLIES, 'Les baux de neuf ans ou plus – Les facultés de résiliation anticipée. Questions propres à chaque type de congé', in Le bail de résidence principale, 5 ans d'application de la loi du 20 février 1991, G. BENOIT, P. JADOUL en M. VANWIJCK-ALEXANDRE (ed.), Brussel, La Charte, 1996, (115)129; contra N. VERHEYDEN-JEANMART, *I.c.*, 60, nr. 59.

(*2) M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 320, nr. 840.

(*3) Rb. Bergen 11 februari 2004, *JLMB* 2006, 362.

(*4) *Parl.St.* Senaat 1990-91, nr. 1190/2, 91.

(*5) Cf. in die zin: J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, *I.c.*, 328, nr. 27.

voor eigen gebruik had opgezegd, werd geoordeeld dat de verhuurder moest instaan voor de betaling van een schadevergoeding aan de huurder, omdat het gaat om een geval van rechtsmisbruik. (*1)

λ. Aanvangspunt en berekening van de opzeggingstermijn

35 In de gevallen van woninghuur waarin een opzegging te allen tijde kan worden gegeven, neemt de opzeggingstermijn een aanvang de eerste dag van de maand die volgt op de maand tijdens welke de opzegging wordt gegeven (art. 3, § 9 Woninghuurwet). Die regeling is van toepassing op de opzeggingen van de verhuurder voor eigen gebruik die vanaf 31 mei 1997 worden gegeven.

36 In de rechtspraak en Franstalige rechtsleer vindt men de stelling terug dat voor de berekening van de opzeggingstermijn rekening dient te worden gehouden met de dag van aanbidding van de opzeggingsbrief door de Post aan de bestemming. (*2) Hetzelfde standpunt werd verdedigd tijdens de parlementaire bespreking. (*3) Dit lijkt op het eerste gezicht overeen te stemmen met de leer van de cassatiearresten van 8 juni 1973: de datum van de opzegging is die van de betekening, indien de opzegging bij gerechtsdeurwaardersexploot wordt gegeven of die van de aanbidding van de brief aan de woonplaats van de huurder, indien de opzegging bij ter post aangetekende brief wordt gedaan. (*4) Evenwel blijkt dit geen valabel argument indien men die cassatiearresten in hun juiste context plaatst. (*5)

Bovendien lijkt die leer niet in overeenstemming te zijn met de aard van de opzegging, namelijk een eenzijdige rechtshandeling afhankelijk van de eenzijdige wilsuiking van de contractpartij die opzegt. (*6) Door de aanvang van de opzeggingstermijn afhankelijk te stellen van de kennisgeving aan de bestemming voegt men een voorwaarde toe die niet terug te vinden is in de tekst van artikel 3, § 9 Woninghuurwet. De kennisgeving van een opzegging heeft tot gevolg dat de opzegging onherroepelijk wordt, dat

(*1) Rb. Gent 23 februari 2001, *TGR* 2001, 267; zie ook Vred. Ronse 12 mei 2011, *T.Vred.* 2013, 242; Vred. Schilde 16 juni 2015, *T.Vred.* 2017, 261.

(*2) Vred. Doornik (I) 22 augustus 1997, *Act.jur.baux* 1998, 86, noot B. LOUVEAUX; Vred. Sint-Jans-Molenbeek 14 april 1998, *JLMB* 1998, 1446, noot T. DE RIDDER en M. VANDERMERSCH, 'Prise de cours des congés locatifs pouvant être donnés 'à tout moment': controverse suscitée par l'article 3, paragraphe 9 de la loi sur les baux de résidence principale'; L. HERVE, 'La durée du bail de résidence principale', *o.c.*, 166, nr. 14; N. VERHEYDEN-JEANMART en I. DURANT, *l.c.*, 44, nr. 6.

(*3) *Parl.St.* Kamer 1999-97, nr. 717/7, 29-30.

(*4) Cass. 8 juni 1973, *Pas.* 1973, I, 938 en 939.

(*5) Het betrof telkens een discussie over de geldigheid van een opzegging inzake landpacht (oud art. 1776 BW). De bepaling stelde dat een nieuwe opzegging door de verpachter slechts kon worden gedaan drie jaar na de kennisgeving van de door de rechter niet geldig verklaarde opzegging. Thans vindt men een gelijkaardige regeling terug in artikel 12.8 van de Pachtwet. Noch in het gemene huurrecht, noch in de bepalingen van de Woninghuurwet wordt de opzegging echter afhankelijk gesteld van een uitdrukkelijk in de wet vermelde kennisgeving. Art. 3, § 2 Woninghuurwet spreekt van het 'voornemen' van de verhuurder en van het geven van een opzegging.

(*6) Zie *supra* nr. 8.

diegene die opzegt niet meer kan terugkomen op zijn eenzijdige wilsuiking. (*1) De kennisgeving wordt beschouwd als een grondvereiste voor een geldige eenzijdige wilsuiking én voor een opzegging. (*2) Die principes zeggen echter niets over de ontvangst van de kennisgeving, de zogenaamde kennisneming door de opgezegde partij. Derhalve kan men beschouwen als dag waarop de opzegging werd gedaan, de dag waarop de contractpartij de huurovereenkomst opzegt en de kennisgeving verstuurt en niet de dag waarop de wederpartij van de wilsuiking kennis heeft genomen. (*3) Op het gebied van woninghuur spreekt artikel 3, § 9 enkel van het “doen” van een opzegging en niet van de ontvangst ervan of de aanbieding aan de huurder. Derhalve lijkt de datum van de poststempel het vertrekpunt van de opzeggingstermijn te bepalen indien de opzegging bij ter post aangetekende brief wordt gedaan. Bij een opzegging per e-mail zal de datum van verzending van de e-mail bepalend zijn.

Ter ondersteuning van dit standpunt kan erop worden gewezen dat het Hof van Cassatie met betrekking tot gelijkaardige regelingen inzake consumentenkrediet (*4) en gerechtelijk recht (*5) heeft aangestipt dat het aanbieden van de (aangetekende) brief aan de bestemming een voorwaarde die daarin niet is vervat aan de wet toevoegt. De bepalingen van het Gerechtelijk Wetboek vermelden nochtans ook de term ‘kennisgeving’. De leer van de cassatiearresten van 8 juni 1973 kan op het gebied van woninghuur dan ook niet worden toegepast.

Wordt een te korte opzeggingstermijn gegeven, dan zal de opzeggingstermijn worden verlengd tot aan de datum die in acht had moeten worden genomen. (*6)

ii. Het uitvoeren van werken

α. Principe

37 Bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode kan de verhuurder de huurovereenkomst beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden indien hij voornemens is het onroerend goed of een gedeelte ervan weder op te

(*1) P. VAN OMMESLAGHE, ‘Examen de jurisprudence (1974-1982). Les obligations’, *RCJB* 1988, 37, nr. 147; K. VAN RAEMDONCK, ‘Een vroegtijdige opzegging is niet ongeldig’ (noot onder Vred. Wolvertem 6 juni 1996), *RW* 1997-98, 309.

(*2) R. VAN RANSBEECK, ‘De opzegging’, *RW* 1995-96, 347, nr. 17.

(*3) M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 321, nr. 845; zie ook Y. MERCHIEERS, Woninghuur na de Wet van 13 april 1997, l.c., 117, nr. 75 met een verwijzing naar Cass. 25 november 1993, *Arr.Cass.* 1993, 984; *TBBR* 1995, 284, noot B. HUBEAU, ‘De vormvereisten bij een opzegging van de huurovereenkomst wegens eigen bewoning’; A. VAN OEVELEN, ‘Wijzigingen in het huurrecht (Wet van 13 april 1997)’, *RW* 1997-98, (729) 736, nr. 22.

(*4) Cass. 17 november 1995, *Arr.Cass.* 1995, 1023, noot; *TBH*, 1997, 175, noot D. BLOMMAERT en F. NICHELIS.

(*5) Cass. 17 maart 1997, *JLMB* 1997, 707, noot G. DE LEVAL, ‘La date de l’effet de la notification’; Cass. 9 december 1996, *P. & B.* 1997, 46, noot B. MAES, ‘Het begrip ‘kennisgeving’ als vertrekpunt van de termijn van hoger beroep’; *RW* 1997-98, 682, noot J. LAENENS, ‘De kennisgeving van een beslissing als vertrekpunt van een vervallstermijn’.

(*6) M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 301, nr. 781; B. VAN BAEVEGHEM, ‘Struikelen over een ontijdige opzegging: enkele wolfjagers en schietgeweren van de Woninghuurwet’ (noot onder Cass. 22 april 2005), *RABG* 2006, 32; N. VERHEYDEN-JEANMART en I. DURANT, l.c., 50, nr. 14 en 60, nr. 28; cf. in verband met de opzegging overeenkomstig art. 4, § 1, a van de wet van 22 december 1989 op de bescherming van de gezinswoning: Cass. 25 november 1993, *Arr.Cass.* 1993, 984; *TBBR* 1995, 284, noot B. HUBEAU, ‘De vormvereisten bij een opzegging van de huurovereenkomst wegens eigen bewoning’; zie ook supra nr. 17.

bouwen, te verbouwen of te renoveren (art. 3, § 3 Woninghuurwet). De werken moeten qua aard en omvang aan bepaalde voorwaarden voldoen, en zij dienen te worden aangevat en beëindigd binnen de voorgeschreven termijnen.

De opzeggingsmogelijkheid naar aanleiding van ingrijpende bouw- of verbouwingswerken werd in grote mate overgenomen uit artikel 4 van de wet van 22 december 1989 op de bescherming van de gezinswoning. (*1) Bijgevolg zijn de parlementaire besprekingen naar aanleiding van dat wetsontwerp grotendeels relevant voor de interpretatie van artikel 3, § 3 van de Woninghuurwet. (*2) Er kan ook worden verwezen naar de tijdelijke huurwetten in de periode 1975-85, waarin de opzeggingsmogelijkheid voor het uitvoeren van werkzaamheden eveneens was opgenomen. (*3)

38 Weder opbouwen, verbouwen en renoveren zijn duidelijk andere begrippen dan het uitvoeren van onderhouds- en herstellingswerken waartoe de verhuurder op grond van het algemeen huurrecht, maar ook op grond van de specifieke kwaliteitseisen van artikel 2 Woninghuurwet, gehouden is. De opzeggingsmogelijkheid wordt toegekend aan de verhuurders teneinde hen in staat te stellen het vastgoedpatrimonium te renoveren. Het betreft belangrijke werken waarvan de uitvoering onmogelijk is zolang het onroerend goed wordt bewoond door de huurder. (*4) Gelet op de *ratio legis* is het niet aanvaardbaar dat de werken waarvoor de opzegging wordt gegeven, bestaan in het uitvoeren van de onderhouds- en herstelverplichting van de verhuurder op grond van de artikelen 1719, 2° en 1720, tweede lid van het BW. (*5)

(*1) BS 30 december 1989.

(*2) In de memorie van toelichting wordt uitdrukkelijk verwezen naar de besprekingen van de wet van 22 december 1989 (*Parl.St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/1, 14).

(*3) Zie art. 6 wet 10 april 1975 betreffende de huurprijzen van woningen (BS 16 april 1975); art. 40 wet 30 maart 1976 betreffende de economische herstelmaatregelen (BS 1 april 1976); art. 9 wet 24 december 1976, betreffende het behoud van de tewerkstelling, de koopkracht en het concurrentievermogen van de economie (BS 30 december 1976); art. 5 wet 27 december 1977 tot regeling voor 1978 van de huur- en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen (BS 26 december 1977), verlengd door wet 13 november 1978 tot tijdelijke regeling van de huur- en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen (BS 29 november 1978) en door wet 24 december 1979 houdende dringende maatregelen van budgettair beheer (BS 28 december 1979); art. 4 wet 23 december 1980 tot tijdelijke regeling van de huur- en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen (BS 25 december 1980); art. 4 wet 24 december 1981 tot tijdelijke regeling van de huur- en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen (BS 30 december 1981); art. 4 wet 30 december 1982 tot tijdelijke regeling van de huur- en andere overeenkomsten die het genot van een onroerend goed verlenen (BS 31 december 1982).

(*4) M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 323, nr. 851; Y. MERCHIERs m.m.v. M. DAMBRE, *Le bail de résidence principale*, 139, nr. 122.

(*5) M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 323, nr. 851; B. LOUVEAUX, *o.c.*, 142, nr. 162; Y. MERCHIERs, *Woninghuur na de Wet van 13 april 1997*, *l.c.*, 99, nr. 48; N. VERHEYDEN-JEANMART en I. DURANT, *l.c.*, 58, nr. 25; cf. L. HERVE, 'La durée du bail de résidence principale', *o.c.*, 177, nr. 27.

Artikel 1724 BW blijft onverkort van toepassing: de verhuurder heeft het recht om dringende herstellingen uit te voeren die niet tot het einde van de huur kunnen worden uitgesteld. (*1)

β. Bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode – opzeggingstermijn

39 Het opzeggingsmotief verbouwingswerken kan volgens artikel 3, § 3 van de Woninghuurwet worden ingeroepen bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode. Hoewel dit niet *expressis verbis* in de tekst is bepaald, kan een opzegging wegens verbouwingswerken ook worden gegeven bij het einde van de negenjarige periode. (*2) Dit lijkt in geval van een negenjarige woninghuur echter weinig relevant of raadzaam, omdat de verhuurder ook kan opzeggen zonder motief en zonder vergoeding of bijkomende verbintenissen met betrekking tot het opzeggingsmotief overeenkomstig artikel 3, § 1, tweede lid van de Woninghuurwet.

De opzegging dient de huurder te bereiken uiterlijk de laatste dag van de zevende maand vóór het einde van een driejarige periode. (*3)

Werd de opzegging te laat betekend, dan is zij ongeldig. Deze vorm van ontijdigheid kan niet worden hersteld wegens de dwingendrechtelijke opzeggingstermijn van uiterlijk zes maanden vóór het verstrijken van de eerste of tweede driejarige periode. Men kan van een te laat opgezegde huurder niet eisen dat hij zich tijdig tegen een te late opzegging dient te verzetten, omdat de relatieve nietigheid van de opzegging door zijn stilzitten gedekt zou zijn. In de regel blijft een te late opzegging immers zonder rechtsgevolg, zodat louter stilzitten van de huurder niet volstaat om er zijn instemming met de opzegging uit af te leiden. (*4) Als de opzeggingstermijn van zes maanden niet werd in acht genomen, zal de verhuurder het einde van een volgende driejarige periode moeten afwachten om opnieuw rechtsgeldig de opzegging te kunnen betekenen. (*5)

Als opgezegde partij kan de huurder evenwel gebruik maken van zijn fundamenteel keuzerecht op grond van artikel 1184, tweede lid BW. Hij kan de ongeldigheid van de opzegging opwerpen en opteren voor de verdere uitvoering van de huurovereenkomst of hij kan de foutieve beëindiging van de huurovereenkomst door de verhuurder

(*1) M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *o.c.*, 46, nr. 92; F. LIEVENS en D. LYBAERT, *l.c.*, 52; cf. M. VLIES, 'Les baux de neuf ans ou plus – Les facultés de résiliation anticipée. Questions propres à chaque type de congé', in *Le bail de résidence principale, 5 ans d'application de la loi du 20 février 1991*, G. BENOIT, P. JADOUL en M. VANWIJCK-ALEXANDRE (ed.), Brussel, La Chartre, 1996, (115) 136-138 die meent dat artikel 1724 BW alsook de uitvoering van werken die de huurder volgens het huurcontract dient te ondergaan de enige werken zijn die geen aanleiding kunnen geven tot een opzegging overeenkomstig art. 3, § 3 Woninghuurwet.

(*2) J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, *l.c.*, 329, nr. 30.

(*3) L. HERVE, 'La durée du bail de résidence principale', *o.c.*, 179, nr. 31; B. LOUVEAUX, *o.c.*, 150, nr. 172.

(*4) B. VAN BAEVEGHEM, 'Struikelen over een ontijdige opzegging: enkele wolfjizers en schietgeweren van de Woninghuurwet' (noot onder Cass. 22 april 2005), *RABG* 2006, 32-33.

(*5) M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 324, nr. 854; Y. MERCHERS, *Woninghuur en nieuw algemeen huurrecht, l.c.*, 84, nr. 93; cf. L. HERVE, 'La durée du bail de résidence principale', *o.c.*, 179, nr. 30; B. VAN BAEVEGHEM, *l.c.*, 32.

aangrijpen om de woning te verlaten, de ontbinding van de woninghuurovereenkomst te laten vaststellen en schadevergoeding volgens het gemene recht te vorderen. (*1)

γ. Te allen tijde in geval van verscheidene woningen in eenzelfde gebouw

40 Indien de werken verscheidene woningen in eenzelfde gebouw betreffen, kan de verhuurder met het oog op het goede verloop van de werken op ieder tijdstip de huurovereenkomsten opzeggen met een opzeggingstermijn van zes maanden, voor zover dit niet tijdens het eerste jaar geschiedt. (*2) Die uitzondering komt tegemoet aan de soms onoverkomelijke problemen waartoe de oorspronkelijke wettekst aanleiding gaf indien in eenzelfde gebouw verschillende woningen door diverse huurders met elk een ander huurcontract werden betrokken. De verhuurder van een appartementsgebouw dient niet langer het einde van de driejarige periode van elke huurovereenkomst af te wachten. Het gebruik van de term ‘woningen’ duidt erop dat de delen van het goed bestemd moeten zijn voor huisvesting (hoofdverblijf of tweede verblijf) (*3), zonder dat echter vereist is dat alle woningen waaraan werken worden uitgevoerd en waarvan de kostprijs in rekening kan worden gebracht, ook effectief bewoond zijn op het ogenblik van de opzegging.

41 In de parlementaire voorbereiding wordt aangegeven dat indien de verhuurder toch zou opzeggen gedurende het eerste jaar, de opzeggingstermijn verlengd wordt tot het einde van het eerste huurjaar, zodat de huurder alleszins twaalf maanden woonzekerheid geniet. (*4) Het lijkt ons meer in overeenstemming met de wettekst om de opzeggingstermijn in een dergelijk geval pas te laten aanvangen na het einde van het eerste huurjaar.

42 Wordt een te korte opzeggingstermijn gegeven, dan kan dezelfde oplossing worden toegepast als bij de opzegging voor eigen gebruik: de opzeggingstermijn zal worden verlengd tot aan de datum die in acht had moeten worden genomen. (*5)

43 De verhuurder is niet verplicht alle huurders op hetzelfde ogenblik op te zeggen. De planning van de werken kan een andere regeling verantwoorden. (*6) Bij

(*1) Zie hierover in verband met de gelijkaardige problematiek van een ontijdige opzegging zonder motief tegen het einde van de eerste of tweede driejarige periode: B. HUBEAU, ‘De rechtsgevolgen van een met de Woninghuurwet strijdige opzegging’ (noot onder Rb. Luik 31 januari 1994), *T.Vred.* 1994, 203; A. VAN OEVELEN, ‘Kroniek van het huurrecht (1990-1995): gemeenrechtelijke huur, woninghuur en handelshuur’, *RW* 1996-97, (1105) 1118, nr. 33; K. VAN RAEMDONCK, ‘Een vroegtijdige opzegging is niet ongeldig’ (noot onder Vred. Wolveterm 6 juni 1996), *RW* 1997-98, 309; cf. Cass. 2 februari 1989, *Arr.Cass.* 1988-89, 655; *RW* 1989-90, 538.

(*2) Art. 3, § 3, tweede lid Woninghuurwet als gewijzigd door art. 6, 5° wet 13 april 1997.

(*3) Contra: Vred. Brussel 25 maart 1998, *Act.jur.baux* 1998, 88, err. 111.

(*4) *Parl.St.* Kamer 1996-97, nr. 717/7, 27.

(*5) M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 325, nr. 857; N. VERHEYDEN-JEANMART en I. DURANT, *l.c.*, 60, nr. 28; zie ook *supra* nrs. 17 en 36.

(*6) *Parl.St.* Kamer 1996-97, nr. 717/1, 9-10.

de eventuele rechterlijke controle *a priori* zou wel kunnen worden nagegaan of dergelijke gespreide opzeggingen in overeenstemming zijn met het wettelijke ver-eiste van ‘het goede verloop van de werken’. (*1)

8. Termijn voor het aanvatten en beëindigen van de werken

44 De werken moeten worden aangevat binnen zes maanden en beëindigd zijn binnen vierentwintig maanden na het verstrijken van de door de verhuurder gegeven opzegging of, ingeval van verlenging, na de teruggave van het goed door de huurder. Wat dient te worden verstaan onder het begrip ‘teruggave’ werd hierboven reeds uiteengezet. (*2) Het beëindigen van de werken valt samen met het ogenblik waarop een proces-verbaal van voorlopige oplevering kan worden opgesteld of wordt vastgesteld dat het gehuurde goed op een normale wijze kan worden bewoond. (*3)

Het aanvatten en beëindigen van de werken binnen de wettelijke termijnen kan problemen scheppen bij appartementsgebouwen, indien de huurovereenkomsten met betrekking tot de individuele appartementen op verschillende tijdstippen worden opge-zegd. De voorkeur dient hier te worden verleend aan de oplossing waarbij de termijn van zes maanden waarbinnen met de werken een aanvang moet worden genomen (en van vierentwintig maanden voor de beëindiging ervan) slechts begint te lopen vanaf de datum van beëindiging van de opzeggingstermijn of de teruggave van het laatste appartement. (*4)

ε. Kostprijs van de werken

45 De werken moeten meer kosten dan drie jaar huur van het verhuurde goed.

Als huurprijs moet worden genomen de huurprijs die eisbaar is op het ogenblik dat de opzegging wordt gegeven. Bedoeld wordt de netto-huurprijs, dus de huurprijs zonder de kosten en de lasten (*5), tenzij deze contractueel in de totale huurprijs opgenomen werden. (*6)

46 Indien het gebouw waarin het goed gelegen is (bijvoorbeeld een appartements-gebouw) uit verscheidene verhuurde woningen bestaat die aan dezelfde verhuurder

(*1) J. VANKERCKHOVE en M. VLIES, ‘Loi du 13 avril 1997 modifiant certaines dispositions en matière de baux’, *JT* 1997, 597, nr. 11; N. VERHEYDEN-JEANMART en I. DURANT, l.c., 60, nr. 28 die erop wijzen dat de wettekst dit als een, zij het wat vage, toepassingsvoorwaarde stelt om van het uitzonderingsregime te kunnen genieten.

(*2) Zie supra nr. 26.

(*3) L. HERVE, ‘La durée du bail de résidence principale’, o.c., 178, nr. 28; B. LOUVEAUX, o.c., 157, nr. 185.

(*4) M. DAMBRE en B. HUBEAU, o.c., 326, nr. 860; P. DE SMEDT, ‘Opzegging wegens het uitvoeren van werken aan appartementen in eenzelfde gebouw: laattijdige aanvang van de werken, aard van de werken die de kostprijs bepalen en de bij de opzegging te verstrekken documenten... of een hand vol vliegen’ (noot onder Vred. Oostende (II) 11 januari 1996), *Huur* 1997-98, 223-225; Y. MERCHERS, Woninghuur na de Wet van 13 april 1997, l.c., 106-107; Y. MERCHERS m.m.v. M. DAMBRE, *Le bail de résidence principale*, 144, nr. 132.

(*5) D. MEULEMANS, *De nieuwe woninghuurwet*, Kalmthout, Biblo, 1991, 55, nr. 145.

(*6) Y. MERCHERS, *Woninghuur en nieuw algemeen huurrecht*, l.c., 81, nr. 89; Y. MERCHERS m.m.v. M. DAMBRE, *Le bail de résidence principale*, 141, nr. 125.

toebehoren en die van de werkzaamheden hinder ondervinden, moeten de werken meer kosten dan twee jaar huur voor al die woningen samen. Door de kostprijs van de werken bij appartementsgebouwen minder hoog te leggen wordt meer rekening gehouden met renovatieprojecten die de structuur van appartementen gelegen in hetzelfde gebouw wijzigen, of die met het oog op een rationalisering van de kosten, in verschillende woningen op hetzelfde tijdstip moeten worden uitgevoerd. De minder strenge voorwaarde inzake de kostprijs maakt het mogelijk ernstige problemen op te lossen waarmee de verhuurder of de koper zouden kunnen worden geconfronteerd indien zij voornemens zijn in verscheidene appartementen van hetzelfde gebouw werken uit te voeren waarvan de kostprijs per appartement niet drie jaar huur bedraagt. (*1) In de memorie van toelichting werd volgend voorbeeld gegeven:

‘Een klein gebouw met drie appartementen A, B, en C verhuurd aan drie verschillende huurders tegen een huurprijs van respectievelijk 13 000, 10 000 en 6 000 F per maand. Ten einde de betekening van een wettelijke opzegging op het einde van een driejarige periode te rechtvaardigen, moet de kostprijs voor de werken alleen reeds voor appartement A 468 000 F ($13\,000\text{ F} \times 36$) bedragen. Indien het voornemen wordt opgevat werken uit te voeren in de appartementen B en C (bv. om deze om te bouwen in een tweeverdiepingenflat), moet de kostprijs van die werken 384 000 F ($16\,000\text{ F} \times 24$) bedragen.

Indien de werken in de drie appartementen worden uitgevoerd, kan de opzegging aan iedere huurder op geldige wijze worden gerechtvaardigd indien de kostprijs van de werken 696 000 F ($(13\,000 + 10\,000 + 6\,000) \times 24$) te boven gaat, zelfs indien de werken met betrekking tot bijvoorbeeld appartement A minder dan 468 000 F kosten’. (*2)

47 Het begrip ‘kosten’ is niet beperkt tot de ‘netto kosten’, zijnde de kosten die de verhuurder uiteindelijk zelf zal dragen na aftrek van allerlei subsidies, premies en voordelen die hij van de overheid kan verkrijgen. (*3) Het honorarium van de architect en de btw zijn daarentegen wel in de ‘kosten’ begrepen. (*4) Ook de afwerkingskosten, zoals vloer- en muurbekleding, zijn erin begrepen, maar niet de financieringskosten. (*5) De *ratio legis* van de bepaling volgens welke de kosten een bepaald bedrag moeten overstijgen, is dat de werken zo belangrijk moeten zijn, dat de verhuurder ze niet kan uitvoeren zonder over zijn gebouw te kunnen beschikken. Het bedrag van drie jaar huur is indicatief, en wie betaalt (de overheid of de bouwheer) doet eigenlijk niet ter zake. Het vastgestelde bedrag geeft gewoon aan

(*1) *Parl.St. Kamer* 1990-91, nr. 1357/1, 14.

(*2) *Parl.St. Kamer* 1990-91, nr. 1357/1, 14.

(*3) Een amendement in die zin (*Parl.St. Kamer* 1990-91, nr. 1357/8, 3) werd verworpen omdat het begrip ‘netto-kosten’ te onduidelijk is. Bovendien worden de renovatiepremies vaak maar uitgekeerd na uitvoering van de werken en is het exacte bedrag ervan zelden gekend op het ogenblik dat de werken worden aangevat (*Parl.St. Kamer* 1990-91, nr. 1357/10, 55).

(*4) M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 327, nr. 864; L. HERVE, ‘La durée du bail de résidence principale’, *o.c.*, 176, nr. 26; B. LOUVEAUX, *o.c.*, 146, nr. 167; J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, *l.c.*, 330, nr. 32.

(*5) L. HERVE, ‘La durée du bail de résidence principale’, *o.c.*, 176, nr. 26; B. LOUVEAUX, *o.c.*, 147, nr. 167.

dat het om dermate belangrijke werken moet gaan dat de ontruiming van het gebouw nodig is. (*1)

ζ. Werken moeten worden uitgevoerd aan het bewoonde gedeelte – aard van de werken

48 De werken moeten worden uitgevoerd aan het door de huurder bewoonde gedeelte, aldus artikel 3, § 3 van de Woninghuurwet.

Deze voorwaarde heeft betrekking op de plaats waar de werken worden uitgevoerd, en niet zozeer op de aard van de werken. Zo hebben werken die de ruwbouw (*2) van het gebouw raken niet noodzakelijk betrekking op het gedeelte dat bewoond wordt door een huurder (bv. bij appartementsgebouwen). (*3)

De bedoeling van deze voorwaarde bestaat erin dat de verhuurder de huurovereenkomst niet kan beëindigen indien de werken niet tot gevolg hebben dat de woning tijdelijk onbewoonbaar is. (*4) De werken moeten de woning tijdelijk onbewoonbaar maken, zodat de ontruiming van het woongedeelte nodig is. (*5)

Zoals vermeld doet de aard van de werkzaamheden weinig ter zake. Enkel de plaats waar de werken worden uitgevoerd, de kostprijs en het tijdstip van uitvoering spelen een rol. Men zal derhalve niet moeten nagaan of de werken nuttig dan wel noodzakelijk zijn, temeer daar dit enkel tot betwisting zou kunnen leiden. (*6)

49 Werken aan de gevel van het goed, de zolder, de tuin, de garage en algemeen beschouwd de aanhorigheden van het gehuurde goed, die de woning van de huurder niet onbewoonbaar maken, rechtvaardigen niet dat aan de huurder opzegging wordt betekend. (*7)

Werken aan de gemeenschappelijke delen van appartementsgebouwen komen evenmin in aanmerking. (*8) Men kan derhalve in geval van werken aan verschillende delen van een appartementsgebouw de kosten voor de werken aan de gemeenschappelijke delen niet meetellen in de berekening van de totale kostprijs van de werken. (*9)

(*1) *Parl.St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/10, 55-56.

(*2) In artikel 16, I, 3° Handelshuurwet wordt bepaald dat de verhuurder de hernieuwing van de huur kan weigeren 'om het onroerend goed of het gedeelte van het onroerend goed waarin de afgaande huurder zijn bedrijf uitoefent, weder op te bouwen. Als wederopbouw wordt beschouwd elke verbouwing door een afbraak voorafgegaan, beide de ruwbouw van de lokalen rakende en waarvan de kosten drie jaar huur te boven gaan'. De werken bedoeld in de Handelshuurwet zijn geenszins dezelfde als de werken bedoeld in art. 3, § 3 Woninghuurwet.

(*3) *Parl.St.* Senaat 1990-91, nr. 1190/2, 38.

(*4) *Parl.St.* Senaat 1990-91, nr. 1190/2, 38.

(*5) L. HERVE, 'La durée du bail de résidence principale', *o.c.*, 175, nr. 26.

(*6) Zie in die zin: *Parl.St.* Senaat 1989-90, nr. 847/1, 23; D. MEULEMANS, *o.c.*, 53, nr. 139.

(*7) *Parl.St.* Senaat 1989-90, nr. 847/1, 7.

(*8) Vred. Antwerpen (II) A.R. nr. 5.058, 22 december 1994, onuitg., aangehaald in M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *o.c.*, 49, nr. 100.

(*9) M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 329, nr. 868; contra Vred. Oostende (II) 11 januari 1996, *Huur*: 1997-98, 219, met, wat dit punt betreft afkeurende, noot P. DE SMEDT, 'Opzegging wegens het uitvoeren van werken aan appartementen in eenzelfde gebouw: laattijdige aanvang van de werken, aard van de werken die de kostprijs bepalen en de bij de opzegging te verstrekken documenten... of een hand vol vliegen'.

η. Werken in overeenstemming met de stedenbouwwetgeving

50 De werken moeten worden uitgevoerd met eerbiediging van de bestemming van het goed die voortvloeit uit de wets- en verordeningsbepalingen inzake stedenbouw, aldus artikel 3, § 3 van de Woninghuurwet. (*1) Deze regel, die al was opgenomen in de wet van 22 december 1989 op de bescherming van de gezinswoning, beoogt in het bijzonder te voorkomen dat een onroerend goed dat tot huisvesting is bestemd, in strijd met de stedenbouwregeling tot kantoorruimte wordt omgebouwd en dat die omstandigheid zou rechtvaardigen dat aan de huurder een opzegging wordt betekend. (*2) Voor zover de stedenbouwkundige bepalingen dit toelaten, kan de bestemming van het goed worden gewijzigd, bijvoorbeeld van huisvesting in kantoor- of handelsruimte. (*3)

De voorwaarde betreffende de stedenbouwkundige bepalingen heeft niet tot doel de burgerlijke rechter tot behoeder te maken van de naleving van de administratieve bepalingen, maar zij strekt er toe te voorkomen dat de bescherming die de huurder op grond van de wet geniet, om onwettige redenen wordt aangetast. (*4)

Volgens de memorie van toelichting zou de naleving van de stedenbouwkundige bepaling voor de verhuurder in principe geen problemen mogen meebrengen, aangezien hij bij het gemeentebestuur gemakkelijk het stedenbouwkundig attest nr. 1 tot vaststelling van de bestemming van het goed kan krijgen. (*5) Een stedenbouwkundig attest nr. 1 (thans stedenbouwkundig uittreksel) geeft op algemene wijze het stedenbouwkundig statuut van het betrokken onroerend goed weer. Een stedenbouwkundig attest nr. 2 (thans stedenbouwkundig attest) lijkt nog meer geschikt om aan te tonen dat de voorgenomen bouwwerken stroken met de stedenbouwwetgeving, aangezien daarmee immers een antwoord wordt gegeven op de vraag of bepaalde, door de bouwheer nauwkeurig beschreven (geplande) bouwwerken, in aanmerking komen voor een bouwvergunning.

θ. Formaliteiten – te verstrekken documenten

§ 1. Vormvereisten voor de opzegging

51 De verhuurder moet de reden van opzegging, namelijk het uitvoeren van werken, meedelen. Doet hij dit niet, dan kan de opzegging worden beschouwd als een opzegging zonder motief, maar met betaling van een schadevergoeding (art. 3, § 4 Woninghuurwet), ongeacht de omstandigheid dat de verhuurder nadien zijn

(*1) Bedoeld wordt de meermaals gewijzigde wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en de stedenbouw en haar talrijke uitvoeringsbesluiten. Voor het Vlaamse Gewest geldt thans de VCRO.

(*2) *Parl.St.* Senaat 1989-90, nr. 847/1, 8.

(*3) M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 329, nr. 869; L. HERVE, 'La durée du bail de résidence principale', *o.c.*, 175, nr. 26; B. LOUVEAUX, *o.c.*, 142, nr. 161; Y. MERCHIEERS m.m.v. M. DAMBRE, Le bail de résidence principale, 140, nr. 124; M. VLIJES, 'Les baux de neuf ans ou plus – Les facultés de résiliation anticipée. Questions propres à chaque type de congé', in Le bail de résidence principale, 5 ans d'application de la loi du 20 février 1991, G. BENOIT, P. JADOUL en M. VANWIJCK-ALEXANDRE (ed.), Brussel, La Chartre, 1996, (115) 135.

(*4) *Parl.St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/1, 14.

(*5) *Parl.St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/1, 14.

werkelijke intentie tot het uitvoeren van verbouwings- of renovatiewerken meedeelt. (*1) De rechtbank te Antwerpen beschouwde een onduidelijke opzeggingsbrief zelfs als ongeldig. De verhuurder die een van de opzeggingsgronden van artikel 3 van de Woninghuurwet inroept, moet in de opzeggingsbrief een duidelijke keuze maken en de opzeggingsgrond duidelijk omschrijven en toelichten, zodat de huurder de oprechtheid, uitvoerbaarheid en formele geldigheid van de opzegging kan beoordelen. De opzeggingsbrief die als opzeggingsgrond ‘renoveren’ van de appartementen vermeldt, zonder de werken aan de hand van een gedetailleerde kostenraming te beschrijven of een omstandig bestek, aannemingsovereenkomst of bouwvergunning mee te delen, is zo algemeen, vaag en onduidelijk dat de huurder hieruit onmogelijk de inhoudelijke overeenstemming met de vereisten van artikel 3, § 3 van de Woninghuurwet kan nagaan, en is bijgevolg ongeldig. (*2)

Substitutie van opzeggingsredenen is uitgesloten. Dit houdt in dat wanneer de verhuurder een opzegging gaf wegens de geplande werken, hij naderhand niet van idee mag veranderen en het gehuurde goed zelf betrekken of het laten betrekken door bepaalde familieleden, hoewel dit op zichzelf beschouwd eveneens een valabel opzeggingsmotief is. (*3) Wat wel mogelijk is, is dat binnen hetzelfde opzeggingsmotief en voor zover de wettelijke voorwaarden vervuld blijven, andere werken worden uitgevoerd dan die waarvan kennis werd gegeven. (*4)

De rechter beschikt over een marginaal toetsingsrecht t.o.v. het aangevoerde motief, in die zin dat hij de oprechtheid van het voornemen en de waarschijnlijkheid van uitvoering ervan mag nagaan (*5), zonder echter een intentieproces te mogen voeren. (*6) Enkel de verhuurder kan de opportuniteit van de uitvoering van de werken, beoordelen; het komt niet aan de rechter toe het nut of de noodzakelijkheid ervan te beoordelen. (*7)

§ 2. Op voorhand te verstrekken documenten

52 Artikel 3, § 3 van de Woninghuurwet bepaalt: *‘de verhuurder moet aan de huurder kennis geven van, ofwel de hem verleende bouwvergunning, of een omstandig bestek, of*

(*1) Vred. Sint-Gillis 28 maart 1991, *JT* 1991, 343; Y. MERCHIEERS m.m.v. M. DAMBRE, *Le bail de résidence principale*, 143, nr. 131.

(*2) Rb. Antwerpen 13 december 2005, *TBO* 2008, 121.

(*3) *Parl.St.* Senaat 1990-91, nr. 1190/2, 88.

(*4) L. HERVE, ‘La durée du bail de résidence principale’, *o.c.*, 182, nr. 35; B. LOUVEAUX, *o.c.*, 151, nr. 174; Y. MERCHIEERS m.m.v. M. DAMBRE, *Le bail de résidence principale*, 145, nr. 134; M. VLIES, ‘Les baux de neuf ans ou plus – Les facultés de résiliation anticipée. Questions propres à chaque type de congé’ in G. BENOIT, P. JADOUL en M. VANWIJCK-ALEXANDRE (eds.), *Le bail de résidence principale, 5 ans d’application de la loi du 20 février 1991*, Brussel, La Charte, 1996, (115) 150; contra: M. VANDERMERSCH en T. DE RIDDER, ‘Modification du motif invoqué dans un congé locatif et production des documents justificatifs’ (noot onder Vred. Etterbeek 16 december 1992), *JLMB* 1993, 601.

(*5) B. HUBEAU, E. LANCKSWEERDT en J. VANDE LANOTTE, *o.c.*, 49, nr. 66, en de referenties aldaar; zie ook supra, nr. 24.

(*6) M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 331, nr. 875.

(*7) L. HERVE, ‘La durée du bail de résidence principale’, *o.c.*, 175, nr. 26; B. LOUVEAUX, *o.c.*, 143, nr. 164; zie ook supra, nr. 48.

een beschrijving van de werkzaamheden samen met een gedetailleerde kostenraming, of een aannemingsovereenkomst’.

Op het ogenblik van de opzegging moet de verhuurder in het bezit zijn van één van deze stavingstukken. (*1)

Een meerderheidsstelling in de rechtsleer is nochtans van oordeel dat de verhuurder op het ogenblik van de opzegging niet verplicht is één van de stavingstukken bij de opzegging te voegen. Dit verdient weliswaar aanbeveling ten einde betwistingen te voorkomen en de huurder in staat te stellen na te gaan of de wettelijke vereisten zijn vervuld. (*2)

In de rechtspraak wordt dit standpunt gevolgd. (*3)

53 Volgens een andere strekking in de rechtsleer is de opzegging die niet gepaard gaat met de kennisgeving van één van de in de wet vermelde stavingstukken nietig of ongeldig. (*4) Volgens deze strekking zou de verhuurder aan ongeldigheid of nietigheid van de opzegging kunnen ontsnappen door een nieuwe opzegging te versturen die wel in overeenstemming is met de wettelijke voorschriften, zij het dat de termijn voor kennisgeving dan pas ingaat vanaf de tweede kennisgeving. (*5)

De minderheidsstelling sluit ons inziens het dichtst aan bij de werkelijke bedoeling van de wetgever. De huurder moet bij ontvangst van de opzegging onmiddellijk kunnen vaststellen of de opzegging formeel en inhoudelijk overeenstemt met de wettelijke vereisten. (*6) Op dat ogenblik loopt immers de opzeggingstermijn van zes maanden waarbinnen de huurder de nodige schikkingen voor het vinden van een nieuwe woning en voor de verhuizing kan treffen. Onzekerheid of onduidelijkheid over de geldigheid van

(*1) *Parl.St.* Senaat 1990-91, nr. 1190/2, 92.

(*2) Y. MERCHIEERS, *Woninghuur en nieuw algemeen huurrecht*, l.c., 84, nr. 92; Y. MERCHIEERS, *Woninghuur na de Wet van 13 april 1997*, l.c., 105, nr. 56; Y. MERCHIEERS m.m.v. M. DAMBRE, *Le bail de résidence principale*, 144, nr. 131; M. VANDERMERSCH en T. DE RIDDER, ‘Modification du motif invoqué dans un congé locatif et production des documents justificatifs’ (noot onder Vred. Etterbeek 16 december 1992), *JLMB* 1993, 601; A. VAN OEVELEN, *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, o.c., 46, nr. 37; J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, l.c., 330, nr. 32; N. VERHEYDEN-JEANMART, l.c., 66, nr. 71; cf. L. HERVE, ‘La durée du bail de résidence principale’, o.c., 181-182, nr. 34; B. LOUVEAUX, o.c., 152-154, nrs. 175-178, die onder meer opmerkt dat de overlegging van slechts een van de stukken vaak onvoldoende zal zijn om aan te tonen dat de wettelijke vereisten m.b.t. de kostprijs van de werken zijn vervuld.

(*3) Vred. La Louvière 3 maart 1993, *T.Vred.* 1993, 189, noot B. HUBEAU, ‘De opzegging wegens verbouwingswerken en de buitengewone verlenging van de woninghuurwet’; Vred. Schaarbeek (III) 1 september 1992, *RNB* 1993, 419; Vred. Etterbeek 16 december 1992, *JLMB* 1993, 598, noot M. VANDERMERSCH en T. DE RIDDER, ‘Modification du motif invoqué dans un congé locatif et production des documents justificatifs’; Vred. Charleroi 21 oktober 1993, *JLMB* 1995, 409; Vred. Oostende (II) 11 januari 1996, *Huur* 1997-98, 219, noot P. DE SMEDT; Vred. Charleroi 5 februari 2001, *JLMB* 2001, 1270.

(*4) Zie P. DE SMEDT, l.c., *Huur*: 1997-98, 225-226; B. HUBEAU, E. LANCKSWEERTD en J. VANDE LANOTTE, o.c., 43, nr. 56; G. ROMMEL, l.c., 282.

(*5) Zie ook *Parl.St.* Senaat 1989-90, nr. 847/1.22.

(*6) Deze stelling werd gevolgd door Vred. Brussel (I) 21 april 2009, *Huur* 2011, 17, noot F. CHAFFART, ‘Opzegging door de verhuurder wegens het uitvoeren van werken in het gehuurde goed: is een gelijktijdige kennisgeving van huuropzeg en stavingstukken dan toch verplicht?’. In *casu* werd een onleesbaar bestek meegedeeld en verklaarde de vrederechter de opzegging ongeldig.

het opzeggingsmotief verkort deze termijn, hetgeen moeilijk aanvaardbaar is in een dwingendrechtelijke regeling. (*1)

Alleszins dient de verhuurder in geval van betwisting onmiddellijk de stavingstukken aan de huurder te bezorgen. Vertraguingsmanoeuvres van de verhuurder zijn onaanvaardbaar en zullen er in voorkomend geval toe leiden dat het eindpunt van de opzeggings-termijn wordt uitgesteld. (*2)

De stavingstukken zullen eveneens moeten worden medegedeeld op het ogenblik dat de verhuurder de geldigverklaring van de opzegging vordert. (*3)

54 Bepaalde doctrine is van oordeel dat indien de ontworpen werken een bouwvergunning vergen, deze vergunning aanwezig moet zijn op het ogenblik van de opzegging. (*4) Dit standpunt druist in tegen de tekst van artikel 3, § 3 Woninghuurwet dat bepaalt dat naast de bouwvergunning ook nog andere documenten kunnen worden voorgelegd. De wet voerde geen hiërarchie in wat de voor te leggen documenten betreft. (*5) De vergunning dient verkregen te zijn op het ogenblik dat de werken beginnen. (*6)

§ 3. Te verstrekken documenten nadat de werken zijn uitgevoerd

55 Op verzoek van de huurder is de verhuurder verplicht hem kosteloos de documenten mede te delen waaruit blijkt dat de werken overeenkomstig de wettelijke voorwaarden zijn uitgevoerd.

Zelfs in geval van kennelijke overschrijding van het bedrag van drie jaar huurprijs kan de huurder kosteloze mededeling van de stukken eisen. Dit betekent echter niet dat de verhuurder inzage moet geven in alle facturen. Hij moet gewoon bewijzen dat het bewuste bedrag is overschreden. (*7)

Een proces-verbaal van voorlopige oplevering kan dienen als bewijs dat de werken binnen de wettelijke termijn van vierentwintig maanden werden uitgevoerd. (*8)

Worden de documenten niet op eerste verzoek medegedeeld, maar pas nadat de huurder een procedure heeft ingeleid en indien het bovendien facturen betreft die zijn

(*1) M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 332, nr. 879; M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *o.c.*, 52, nr. 103; zie ook M. VLIES, 'Les baux de neuf ans ou plus – Les facultés de résiliation anticipée. Questions propres à chaque type de congé', in *Le bail de résidence principale, 5 ans d'application de la loi du 20 février 1991*, G. BENOIT, P. JADOUL en M. VANWIJCK-ALEXANDRE (ed.), Brussel, La Charte, 1996, (115) 141-149.

(*2) N. VERHEYDEN-JEANMART, *l.c.*, 66, nr. 71.

(*3) A. VAN OEVELEN, *Het nieuwe huurrecht anno 1991, o.c.*, 46, nr. 37; A. VAN OEVELEN, 'Actualia woninghuurrecht (1998-2007)', *o.c.*, 27, nr. 27.

(*4) J. RENS, *l.c.*, 257.

(*5) M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 333, nr. 880; M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *o.c.*, 52, nr. 104.

(*6) L. HERVE, 'La durée du bail de résidence principale', *o.c.*, 175, nr. 26.

(*7) *Parl.St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/10, 57.

(*8) Y. MERCHERS m.m.v. M. DAMBRE, *Le bail de résidence principale*, 145, nr. 133.

opgesteld door de firma waaronder de verhuurder handel drijft, zal dit argwaan wekken en zal de verhuurder falen in zijn bewijslast. (*1)

i. Schadevergoeding, tenzij bewijs van buitengewone omstandigheden

56 Indien de verhuurder binnen de gestelde termijn en voorwaarden de werken niet uitvoert, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur. Indien de kosten krachtens de overeenkomst in de totale huurprijs zijn begrepen, zal die globale huurprijs in aanmerking worden genomen om de schadevergoeding te berekenen. (*2)

De verhuurder kan aan deze schadevergoeding ontsnappen door het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden. Voor meer commentaar omtrent deze ‘buitengewone omstandigheden’ verwijzen we naar wat hierboven werd uiteengezet (onderdeel schadevergoeding bij de opzegging wegens persoonlijke betrekking door de verhuurder of zijn familieleden). (*3)

57 Welke ‘buitengewone omstandigheden’ kunnen worden ingeroepen om het niet of niet tijdig uitvoeren van bepaalde bouw- of verbouwingswerken te rechtvaardigen?

- In eerste instantie kan worden gedacht aan bepaalde weersomstandigheden waardoor de werken vertraging opliepen (bv. vorst). Het moet evenwel gaan om onvoorzienbare en buitengewone weersomstandigheden. Het komt aan de rechter toe om eventueel een termijn van uitstel te verlenen om de werken uit te voeren of te beëindigen. (*4)
- Een ander voorbeeld van een buitengewone omstandigheid is het faillissement van de aannemer of een uitsluitend aan hem te wijten vertraging in de uitvoering van de werken. (*5)
- Het niet-tijdig kunnen aanvangen van de bouwwerken wegens de wettelijke verlenging van twee maanden (klaarblijkelijk wegens buitengewone omstandigheden in de zin van artikel 11 Woninghuurwet), waarop één van de huurders aanspraak had gemaakt, werd op zijn beurt aanvaard als buitengewone omstandigheid voor de verhuurder. (*6)

(*1) Vred. Antwerpen (II) A.R. nr. 5.058, 22 december 1994, onuitg., aangehaald in M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *o.c.*, 53, nr. 105.

(*2) Vred. Antwerpen (II) A.R. nr. 5.058, 22 december 1994, onuitg., aangehaald in M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *o.c.*, 53, nr. 106.

(*3) Zie supra nrs. 30-31.

(*4) J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, *l.c.*, 330, nr. 33.

(*5) A. VAN OEVELEN, ‘Het nieuwe huurrecht...’, *l.c.*, 1475, nr. 37.

(*6) Vred. Oostende (II) 11 januari 1996, *Huur*: 1997-98, 219, met, wat dit punt betreft afkeurende, noot P. DE SMEDT, ‘Opzegging wegens het uitvoeren van werken aan appartementen in eenzelfde gebouw: laattijdige aanvang van de werken, aard van de werken die de kostprijs bepalen en de bij de opzegging te verstrekken documenten... of een hand vol vliegen’.

- De onzekerheid waarin de opgezegde huurder de verhuurder zou hebben gelaten in verband met de datum van ontruiming van het gehuurde goed, maakt geen buitengewone omstandigheid uit. De verhuurder had voor de vrederechter immers de gelidigverklaring van de opzegging kunnen vorderen en aldus over een uitvoerbare titel kunnen beschikken. (*1)

58 Kan het niet-verkrijgen van een omgevingsvergunning of het met vertraging verkrijgen van een omgevingsvergunning als buitengewone omstandigheid worden ingeroepen die rechtvaardigt dat de werken niet of niet tijdig worden aangevat of beëindigd? Op het eerste gezicht zou men geneigd kunnen zijn deze vraag bevestigend te beantwoorden. Anderzijds zou men kunnen vereisen dat de verhuurder geen voorbarige opzegging, dit wil zeggen een opzegging vóór de bouwvergunning is verkregen, geeft. (*2) Dit laatste standpunt kan de verhuurder echter voor moeilijkheden plaatsen. Indien de verhuurder met het geven van de opzegging moet wachten tot hij effectief zijn omgevingsvergunning heeft verkregen, kan dit er op uitdraaien dat hij zijn driejaarlijkse opzeggingsmogelijkheid ziet verloren gaan, doordat de opzegging niet meer tijdig, dit wil zeggen zes maanden voor het verstrijken van de driejarige periode kan worden gegeven. Toch menen we dat de verhuurder er in principe moet voor zorgen dat hij over een omgevingsvergunning beschikt alvorens de opzegging te geven, en dat hij er de gevolgen moet van dragen zo dit niet het geval is en die vergunning hem later geweigerd zou worden. De verhuurder kan immers ruim op voorhand de aanvraag indienen, zodat hij op het ogenblik van de opzegging inderdaad over een vergunning kan beschikken, en zich aldus indekken tegen eventuele latere weigeringen van de vergunning.

Het risico dat de stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning zou zijn vervallen op het ogenblik dat de werken effectief moeten worden aangevat is nagenoeg onbestaande, omdat een vergunning voor twee jaar geldt. (*3)

59 Op het standpunt dat de verhuurder zich niet op het weigeren of te laat verkrijgen van een omgevingsvergunning kan beroepen als een buitengewone omstandigheid om de werken niet (tijdig) uit te voeren, dient een uitzondering te worden gemaakt. Indien de verhuurder op het ogenblik van de opzegging over een gunstig stedenbouwkundig attest conform artikel 5.3.1 VCRO beschikt, zijnde een attest waarin aangegeven staat dat de voorgenomen bouwwerken in aanmerking komen voor een vergunning, mag de verhuurder er redelijkerwijze van uitgaan dat die vergunning hem inderdaad zal worden verstrekt – hoewel hij geen subjectief recht

(*1) Vred Gent 28 oktober 1994, *T.Vred.* 1995, 165, noot B. HUBEAU, ‘De sanctionering van de niet-uitvoering van het opzeggingsmotief in de woninghuurwet’.

(*2) De aandacht zij er trouwens op gevestigd dat in de tijdelijke huurwetten 1975-83 doorgaans vereist werd dat de verhuurder een kopie van de bouwvergunning verstrekte wanneer de opzegging werd gegeven.

(*3) Art. 99 e.v. Omgevingsvergunningsdecreet van 25 april 2014 (Vlaams Gewest); in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bedraagt de termijn in beginsel drie jaar conform art. 101 BWRO.

op een vergunning bezit –, zodat een in die omstandigheden gegeven opzegging bezwaarlijk als voorbarig of lichtzinnig kan worden gekwalificeerd. De weigering van een vergunning kan dan als zodanig onvoorzienbaar en verrassend worden beschouwd, dat hier werkelijk van een buitengewone omstandigheid sprake is. (*1)

κ. Geen dwingend recht in het voordeel van de verhuurder, wel in het voordeel van de huurder

60 De partijen kunnen overeenkomen om de mogelijkheid van vroegtijdige beëindiging wegens verbouwingswerken uit te sluiten of te beperken. (*2) Zo kan bijvoorbeeld worden overeengekomen dat de verhuurder slechts tegen het einde van het zesde jaar mag opzeggen, of kan de opzeggingsmogelijkheid aan strengere voorwaarden worden onderworpen (bv. de kostprijs moet vijf jaar huur te boven gaan, er moet een bouwvergunning worden overgelegd, enz.). Minder strenge voorwaarden voor de verhuurder, zoals een opzeggingsmogelijkheid op het einde van elk jaar, zijn daarentegen uitgesloten. (*3)

Voor de huurder betreft het minimale beschermingsnormen van dwingend recht, waarvan vooraf, dit wil zeggen vóór het tijdstip waarop het recht op schadevergoeding ontstaat, niet in zijn nadeel kan worden afgeweken. (*4)

Of afstand van de opzeggingsmogelijkheid voor verbouwingswerken door de verhuurder wordt vermoed indien het huurcontract die opzeggingsmogelijkheid niet vermeldt (*5), wordt betwist. (*6) Voor de mogelijkheid om impliciet van deze opzeggingsgrond afstand te doen, verwijzen wij naar hetgeen daarover werd gesteld met betrekking tot de opzegging te allen tijde voor persoonlijk gebruik door de verhuurder. (*7)

iii. Opzegging zonder motief, maar met betaling van een vergoeding

α. Principe

61 Bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode kan de verhuurder de huurovereenkomst beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, zonder motivering, maar met betaling van een vergoeding, waarvan de omvang verschilt naargelang het tijdstip van beëindiging.

Het is een tautologie te zeggen dat een opzegging zonder motivering niet gemotiveerd hoeft te zijn. De verhuurder hoeft derhalve in zijn opzeggingsbrief niet te vermelden

(*1) Cfr. M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 335, nr. 887.

(*2) J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, *l.c.*, 329, nr. 30.

(*3) Y. MERCHIEERS, *Woninghuur en nieuw algemeen huurrecht*, *l.c.*, 78, nr. 84; Y. MERCHIEERS m.m.v. M. DAMBRE, *Le bail de résidence principale*, 138, nr. 120.

(*4) M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 336, nr. 888; zie bijvoorbeeld *Vred. Elsene (II) 27 maart 1997, T.Vred. 1999, 50*.

(*5) Y. MERCHIEERS, *Woninghuur na de Wet van 13 april 1997*, *l.c.*, 97, nr. 46.

(*6) N. VERHEYDEN-JEANMART en I. DURANT, *l.c.*, 64, nr. 38.

(*7) Zie *supra* nr. 28.

dat hij de huurovereenkomst ‘zonder motief’ wenst te beëindigen. (*1) De wet legt de verhuurder evenmin op in de opzeggingsbrief aan te duiden dat hij de door de wet bepaalde vergoedingen zal betalen. (*2)

De opzegging dient de huurder te bereiken uiterlijk de laatste dag van de zevende maand vóór het einde van een driejarige periode. (*3)

62 Indien de opzegging voortijdig wordt gegeven, dit wil zeggen tegen een tijdstip voor het einde van de driejarige periode, is de opzegging niet nietig. De ontijdigheid van de opzegging in strijd met dwingende wetsbepalingen wordt hersteld door de wettelijke termijnen toe te passen, hetgeen neerkomt op een verlenging van de opzeggingstermijn tot het einde van de driejarige periode. (*4)

Een te laat betekende opzegging is ongeldig, zodat de verhuurder ten vroegste tegen het einde van de volgende driejarige periode zal kunnen opzeggen. (*5) Een dergelijke ontijdigheid kan niet worden hersteld, omdat de wet op dwingende wijze de tijdstippen vastlegt waartegen opzegging kan worden gegeven. Men kan van een te laat opgezegde huurder niet eisen dat hij zich ‘tijdig’ tegen een te late opzegging dient te verzetten, omdat de relatieve nietigheid van de opzegging door zijn stilzitten gedekt zou zijn. In de regel blijft een te late opzegging immers zonder rechtsgevolg, zodat louter stilzitten van de huurder niet volstaat om er zijn instemming met de opzegging uit af te leiden. (*6)

Met toepassing van het keuzerecht van artikel 1184, tweede lid BW dat toekomt aan de schuldeiser in geval van niet-uitvoering van de overeenkomst kan de huurder die wordt geconfronteerd met een ongeldige opzegging wegens het niet-naleven van de opzeggingstermijn van zes maanden, opteren voor de ontbinding van de huurovereenkomst wegens een foutieve vervroegde beëindiging die gepaard gaat met de toekenning van de in artikel 3, § 4, tweede lid Woninghuurwet bepaalde schadevergoeding van 9 maanden huur. De huurder kan de woning tegen het einde van de driejarige periode

(*1) Vred. Sint-Gillis 14 mei 1992, *T.Vred.* 1993, 155.

(*2) Rb. Kortrijk 24 mei 1996, *RW* 1997-98, 1080; M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 337, nr. 890; L. HERVE, ‘La durée du bail de résidence principale’, *o.c.*, 186, nr. 43; B. LOUVEAUX, *o.c.*, 162, nr. 195; J. VANKERCKHOVE en M. VLIES, ‘Chronique de jurisprudence. Baux à loyer. Baux de résidence principale. Baux commerciaux (1988-1992)’, *JT* 1993, 791, nr. 60.

(*3) Zie supra, nr. 39.

(*4) Vred. Wolvertem 6 juni 1996, *RW* 1997-98, 307, noot K. VAN RAEMDONCK, ‘Een vroegtijdige opzegging is niet ongeldig’; Vred. Gembloers 24 december 1996, *JLMB* 1997, 814, noot I. DURANT, ‘Pour mieux supporter le coût d’un déménagement...’; M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 301, nr. 781; B. VAN BAEVEGHEM, ‘Struikelen over een ontijdige opzegging: enkele wolfjizers en schietgeweren van de Woninghuurwet’ (noot onder Cass. 22 april 2005), *RABG* 2006, 32; zie ook Cass. 22 april 2005, *Pas.* 2005, 919, *RW* 2007-08, 576 en *RABG* 2006, 24, noot B. Van Baevegheem; supra nrs. 17 en 36.

(*5) M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 301, nr. 782 en 337, nr. 892; Y. MERCHIERS, Woninghuur en nieuw algemeen huurrecht, l.c., 89, nr. 99; B. VAN BAEVEGHEM, ‘Struikelen over een ontijdige opzegging: enkele wolfjizers en schietgeweren van de Woninghuurwet’ (noot onder Cass. 22 april 2005), *RABG* 2006, 32; N. VERHEYDEN-JEANMART en I. DURANT, l.c., 65, nr. 41.

(*6) B. VAN BAEVEGHEM, ‘Struikelen over een ontijdige opzegging: enkele wolfjizers en schietgeweren van de Woninghuurwet’ (noot onder Cass. 22 april 2005), *RABG* 2006, 33; contra: Vred. Westerlo 18 juni 1999, *Huur* 2002, 52.

verlaten, in plaats van de ongeldigheid van de opzegging op te werpen. (*1) Daarmee dekt hij de relatieve nietigheid van de ongeldige opzegging, maar doet hij geen afstand van de vergoeding waarop hij met toepassing van artikel 3, § 4 van de Woninghuurwet aanspraak kan maken. (*2) In het hiervoor vermelde vonnis van de rechtbank te Luik werd opgemerkt dat het correcter is om in een dergelijk geval de omvang van de schadevergoeding volgens het gemeen recht te bepalen in plaats van de forfaitaire schadevergoeding van artikel 3, § 4, tweede lid van de Woninghuurwet toe te passen. (*3) HUBEAU stelt evenwel dat het onredelijk zou zijn dat de verhuurder die de voorwaarden en opzeggingstermijnen van de Woninghuurwet niet naleeft, een gunstiger behandeling zou krijgen dan de verhuurder die ze wel naleeft. De omweg langs artikel 1184 BW zou niet vereist zijn voor het opleggen van de schadevergoeding. (*4)

63 Indien de huurder een ongeldige opzegging zonder motief gegeven tijdens de eerste periode van drie jaar aanvaardt en er een minnelijke beëindiging van de huur-overeenkomst heeft plaats gevonden, kan de huurder geen aanspraak maken op de forfaitaire vergoeding van negen maanden huur. (*5) Er mag echter niet te snel worden besloten tot aanvaarding van een ongeldige opzegging. Het enkele feit dat het gehuurde goed wordt verlaten na het verstrijken van de onregelmatig gegeven opzegging, kan niet worden geïnterpreteerd als een stilzwijgende afstand van de nietigheid van de opzegging, opgeworpen minder dan een maand na het opstellen van de plaatsbeschrijving bij het einde van de huur. (*6)

β. Omvang en inningsmodaliteiten van de vergoeding

64 De vergoeding is gelijk aan negen maanden huur indien de huurovereenkomst een einde neemt bij het verstrijken van de eerste driejarige periode. Zij bedraagt zes maanden huur indien de overeenkomst een einde neemt bij het verstrijken van de tweede driejarige periode. (*7) Als berekeningsbasis wordt de laatst eisbare huurprijs genomen, met uitsluiting van de kosten en lasten. (*8)

(*1) Rb. Luik 31 januari 1994, *T.Vred.* 1994, 202, noot B. HUBEAU, 'De rechtsgevolgen van een met de woninghuurwet strijdige opzegging'; K. VAN RAEMDONCK, 'Een vroegtijdige opzegging is niet ongeldig' (noot onder Vred. Wolvertem 6 juni 1996), *RW* 1997-98, 309. Cf. Cass. 2 februari 1989, *Arr.Cass.* 1988-89, 655; *RW* 1989-90, 538. Zie ook supra nr. 36.

(*2) Vred. Fontaine-l'Évêque 8 augustus 2005, *T.Vred.* 2006, 270.

(*3) Zie F. LIEVENS en D. LYBAERT, l.c., 55; A. VAN OEVELEN, 'Kroniek van het huurrecht (1990-95): gemeenrechtelijke huur, woninghuur en handelshuur', *RW* 1996-97, (1105) 1118.

(*4) B. HUBEAU, 'De rechtsgevolgen van een met de Woninghuurwet strijdige opzegging' (noot onder Rb. Luik 31 januari 1994), *T.Vred.* 1994, 204.

(*5) Vred. Roeselare 29 maart 1996, *T.Vred.* 1997, 186; zie ook Rb. Luik 16 maart 2004, *T.Vred.* 2005, 153.

(*6) Rb. Doornik 11 maart 2003, *JLMB* 2005, 779; zie ook Vred. Fontaine-l'Évêque 8 augustus 2005, *JLMB* 2006, 392; contra Rb. Luik 2 november 1998, *T.Vred.* 2000, 62, noot S. DOPPAGNE; cf. L. HERVE, 'La durée du bail de résidence principale', o.c., 188, nr. 45.

(*7) Voor de schadevergoeding werd geen minimumbedrag voorzien. Amendementen die daartoe strekten (*Parl.St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/3, 4 en nr. 1357/8, 2, waarbij het minimumbedrag op 150 000 F werd bepaald), werden verworpen (*Parl.St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/1, 63).

(*8) M. DAMBRE en B. HUBEAU, o.c., 338, nr. 895; L. HERVE, 'La durée du bail de résidence principale', o.c., 188, nr. 45; B. LOUVEAUX, o.c., 163, nr. 196; Y. MERCHIERS, Woninghuur en nieuw algemeen huurrecht, l.c., 90, nr. 101; Y. MERCHIERS m.m.v. M. DAMBRE, Le bail de résidence principale, 148, nr. 142.

65 De wettekst verschaft geen uitsluitel over het antwoord op de vraag wanneer de vergoeding verschuldigd is. De verhuurder is, zoals gezegd, niet verplicht om samen met de opzegging aan te bieden de wettelijke vergoeding te betalen. (*1) Omdat de vergoeding er mede op gericht is de huurder in staat te stellen zijn verhuis te financieren, wordt door sommige auteurs de opvatting verdedigd dat de vergoeding eisbaar is op het ogenblik van de teruggave van het goed, net zoals dit trouwens bij de handelshuurovereenkomsten het geval is. (*2) Wellicht is het exacter het tijdstip van de opeisbaarheid te bepalen op het ogenblik van de beëindiging van de huurovereenkomst, omdat de wetgever de omvang van de vergoeding afhankelijk maakt van het tijdstip van beëindiging van de huurovereenkomst. (*3)

Een andere strekking stelt onder verwijzing naar dezelfde *ratio legis* dat het recht op vergoeding van de huurder ontstaat op het ogenblik dat de opzegging werd gegeven. (*4) Tegen die laatste stelling werd de tekst van artikel 11 van de Woninghuurwet met betrekking tot de verlenging wegens buitengewone omstandigheden tegengeworpen. De rechter die een verlenging wegens buitengewone omstandigheden toekent, kan de verhuurder immers geheel of gedeeltelijk ontslaan van de vergoeding verschuldigd op grond van artikel 3, § 4 Woninghuurwet. Het recht op de forfaitaire schadevergoeding is derhalve onderworpen aan de opschortende voorwaarde van afwezigheid van de vraag om verlenging wegens buitengewone omstandigheden. Een dergelijk verzoek dient uiterlijk één maand voor de beëindiging van de huurovereenkomst te worden gedaan. (*5) De vergoeding wegens opzegging zonder motief is derhalve ten vroegste één maand voor de datum van de beëindiging van de huurovereenkomst opeisbaar. (*6)

66 De huurder heeft niet het recht om zonder betaling van een bezettingsvergoeding in de gehuurde woning te blijven als de verhuurder de wettelijk verschuldigde vergoeding niet betaald heeft vóór het verstrijken van de opzeggingstermijn. (*7) De huurder heeft immers geen retentierecht op het gehuurde goed tot op het ogenblik dat hem de wettelijk verschuldigde vergoeding is betaald. (*8)

(*1) Rb. Kortrijk 24 mei 1996, *RW* 1997-998, 1080; zie supra, nr. 61.

(*2) M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *o.c.*, 56, nr. 110; J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, *l.c.*, 330, nr. 34; K. VAN RAEMDONCK, 'Een vroegtijdige opzegging is niet ongeldig' (noot onder Vred. Wolvertem 6 juni 1996), *RW* 1997-98, (309) 310.

(*3) M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 339, nr. 896; A. Van Oevelen, 'Actualia woninghuurrecht (1998-2007)', *o.c.*, 28, nr. 28; M. VLIES, 'Les baux de neuf ans ou plus – Les facultés de résiliation anticipée. Questions propres à chaque type de congé', in Le bail de résidence principale, 5 ans d'application de la loi du 20 février 1991, G. BENOIT, P. JADOUL en M. VANWIJCK-ALEXANDRE (ed.), Brussel, La Charte, 1996, (115) 159-162; cf. Y. MERCHERS m.m.v. M. DAMBRE, Le bail de résidence principale, 149, nr. 143.

(*4) Vred. Vorst 14 maart 1996, *JLMB* 1996, 1143, noot T. DE RIDDER en M. VANDERMERSCH; Vred. Gembloers 24 december 1996, *JLMB* 1997, 814, noot I. DURANT; B. LOUVEAUX, *o.c.*, 164, nr. 197; zie ook L. HERVE, 'La durée du bail de résidence principale', *o.c.*, 191, nr. 47.

(*5) Zie daarover M. DAMBRE, 'Verlenging wegens buitengewone omstandigheden', in J. HERBOTS en Y. MERCHERS (ed.), Woninghuur na de Wet van 13 april 1997, Brugge, die Keure, 1997, (129) 136, nr. 107.

(*6) N. VERHEYDEN-JEANMART en I. DURANT, *l.c.*, 70, nr. 48.

(*7) *Parl.St.* Senaat 1990-91, nr. 1190/2, 98.

(*8) Vred. Torhout 22 september 1992, *RW* 1993-94, 409; M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 339, nr. 898; contra: M. VLIES, 'Les baux de neuf ans ou plus – Les facultés de résiliation anticipée. Questions propres à chaque type de congé', *l.c.*, 162.

γ. Geen dwingend recht

67 De partijen kunnen overeenkomen om de mogelijkheid van vroegtijdige beëindiging zonder motief uit te sluiten of te beperken. Zo kunnen de partijen overeenkomen dat een opzegging zonder motief slechts mag plaatsgrijpen na het verstrijken van de tweede driejarige periode. Ook zouden bepaalde motieven waarvoor een opzegging mogelijk is in het contract kunnen worden omschreven. In dat geval dient dit motief te worden vermeld in de opzegging. Van het vereiste van de betaling van de bij wet bepaalde vergoeding in geval van opzegging zonder motief of om andere motieven dan die in de wet omschreven (eigen gebruik en verbouwings- of renovatiewerken), kan daarentegen niet afgeweken worden. (*1)

Voor de mogelijkheid om impliciet van deze opzeggingsgrond afstand te doen, verwijzen wij naar hetgeen daarover werd gesteld met betrekking tot de opzegging te allen tijde voor persoonlijk gebruik door de verhuurder. (*2) In verband met de discussie of de verhuurder geacht kan worden stilzwijgend afstand te hebben gedaan van de opzeggingsmogelijkheid zonder motief maar met betaling van een schadevergoeding indien daaromtrent niets vermeld staat in het huurcontract, verwijzen wij naar hetgeen gesteld werd met betrekking tot de opzeggingsmogelijkheid voor het uitvoeren van werken. (*3)

iv. Geen mogelijkheid tot wijziging van het opzeggingsmotief

68 De verhuurder die één van de beëindigingsgronden van artikel 3 Woninghuurwet inroept, moet een duidelijke keuze maken, teneinde de huurder in staat te stellen de oprechtheid, uitvoerbaarheid en formele geldigheid van de opzegging te beoordelen. Substitutie van het opzeggingsmotief is niet mogelijk. (*4)

Op grond van het principe '*electa una via*' werd de verhuurder die een opzegging had gegeven om zelf de woning te betrekken en daarna had gekozen voor de opzegging zonder motief maar met betaling van een vergoeding (art. 3, § 4 Woninghuurwet) afgewezen. (*5) Dezelfde oplossing werd gegeven in een geval waarin een opzegging zonder motief werd gevolgd door een nieuwe opzegging voor eigen betrekking. (*6) Ook de verhuurder die had opgezegd wegens verbouwingswerken, maar naderhand per briefwisseling een andere reden had ingeroepen, werd in het ongelijk gesteld. (*7)

(*1) Y. MERCHIEERS, Woninghuur en nieuw algemeen huurrecht, l.c., 88, nr. 97.

(*2) Zie supra nr. 28.

(*3) Zie supra nr. 60.

(*4) *Parl.St.* Senaat 1990-91, nr. 1190/2, 88; M. DAMBRE en B. HUBEAU, o.c., 340, nr. 901; B. LOUVEAUX, o.c., 151, nr. 174; L. HERVE, 'La durée du bail de résidence principale', o.c., 192, nr. 49; contra G. ROMMEL, l.c., 283.

(*5) Rb. Brussel 22 december 1993, *JLMB* 1994, 781.

(*6) Vred. Vorst 14 maart 1996, *JLMB* 1996, 1133, noot T. DE RIDDER en M. VANDERMERSCH, 'Les moyens dont dispose le locataire pour obtenir du bailleur le paiement de l'indemnité due en cas de résiliation 'sans motif' du bail'.

(*7) Vred. Etterbeek 16 december 1992, *JLMB* 1993, 599, noot M. VANDERMERSCH en T. DE RIDDER, 'Modification du motif invoqué dans un congé locatif et production des documents justificatifs'; B. HUBEAU, Drie jaar toepassing van een nieuwe woninghuurwet, o.c., 16, nr. 23.

Van de onmogelijkheid tot substitutie van het opzeggingsmotief dient de omstandigheid te worden onderscheiden dat binnen een bepaald opzeggingsmotief een wijziging kan geschieden aan een geldige opzegging. (*1) Dit geldt bijvoorbeeld voor de opzegging voor eigen betrekking, waarbij een andere persoon dan diegene die in de opzegging werd vermeld, maar die ook voldoet aan de wettelijke vereisten, het goed zal bewonen. (*2) Ook binnen het opzeggingsmotief wegens verbouwings- of renovatiewerken kunnen andere werken dan de oorspronkelijk geplande werken het opzeggingsmotief vervullen, voor zover de werkelijk uitgevoerde werken eveneens voldoen aan de wettelijke vereisten. (*3)

b. Opzeggingsmogelijkheden voor de huurder

i. *Principe*

69 De huurder kan de huurovereenkomst op ieder tijdstip beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden. Gebeurt de opzegging echter tijdens de eerste driejarige periode, dan heeft de verhuurder recht op een schadevergoeding (art. 3, § 5, eerste en tweede lid Woninghuurwet).

Wanneer de verhuurder de huurovereenkomst beëindigt overeenkomstig § 2 tot en met § 4 van artikel 3 van de Woninghuurwet kan de huurder te allen tijde een tegenopzegging geven met inachtneming van een opzeggingstermijn van één maand, zonder enige schadevergoeding verschuldigd te zijn (art. 3, § 5, laatste lid Woninghuurwet).

ii. *Specifieke toepassingsmodaliteiten van de opzegging te allen tijde*

70 De opzegging kan op ieder tijdstip worden gegeven, dus ook midden in een lopende maand. De opzeggingstermijn neemt echter slechts een aanvang de eerste dag van de maand die volgt op de maand tijdens welke de opzegging wordt gegeven (*4) en eindigt op de laatste dag van de derde maand om 24 uur. Een te korte opzeggingstermijn is geldig van zodra hij de verhuurder heeft bereikt, maar wordt automatisch verlengd. (*5)

De huurder die een opzegging van drie maanden heeft gegeven, kan een verlenging vragen wegens buitengewone omstandigheden, zij het dat de vrederechter zich in een dergelijk geval strenger zal opstellen. (*6)

(*1) M. VLIES, 'Aperçu de la jurisprudence récente relative aux baux de résidence principale', *T.Vred.* 1996, (1) 19; contra M. VANDERMERSCH en T. DE RIDDER, 'Modification du motif invoqué dans un congé locatif et production des documents justificatifs' (noot onder Vred. Etterbeek 16 december 1992), *JLMB* 1993, 600-601.

(*2) Zie supra nr. 18.

(*3) Zie supra, nr. 51.

(*4) Art. 3, § 9 Woninghuurwet ingevoegd bij art. 6, 10° wet 13 april 1997 en van toepassing op de opzeggingen gedaan vanaf 31 mei 1997.

(*5) L. HERVE, 'La durée du bail de résidence principale', *o.c.*, 196, nr. 58.

(*6) M. DAMBRE, 'Verlenging wegens buitengewone omstandigheden' in J. HERBOTS en Y. MERCHERS (ed.), *Woninghuur na de Wet van 13 april 1997, Brugge, die Keure, 1997*, (129)132-133, nr. 104; L. HERVE, 'La durée du bail de résidence principale', *o.c.*, 195, nr. 5; J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, *l.c.*, 328, nr. 24.

iii. Schadevergoeding

71 Indien de huurder de huurovereenkomst beëindigt tijdens de eerste driejarige periode, heeft de verhuurder recht op een vergoeding. De vergoeding dekt de kosten die de verhuurder draagt ten gevolge van het voortijdig vertrek van de huurder (kosten van opfrissing, publiciteitskosten, tijdverlies, risico van niet-onmiddellijke wederverhuring, enzovoort) en die hij normalerwijze kan uitspreiden over een langere periode. Die vergoeding is gelijk aan drie maanden, twee maanden of één maand huurprijs, van de laatst eisbare huurprijs bij het einde van de huur, naargelang de huurovereenkomst een einde neemt tijdens het eerste, het tweede of het derde jaar. De huurder die een opzegging geeft waarvan de termijn eindigt op het einde van de eerste driejarige periode, is geen vergoeding van een maand huur verschuldigd, omdat hij gedurende minstens drie jaar het gehuurde goed heeft bewoond en de huurovereenkomst niet ‘tijdens’ het derde jaar, maar op het einde ervan, eindigt. (*1)

Een opzegging tijdens de eerste drie jaar om ‘beroepsredenen’ ontslaat de huurder niet van het betalen van de wettelijk bepaalde vergoeding, gelet op het dwingend karakter van de wet. (*2)

De Woninghuurwet bepaalt ook in dit geval niet vanaf wanneer de verhuurder de schadevergoeding kan eisen. In een dergelijk geval is er geen reden om de vergoeding al bij het geven van de opzegging opeisbaar te stellen, in tegenstelling tot de opzegging zonder motief door de verhuurder. (*3) Het lijkt logisch dat de eis tot betaling slechts zal worden gesteld bij de beëindiging van de huurovereenkomst, op het ogenblik dat ook de andere financiële aspecten, zoals de eventuele huurschade en de teruggave van de huurwaarborg, worden afgehandeld. (*4)

Met toepassing van het algemeen principe van artikel 1146 van het Burgerlijk Wetboek werd gesteld dat de verhuurder de huurder eerst in gebreke zou moeten stellen, vooraleer aanspraak op de vergoeding te kunnen maken. (*5)

Op grond van het algemeen rechtsbeginsel dat rechtsmisbruik verbiedt, werd geoordeeld dat de rechter, die na marginale toetsing een totale wanverhouding vaststelt tussen het voordeel voor de verhuurder bij het eisen van de forfaitaire vergoeding en het nadeel dat de huurder zou ondergaan, de vergoeding kan verminderen, gelet op de onmiddellijke wederverhuring van het goed. (*6)

De huurder wiens opzegging verstrijkt na de eerste termijn van drie jaar, is tot geen enkele schadevergoeding gehouden. (*7) Dit geldt eveneens voor de van rechtswege

(*1) Vred. Halle 24 november 2004, *Huur* 2005, 142; Vred. Brugge 29 september 2005, *Huur* 2008, 79; A. Van Oevelen, ‘Actualia woninghuurrecht (1998-2007)’, *o.c.*, 28, nr. 29; contra: Vred. Westerlo 7 juli 1999, *Huur* 2001, 98.

(*2) Vred. Marche-en-Famenne 28 juli 1992, *T.Vred.* 1992, 325.

(*3) Zie *supra* nr. 65.

(*4) M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 342, nr. 907; N. VERHEYDEN-JEANMART en I. DURANT, *l.c.*, 73, nr. 55.

(*5) Vred. Visé 6 januari 1997, *T.Vred.* 1998, 349.

(*6) Vred. Gent (VII) 17 april 2000, *Huur* 2000, 124; cf. L. HERVE, ‘La durée du bail de résidence principale’, *o.c.*, 197, nr. 59, die van oordeel is dat een vrijstelling van de betaling van de vergoeding in een dergelijk geval in strijd komt met het dwingend karakter van art. 3, § 5.

(*7) M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 342, nr. 909; L. HERVE, ‘La durée du bail de résidence principale’, *o.c.*, 196, nr. 56.

verlengde woninghuur. Voor negenjarige woninghuurovereenkomsten bestaat er immers slechts één eerste driejarige periode, ook al worden zij van rechtswege verlengd na afloop van de eerste negenjarige periode overeenkomstig artikel 3, § 1, derde lid van de Woninghuurwet.

72 De huurder die de woning verlaat zonder opzegging of met een te korte opzeggingstermijn zal tot schadevergoeding gehouden zijn. Die vervangende schadevergoeding stemt overeen met het aantal maanden huur dat tijdens de normale opzeggingstermijn verschuldigd zou zijn. De omstandigheid dat het goed ondertussen aan derden kon worden verhuurd, doet daar geen afbreuk aan. (*1) Die schadevergoeding komt bovenop de wettelijk bepaalde forfaitaire vergoedingen die de huurder verschuldigd is indien hij het goed gedurende de eerste driejarige termijn verlaat. (*2)

iv. Geen opzeggingstermijn noch vergoeding in geval van niet-registratie van het huurcontract

73 Zolang het huurcontract niet geregistreerd is na de termijn van twee maanden bedoeld in artikel 32, 5° van het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten, zijn zowel de door de huurder in acht te nemen opzeggingstermijn als de door de huurder te betalen vergoeding wegens opzegging tijdens de eerste drie jaar niet van toepassing (art. 3, § 5, derde lid Woninghuurwet). (*3) Voor een bespreking van deze sanctie ten laste van de verhuurder die verzuimt zijn registratieverplichting uit te voeren, verwijzen wij naar onze commentaar bij artikel 5*bis* van de Woninghuurwet. (*4)

v. De tegenopzegging gegeven door de huurder

α. Principe

74 Indien de verhuurder de huurovereenkomst opzegt op grond van de § 2 tot § 4 van artikel 3 van de Woninghuurwet, kan de huurder een tegenopzegging geven. (*5) De huurder kan dit doen op ieder tijdstip te rekenen vanaf de kennisgeving van de opzegging van de verhuurder. De huurder dient daarbij een opzeggingstermijn van één

(*1) Rb. Brussel 2 februari 1998, *T.Vred.* 1999, 60, noot S. SNAET, 'Over de vervangende vergoeding door de huurder te betalen bij het niet-respecteren van de opzeggingstermijn van artikel 3, § 5 van de Woninghuurwet'.

(*2) M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 343, nr. 910; L. HERVE, 'La durée du bail de résidence principale', *o.c.*, 197, nr. 58; Y. MERCHERS, Woninghuur en nieuw algemeen huurrecht, l.c., 92-93, nr. 107; Y. MERCHERS m.m.v. M. DAMBRE, Le bail de résidence principale, 152, nr. 153; S. SNAET, 'Over de vervangende vergoeding door de huurder te betalen bij het niet-respecteren van de opzeggingstermijn van artikel 3, § 5 van de Woninghuurwet' (noot onder Rb. Brussel 2 februari 1998), *T.Vred.* 1999, 64; zie voor een toepassing Rb. Brugge 12 maart 1999, *T.Vred.* 2000, 77, noot.

(*3) Ingevoegd bij art. 73 van de programmawet van 27 december 2006 (*BS* 28 december 2006 (ed. 3)), inwerkingtreding: 1 juli 2007.

(*4) Randnummers 9-11.

(*5) Art. 3, § 5, laatste lid Woninghuurwet ingevoegd door art. 6, 7° wet 13 april 1997.

maand in acht te nemen. Krachtens artikel 3, § 9 Woninghuurwet zal de opzeggingstermijn slechts ingaan de eerste dag van de maand volgend op die waarin de opzegging werd gedaan.

In de andere gevallen van beëindiging van de huurovereenkomst, zoals de beëindiging bij onderlinge toestemming of de opzegging met een opzeggingstermijn van zes maanden tegen het einde van een negenjarige periode, behoudt de huurder de reeds voorheen erkende mogelijkheid om een tegenopzegging te geven door middel van de algemene opzeggingsmogelijkheid voor de huurder zoals geregeld in artikel 3, § 5, eerste lid Woninghuurwet, dit wil zeggen te allen tijde met een opzeggingstermijn van drie maanden. (*1)

β. Geen schadevergoeding te betalen door de huurder

75 De vergoeding wegens opzegging tijdens de eerste drie jaar van een negenjarige huurovereenkomst is in een dergelijk geval niet verschuldigd door de huurder. Dit is logisch en billijk aangezien het initiatief tot vervroegde beëindiging niet van de huurder, maar van de verhuurder is uitgegaan. (*2) Die regeling is van toepassing in geval van opzeggingen gegeven door de verhuurder vanaf 31 mei 1997. (*3)

Een voorbeeld kan deze regeling verduidelijken: Een negenjarige huurovereenkomst gesloten op 15 december 1999 en in werking getreden op 1 januari 2000 wordt door de verhuurders opgezegd met het oog op betrekking door hun zoon bij aangetekende brief verstuurd op 15 september 2001. De opzeggingstermijn van zes maanden begint te lopen op 1 oktober 2001 om te eindigen op 31 maart 2002. Bij aangetekende brief van 20 september 2001 betekent de huurder een tegenopzegging. Die opzegging begint te lopen op 1 oktober 2001 en eindigt op 31 oktober 2001, datum waarop de huurovereenkomst een definitief einde neemt, zonder dat de huurder enige vergoeding verschuldigd is.

γ. Invloed van de tegenopzegging op de schadevergoeding verschuldigd door de verhuurder

76 Over de invloed van de tegenopzegging van de huurder op de vergoeding verschuldigd door de verhuurder wegens het niet-respecteren van het opzeggingsmotief heerste jarenlang discussie. De huurder diende er bij het geven van een tegenopzegging rekening mee te houden dat de huurovereenkomst zal eindigen ten gevolge van de door hem gedane opzegging en niet meer ten gevolge van de opzegging gegeven door de verhuurder. Het Hof van Cassatie paste de opzeggingsregeling van artikel 3

(*1) N. VERHEYDEN-JEANMART en I. DURANT, l.c., 74, nr. 60.

(*2) Y. MERCHIERS, Woninghuur na de Wet van 13 april 1997, l.c., 117, nr. 76; A. VAN OEVELEN, 'Wijzigingen in het huurrecht (Wet van 13 april 1997)', RW 1997-98, (729) 736, nr. 21 die wijst op het parallelisme met de tegenopzegging in het arbeidsrecht (art. 84 Arbeidsovereenkomstenwet).

(*3) Voor de discussie over dit punt voor de invoering van art. 3, § 5, derde lid zie M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, De woninghuurwet in B. HUBEAU (ed.), Recht en praktijk, nr. 24, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen België, 1995, 57, nr. 115.

Woninghuurwet letterlijk toe in een geval waarin de verhuurders voor eigen betrekking (art. 3, § 2 Woninghuurwet) opzegging hadden gegeven en de huurders waren overgegaan tot een (tegen)opzegging. (*1) De verhuurders hadden het opzeggingsmotief kennelijk niet verwezenlijkt binnen de termijn en de voorwaarden van artikel 3, § 2, derde lid Woninghuurwet, zonder dat zij daarvoor buitengewone omstandigheden konden invoeren. Op vordering van de huurders veroordeelde de rechtbank te Antwerpen hen tot de wettelijk bepaalde forfaitaire schadevergoeding van achttien maanden huur. Dit vonnis werd vernietigd op grond van de overweging dat de rechter ten onrechte de schadevergoeding had toegekend en het argument had verworpen dat de toepassingsvoorwaarde van beëindiging van de huurovereenkomst door de verhuurders niet aanwezig zou zijn gelet op de tegenopzegging van de huurder, terwijl de huurovereenkomst in casu niet werd beëindigd door de opzegging van de verhuurders, maar door de tegenopzegging van de huurders. (*2)

Betrof het hier enkel een vernietiging wegens een ongelukkige motivering door de bodemrechter (die de forfaitaire vergoeding had kunnen toekennen op basis van de vaststelling dat de tegenopzegging niets wijzigt aan het vereiste dat de verhuurder die een huurovereenkomst opzegt alle voorwaarden die met een dergelijke opzegging gepaard gaan, dient in acht te nemen) of mocht uit dit arrest worden afgeleid dat de huurder enkel aanspraak kan maken op de vergoeding bepaald in artikel 3, § 2, vierde lid Woninghuurwet in geval van beëindiging van de huurovereenkomst door de verhuurder? De extensieve interpretatie zou aansluiten bij de oplossing het arbeidsrecht met betrekking tot het verlies van de uitwinningsvergoeding voor de werknemer-handelsvertegenwoordiger die een tegenopzegging had gegeven nadat de werkgever een opzegging had gegeven. (*3) Op het gebied van handelshuur geldt een gelijksoortige redenering: wanneer de huurder een einde maakt aan de handelshuurovereenkomst door een opzegging waarvan de termijn verstrijkt vóór het verstrijken van de termijn van opzegging door de verhuurder, eindigt de overeenkomst niet doordat de termijn van de door de verhuurder gegeven opzegging wordt verkort, maar als gevolg van de door de huurder gegeven opzegging bij het verstrijken van de door deze in acht genomen opzeggingstermijn; de huurder heeft in dit geval geen recht op de in artikel 25, eerste lid, 3° van de Handelshuurwet bepaalde uitzettingsvergoeding. (*4)

LOUVEAUX had al vóór de invoering van artikel 3, § 5, laatste lid van de Woninghuurwet op dit mogelijk parallellisme (en de daarmee gepaard gaande problemen) gewezen, namelijk indien de huurder gebruik maakte van een ‘tegenopzegging’,

(*1) In deze zaak betrof het geen eigenlijke tegenopzegging in de zin van het huidige art. 3, § 5, laatste lid van de Woninghuurwet, dat nog niet van toepassing was, maar een opzegging op grond van de algemene opzeggingsmogelijkheid van de huurder met een opzeggingstermijn van drie maanden (art. 3, § 5, eerste lid Woninghuurwet).

(*2) ‘Overwegende dat de huurovereenkomst door opzegging eindigt bij het verstrijken van de opzeggingstermijn. Overwegende dat wanneer de huurder een einde maakt aan de huurovereenkomst door een opzegging waarvan de termijn verstrijkt voor het verstrijken van de termijn van de opzegging door de verhuurder, de huurovereenkomst niet eindigt door een verkorting van de termijn van de opzegging door de verhuurder, maar door de opzegging door de huurder’ Cass. 22 juni 1998, *Arr.Cass.* 1998, 737, *Pas.* 1998, I, 780, *TBBR* 1999, 320, noot Y. MERCHERS en *T.Vred.* 2001, 332, noot B. KOHL.

(*3) Cass. 26 november 1990, *Arr.Cass.* 1990-91, 348, concl. LENAERTS; *Pas.* 1991, I, 315.

(*4) Cass. 27 januari 1995, *Arr.Cass.* 1995, 90, noot, *Pas.* 1995, I, 89 en *AJT* 1995-96, 50, noot P. DE SMEDT.

die toen niets meer was dan een toepassing van de algemene opzeggingsmogelijkheid van de huurder om de huurovereenkomst te allen tijde met een opzeggingstermijn van drie maanden te beëindigen. (*1)

77 De rechtsleer die over dit vraagpunt, ontstaan door de wetswijziging van 13 april 1997, stelling had ingenomen, wees in de andere richting en stelde ons inziens terecht dat de verhuurder die een vervroegd einde maakt aan de huurovereenkomst alle voorwaarden die met een dergelijke opzegging gepaard gaan, dient te respecteren. Het vroegtijdig vertrek van de huurder ten gevolge van een door hem gegeven tegenopzegging zou daar niets aan veranderen. (*2)

Indien men de consequenties van dit denkspoor verder volgt, betekent dit dat de huurder de bescherming die de Woninghuurwet in zijn voordeel uitwerkt, verliest indien hij, geconfronteerd met de opzegging door de verhuurder, een tegenopzegging doet, bijvoorbeeld omdat hij binnen de opzeggingstermijn van zes maanden een nieuwe woning heeft gevonden en de betaling van een dubbele huurprijs binnen die periode wil vermijden. Vanaf dat ogenblik lijkt de verhuurder zich niet meer te moeten bekommeren om de realisering van het opzeggingsmotief (eigen betrekking of het uitvoeren van bouwwerken).

Als dit een correcte interpretatie zou zijn van het arrest van 22 juni 1998 (*3), betekent dit een bres in het beschermingssysteem dat de Woninghuurwet ter garantie van de woonzekerheid en de huisvesting van de huurder heeft uitgewerkt. (*4) Een dergelijke rechtspraak lijkt ons niet enkel in te gaan tegen de *ratio legis* van de Woninghuurwet in haar geheel en van artikel 3, § 5, vierde lid in het bijzonder, maar houdt ook geen rekening met de omstandigheid dat de tegenopzegging van de huurder haar oorzaak en geldigheid uitsluitend verleent aan de initieel door de verhuurder gegeven opzegging. (*5)

78 Na het arrest van 22 juni 1998 heeft het Hof van Cassatie zijn rechtspraak, die in de rechtsleer kritisch werd onthaald (*6), nochtans bevestigd en verijnd. De

(*1) B. LOUVEAUX, *o.c.*, 174, nr. 212; N. VERHEYDEN-JEANMART en I. DURANT, *l.c.*, 74, nr. 57.

(*2) J. VANKERCKHOVE en M. VLIES, 'Loi du 13 avril 1997 modifiant certaines dispositions en matière de baux', *JT* 1997, 598, nr. 12; N. VERHEYDEN-JEANMART en I. DURANT, *l.c.*, 75, nr. 64.

(*3) Enig voorbehoud is hier wellicht op zijn plaats, niet enkel met betrekking tot de vraag of het arrest op een extensieve wijze dient te worden gelezen, maar ook aangezien de tegenopzegging waarover het Hof van Cassatie zich diende uit te spreken, de gewone opzeggingsmogelijkheid van de huurder op grond van artikel 3, § 5, eerste lid Woninghuurwet betrof. Niettemin stipte het Hof in antwoord op het middel van niet-ontvankelijkheid van de verweerder in cassatie aan dat de invoeging van de specifieke tegenopzegging van artikel 3, § 5, laatste lid van de Woninghuurwet de oplossing van het geschil niet wijzigt in zoverre artikel 6 van de wet van 13 april 1997 de bepalingen van artikel 3, § 2 Woninghuurwet met betrekking tot het toekennen van een vergoeding aan de huurder die vereisen dat de huurovereenkomst door de verhuurder werd beëindigd, niet wijzigt.

(*4) Er werden wetvoorstellen ingediend om de gevolgen van deze rechtspraak ongedaan te maken (zie *Parl.St.* Kamer 2001-02, nr. 50-1529/001 en *Parl.St.* Kamer 2005-06, nr. 51-2477/001), maar zij vervielen na de parlementsverkiezingen van 2007.

(*5) M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 345, nr. 916.

(*6) Zie M. DAMBRE, 'Knelpunten woninghuur' in A. VERBEKE (ed.), *Knelpunten Huur*, Reeks Knelpunten Contractenrecht, 1, Antwerpen-Groningen-Oxford, Intersentia, 2003, 35-36; M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 345, nr. 916; B. KOHL, 'Le sort des obligations du bailleur en cas de contre-préavis du locataire' (noot onder Cass. 22 juni 1998), *T.Vred.* 2001, 335, voetnoot 3. Ook de rechtspraak legde zich niet zomaar neer bij de leer van het Hof van Cassatie (zie bijvoorbeeld *Vred. Hoei* (II) 2 november 2004, *T.Vred.* 2008, 186, noot, bevestigd door Rb. Hoei 20 juni 2007, onuitg.; *Vred. Grimbergen* 22 februari 2006, *Huur* 2008, 202).

huurder die wordt opgezegd door de verhuurder om het goed zelf te betrekken of het door zijn naaste familie te laten betrekken, verliest elke aanspraak op de vergoeding van achttien maanden huur wegens de niet-realiserings van het opzeggingsmotief, zonder dat de verhuurder daarvoor buitengewone omstandigheden kan bewijzen, indien de huurovereenkomst uiteindelijk niet eindigt door de opzegging gegeven door de verhuurder, maar door een tegenopzegging gegeven door de huurder. (*1) De huurder heeft enkel recht op de in artikel 3, § 2, vierde lid van de Woninghuurwet bepaalde schadevergoeding indien ook is voldaan aan het vereiste dat de huurovereenkomst is beëindigd door opzegging ervan door de verhuurder. Wanneer de huurder zelf de huurovereenkomst beëindigt vóór het verstrijken van de opzeggingstermijn gegeven door de verhuurder, eindigt de huurovereenkomst door de opzegging gegeven door de huurder. Zij eindigt niet door een verkorting van de termijn van opzegging gegeven door de verhuurder. Door die opzegging voldoet de huurder niet meer aan de toepassingsvoorwaarden van artikel 3, § 2, vierde lid van de Woninghuurwet om schadevergoeding te verkrijgen. (*2)

Met betrekking tot de volgens artikel 3, § 3, vijfde lid van de Woninghuurwet verschuldigde vergoeding van achttien maanden huur, indien de verhuurder niet tijdig de verbintenissen om het opzeggingsmotief verbouwing, wederopbouw of renovatie te realiseren, uitvoert, geldt dezelfde oplossing. (*3) Hiervoor gelden termijnen van respectievelijk zes maanden na het verstrijken van de opzegging door de verhuurder vóór de aanvang van de werken en 24 maanden na dit tijdstip voor de beëindiging ervan.

In een arrest van 15 november 2007 (*4) trekt het Hof van Cassatie dezelfde lijn door. De huurder verliest zijn aanspraak op een schadevergoeding van achttien maanden huur indien de partijen, na de opzegging voor eigen gebruik gegeven door de verhuurder, in onderling akkoord een vervroegd einde aan de woninghuurovereenkomst maken. Ook in dit geval eindigt de huurovereenkomst niet ten gevolge van de opzegging gegeven door de verhuurder, maar door de later overeengekomen minnelijke beëindiging. Aldus verliest de huurder zijn aanspraak op de vergoeding van achttien maanden huur, waarop hij volgens artikel 3, § 2, vierde lid van de Woninghuurwet aanspraak kan maken ingeval de verhuurder binnen de wettelijke termijn van één jaar na het verstrijken van de opzegging en gedurende ten minste twee jaar de betrekking van het goed niet verwezenlijkt, zonder het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden. Het Hof van Cassatie beklemtoont dat de huurder slechts recht heeft op de vergoeding bedoeld in artikel 3, § 2, vierde lid van de Woninghuurwet, als het huurcontract eindigt ingevolge

(*1) Cass. 15 september 2006, TBO 2007, 95, noot M. DAMBRE, 'De gevolgen van de tegenopzegging van de huurder inzake woninghuur op de verbintenissen van de verhuurder na een opzegging voor eigen gebruik'.

(*2) Cass. 10 januari 2008, RW 2008-09, 535, noot A. VAN OEVELEN, 'Is de verhuurder bij woninghuur vergoeding verschuldigd wegens niet-uitvoering van het motief op grond waarvan hij heeft opgezegd, als de huurder zelf de overeenkomst tegen een vroeger tijdstip heeft opgezegd?' en TBO 2008, 107, noot.

(*3) M. DAMBRE, 'De gevolgen van de tegenopzegging van de huurder inzake woninghuur op de verbintenissen van de verhuurder na een opzegging voor eigen gebruik' (noot onder Cass. 15 september 2006), TBO 2007, 98.

(*4) Cass. 15 november 2007, TBO 2008, 104, noot M. DAMBRE, 'De gevolgen van de beëindiging van de woninghuur in onderling akkoord voor de verbintenissen van de verhuurder na een opzegging om het goed zelf te betrekken' en RABG 2008, 583.

een opzegging door de verhuurder. De rechter die oordeelt dat de huurovereenkomst tussen de partijen in onderling akkoord is beëindigd, kan bijgevolg niet beslissen dat de huurder recht had op de vergoeding waarvan sprake in artikel 3, § 2, vierde lid van de Woninghuurwet.

Hetzelfde resultaat, namelijk geen recht voor de huurder op een vergoeding van achttien maanden huur, werd bereikt in een geval waarin partijen een dading hadden gesloten, waarbij de door de verhuurder gegeven opzegging voor eigen gebruik werd vervangen door een vervroegde en gezamenlijk overeengekomen ontbinding ‘los van elke vergoeding’. Op grond van het beginsel van de wilsautonomie (art. 1134, eerste lid BW) geldt dat partijen bij een woninghuurovereenkomst in onderlinge overeenstemming de door de verhuurder gegeven opzegging met het oog op persoonlijke ingebruikneming van het goed als niet-bestaande kunnen beschouwen, zodat de overeenkomst alsnog op een andere wijze kan worden beëindigd; de artikelen 3, § 2, vierde lid en 12 van de Woninghuurwet doen aan dit beginsel geen afbreuk. (*1)

79 Hoewel daarover geen eensgezindheid bestaat in de rechtsleer lijkt de oplossing hoe dan ook anders te zijn in geval van een opzegging door de verhuurder zonder motivering, maar met betaling van een vergoeding, tegen het einde van het derde of zesde jaar van de woninghuurovereenkomst. De verhuurder is de vergoeding van negen of zes maanden huur op grond van artikel 3, § 4 van de Woninghuurwet verschuldigd, ongeacht de uiteindelijke wijze van beëindiging van de woninghuurovereenkomst. (*2) De wettekst maakt in dit geval de verbintenis van de verhuurder om de wettelijke opzeggingsvergoeding te betalen, immers niet afhankelijk van het verstrijken van de opzegging door de verhuurder of van de teruggave na verlenging. Een door de huurder gegeven tegenopzegging heeft derhalve geen invloed op de verbintenis van de verhuurder om de opzeggingsvergoeding te betalen. Ter ondersteuning van dit standpunt kan bijkomend worden aangevoerd dat bij de invoering van artikel 3, § 5, laatste lid van de Woninghuurwet door de wet van 13 april 1997 amendementen die ertoe strekten de forfaitaire vergoeding verschuldigd door de verhuurder in geval van een opzegging zonder motief te beperken, werden verworpen. (*3) De minister van Justitie verklaarde dat het niet billijk zou zijn om de vergoeding die aan de huurder in geval van een opzegging zonder motief toekomt,

(*1) Cass. 27 november 2008, C.07.0377.F.

(*2) In die zin: M. DAMBRE, ‘De gevolgen van de tegenopzegging van de huurder inzake woninghuur op de verbintenissen van de verhuurder na een opzegging voor eigen gebruik’, *I.c.*, 98-99; M. DAMBRE, ‘Knelpunten woninghuur’, *o.c.*, 36; L. HERVE, ‘La durée du bail de résidence principale’, *o.c.*, 200, nr. 66; Y. MERCHERS, ‘Woninghuur – Toedracht van de tegenopzegging door de huurder na opzegging door de verhuurder’ (noot onder Cass. 22 juni 1998), *TBBR* 1999, 325; Y. MERCHERS m.m.v. M. DAMBRE, *Le bail de résidence principale*, 154, nr. 158-1; cf. B. KOHL, *I.c.*, 336-337; contra: B. LOUVEAUX, *o.c.*, 174, nr. 212; A. VAN OEVELEN, ‘Is de verhuurder bij woninghuur vergoeding verschuldigd wegens niet-uitvoering van het motief op grond waarvan hij heeft opgezegd, als de huurder zelf de overeenkomst tegen een vroeger tijdstip heeft opgezegd?’ (noot onder Cass. 10 januari 2008), *RW* 2008-09, 538, nr. 6.

(*3) *Parl.St.* Senaat 1996-97, nr. 503/3, 29.

te verminderen, aangezien de opzegging zonder motief supplementaire en onverwachte kosten voor de huurder veroorzaakt. (*1)

De controverse over de rechtspraak van het Hof van Cassatie waarbij geoordeeld werd dat wanneer de huurder een einde maakt aan de huurovereenkomst door een opzegging waarvan de termijn verstrijkt vóór het verstrijken van de termijn van de opzegging door de verhuurder, de huurovereenkomst niet eindigt door inkorting van de termijn van opzegging door de verhuurder, maar door de opzegging door de huurder, waardoor de huurder geen aanspraak kon maken op de vergoeding wegens niet-verwezenlijking door de verhuurder van het ingeroepen motief binnen de gestelde termijn en voorwaarden (*2) eindigde door een ommezwaai in de rechtspraak door een arrest van 12 januari 2015. Daarvoor was eerst een andere kijk op de problematiek door het Grondwettelijk Hof vereist. Dit Hof kwam in zijn arrest van 26 november 2009 tot een tegengestelde oplossing, vertrekkend vanuit een analyse van de bedoeling van de wetgever, het beschermingsdoel van de Woninghuurwet ten aanzien van de huurder en het grondrecht op behoorlijke huisvesting. De interpretatie dat de verplichtingen ten laste van de verhuurder zouden worden tenietgedaan door het effect van de tegenopzegging door de huurder schendt het gelijkheidsbeginsel, door zonder enige verantwoording de huurders verschillend te behandelen naargelang zij al dan niet gebruikmaken van hun mogelijkheid om de huurovereenkomst op te zeggen, waarbij de uitoefening van die mogelijkheid is gewild teneinde het recht op huisvesting van de huurder, gewaarborgd bij artikel 23 Grondwet, te versterken. (*3)

Het Hof van Cassatie ging om in een arrest van 12 januari 2015 m.b.t. een door de verhuurder gegeven opzegging zonder motief (art. 3, § 4 Woninghuurwet): *uit de wetsgeschiedenis, de doelstelling van de wetgever om het recht op huisvesting van de huurder beter te beschermen en het gegeven dat de tegenopzegging door de huurder slechts een accessorium is van de hoofdopzegging door de verhuurder waarbij de huurder de tegenopzegging niet kan betekenen wanneer de verhuurder geen opzegging heeft betekend, volgt dat de verhuurder de in artikel 3, § 4 Woninghuurwet bepaalde vergoeding bij opzegging zonder motivering ook verschuldigd is wanneer de huurder een tegenopzegging geeft en de huur ingevolge deze tegenopzegging eindigt.* (*4)

(*1) *Parl.St.* Kamer 1996-97, nr. 717/7, 28 (Verslag LANDUYT); zie ook J. VANKERCKHOVE en M. VLIES, 'Loi du 13 avril 1997 modifiant certaines dispositions en matière de baux', *JT* 1997, 598, nr. 12.

(*2) Cass. 22 juni 1998, *Arr.Cass.* 1998, 737, *Pas.* 1998, I, 780, *TBBR* 1999, 320, noot Y. MERCHERS en *Act.jur.* 1998, 155, noot B. LOUVEAUX; Cass. 15 september 2006, *Pas.* 2006, 1780 en *TBO* 2007, 95, noot M. DAMBRE; Cass. 10 januari 2008, *RW* 2008-09, 535, noot A. VAN OEVELEN en *TBO* 2008, 107, noot.

(*3) GwH 26 november 2009, nr. 189/2009, *BS* 31 december 2009 en *NJW* 2009, 896, noot M. DAMBRE, "Requiem voor de cassatierechtspraak met betrekking tot de gevolgen van de tegenopzegging van de woninghuurder", 899.

(*4) Cass. 12 januari 2015, *TBO* 2016, 35, noot en *NJW* 2015, 201, noot A. COPPENS; M. DAMBRE, "De beëindiging van de woninghuur door tegenopzegging of in der minne na de opzegging gegeven door de verhuurder" (noot onder Cass. 12 januari 2015), *TBO* 2016, 4-9. Deze oplossing wordt overgenomen in artikel 20, § 2, tweede lid van het Vlaams Woninghuurdecreet.

vi. Dwingend recht

80 De mogelijkheid voor de huurder om op elk ogenblik de huurovereenkomst op te zeggen – eventueel met schadevergoeding – is van dwingend recht en kan bijgevolg niet contractueel worden uitgesloten of beperkt. (*1) Naar het oordeel van de wetgever mag de huurder zich niet voor negen jaar verbinden zonder uit het goed te kunnen weggaan. (*2) Evenmin mag contactueel een hogere schadevergoeding worden bedongen en het is evenzeer uitgesloten te bepalen dat de huurder nog een vergoeding verschuldigd is in geval van opzegging na het derde jaar. (*3) Het dwingend karakter van het opzeggingsrecht van de huurder werd ingeroepen om een oplossing te bieden aan de problematiek van feitelijk samenwonende hoofdelijke medehuurlers. Deze huurder kan niet alleen, zonder medewerking van zijn medehuurler, een einde aan het huurcontract maken, maar hij zou wel met gebruikmaking van zijn opzeggingsrecht krachtens artikel 3, § 5 van de Woninghuurwet uit het contract kunnen stappen, ongeacht de rechten van de andere medehuurler. Daarbij werd de hoofdelijke gehoudenheid van de huurder die had opgezegd beperkt tot de periode voor de beëindiging. (*4)

Partijen kunnen evenmin de mogelijkheid tot tegenopzegging voor de huurder uitsluiten of beperken. (*5) De regeling is van dwingend recht ter bescherming van de huurder, die er evenwel afstand van kan doen eens dat de omstandigheid waarin hij de relatieve nietigheid zou kunnen invoeren, is ontstaan. (*6)

81 Contractuele clausules die ertoe strekken dat de huurder de huurovereenkomst tijdens de eerste driejarige periode mag beëindigen zonder een schadevergoeding te moeten betalen, zijn eveneens ongeldig. (*7) De bepaling is immers ook van dwingend recht ter bescherming van de verhuurler, die de nietigheid van een strijdige clausule kan invoeren of bevestigen.

4. Andere beëindigingsmogelijkheden

82 Naast de in artikel 3 van de Woninghuurwet bepaalde beëindigingsmogelijkheden blijven de gemeenschappelijke beëindigingsmogelijkheden onverkort bestaan. (*8) Deze worden hieronder kort in herinnering gebracht.

Artikel 1741 BW bepaalt dat het huurcontract wordt ontbonden wanneer de verhuurler of de huurder hun verplichtingen niet nakomen. Deze regel vormt een toepassing van het

(*1) Art. 12 Woninghuurwet; *Parl.St.* Senaat 1990-91, nr. 1190/2, 102.

(*2) *Parl.St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/10, 62.

(*3) J. RENS, l.c., 258.

(*4) Vred. Roeselare 15 februari 2007, *T.Vred.* 2008, 151; Vred. Roeselare 13 december 2007, *T.Vred.* 2009, 368. Voor gehuwden en wettelijk samenwonenden dient rekening te worden gehouden met respectievelijk art. 215, § 2 en 1477, § 2 BW.

(*5) Y. MERCHIEERS m.m.v. M. DAMBRE, *Le bail de résidence principale*, 150, nr. 148.

(*6) M. DAMBRE en B. HUBEAU, o.c., 347, nr. 918.

(*7) *Parl.St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/10, 66.

(*8) *Parl.St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/10, 51 en 52.

algemeen principe dat is neergelegd in artikel 1184 BW, dat preciseert dat het contract niet van rechtswege is ontbonden in geval van schuldige niet-nakoming. De ontbinding moet in rechte worden gevorderd. Artikel 1762bis BW, dat bepaalt dat het uitdrukkelijk ontbindende beding voor niet geschreven wordt gehouden, blijft onverkort van kracht.

De partijen kunnen in onderling akkoord de huurovereenkomst beëindigen, en dit akkoord kan op eender welke wijze worden uitgedrukt. (*1) Met die mogelijkheid wordt de situatie gelijkgeschakeld waarbij partijen vóór de beëindiging van een negenjarige huurovereenkomst een huur van korte duur aangaan. Daaruit zou de stilzwijgende beëindiging van de negenjarige huurovereenkomst kunnen worden afgeleid. (*2)

5. Beëindiging of verlenging bij het verstrijken van de periode van negen jaar

83 Huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaatsen worden in beginsel geacht te zijn aangegaan voor een (bepaalde) duur van negen jaar. Het verstrijken van die bepaalde duur van negen jaar brengt echter niet – in tegenstelling tot de gemeenrechtelijke principes – het (automatisch) verval mee van de huurovereenkomst.

Om de huurovereenkomst te beëindigen bij het verstrijken van de negenjarige periode is volgens artikel 3, § 1, derde lid Woninghuurwet een opzegging vereist die ten minste zes maanden vóór de vervaldag door één van beide partijen wordt betekend. Op dit vlak wijkt de Woninghuurwet voor de bij geschrift aangegane huurovereenkomsten af van het gemene recht van artikel 1737 BW. (*3)

De opzeggingstermijn van zes maanden geldt ons inziens niet voor de huurder. (*4)

De wet stelt geen formele geldigheidsvereisten aan de opzegging. Mondelinge opzegging of opzegging bij gewone brief zijn bijgevolg mogelijk, maar om bewijsproblemen te voorkomen verdient het aanbeveling de opzegging door middel van een aangetekende brief of een deurwaardersexploot te betekenen. De opzegging moet niet worden gemotiveerd en de partij die opzegt is geen schadevergoeding verschuldigd. Het vereiste van een opzegging geeft de partijen de mogelijkheid schikkingen te treffen om, naargelang het geval, tijdig een nieuwe woning of een nieuwe huurder te vinden. (*5)

Indien binnen zes maanden vóór de vervaldag geen opzegging wordt betekend, wordt de huurovereenkomst telkens onder dezelfde voorwaarden, behalve wat de duur betreft, voor een periode van drie jaar verlengd. (*6)

(*1) *Parl.St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/10, 51; *Parl.St.* Senaat 1990-91, nr. 1190/2, 84.

(*2) N. VERHEYDEN-JEANMART en I. DURANT, l.c., 92-93, nr. 94.

(*3) Inzake huurovereenkomsten van bepaalde duur geldt het gemeenrechtelijk principe van artikel 1737 BW dat stelt dat de huurovereenkomst van rechtswege eindigt, zonder dat een opzegging vereist is. De vereiste van opzegging kan evenwel uitdrukkelijk in de huurovereenkomst zijn opgenomen: in dat geval dient de contractuele wijze van beëindiging te worden gerespecteerd. Opzegging is eveneens nuttig en aangewezen ten einde stilzwijgende wederinhuring overeenkomstig artikel 1739 van het Burgerlijk Wetboek te beletten.

(*4) Zie infra nr. 86.

(*5) *Parl.St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/1, 13.

(*6) In het voorontwerp van wet werd zelfs voor een verlenging voor een duur van negen jaar geopteerd (*Parl.St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/1, 41). Omdat het gevolg van een onachtzaamheid van de partijen (het vergeten van tijdig op te zeggen) te overdreven leek, werd deze termijn gereduceerd tot drie jaar (*Parl.St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/10, 51; *Parl.St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/6, 4).

84 VAN OEVELEN meent dat indien een opzegging gegeven wordt met een opzeggingstermijn van minder dan zes maanden, de opzegging niet nietig is, maar slechts uitwerking heeft na het verstrijken van de wettelijke minimumtermijn van zes maanden. (*1) Wij zijn daarentegen van oordeel dat een niet tijdige opzegging een nieuwe huurperiode van drie jaar doet ingaan na de oorspronkelijk huur van negen jaar. (*2)

85 De wetgever opteerde voor de term ‘*verlenging*’ i.p.v. ‘*vernieuwing*’ – zoals in het ontwerp bepaald –, omdat op die manier geen verwarring kan ontstaan over het antwoord of de vraag of die huurovereenkomst van drie jaar al of niet een nieuwe overeenkomst vormt. (*3)

86 Hoewel artikel 3, § 1 van de Woninghuurwet zeer formeel bepaalt dat een opzegging van zes maanden vereist is om een verlenging van de negenjarige huurovereenkomst te voorkomen, kan men zich afvragen of het voor de huurder niet voldoende is een opzeggingstermijn van drie maanden in acht te nemen. Ons inziens is dit inderdaad het geval, omdat artikel 3, § 5 van de Woninghuurwet voor de huurder de mogelijkheid opent om op elk tijdstip de huurovereenkomst te beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden. Er valt niet in te zien waarom deze bepaling haar geldingskracht zou verliezen tegen het einde van de negenjarige termijn. Hoewel men formeel kan staande houden dat, vanuit het oogpunt van artikel 3, § 1 Woninghuurwet een opzegging van drie maanden niet voldoende is om aan een huurovereenkomst een einde te stellen bij het verstrijken van de negenjarige periode, moet men anderzijds vaststellen dat een dergelijke opzegging op basis van artikel 3, § 5 volstrekt geldig is. (*4)

87 De voorwaarden die gedurende de eerste negen jaar golden, blijven ongewijzigd van kracht gedurende de daaropvolgende periode van drie jaar, ook inzake opzegging, herziening van de huurprijs, enz. (*5) Het gaat immers om dezelfde overeenkomst die met drie jaar is verlengd. Het betreft een geval van wettelijke verlenging, zodat geen nieuwe huurovereenkomst ontstaat. Dit heeft onder meer tot gevolg dat:

- er geen stilzwijgende wederinhuring ontstaat, zodat de borg in afwijking van de gemeenrechtelijke bepaling van artikel 1740 BW gehouden blijft voor de duur van de verlenging (*6);

(*1) A. VAN OEVELEN, Het nieuwe huurrecht anno 1991, *o.c.*, 1473 met de aldaar geciteerde verwijzingen naar rechtspraak en rechtsleer.

(*2) Zie ook M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 349, nr. 925; M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *o.c.*, 60, nr. 120; F. LIEVENS en D. LYBAERT, *l.c.*, 47; G. ROMMEL, *l.c.*, 276.

(*3) *Parl.St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/10, 52; *Parl.St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/6, 4.

(*4) Zie in die zin: J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, *l.c.*, 328, nr. 25; M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 349, nr. 927; M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *o.c.*, 61, nr. 122; D. MEULEMANS, *o.c.*, 38, nr. 81; G. ROMMEL, *l.c.*, 277; A. VAN OEVELEN, Het nieuwe huurrecht anno 1991, *o.c.*, 1475, nr. 39; J. RENS, *l.c.*, 251.

(*5) *Parl.St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/10, 53.

(*6) Y. MERCHIEERS m.m.v. M. DAMBRE, Le bail de résidence principale, 160, nr. 175.

- de huurovereenkomst zich in de vierde driejarige periode bevindt, zodat bedingen die de opzeggingsmogelijkheid voor de verhuurder tijdens de eerste twee driejarige periodes beperken, geen uitwerking meer hebben en de huurder geen vergoeding verschuldigd zal zijn in geval van opzegging te allen tijde;
- er geen teruggave van het gehuurde goed geschiedt, geen nieuwe plaatsbeschrijving dient te worden opgesteld en de huurwaarborg gewoon voortloopt.

Om een tweede verlenging met drie jaar te voorkomen, moet de verhuurder een opzegging geven ten minste zes maanden vóór het verstrijken van de eerste periode van drie jaar die volgt op de aanvankelijke negenjarige termijn. Voor de huurder volstaat een opzegging van drie maanden, aangezien de huurder op elk moment de huurovereenkomst kan beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden. (*1) Dit is de logica zelf, aangezien algemeen wordt aanvaard dat de huurder te allen tijde kan opzeggen met een opzeggingstermijn van 3 maanden, zodat een opzegging ‘te allen tijde’ drie maanden voor het verstrijken van de driejarige termijn eveneens geldig is.

88 Tijdens de driejarige periode gedurende welke de overeenkomst stilzwijgend is verlengd, kan een opzegging te allen tijde met een termijn van zes maanden worden gegeven omdat de verhuurder het goed zelf wil betrekken of laten betrekken door familieleden of bouwwerken aan verschillende woningen wil uitvoeren.

89 Bij het verstrijken van de negenjarige huurovereenkomst beschikken de partijen over de mogelijkheid de huurovereenkomst te verlengen of, na een opzegging, een nieuwe huurovereenkomst te sluiten. Bij afloop van een negenjarige huurovereenkomst hernemen partijen hun volledige contractuele vrijheid en kunnen zij een huurovereenkomst van korte duur sluiten. (*2) Kiezen ze voor een nieuwe huurovereenkomst dan zijn alle desbetreffende bepalingen erop van toepassing, ook die aangaande de duur, de redenen en voorwaarden van de vervroegde beëindiging. Een nieuwe huurovereenkomst impliceert immers de mogelijkheid om een nieuwe basishuurprijs vast te stellen, en het is logisch dat de huurder als tegenprestatie een gelijkwaardige bescherming krijgt als bij een eerste overeenkomst. (*3) Deze bescherming geldt echter even goed wanneer de nieuwe overeenkomst gunstiger is voor de huurder. (*4) Anderzijds zal de huurder, wanneer een nieuwe huurovereenkomst van negen jaar werd gesloten, een schadevergoeding moeten betalen indien hij tijdens de eerste driejarige periode van de nieuwe huurovereenkomst de overeenkomst beëindigt. (*5)

(*1) M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 350, nr. 929.

(*2) *Parl.St. Kamer* 1990-91, nr. 1357/10, 60 en 65; N. VERHEYDEN-JEANMART, *l.c.*, 47, nr. 29.

(*3) *Parl.St. Kamer* 1990-91, nr. 1357/10, 60-61.

(*4) *Parl.St. Kamer* 1990-91, nr. 1357/10, 60-61.

(*5) *Parl.St. Kamer* 1990-91, nr. 1357/10, 64-65.

90 Indien op het einde van een negenjarige periode een regelmatige opzegging van zes maanden werd gegeven, en de huurder blijft na de negenjarige periode toch het goed betrekken, kan artikel 3, § 1, laatste zin, van de Woninghuurwet niet worden ingeroepen, omdat deze bepaling betrekking heeft op de situatie waarbij geen opzegging werd gegeven. De zo-even geschetste situatie wordt beheerst door het gemene recht inzake huur, meer bepaald artikel 1738 BW, dat bepaalt dat er wederinhuring geschiedt tegen dezelfde voorwaarden, ook wat de duur betreft. Aldus zou in een dergelijke situatie de oorspronkelijke huur van negen jaar worden verlengd met een nieuwe duur van negen jaar. (*1)

Volgens MERCHIERS overtuigt die stelling niet. Stilzwijgende wederinhuring overeenkomstig artikel 1738 BW vindt enkel plaats in geval van een geschreven huurovereenkomst van bepaalde duur, hetgeen de stilzwijgende wederinhuring uitsluit voor mondelinge huurovereenkomsten of huurovereenkomsten van onbepaalde duur. In die gevallen zou artikel 3, § 1 Woninghuurwet van toepassing zijn, waarmee wellicht wordt bedoeld dat er een wettelijke verlenging voor een periode van drie jaar plaatsvindt, hetgeen ons inziens moeilijk in overeenstemming te brengen is met de tekst van artikel 3, § 1, derde lid Woninghuurwet. Indien de situatie zich voordoet bij een geschreven huurovereenkomst van bepaalde duur, opteert deze auteur ervoor de situatie te kwalificeren als de totstandkoming van een nieuwe mondelinge huurovereenkomst, waarvoor de van de Woninghuurwet afwijkende opzeggingsmogelijkheden die eventueel in het eerste geschreven huurcontract zouden zijn opgenomen, niet gelden. (*2)

C. DE HUUROVEREENKOMSTEN VAN KORTE DUUR

1. *Beginsel*

91 In afwijking van de regel dat huurovereenkomsten met betrekking tot hoofdverblijfplaatsen geacht worden te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar, beschikken de partijen over de mogelijkheid een overeenkomst te sluiten voor een duur die korter is dan of gelijk aan drie jaar.

Die regeling maakt het voor de verhuurder mogelijk zijn goed te verhuren indien hij binnen afzienbare tijd opnieuw in het genot van zijn goed wil komen of indien hij met zijn huurder een ‘huurovereenkomst op proef’ wil sluiten, omdat hij ervoor terugschrikt onmiddellijk een verbintenis voor lange duur aan te gaan. (*3) Anderzijds beschikt ook de huurder die de intentie heeft om een goed slechts gedurende korte tijd te betrekken over de mogelijkheid een kortlopende huurovereenkomst aan te gaan. De wetgever

(*1) J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, l.c., 331, nr. 35; M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, o.c., 62, nr. 126; G. ROMMEL, l.c., 277 en 288.

(*2) Y. MERCHIERS m.m.v. M. DAMBRE, *Le bail de résidence principale*, 157, nr. 166.

(*3) *Parl.St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/1, 16.

dacht hierbij o.m. aan studentenkamers, jonge gezinnen, tijdelijke bewoning voor beroepsdoeleinden, enz. (*1)

Bij kortlopende huurovereenkomsten is er geen minimumduur voorgeschreven. Zo kan het bijvoorbeeld om een duur van één maand gaan. In dat geval rijst wel de vraag hoe een opzeggingstermijn van drie maanden (art. 3, § 6, vierde lid Woninghuurwet) in acht genomen kan worden om de overeenkomst te beëindigen, tenzij men uit de bijzonder korte duur zou afleiden dat de huurovereenkomst geen betrekking kan hebben op de hoofdverblijfplaats van de huurder, waardoor de huurovereenkomst buiten het toepassingsgebied van de Woninghuurwet zou blijven.

2. *Geschrift noodzakelijk – inhoud van het geschrift*

92 Huurovereenkomsten van korte duur dienen schriftelijk te worden gesloten. Dit geschrift moet beantwoorden aan de voorwaarden gesteld in artikel 1325 (oud) BW/artikel 8.20 BW. Bij gebreke van een dergelijk geschrift is de huurovereenkomst geldig, maar wordt zij geacht te zijn aangegaan voor een periode van negen jaar. (*2) Een geschrift is met andere woorden vereist om van de principiële duur van negen jaar te kunnen afwijken. (*3) Een onderhandse akte die voldoet aan de vereisten van artikel 1325 (oud) BW/artikel 8.20 BW volstaat daartoe. (*4)

Gelet op de gehanteerde terminologie in artikel 3, § 1 van de Woninghuurwet met betrekking tot het basisregime van de negenjarige huur ('geacht'), betreft het geschrift een substantieel vormvereiste en geen wettelijk vermoeden. Een onvolmaakte onderhandse akte creëert derhalve geen begin van bewijs door geschrift; noch artikel 1347 BW, noch artikel 1348 van het Burgerlijk Wetboek zijn van toepassing. (*5)

93 De wettekst eist niet dat de korte duur expliciet wordt aangegeven. Toch werd gesteld dat een afwijking van het basisregime van de negenjarige huur pas mogelijk is indien de korte duur bepaald of minstens bepaalbaar is. (*6) Het lijkt correcter om dit twistpunt te benaderen vanuit de zoektocht naar de gemeenschappelijke wil

(*1) *Parl.St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/10, 5.

(*2) *Parl.St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/1, 16; zie voor een toepassing *Vred. Zelzate* 1 juli 2003, *TGR* 2004, 18.

(*3) *Parl.St.* Senaat 1990-91, nr. 1190/2, 35; M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *o.c.*, 63, nr. 128; B. LOUVEAUX, *o.c.*, 119, nr. 125; G. ROMMEL, *l.c.*, 285; N. VERHEYDEN-JEANMART en I. DURANT, *l.c.*, 77, nr. 68.

(*4) Y. MERCHIEERS, 'Woninghuur van korte duur – Einde – Stilzwijgende wederinhuring en opzegging (art. 3 § 6 Woninghuurwet)' (noot onder *Rb. Namen* 20 december 1993, *TBBR* 1995, 87, nr. 3; N. VERHEYDEN-JEANMART en I. DURANT, *l.c.*, 78, nr. 68. Zie voor de mogelijkheid om de huurovereenkomst van korte duur tot stand te laten komen door middel van briefwisseling, de referenties die de laatst vermelde auteurs weergeven in voetnoot 155.

(*5) M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 353, nr. 937; F. LIEVENS en D. LYBAERT, 'Duur en beëindiging van de huur' in R. DE WIT (ed.), *Huurrecht. De recente wijzigingen in de Woninghuurwet*, Antwerpen, Intersentia, 1997, (37) 42; J. HERBOTS, C. PAUWELS en E. DEGROOTE, 'Bijzondere overeenkomsten. Overzicht van rechtspraak 1988-1994', *TPR* 1997, (647) 854, nr. 307; J. VANBELLE, 'Woninghuurcontracten van korte duur', *RW* 1995-96, 105, noot 10; N. VERHEYDEN-JEANMART en I. DURANT, *l.c.*, 80, nr. 70; zie ook: I. DURANT, 'Les exceptions au bail de neuf ans' in G. Benoît, I. Durant, P. Jadoel en M. Vanwijck-Alexandre, *Le bail de résidence principale*, Brugge, La Chartre, 2006, 206, nr. 8; contra: *Rb. Luik* 31 januari 1994, *T.Vred.* 1994, 202, noot B. HUBEAU.

(*6) B. LOUVEAUX, *o.c.*, 180, nr. 217.

van de partijen. Indien zij hebben geopteerd voor een ‘huur van korte duur’, zonder die duur expliciet aan te geven, lijkt het alleszins meer aannemelijk om die duur op drie in plaats van op negen jaar te bepalen. (*1)

3. Opzegging bij het einde van de overeengekomen duur

94 Overeenkomsten van korte duur worden aangegaan voor een termijn van maximum drie jaar (één jaar, zes maanden, twee jaar, enz.).

De huur van korte duur verstrijkt sinds de wetswijziging van 13 april 1997 niet meer automatisch bij het bereiken van de vervaldag. De partij die aan de overeenkomst een einde wil maken, dient ten minste drie maanden vóór het verstrijken van de in de overeenkomst bepaalde duur een opzegging te betekenen. (*2) Daarbij dient geen vergoeding te worden betaald. (*3)

In navolging van de suggesties van de Evaluatiecommissie werd een opzeggings-termijn van drie maanden verkozen boven een termijn van één maand, aangezien een dergelijke termijn te kort is om de huurder in staat te stellen een verzoek om een verlenging wegens buitengewone omstandigheden (art. 11 Woninghuurwet) aan de rechter voor te leggen. (*4)

95 Indien de huur van korte duur niet tijdig wordt opgezegd, ontstaat er automatisch een negenjarige huurovereenkomst te rekenen vanaf de datum waarop de aanvankelijke huur van korte duur in werking is getreden.

Een huurovereenkomst met een korte duur van twee maanden, waarbinnen geen opzegging van drie maanden vooraf kon worden betekend, werd gekwalificeerd als een huurovereenkomst van negen jaar, die begint te lopen op het einde van de korte duur en gevolg heeft op de datum van de aanvang ervan. (*5) Deze uitspraak onderstreept dat er in het stelsel van de woninghuur geen plaats is voor huurovereenkomsten met een kortere duur dan drie maanden. (*6)

Het tijdstip van de omzetting van de huur van korte duur in een negenjarige woninghuur is belangrijk, omdat vanaf de omzetting alle opzeggingsmogelijkheden van de negenjarige huurovereenkomsten (eigen betrekking of door familie, verbouwingswerken, zonder motief maar met betaling van een vergoeding of voor de huurder te

(*1) M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 353, nr. 938; N. VERHEYDEN-JEANMART en I. DURANT, *l.c.*, 78-79, nr. 69; zie ook I. DURANT, ‘Les exceptions au bail de neuf ans’, *o.c.*, 205, nr. 6; Y. MERCHERS, Woninghuur en nieuw algemeen huurrecht, *l.c.*, 61, nr. 61; Y. MERCHERS m.m.v. M. DAMBRE, *Le bail de résidence principale*, 118, nr. 81; G. ROMMEL, *l.c.*, 285.

(*2) Zie voor een overzicht met betrekking tot de verschillende stellingen over de al dan niet noodzakelijkheid van het geven van een opzegging bij overeenkomsten van korte duur voor de wetswijziging van 13 april 1997: M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *o.c.*, 63-66.

(*3) Vred. Sint-Kwintens-Lennik 28 oktober 1996, *Huur*: 1997-98, 296.

(*4) *Parl.St.* Kamer 1996-97, nr. 717/1, 10.

(*5) Rb. Brugge 27 september 2002, *T.Vred.* 2004, 51, noot M. Vlies. Het vonnis beslist dat enkel een beëindiging in onderling akkoord de omzetting in een negenjarige woninghuur kon vermijden; zie ook I. DURANT, ‘Les exceptions au bail de neuf ans’, *o.c.*, 210, nr. 14.

(*6) *Contra* Vred. Verviers 11 januari 2016, *TBBR* 2017, 332.

allen tijde met een opzeggingstermijn van drie maanden) van toepassing zijn. Het lijkt logisch het tijdstip van de omzetting te bepalen op de eerste dag van de derde maand voor het einde van de huurovereenkomst van korte duur. Vanaf die dag kunnen partijen immers onmogelijk nog een tijdige opzegging geven, zodat de omzetting vanaf die dag een feit is. (*1) Onze stelling werd door het Hof van Cassatie bevestigd: de omzetting van de woninghuur van korte duur in een negenjarig contract, onderworpen aan § 1 tot 5 van artikel 3 Woninghuurwet vindt plaats te rekenen vanaf de eerste dag van de derde maand voorafgaand aan het verstrijken van de in de aanvankelijke overeenkomst bepaalde duur. (*2) Vanaf die dag zijn alle bepalingen m.b.t. de negenjarige huurovereenkomst (art. 3, § 1-5 Woninghuurwet) van toepassing. (*3)

De opzegging die te laat zou zijn gegeven in het stelsel van de huur van korte duur kan eventueel vanaf de omzetting op haar geldigheid worden beoordeeld in het stelsel van de opzeggingsmogelijkheden van de negenjarige huurovereenkomst.

Omzetting geschiedt eveneens indien wel een opzegging zou zijn betekend, maar de huurder het goed zonder verzet van de verhuurder blijft bewonen (*4), zelfs indien tussen dezelfde partijen ondertussen een nieuwe huurovereenkomst zou zijn gesloten.

Indien de huurovereenkomst van korte duur wordt omgezet in een negenjarige overeenkomst krachtens de regeling van artikel 3, § 6, vierde lid Woninghuurwet blijven de huurprijs en de andere voorwaarden dezelfde als die welke waren bepaald in de aanvankelijk gesloten huurovereenkomst van korte duur. (*5)

Die beperking geldt in de veronderstelling dat dezelfde partijen een nieuwe huurovereenkomst hebben gesloten en niet tijdig voor het verstrijken van de tweede termijn van korte duur een opzegging werd betekend, of indien in de loop van de nieuwe huurovereenkomst de totale duur van de contractuele relatie tussen huurder en verhuurder de driejarige termijn zou overschrijden. De beperking geldt eveneens indien na de eerste verlenging een derde huurovereenkomst van korte duur zou worden gesloten.

In elk van die gevallen wordt de nieuwe huurovereenkomst terzijde geschoven in het voordeel van de eerste huurovereenkomst van korte duur, tenzij voor die bepalingen die gunstiger zouden zijn voor de huurder. De regeling is immers van dwingend recht in het voordeel van de huurder.

De huurprijs kan enkel wijzigen ten gevolge van een indexering (art. 6 Woninghuurwet) of een huurprijsherziening (art. 7 Woninghuurwet).

(*1) M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 354, nr. 940; zie in dezelfde zin: I. DURANT, 'Les exceptions au bail de neuf ans', *o.c.*, 209, nr. 13; N. VERHEYDEN-JEANMART en I. DURANT, *l.c.*, 81-82, nr. 73.

(*2) Cass. 9 oktober 2014, *Arr.Cass.* 2014, 2118, *Pas.* 2014, 2123, *RW* 2015-16, 823 en *TBO* 2015, 246.

(*3) Cass. 30 januari 2017, *Huur* 2018, 25 en *RW* 2018-19, 111.

(*4) Dit werd reeds voor de wetwijziging in 1997 aanvaard, zij het dat de verlenging toen beperkt bleef tot maximum drie jaar: zie Cass. 24 november 1994, *AJT* 1995-96, 97, noot P. LEFRANC, 'De sluiers van een cassatie-arrest'; *RJI* 1995, 85.

(*5) Een nieuw negenjarig contract gesloten na de omzetting dat ertoe strekt het kortlopende contract te verlengen, is nietig, zie Vred. Leuven II 19 september 2017, *T.Vred.* 2018, 125.

De verbintenissen van de borg dekken in geval van omzetting in een negenjarige woninghuur, behoudens beperking van de duur in de borgtocht, de verplichtingen van de huurder voor de volle negen jaar. (*1)

Partijen kunnen de huurovereenkomst van korte duur eveneens vervroegd beëindigen in onderling overleg (*2), hetgeen bijvoorbeeld kan blijken door een plaatsbeschrijving einde huur ondertekend door beide partijen. (*3) Het is raadzaam om van dit minnelijk akkoord een geschrift op te stellen. (*4)

96 De striktere regeling van artikel 3, § 6 Woninghuurwet is van toepassing op de overeenkomsten van korte duur die gesloten, verlengd of vernieuwd worden na de inwerkingtreding van de wet van 13 april 1997, d.w.z. vanaf 31 mei 1997.

4. Discussie over opzeggingsmogelijkheden tijdens de huur van korte duur

97 Bij huurovereenkomsten gesloten voor een duur van korter dan of gelijk aan drie jaar gelden de opzeggingsmogelijkheden van de negenjarige huurovereenkomsten niet. (*5)

De verhuurder kan bijgevolg niet:

- de huur beëindigen om het goed zelf te betrekken of te laten betrekken door bepaalde familieleden (*6);
- de huur beëindigen voor de uitvoering van verbouwingswerken;
- de huur beëindigen zonder motief maar met een schadevergoeding.

De huurder beschikt volgens de Woninghuurwet niet over de mogelijkheid om de huur op elk moment op te zeggen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden. (*7)

Het staat de partijen vrij de kortlopende huur op elk ogenblik te beëindigen met onderlinge toestemming.

(*1) Cass. 16 september 2013, *Pas.* 2013, 1668, concl. GENICOT, *RW* 2014-15, 1015, *TBO* 2014, 116 en *TBBR* 2015, 541; zie V. NICAISE, “Le cautionnement d’un bail de résidence principale de courte durée ou l’illusion d’un cautionnement de courte durée”, *TBBR* 2015, 487-497.

(*2) Cass. 22 december 2016, *Huur* 2017, 199, *TBO* 2018, 193 en *RW* 2017-18, 945. De beëindiging in onderling overleg verhindert de toepassing van het wettelijk vermoeden dat de huur voor negen jaar werd gesloten bij ontstentenis van tijdige opzegging.

(*3) Vred. Gent 5 mei 1995, *RW* 1996-97, 1342.

(*4) Y. MERCHERS m.m.v. M. DAMBRE, *Le bail de résidence principale*, 120, nr. 86.

(*5) J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, l.c., nr. 35; Y. MERCHERS, *Woninghuur en nieuw algemeen huurrecht*, l.c., 103, nr. 126; G. ROMMEL, l.c., 287; N. VERHEYDEN-JEANMART, l.c., 50, nr. 37.

(*6) Doet de verhuurder dit toch, dan kan de huurder, die als beschermde partij niet verplicht is zich op de nietigheid van de opzegging te beroepen, die opzegging aangrijpen om de gerechtelijke ontbinding of het herstel in natura (het ongedaan maken van de opzegging) of bij equivalent (schadevergoeding) te eisen. Het is daarom niet tegenstrijdig om het gehuurde goed na een nietige opzegging te verlaten en van de verhuurder schadevergoeding te eisen (Rb. Brussel 28 februari 2008, *RJI* 2008, 220); zie ook over de toepassing van art. 1184, tweede lid BW, supra, nrs. 39 en 62.

(*7) Voor woninghuur van korte duur onder het stelsel van het Vlaams Woninghuurdecreet bestaat die mogelijkheid wel (zie art. 21, § 2 Vlaams Woninghuurdecreet).

Indien het huurcontract van korte duur niet in een opzeggingsmogelijkheid voorziet, kan de huurder noch de verhuurder een vervroegd einde maken aan het huurcontract. (*1) De voortijdige opzegging van de huurder en het vroegtijdig verlaten van de woning maken contractbreuk uit. (*2) Onder voorbehoud van de toepassing van de leer van het rechtsmisbruik kan de verhuurder de verdere uitvoering van de huurovereenkomst eisen. (*3)

98 De vraag rijst of de partijen contractueel bepaalde opzeggingsmogelijkheden kunnen bedingen. De wet spreekt zich hieromtrent niet expliciet uit. Veelal werd aangenomen dat contractuele opzeggingsmogelijkheden niet mogelijk zijn bij kortlopende huurovereenkomsten. (*4) Dit zou kunnen worden afgeleid uit het feit dat de wetgever bepaalde opzeggingsmogelijkheden regelde bij de huurovereenkomsten van negen jaar of langer, terwijl dit bij kortlopende huurovereenkomsten niet het geval is. Contractuele opzeggingsmogelijkheden zouden de kortlopende huurovereenkomsten daarenboven veel van hun zin ontnemen, omdat de op voorhand afgesproken korte duur op die manier niet eens gewaarborgd zou zijn. Daarbij kan de nuance worden gemaakt dat de wettekst enkel de opzeggingsgronden van § 2 t.e.m. § 5 van artikel 3 Woninghuurwet uitsluit. Andere vervroegde beëindigingsgronden, zoals de diplomatieke clause, zouden mogelijk blijven (*5), maar in een dergelijk geval gaat het om een toepassing van een uitdrukkelijk ontbindende voorwaarde (onzekere toekomstige gebeurtenis) waarvan de gevolgen gedurende een bepaalde tijd worden uitgesteld en niet om een echte opzeggingsmogelijkheid. (*6)

Een tegenargument vindt men in de regeling met betrekking tot de levenslange huurovereenkomsten (art. 3, § 8 Woninghuurwet). De wetgever heeft in 1997 voor dit type woninghuurovereenkomst uitdrukkelijk bepaald dat zij niet onderworpen is aan de opzeggingsmogelijkheden van de § 2 tot § 4 van artikel 3 Woninghuurwet, waar echter aan werd toegevoegd ‘... tenzij partijen anders overeenkomen’. Uit de afwezigheid van een gelijkaardige zinsnede in artikel 3, § 6, tweede lid met betrekking tot de huur van korte duur, zou de wil van de wetgever kunnen worden afgeleid dat hetgeen mogelijk is voor de levenslange huur niet geldt voor de huur van korte duur. (*7)

(*1) I. DURANT, ‘Les exceptions au bail de neuf ans’, *o.c.*, 211, nr. 16; J. Vanbelle, ‘Woninghuurcontracten van korte duur’, *RW* 1995-96, 105, nr. 7.

(*2) Vred. Gent (I) 21 juni 1996, *Huur* 1997-98, 33, noot P. DE SMEDT.

(*3) Y. MERCHERS m.m.v. M. DAMBRE, *Le bail de résidence principale*, 120, nr. 86-1.

(*4) Zie M. DAMBRE en B. HUBEAU, Woninghuur in APR, Antwerpen, Story-Scientia, 2002, 356, nr. 945; M. DAMBRE, ‘Knelpunten woninghuur’, *o.c.*, 41; M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *o.c.*, 67, nr. 136; G. ROMMEL, *l.c.*, 288; zie b.v. Vred. Marche-en-Famenne, 28 juli 1992, *T.Vred.* 1992, 325; Vred. Herstal 25 juli 1994, *T.Vred.* 1997, 127, noot P. BAURAIN, ‘Le bail de courte durée portant sur la résidence principale du preneur peut-il être résilié unilatéralement avant son terme?’; Vred. Gent 6 maart 1998, *TGR* 1998, 130.

(*5) N. VERHEYDEN-JEANMART en I. DURANT, *l.c.*, 89, nr. 90; zie bv. Rb. Brussel 9 september 1996, *RJI* 1996, 211; Vred. Sint-Genesius-Rode 26 januari 1998, *T.Vred.* 1999, 65, noot E. Degroote.

(*6) M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 357, nr. 946.

(*7) L. STERCKX, *l.c.*, 407; J. VANKERCKHOVE en M. VLIES, ‘Loi du 13 avril 1997 modifiant certaines dispositions en matière de baux’, *JT* 1997, 599, nr. 15; N. VERHEYDEN-JEANMART en I. DURANT, *l.c.*, 91, nr. 91.

99 In de rechtspraak bestaat verdeeldheid over het antwoord op de vraag of partij- en contractueel opzeggingsmogelijkheden in een woninghuur van korte duur kunnen bedingen. Een deel van de rechtspraak kant zich tegen het inlassen van opzeggingsbedingen in woninghuurcontracten van korte duur. Een afwijking van de dwingende wettelijke regeling kan niet worden toegestaan, indien de opzeggingsmogelijkheid van de huurder gekoppeld aan de betaling van een vergoeding neerkomt op de verplichtingen die de huurder heeft in een negenjarige huurovereenkomst, terwijl de verhuurder aan de wettelijke beperkingen ontsnapt; een dergelijke onevenwichtige regeling werd nietig verklaard. (*1)

Een woninghuurcontract van drie jaar waarbij een jaarlijkse opzeggingsmogelijkheid werd opgenomen, werd gekwalificeerd als een contract van één jaar dat bij gebrek aan tijdige opzegging bij het verstrijken van het eerste jaar werd omgezet in een negenjarig contract. (*2) Vanaf die omzetting konden beide partijen gebruik maken van de opzeggingsmogelijkheden die gelden bij negenjarige woninghuurcontracten.

Nog in dezelfde zin werd geoordeeld dat, gelet op artikel 12 van de Woninghuurwet, de regeling met betrekking tot de huur van korte duur in artikel 3, § 6 van de Woninghuurwet van dwingend recht in het voordeel van de huurder is; partijen kunnen er contractueel niet van afwijken omdat de wilsautonomie buiten spel wordt gezet. De duurtijd van de woninghuur van korte duur beschermt de huurder. Een contractueel opzeggingsrecht ten gunste van de verhuurder, dat uitwerking zou krijgen zes maanden na de aanvang van het woninghuurcontract van korte duur, werd bijgevolg relatief nietig verklaard. (*3)

Een andere strekking in de rechtspraak (*4) en rechtsleer (*5) aanvaardt wel dat partijen de tussentijdse opzegbaarheid van een woninghuurovereenkomst van korte duur

(*1) Vred. Gent 6 maart 1998, *TGR* 1998, 130; in dezelfde zin: Rb. Luik 12 september 2001, *JLMB* 2001, 1713.

(*2) Vred. Sint-Gillis 13 januari 1994, *T.Vred.* 1996, 70; Vred. Waremmé 8 november 2001, *JLMB* 2002, 1801.

(*3) Vred. Zomergem 18 januari 2008, *RW* 2008-09, 887, noot en *TBBR* 2009, 376, noot M. DAMBRE, 'De vervroegde beëindiging van de woninghuur van korte duur'.

(*4) Zie Rb. Gent 7 oktober 1994, *T.Vred.* 1996, 59; Rb. Luik 27 juni 2003, *T.Vred.* 2005, 128; Rb. Leuven 3 december 2003, *RABG* 2005, 577; Rb. Luik 15 maart 2006, *JLMB* 2007, 995; Vred. Brasschaat 22 november 1994, *T.Vred.* 1996, 74 (dit vonnis vermeldt ook rechtsmisbruik met betrekking tot de door de verhuurder gevorderde verdere uitvoering in natura van de huurovereenkomst tegen de huurder die gebruik had gemaakt van het opzeggingsbeding); Vred. Sint-Niklaas (I) 22 april 1996, *RW* 1996-97, 1303; Vred. Sint-Niklaas 3 februari 1997, *RW* 1997-98, 960, noot; Vred. Sint-Genesius-Rode 26 januari 1998, *T.Vred.* 1999, 65, noot E. DEGROOTE (m.b.t. een diplomatieke clausule in het voordeel van de huurder); Vred. Sint-Jans-Molenbeek 31 maart 1998, *Act.jur.baux* 1998, 75; Vred. Westerlo 10 september 1999, *AJT* 2000-01, 349 en *RW* 2002-03, 1395 (letterlijke inlassing van de opzeggingsmogelijkheid van art. 3, § 5 Woninghuurwet); Vred. Doornik (II) 18 april 2000, *Act.jur.baux* 2000, 104; Vred. Doornik (I) 14 november 2001, *JLMB* 2002, 1803; Vred. Torhout 2 december 2003, *T.Vred.* 2006, 235; Vred. Verviers 18 oktober 2005, *Echos Log.* 2006, afl. 1, 21 (weliswaar met de toevoeging dat een dergelijk beding ingaat tegen de *ratio legis*).

(*5) Zie P. BAURAIN, 'Le bail de courte durée portant sur la résidence principale du preneur peut-il être résilié unilatéralement avant son terme?' (noot onder Vred. Herstal 25 juli 1994), *T.Vred.* 1997, 129-132; P. DE SMEDT, noot onder Vred. Gent (I) 21 juni 1996, *Huur* 1997-98, 35; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, Brussel, De Boeck, 1995, 181, nr. 219; J. Vanbelle, l.c., 106, nr. 6; A. Van Oevelen, 'Wijzigingen in het huurrecht (wet van 13 april 1997)', *RW* 1997-98, 737, nr. 24; A. Van Oevelen, 'Kroniek van het woninghuurrecht (1998-2005)', *RW* 2005-06, 1530-1531, nr. 26; A. Van Oevelen, 'Actualia woninghuurrecht (1998-2007)', *CBR-Jaarboek 2006-2007*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2007, 31, nr. 31; zie ook Y. MERCHIEERS m.m.v. M. DAMBRE, *Le bail de résidence principale*, 119, nr. 85 (die opmerkt dat dit standpunt wel in strijd is met de *ratio legis*); N. Verheyden-Jeanmart en I. Durant, l.c., 87-88, nrs. 86-91.

kunnen bedingen. Geoordeeld werd dat in geval van stilzwijgen van de wet de contractvrijheid partijen toestaat een beding met opzeggingsmogelijkheden in het woninghuurcontract van korte duur op te nemen. Dit zou niet in strijd zijn met het dwingend recht, omdat de opzeggingsmogelijkheid de rechtspositie van partijen in aanzienlijke mate verbetert. (*1) Eventueel gaat het opzeggingsrecht gepaard met een specifieke motivering en/of de betaling van een forfaitaire opzeggingsvergoeding. Het beding van vervroegde opzegbaarheid werd als een geldig beëindigingsbeding gekwalificeerd, waarbij de opzeggingsvergoeding de prijs was om de huurovereenkomst vervroegd te kunnen beëindigen. (*2) In dezelfde zin werd geoordeeld dat de betaling van drie maanden huur door de huurder het tegengewicht vormt van de optie om de woninghuur van korte duur te kunnen opzeggen, waarbij het verweer dat een dergelijk beding een strafbeding zou uitmaken en het inroepen ervan rechtsmisbruik zou inhouden, werd afgewezen. (*3) Indien de kwalificatie als opzeggingsbeding aanvaard wordt, kan rechtsmisbruik de toepassing ervan toch uitsluiten, bijvoorbeeld indien blijkt dat de verhuurder het goed onmiddellijk na de opzegging door de huurder kon wederverhuren. (*4) In de meeste hiervoor vermelde uitspraken betreft het een opzeggingsmogelijkheid ten gunste van de huurder, zodat de geest van de wet, die ligt in de bescherming van de huisvesting van de huurder, gerespecteerd blijft.

In een vonnis van de Rechtbank te Hoei vindt men een correcte synthese van de discussie; geoordeeld wordt dat een woninghuur van korte duur niet vroegtijdig door de verhuurder kan worden beëindigd, maar wel door de huurder. (*5) Deze intermediaire strekking lijkt steeds meer navolging te kennen. (*6)

Het inlassen en gebruik maken van een tussentijdse opzeggingsmogelijkheid hoeft niet altijd zonder gevolg te blijven. (*7) Indien ervan uitgegaan wordt dat de regeling in verband met de woninghuur van korte duur een dwingend karakter ter bescherming van de belangen van de huurder vertoont (*8), kan een opzeggingsbeding ten gunste van de huurder worden aanvaard. Indien de huurder zich daarop beroept en de verhuurder verzet er zich tegen, bestaan er tegen dit verzet twee argumenten. Het verzet van de verhuurder tegen de door de huurder gegeven opzegging en diens eis tot verdere uitvoering in natura of bij equivalent van de woninghuur van korte duur, kan hetzij

(*1) Rb. Antwerpen 6 maart 2006, *RW* 2008-09, 877, noot.

(*2) Rb. Hoei 17 mei 2000, *T.Vred.* 2001, 84.

(*3) Rb. Antwerpen 6 maart 2006, *RW* 2008-09, 877, noot; zie ook Rb. Leuven 3 december 2003, *RABG* 2005, 577; *Vred.* Torhout 2 december 2003, *T.Vred.* 2006, 235.

(*4) *Vred.* Grimbergen 30 november 2005, *Huur* 2007, 93.

(*5) Rb. Hoei 3 februari 1999, *T.Vred.* 2000, 68, andersluidende noot B. Laloux; zie in dezelfde zin Rb. Leuven 3 december 2003, *RABG* 2005, 577; Rb. Gent 11 december 2009, *T.Vred.* 2013, 333; *Vred.* Herstal 25 juli 1994, *T.Vred.* 1997, 127, noot P. BAURAIN; *Vred.* Brasschaat 22 november 1994, *T.Vred.* 1996, 74; *Vred.* Elsene 5 april 2005, *Huur* 2005, 217, noot.

(*6) Zie het overzicht bij I. DURANT, 'Les exceptions au bail de neuf ans', *o.c.*, 212-217, nrs. 18-21; zie ook: A. Van Oevelen, 'Kroniek van het woninghuurrecht (1998-2005)', *l.c.*, 1531, nr. 26; A. Van Oevelen, 'Actualia woninghuurrecht (1998-2007)', *o.c.*, 31, nr. 31.

(*7) M. DAMBRE, 'Knelpunten woninghuur', *o.c.*, 42.

(*8) M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 355, nr. 941. In andere zin wordt verdedigd dat art. 3, § 6 van de Woninghuurwet een bepaling van tweezijdig dwingend recht zou zijn, zodat ook de verhuurder de relatieve nietigheid van afwijkende bedingen zou kunnen inroepen; zie I. DURANT, 'Les exceptions au bail de neuf ans', *o.c.*, 228, nr. 40.

worden weerlegd door erop te wijzen dat het contractueel beding geldig is omdat de verhuurder de relatieve nietigheid niet kan inroepen, hetzij als een rechtsmisbruik worden gekwalificeerd, waarbij onder meer in vele gevallen kan worden ingeroepen dat de verhuurder het huurcontract heeft opgesteld.

Indien de huurder gebruik maakt van het in zijn voordeel bedongen opzeggingsrecht zal hij, indien dit eveneens werd overeengekomen, gehouden zijn een forfaitaire opzeggingsvergoeding te betalen; hij kan die vergoeding niet aanvechten of laten matigen onder het voorwendsel dat het een strafbepaling betreft, aangezien de toegelaten vervroegde beëindiging van de woninghuur van korte duur geen wanprestatie is, zodat de rechter artikel 1231, § 1 van het Burgerlijk Wetboek niet kan toepassen. (*1)

Een opzeggingsbeding ten gunste van de verhuurder in geval van een woninghuurcontract van korte duur is in strijd met het dwingend recht en is bijgevolg relatief nietig. De huurder zal met succes een betwisting kunnen opwerpen met betrekking tot de opzegging gegeven door de verhuurder tegen een datum vóór het einde van het woninghuurcontract van korte duur. (*2)

Dit lijkt ons de meest plausibele oplossing rekening houdend met de huidige opvattingen in rechtspraak en rechtsleer. Het Hof van Cassatie volgde die strekking in een arrest van 18 december 2015: de wettekst noch het dwingend karakter ervan sluiten het beding uit dat de huurder de mogelijkheid biedt de overeenkomst vroegtijdig op te zeggen. (*3)

Niettemin is het de taak van de wetgever om aan deze discussie een einde te maken door middel van een duidelijke regeling (*4), waarbij de hiervoor weergegeven stand van zaken als uitgangspunt kan dienen; het komt aan de wetgever toe om uit te maken of een opzeggingsrecht ten gunste van de huurder al dan niet gepaard kan gaan met het bedingen van een opzeggingsvergoeding.

Op dit wetgevend initiatief diende te worden gewacht tot na de regionalisering van het woninghuurrecht. Het Vlaams Woninghuurdecreet voert een tussentijdse opzeggingsmogelijkheid voor de huurder in (art. 21, § 2 Vlaams Woninghuurdecreet). De huurder kan de huurovereenkomst van korte duur op ieder tijdstip beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden. Deze opzeggingsmogelijkheid voor de huurder geldt van rechtswege, zonder dat het woninghuurcontract een expliciet opzeggingsbeding moet bevatten. De verhuurder heeft geen mogelijkheid tot tussentijdse beëindiging van de woninghuur van korte duur. (*5)

(*1) Zie hierover M. DAMBRE, 'De vervroegde beëindiging van de woninghuur van korte duur' (noot onder Vred. Zomergem 18 januari 2008), *TBBR* 2009, 380 en de aldaar weergegeven verwijzingen.

(*2) Zie bijvoorbeeld Vred. Zomergem 18 januari 2008, *RW* 2008-09, 887, noot en *TBBR* 2009, 376, noot M. DAMBRE, 'De vervroegde beëindiging van de woninghuur van korte duur'.

(*3) Cass. 18 december 2015, *Pas.* 2015, 2959, conclusie J.-F. LECLERCQ, *JT* 2016, 448, noot N. BERNARD, *TBBR* 2016, 209, noot G. FIÉVET.

(*4) Zie ook: I. DURANT, 'Les exceptions au bail de neuf ans', *o.c.*, 217, nr. 22.

(*5) Zie hierover M. DAMBRE, *De nieuwe regeling voor woninghuur en studentenhuur in het Vlaams Gewest. Commentaar bij het Vlaams Woninghuurdecreet* in reeks *NWPV*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2019, 44, nrs. 87-89.

5. Beperking van opeenvolgende korte huurovereenkomsten

100 Om een einde te maken aan het misbruik dat werd gemaakt van de overeenkomsten van korte duur verstregde de wetgever in 1997 de regeling desbetreffend. De oorspronkelijke tekst van artikel 3, § 6 Woninghuurwet stond een interpretatie toe met betrekking tot de mogelijkheid om opeenvolgende contracten van korte duur te sluiten op voorwaarde dat de huurvoorwaarden (o.m. de huurprijs) werden gewijzigd. Daardoor werd geraakt aan de essentiële doelstellingen van de Woninghuurwet 1991. Zowel het principe van de woonzekerheid door middel van de negenjarige huurovereenkomsten, als dat van de huurprijsbeheersing kwamen daardoor in het gedrang. In de praktijk werd effectief vastgesteld dat het contract van korte duur eerder de regel dan de uitzondering was geworden (*1) en dat gebruik werd gemaakt van speculatieve opzeggingen door de verhuurders, waarbij aan de huurder een nieuw contract van korte duur tegen een hogere huurprijs werd aangeboden. Dit misbruik van de huur van korte duur wou de wetgever in 1997 uitschakelen door de tekst van de wet in overeenstemming te brengen met de geest ervan. (*2)

Een huurovereenkomst van korte duur kan niet langer onbeperkt worden gevolgd door nieuwe overeenkomsten van korte duur gesloten onder andere voorwaarden. Dit strenger systeem herstelt de interne coherentie van de Woninghuurwet en heeft het voordeel van de duidelijkheid: partijen weten vanaf het sluiten van de woninghuurovereenkomst van korte duur dat er slechts één schriftelijke verlenging mogelijk is binnen een maximumtermijn van drie jaar. (*3)

101 Om een huurovereenkomst van korte duur te verlengen gelden volgende vier voorwaarden:

- 1) De huur van korte duur kan slechts eenmaal worden verlengd. De verlenging betreft de voortzetting van dezelfde huurovereenkomst. (*4) Sluiten partijen een nieuwe huurovereenkomst van korte duur dan volgt automatisch de omzetting in een negenjarige huurovereenkomst te rekenen vanaf de inwerkingtreding van de eerste huurovereenkomst van korte duur (art. 3, § 6, vijfde lid Woninghuurwet).
- 2) De verlenging dient schriftelijk te geschieden. Dit geschrift dient in principe te voldoen aan artikel 1325 (oud) BW/artikel 8.20 BW. Een verlenging die door middel van briefwisseling is tot stand gekomen, aangevuld met het begin van uitvoering van de overeengekomen verlenging, kan echter worden aanvaard. (*5) Er wordt aanvaard dat het vereiste van het schriftelijk overeenkomen van de verlenging vervuld is indien het oorspronkelijk huurcontract die mogelijkheid tot verlenging door middel

(*1) Zie I. DURANT, 'Le bail de courte durée: une exception généralisée?' in G. BENOIT, P. JADOUL en M. VANWIJCK-ALEXANDRE (eds.), *Le bail de résidence principale, 5 ans d'application de la loi du 20 février 1991*, Brussel, La Chartre, 1996, 55-77.

(*2) *Parl.St.* Senaat 1996-97, nr. 503/3, 36; *Parl.St.* Kamer 1996-97, nr. 717/1, 2; *Parl.St.* Kamer 1996-97, nr. 717/7, 4.

(*3) Zie de verklaring van de minister, *Parl.St.* Kamer 1996-97, nr. 717/7, 29.

(*4) M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 358, nr. 950; I. DURANT, 'Les exceptions au bail de neuf ans', *o.c.*, 218, nr. 24.

(*5) Y. MERCHERS m.m.v. M. DAMBRE, *Le bail de résidence principale*, 121, nr. 87.

van een uitdrukkelijk beding bevat. (*1) De letter noch de geest van de wet eisen dat een dergelijke verlenging in een afzonderlijk geschrift dient te worden opgenomen. (*2) Die verlenging kan derhalve worden overeengekomen door middel van een beding in de oorspronkelijke huur van korte duur, zodat de huur van korte duur automatisch wordt verlengd indien voor de vervaldag geen geldige opzegging wordt betekend. (*3)

Een dergelijke constructie dient te worden gekwalificeerd als een huur van korte duur waarvan de totale termijn bepaald wordt door de eerste periode en de duur van de reeds overeengekomen verlenging samen te tellen en waarbij partijen een tussentijdse opzeggingsmogelijkheid wordt geboden uiterlijk drie maanden voor het einde van de eerste periode. (*4)

- 3) De verlenging is slechts mogelijk onder dezelfde voorwaarden. Ter gelegenheid van de verlenging mag dus geen hogere huurprijs worden bedongen. (*5) Gelet op het dwingende karakter van die bepaling zou het bedingen van een hogere huurprijs in geval van verlenging, relatief nietig zijn. (*6) Aangezien de dwingende bepaling de bescherming van de huurder beoogt, lijkt er geen bezwaar tegen te bestaan dat ter gelegenheid van de verlenging een lagere huurprijs zou worden bedongen. (*7)

Op grond van de door de minister van Justitie verstrekte toelichting in de Senaatscommissie mag worden aangenomen dat de term ‘onder dezelfde voorwaarden’ niet slaat op de duur van de verlenging. De tweede huurperiode moet qua duur niet identiek zijn aan de eerste (bv. een periode van 1 jaar gevolgd door een verlenging met twee jaar; een huur van twee maanden gevolgd door een verlenging van zes maanden), voor zover de maximumtermijn van drie jaar niet wordt overschreden. (*8)

- 4) Bovendien mag de totale duur van de huur niet langer zijn dan drie jaar. Derhalve kan een huur van korte duur aangegaan voor een periode van drie jaar niet meer worden verlengd.

(*1) Y. MERCHERS m.m.v. M. DAMBRE, *Le bail de résidence principale*, 121, nr. 87; J. VANKERCKHOVE en M. VRIES, ‘Loi du 13 avril 1997 modifiant certaines dispositions en matière de baux’, *JT* 1997, 598, nr. 14.

(*2) Rb. Antwerpen 20 november 2007, *TBO* 2008, 122; zie in dezelfde zin: Rb. Luik 12 september 2001, *JLMB* 2001, 1713; Vred. Oudenaarde-Kruishoutem 7 november 2002, *T.Vred.* 2004, 39, noot S. SEQUARIS; contra (wel een afzonderlijk geschrift vereist): Vred. Grâce-Hollogne 12 september 2000, *JLMB* 2001, 1268; Vred. Dendermonde-Hamme 23 april 2002, *T.Vred.* 2004, 35; Vred. Luik (I) 27 juni 2006, *Echos log.* 2006, afl. 4, 21, noot L. THOLOME; A. Van Oevelen, ‘Actualia woninghuurrecht (1998-2007)’, *o.c.*, 32, nr. 32.

(*3) Cass. 20 oktober 2017, *Arr.Cass.* 2017, nr. 580, *Pas.* 2017, 1975, conclusie T. WERQUIN, *RW* 2018-19, 109, *TBO* 2018, 416, *Huur* 2018, 66.

(*4) I. DURANT, ‘Les exceptions au bail de neuf ans’, *o.c.*, 220, nr. 27; N. VERHEYDEN-JEANMART en I. DURANT, *l.c.*, 84, nr. 78; zie in verband met de tussentijdse opzeggingsmogelijkheden in geval van huur van korte duur, *supra* nrs. 98-99.

(*5) M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 359, nr. 950; contra: Vred. Sint-Genesius-Rode 26 januari 1998, *T.Vred.* 1999, 65, noot E. DEGROOTE.

(*6) Cass. 21 juni 2004, *RABG* 2005, 565, noot M. DAMBRE; M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 359, nr. 950.

(*7) M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 359, nr. 950.

(*8) *Parl.St.* Senaat 1996-1997, nr. 503/3, 30; *Parl.St.* Kamer 1996-97, nr. 717/1, 9; M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 359, nr. 950; I. DURANT, ‘Les exceptions au bail de neuf ans’, *o.c.*, 218, nr. 26; A. VAN OEVELEN, ‘Wijzigingen in het huurrecht (Wet van 13 april 1997)’, *RW* 1997-98, (729) 738, nr. 26; N. VERHEYDEN-JEANMART en I. DURANT, *l.c.*, 84, nr. 79; contra Y. MERCHERS m.m.v. M. DAMBRE, *Le bail de résidence principale*, 122, nr. 87.

Indien aan één van de hierboven vermelde voorwaarden niet is voldaan, wordt de huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan voor negen jaar te rekenen vanaf de datum van inwerkingtreding van de aanvankelijke huurovereenkomst van korte duur. (*1)

6. *Huurovereenkomsten van korte duur gevolgd of voorafgegaan door een andere huurovereenkomst*

102 Wanneer een huurovereenkomst van korte duur eindigt, kunnen partijen een nieuwe huurovereenkomst voor een periode van negen jaar sluiten. Gelet op de *ratio legis*, die beoogt opeenvolgende contracten van korte duur te verhinderen, kan men die mogelijkheid blijven aanvaarden ondanks de termen ‘zelfs in de veronderstelling dat een nieuwe huurovereenkomst wordt gesloten’ in artikel 3, § 6, vijfde lid Woninghuurwet. (*2) De aanvangsdatum van die negenjarige huur is de datum van het sluiten van de nieuwe huurovereenkomst voor een periode van negen jaar en niet de datum van het sluiten van de aanvankelijke huurovereenkomst van korte duur. Een kortlopende huurovereenkomst van drie jaar kan ook worden gevolgd door een schriftelijke huurovereenkomst met een duur van meer dan negen jaar.

De mogelijkheid om kortlopende huurovereenkomsten te sluiten, is niet beperkt tot het sluiten van een ‘eerste’ huurovereenkomst. Ook na verloop van een huurovereenkomst van negen jaar kunnen de partijen een huurovereenkomst van korte duur aangaan. (*3) Vereist is dat de negenjarige huurovereenkomst werd beëindigd door middel van een opzegging uiterlijk zes maanden voor de vervaldag (art. 3, § 1, tweede lid Woninghuurwet). Pas op dat ogenblik herwinnen partijen hun contractuele vrijheid. Bij gebreke van tijdige opzegging zal de negenjarige huurovereenkomst worden verlengd met drie jaar, zonder dat een contract van korte duur kan tot stand komen.

Het sluiten van een huurovereenkomst van korte duur na de vervroegde beëindiging van een negenjarige huurovereenkomst lijkt enkel mogelijk indien de verhuurder had opgezegd zonder motief, maar met betaling van een schadevergoeding (art. 3, § 4 Woninghuurwet) (*4) of na een opzegging door de huurder. (*5) In geval van opzegging wegens eigen betrekking of wegens het uitvoeren van werken verhindert het sluiten van een woninghuurovereenkomst van korte duur de realisering van het opzeggingsmotief, waardoor de huurder aanspraak zou kunnen maken op de forfaitaire schadevergoedin-

(*1) M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 359, nr. 950.

(*2) M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 360, nr. 951; J. VANKERCKHOVE en M. VLIJES, ‘Loi du 13 avril 1997 modifiant certaines dispositions en matière de baux’, *JT* 1997, 599, nr. 16; N. VERHEYDEN-JEANMART en I. DURANT, *l.c.*, 86, nr. 82; cf. I. DURANT, ‘Les exceptions au bail de neuf ans’, *o.c.*, 222, nr. 30.

(*3) *Parl.St.* Kamer 1990-91, 1357/1, 17; *Parl.St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/10, 68; M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *o.c.*, 70, nr. 146; I. DURANT, ‘Les exceptions au bail de neuf ans’, *o.c.*, 222, nr. 31; Y. MERCHERS m.m.v. M. DAMBRE, *Le bail de résidence principale*, 118, nr. 82; N. VERHEYDEN-JEANMART en I. DURANT, *l.c.*, 92, nr. 93.

(*4) M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 360, nr. 952.

(*5) I. DURANT, ‘Les exceptions au bail de neuf ans’, *o.c.*, 223, nr. 33.

gen die de wet bepaalt. (*1) Tegen een dergelijke opeenvolging van een negenjarige woninghuur door een contract van korte duur met een hogere huurprijs werd ook opgeworpen dat daarmee de dwingende regeling m.b.t. de huurprijsherziening (art. 7 Woninghuurwet) wordt omzeild. (*2) Wordt de huurovereenkomst van korte duur aangegaan na een periode van verlenging wegens buitengewone omstandigheden, dan dient dit expliciet te worden vermeld, teneinde de automatische omzetting in een negenjarig contract te vermijden. (*3)

Volledigheidshalve kan nog worden gewezen op de regeling die een huurprijsmatig effect beoogt bij het sluiten van opeenvolgende woninghuurcontracten van korte duur met verschillende huurders (art. 7, § 1bis Woninghuurwet). Ten gevolge van de strikte toepassingsvoorwaarden en de bewijsmoeilijkheden waarmee de opeenvolgende huurders te kampen hebben om de initiële huurprijs bij de aanvang van een negenjarige periode of van een voorgaande huurovereenkomst van korte duur met een andere huurder te achterhalen, is deze bepaling in de praktijk dode letter gebleven. (*4)

D. DE HUUROVEREENKOMSTEN VAN MEER DAN NEGEN JAAR

1. Beginsel

103 In afwijking van de regel dat huurovereenkomsten met betrekking tot een hoofdverblijfplaats geacht worden te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar, bepaalt artikel 3, § 7 van de Woninghuurwet dat de huurovereenkomst tevens bij geschrift kan worden gesloten voor een termijn die een duur van negen jaar te boven gaat.

Deze mogelijkheid was niet opgenomen in het voorontwerp van wet. (*5) De Raad van State merkte dienaangaande op dat het, gelet op het dwingend karakter van artikel 3 Woninghuurwet, nodig was aan de partijen de gelegenheid te bieden huurovereenkomsten voor een duur van meer dan negen jaar te sluiten als zij dat wensen. (*6)

De overeengekomen duur hoeft geen veelvoud van drie jaar te zijn. Zo kan evengoed een overeenkomst van 10, 11, 23,... jaar worden gesloten. Als enige beperking geldt het verbod op niet-opzegbare eeuwigdurende overeenkomsten. (*7) Als duurovereenkomst zal een woninghuur daarom worden beperkt tot een maximumduur van 99 jaar.

(*1) M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 360, nr. 952. Durant ziet daarin geen bezwaar tegen de principiële mogelijkheid om op geldige wijze een contract van korte duur te sluiten, zie I. DURANT, 'Les exceptions au bail de neuf ans', *o.c.*, 223, nr. 33.

(*2) Vred. Sint-Niklaas (I) 28 maart 1994, *RW* 1994-95, 859.

(*3) Y. MERCHIEERS m.m.v. M. DAMBRE, *Le bail de résidence principale*, 118, nr. 82.

(*4) Zie daarover: M. DAMBRE, *De huurprijs. Analyse van de financiële verbintenissen van de huurder en onderzoek naar de mogelijkheid tot objectivering van de woninghuurprijzen*, Brugge, die Keure, 2009, 187-190, nrs. 416-423.

(*5) *Parl.St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/1, 41-42.

(*6) *Parl.St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/1, 50.

(*7) Decr. 18-29 december 1790. Dit beginsel is nog altijd van toepassing (zie H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. IV, Brussel, Bruylant, 1972, 506, nr. 492; J. VANKERCKHOVE et al., *Le louage de choses*, I, *Les baux en général* in *Novelles, Droit civil*, VI, Brussel, Larcier, 2000, 2^{de} ed., 177, nr. 288).

Er kunnen immers geen eeuwigdurende huurcontracten worden gesloten. Deze regel wordt beschouwd als zijnde van openbare orde. (*1)

2. Geschrift noodzakelijk

104 Huurovereenkomsten voor een duur van meer dan negen jaar dienen schriftelijk te worden gesloten. Dit geschrift moet beantwoorden aan de voorwaarden van artikel 1325 (oud) BW/artikel 8.20 BW. Net zoals bij de kortlopende huurovereenkomsten mag worden aangenomen dat de ontstentenis van een geschrift de huurovereenkomst niet ongeldig maakt, maar dat zij geacht moet worden te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar. (*2) Een geschrift is met andere woorden vereist om van de principiële duur van negen jaar te kunnen afwijken. (*3)

Omwille van de tegenwerpelijheid aan derden is zelfs een authentieke akte vereist. Op basis van artikel 1, tweede en derde lid van de Hypotheekwet moeten de huurovereenkomsten met een duur van meer dan negen jaar immers worden overgeschreven op het hypotheekkantoor. (*4)

3. Wat gebeurt er bij het verstrijken van de overeengekomen termijn?

105 De huurovereenkomst loopt ten einde bij het verstrijken van de overeengekomen termijn, mits een van de partijen ten minste zes maanden voor de vervaldag een opzegging betekent. Bij ontstentenis van een dergelijke opzegging wordt de huurovereenkomst telkens onder dezelfde voorwaarden voor een duur van drie jaar verlengd.

4. Opzeggingsmogelijkheden

106 Hoewel dit niet met zoveel woorden in artikel 3, § 7 is bepaald, zijn de opzeggingsmogelijkheden en -modaliteiten van de negenjarige huurovereenkomsten eveneens van toepassing op de huurovereenkomsten met een duurtijd van meer dan negen jaar. (*5) Dit kan *a contrario* worden afgeleid uit artikel 3, § 6 dat bepaalt dat de § 2 tot en met § 5 van hetzelfde artikel niet van toepassing zijn op de kortlopende huurovereenkomsten. Een dergelijke expliciete uitsluiting van bepaalde opzeggingsmogelijkheden is niet

(*1) L. CORNELIS, 'De duur van het contract met opeenvolgende prestaties' in X, Het contract met opeenvolgende prestaties, Brussel, Vlaams Pleitgenootschap/Jeune Barreau, 1991, 53, nr. 12; T. DELAHAYE, *Résiliation et résolution unilatérales en droit commercial belge*, Brussel, Bruylant, 1984, 121-123, nrs. 100-101; P. VAN OMMESLAGHE, 'Examen de jurisprudence (1968-1973), Les obligations', *RCJB* 1975, 619, nr. 72; J. VAN RYN en J. HEENEN, *Principes de droit commercial*, IV, Brussel, Bruylant, 1988, 2^{de} ed., 130, nr. 174.

(*2) *Parl.St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/1, 16.

(*3) *Parl.St.* Senaat 1990-91, nr. 1190/2, 35.

(*4) Zie ook in die zin: *Parl.St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/10, 71; Y. MERCHIEERS, Woninghuur en nieuw algemeen huurrecht, I.c., 59, nr. 57; G. ROMMEL, I.c., 289; A. VAN OEVELEN, 'Wijzigingen in het huurrecht (Wet van 13 april 1997)', *RW* 1997-98, (729) 739, nr. 29; N. VERHEYDEN-JEANMART, I.c., 53, nr. 43. Zie met betrekking tot de levenslange huurovereenkomsten *infra* nr. 114.

(*5) *Parl.St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/1, 17.

terug te vinden in de paragraaf met betrekking tot de langlopende huurovereenkomsten. (*1) Artikel 3, § 7 wijkt enkel af van artikel 3, § 1 en niet van de § 2 tot en met § 5. Bijgevolg kan de verhuurder:

- de huurovereenkomst op elk ogenblik beëindigen om het goed persoonlijk te betrekken of het door bepaalde familieleden te laten betrekken;
- bij het verstrijken van elke driejarige periode (dus na 3, 6, 9, 12, 15,..., jaar) de huurovereenkomst beëindigen om verbouwwerken uit te voeren;
- bij het verstrijken van elke driejarige periode de huurovereenkomst beëindigen zonder motief, maar mits hij een vergoeding betaalt. Deze vergoeding is gelijk aan negen dan wel zes maanden huur naargelang de overeenkomst een einde neemt bij het verstrijken van de eerste of de tweede driejarige periode. Bij het verstrijken van de derde driejarige periode of van een volgende driejarige periode bedraagt de vergoeding drie maanden huur (art. 3, § 7, laatste lid). De verhuurder is geen vergoeding verschuldigd indien hij de overeenkomst opzegt tegen het einde van de overeengekomen termijn. (*2)

Partijen kunnen geldig de opzeggingsmogelijkheden voor de verhuurder contractueel beperken of uitsluiten. (*3)

De huurder van zijn kant kan de huurovereenkomst op ieder tijdstip beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden. Gebeurt de opzegging tijdens de eerste driejarige periode, dan is een schadevergoeding verschuldigd. Ook in geval van langdurige huurovereenkomsten (bv. 18 of 27 jaar) is er echter slechts één eerste driejarige periode. (*4) Na het verstrijken van een termijn van negen jaar vangt er met andere woorden geen ‘tweede’ eerste driejarige periode aan gedurende welke de huurder slechts zou kunnen opzeggen mits hij een schadevergoeding betaalt. (*5) De opzeggingsmogelijkheid voor de huurder kan contractueel niet worden uitgesloten wegens het dwingend karakter van artikel 3, § 5 van de Woninghuurwet. (*6)

E. DE LEVENSLANGE HUUROVEREENKOMSTEN

1. Probleemstelling

107 Bij het regelen van de verschillende modaliteiten inzake de duur van huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats bij wet van 20 februari 1991 viel één type van huurovereenkomst tussen de plooiën van de parlementaire werkzaamheden. (*7) Het betreft de zogenaamde ‘levenslange huurovereenkomst’ (*bail*

(*1) M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 362, nr. 957; M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *o.c.*, 72, nr. 150; G. ROMMEL, *l.c.*, 289.

(*2) I. DURANT, ‘Les exceptions au bail de neuf ans’, *o.c.*, 230, nr. 45.

(*3) Zie het laatste lid van § 2 tot en met § 4 van art. 3 Woninghuurwet.

(*4) *Parl.St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/10, 65.

(*5) M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 363, nr. 958.

(*6) Zie *supra*, nr. 80.

(*7) Y. MERCHIEERS en M. DAMBRE, ‘Enkele problemen inzake woninghuur en de notariële praktijk’ in *Notariële Actualiteit*, afl. 8, *Zakenrecht – Bijzondere overeenkomsten*, Brugge, die Keure, 1997, (49) 62.

à vie) die betrekking heeft op de hoofdverblijfplaats van de huurder. De levenslange huurovereenkomst is ontstaan vanuit de notariële praktijk. De rechtsfiguur biedt een oplossing voor tal van familiale regelingen tussen ouders en kinderen, echtgenoten of samenwonenden.

Bij dergelijke huurovereenkomsten is de duur (impliciet) bepaald of minstens bepaalbaar, nl. tot aan de dag van het overlijden van de huurder. (*1)

108 In een geschil waarbij de verhuurders toepassing hadden gevraagd van de overgangsmaatregel van artikel 14, § 4 van de wet van 20 februari 1991 (aanvraag huurprijsverhoging tussen 1 maart 1991 en 29 februari 1992) besliste het Hof van Cassatie met betrekking tot een levenslange huurovereenkomst die liep tot aan het overlijden van de langstlevende van de echtgenoten-huurders, dat de rechter uit de mogelijkheid die alleen aan de huurders werd toegekend om de huurovereenkomst vervroegd op te zeggen niet kon afleiden dat het een huurovereenkomst van onbepaalde duur zou betreffen. (*2)

De levenslange huurovereenkomst is derhalve een huurovereenkomst van bepaalde duur. Dit werd bevestigd in een arrest van het Hof van Cassatie van 17 december 1999. (*3) De levenslange huur viel echter niet onder de algemene regeling met betrekking tot negenjarige huurovereenkomsten (art. 3, § 1), noch onder de uitzonderingsregelingen met betrekking tot huurovereenkomsten van korte duur (art. 3, § 6) of langdurige huurovereenkomsten aangegaan voor meer dan negen jaar (art. 3, § 7).

2. Overgangsrecht

109 Over het algemeen werd aangenomen dat levenslange huurovereenkomsten die nog niet definitief waren beëindigd op het ogenblik van de inwerkingtreding van de Woninghuurwet niet vallen onder het toepassingsgebied van de Woninghuurwet en onderworpen blijven aan het gemene recht en de contractuele regeling uitgewerkt tussen

(*1) M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 363, nr. 959; M. GREGOIRE, 'Baux concernant le logement principal et liberté des conventions – Baux à vie' in M. FONTAINE en P. JADOUL (ed.), *La nouvelle réglementation des baux à loyer*, Louvain-la-Neuve, Brussel, Académie/Bruylant, 1991, 223; M. VLIES, 'Baux de résidence principale et bail à vie' (noot onder Vred. Moeskroen, 16 maart 1993), *T.Vred.* 1993, 305; cf. B. CHAMPION, 'Le bail à vie, perspectives et aspects de pratique notariale' in G. BENOIT, P. JADOUL en M. VANWIJCK-ALEXANDRE (ed.), *Les baux à loyer après la loi du 13 avril 1997*, Brussel, La Charte, 1998, (101) 106-107; L. HERVE, 'De quelques difficultés suscitées par l'application de droit transitoire de la loi du 20 février 1991 en ce qui concerne le bail de la résidence principale', *T.Vred.* 1994, 276-277; J. MIGNON, 'Le bail à vie', *T.Vred.* 2007, 102-103; contra G. ROMMEL, 'Le bail de la résidence principale', *T.Vred.* 1992, 290 die de levenslange huur als van onbepaalde duur kwalificeert.

(*2) Cass. 29 mei 1998, *Arr.Cass.* 1998, 622, *Act.jur.baux* 1998, 135, noot B. LOUVEAUX, *TBBR* 1999, noot Y. MERCHERS, 'Levenslange huur: huur van bepaalde of onbepaalde duur?' en *AJT* 1999-2000, 742, noot P. DE SMEDT, 'De huur voor het leven is van welbepaalde duur, maar de overgang van het een naar het andere blijft onzeker'.

(*3) Cass. 17 december 1999, *Arr.Cass.* 1999, 1634, *Huur* 2001, 32, *JLMB* 2000, 8, noot I.D., *RW* 2001-02, 275, *T.Not.* 2000, 547, noot F. BLONTROCK, *T.Vred.* 2001, 41, noot M. VLIES, *TBBR* 2001, 600, noot D. LYBAERT en *RNB* 2000, 146, noot D.S.

partijen. (*1) Dit volgt uit de algemene principes van overgangsrecht, het specifieke overgangsrecht van artikel 14, § 2 van de wet van 20 februari 1991 en de eisen van rechtszekerheid. (*2) In een vonnis van de vrederechter van Grâce-Hollogne werd geoordeeld dat, indien men aanvaardt dat de huurovereenkomst waarvan de einddatum bepaald werd op één maand na het overlijden van de huurder een huurovereenkomst van bepaalde duur is in de zin van artikel 14, § 2 van de wet van 20 februari 1991, die huurovereenkomst niet valt onder het toepassingsgebied van de Woninghuurwet en de verhuurder geen opzegging kan geven voor het persoonlijk betrekken van het gehuurde goed overeenkomstig artikel 3, § 2 van de Woninghuurwet. (*3)

Die opvatting werd bevestigd door de wetgever. In artikel 14 (overgangsbepalingen) van de wet van 20 februari 1991 wordt een nieuwe § 2bis ingevoegd, volgens welke bepaling de Woninghuurwet niet van toepassing is op de huurovereenkomsten voor het leven gesloten voor de inwerkingtreding van de wet van 20 februari 1991, dit is voor 28 februari 1991. (*4) Derhalve vallen levenslange huurovereenkomsten gesloten voor 28 februari 1991 niet onder het toepassingsgebied van de Woninghuurwet. Dergelijke overeenkomsten zijn onderworpen aan het gemene recht en aan de door partijen uitgewerkte contractuele regeling. (*5)

3. *Impliciet uitgesloten door de Woninghuurwet 1991*

110 Of levenslange huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder nog konden worden gesloten na de inwerkingtreding van de Woninghuurwet op 28 februari 1991 werd meestal ontkennend beantwoord. (*6) Sommige auteurs hadden die principiële mogelijkheid nochtans verdedigd. Daaraan werd echter toegevoegd dat de toepassing van de Woninghuurwet de stabiliteit van dergelijke huurovereenkomsten aantast. De verhuurder kon immers enkel afstand doen van de driejarige opzeggingsmogelijkheid voor het uitvoeren van verbouwingswerken of zonder motief,

(*1) M. GREGOIRE, l.c., 222 et seq.; L. HERVE, 'De quelques difficultés suscitées par l'application de droit transitoire de la loi du 20 février 1991 en ce qui concerne le bail de la résidence principale', l.c., 282; M. VLIES, 'Baux de résidence principale et bail à vie' (noot onder Vred. Moeskroen 16 maart 1993), *T.Vred.* 1993, 305.

(*2) M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, De woninghuurwet in B. HUBEAU (ed.), *Recht en praktijk*, nr. 24, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen België, 1995, 73, nr. 151; cf. L. HERVE, 'Les dispositions transitoires de la loi du 20 février 1991 en ce qui concerne le bail de la résidence principale' in *Le bail de la résidence principale. 5 ans d'application de la loi du 20 février 1991*, Brussel, la Charte, 1996, 45-46, nrs. 24 en 25 die meent dat de levenslange huur, waarvan de duur weliswaar bepaalbaar is, niet valt onder het restrictief te interpreteren begrip 'met bepaalde duur' in artikel 14, § 2. Op grond van de rechtszekerheid wordt de toepassing van de Woninghuurwet op de lopende levenslange huurovereenkomsten toch uitgesloten.

(*3) Vred. Grâce-Hollogne 23 juni 1995 (verkort), *JLMB* 1995, 1668.

(*4) Art. 13 wet 13 april 1997 tot wijziging van sommige bepalingen betreffende de huurovereenkomsten.

(*5) M. DAMBRE en B. HUBEAU, o.c., 365, nr. 961.

(*6) Zie bv. Vred. Sint-Gillis 8 februari 2007, *T.Vred.* 2008, 147.

maar met betaling van een vergoeding. Van de mogelijkheid tot opzegging voor eigen gebruik kon hij echter vóór de wetwijziging in 1997 niet vooraf afstand doen. (*1)

In navolging van de vrederechter van Moeskroen (*2) stelde een andere strekking dat de tekst en de *ratio legis* van de Woninghuurwet de mogelijkheid tot het aangaan van een levenslange huurovereenkomst uitsloten. (*3)

111 De ‘reparatiewetgeving’ van 13 april 1997 vergat deze onzekerheid weg te werken, hetgeen makkelijk had gekund door in het belang van de rechtszekerheid het toepassingsgebied van artikel 13 van de wet van 13 april 1997 (invoeging § 2bis in art. 14 (overgangsbepalingen) wet 20 februari 1991) uit te breiden tot de levenslange huurovereenkomsten gesloten tussen 28 februari 1991 en 30 mei 1997. Daardoor zou definitief vaststaan dat die levenslange huurovereenkomsten onder het toepassingsgebied van de Woninghuurwet vallen. (*4) Noch artikel 13, noch artikel 15, derde lid van de wet van 13 april 1997 brengen mee dat deze ‘vergeten’ levenslange huurovereenkomsten onder het toepassingsgebied van artikel 3, § 8 van de Woninghuurwet komen. (*5) Het Hof van Cassatie sloot zich hierbij aan en stelde dat de levenslange huur gesloten na de inwerkingtreding van de wet van 20 februari 1991, maar voor de inwerkingtreding van de wet van 13 april 1997, niet valt onder de toepassing van de Woninghuurwet. (*6)

Om uit de onzekerheid te geraken werd voorgesteld om die levenslange huurovereenkomsten te vervangen door een nieuw contract, aangepast aan de huidige wettelijke regeling. (*7)

Het Grondwettelijk Hof oordeelde dat de Woninghuurwet het gelijkheidsbeginsel niet schendt, voor zover zij in de periode tussen 28 februari 1991 en 30 mei 1997 geen

(*1) G. ROMMEL, l.c., 289; cf. N. VERHEYDEN-JEANMART, ‘La loi du 20 février modifiant et complétant des dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer. Champ d’application et durée du bail’ in M. FONTAINE en P. JADOUL (ed.), *La nouvelle réglementation des baux à loyer*, Louvain-la-Neuve/Brussel, Académia/Bruylant, 1991, 55 die terzake pleitte voor een wetwijziging.

(*2) Vred. Moeskroen 16 maart 1993, *T.Vred.* 1993, 302, noot M. VLIJES. Ondanks het feit dat in de verkoopakte een maandelijks ‘huurprijs’ door de koper werd bedongen, kwalificeerde de vrederechter de overeenkomst als een zakelijk recht van bewoning. Daardoor kon de genietster van het recht het goed zonder opzeggingstermijn verlaten teneinde zijn intrek in een rusthuis te nemen.

(*3) L. HERVE, ‘De quelques difficultés suscitées par l’application des dispositions de droit transitoire de la loi du 20 février 1991 en ce qui concerne le bail de la résidence principale’, *T.Vred.* 1994, (264) 282; L. HERVE, ‘Les dispositions transitoires de la loi du 20 février 1991 en ce qui concerne le bail de la résidence principale’, in *Le bail de la résidence principale. 5 ans d’application de la loi du 20 février 1991*, Brussel, la Charte, 1996, 44-45, nr. 25; M. VLIJES, ‘Baux de résidence principale et bail à vie’ (noot onder Vred. Moeskroen 16 maart 1993), *T.Vred.*, 1993, 306; zie ook M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, o.c., 73, nr. 152 B. HUBEAU, Drie jaar toepassing van de nieuwe woninghuurwet 1991-1993, Gent, Myn en Breesch, 1994, 16-17, nr. 24.

(*4) Zie de kritiek bij B. CHAMPION, l.c., 112, nr. 33; J. HERBOTS, ‘Algemeenheden’ in J. HERBOTS en Y. MERCHIEERS (ed.), *Woninghuur na de Wet van 13 april 1997*, Brugge, die Keure, 1997, (9) 26, nr. 22. Door die vergetelheid bevinden deze levenslange huurovereenkomsten zich in een ‘zwart gat’, zie L. STERCKX, l.c., 409.

(*5) B. CHAMPION, l.c., 112, nr. 33; J. HERBOTS, l.c., 26, nr. 22; A. VAN OEVELEN, ‘Wijzigingen in het huurrecht (wet van 13 april 1997)’, *RW* 1997-98, (729) 740, nr. 30; contra Y. MERCHIEERS, *Woninghuur na de Wet van 13 april 1997*, l.c., 81, nr. 29; Y. MERCHIEERS m.m.v. M. DAMBRE, *Le bail de résidence principale*, 125, nr. 96.

(*6) Cass. 23 oktober 2009, AR C.08.0193.F., *Arr.Cass.* 2009, 2492, *Pas.* 2009, 2414, *TBO* 2010, 247, noot M. DAMBRE.

(*7) B. CHAMPION, l.c., 112, nr. 34; J. HERBOTS, l.c., 30, nr. 32.

mogelijkheid bevatte om met betrekking tot een onroerend goed dat als hoofdverblijfplaats dient, een huurovereenkomst voor het leven te sluiten. (*1)

4. *Mogelijke oplossingen in de tussenperiode 28 februari 1991 – 30 mei 1997*

112 Vóór de wetswijziging werden twee mogelijke alternatieven vermeld om de levenslange huurovereenkomsten een aangepast juridisch statuut te bezorgen.

Een eerste oplossing lag in het zakelijk recht van bewoning (art. 625 et seq. BW). Een dergelijk recht kan worden voorbehouden aan de verkoper van een onroerend goed, ten einde hem in staat te stellen om gedurende zijn verdere leven het genot van het gehuurde goed te behouden. (*2) Het nadeel hiervan was dat de rechtspositie van de houder van het zakelijk recht van bewoning minder gunstig was dan dat van de huurder, bv. op het vlak van de borgstelling (gelimiteerd door art. 10 Woninghuurwet), de regeling met betrekking tot de herstellingen en de tenlastelegging van de onroerende voorheffing (inzake woninghuur uitgesloten door art. 5 Woninghuurwet).

Een andere oplossing bestond erin een langdurige huurovereenkomst te sluiten voor een termijn die de vermoedelijke levensduur van de huurder ver overschreed, waarbij contractueel wordt afgeweken van artikel 1742 BW, derwijze dat de huurovereenkomst een einde neemt bij het overlijden van de huurder. (*3)

Die oplossing had in vergelijking met het zakelijk recht van bewoning het voordeel dat zij de huurder een bescherming overeenkomstig de Woninghuurwet en het gemene huurrecht garandeerde. Evenwel kon een dergelijke langdurige huurovereenkomst te allen tijde voor persoonlijke betrekking van de verhuurder en zijn familie worden opgezegd (oud art. 3, § 2 Woninghuurwet). (*4)

5. *De regeling van artikel 3, § 8 Woninghuurwet*

a. Principe

113 In het verslag van de Evaluatiecommissie van de wet van 20 februari 1991, dat een inventarisatie beoogde van de moeilijkheden die zijn ontstaan ingevolge de toepassing van de wet en de leemten die daarbij aan het licht zijn gekomen, inzonderheid met betrekking tot de bescherming van de huurders en het recht op huisvesting, werd gesteld:

‘De Commissie is van oordeel dat het sluiten van een huurovereenkomst voor het leven sedert de inwerkingtreding van de wet vanuit juridisch oogpunt niet meer moge-

(*1) GwH 12 januari 2005, nr. 5/2005, AA 2005, 55, BS 15 maart 2005 en JT 2005, 234.

(*2) Cf. Cass. 26 oktober 1979, Pas. 1979, I, 269.

(*3) M. VLIES, ‘Baux de résidence principale et bail à vie’ (noot onder Vred. Moeskroen 16 maart 1993), *T.Vred.* 1993, 306-307.

(*4) M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *o.c.*, 74, nr. 153.

lijk is. Dat laatste punt is door de wetgever uit het oog verloren en moet derhalve geregeld worden'. (*1)

De wet van 13 april 1997 tot wijziging van sommige bepalingen betreffende de huurovereenkomsten voert een bepaling in met betrekking tot huurcontracten voor het leven. Aan artikel 3 Woninghuurwet werd een § 8 toegevoegd, krachtens welke bepaling in afwijking van artikel 3, § 1 Woninghuurwet een huurovereenkomst tevens bij geschrift kan worden gesloten voor het leven van de huurder. Die huurovereenkomst eindigt van rechtswege bij het overlijden van de huurder en is niet onderworpen aan de bepalingen van § 2 tot en met § 4 van artikel 3 Woninghuurwet, tenzij partijen anders overeenkomen. (*2)

Sinds de wetswijziging hoeft de huurder voor het leven geen beroep meer te doen op het zakelijk recht van bewoning dat, zoals gezegd, zware verplichtingen oplegt aan diegene aan wie dit recht is toegekend (verplichte borgstelling en boedelbeschrijving, het dragen van de kosten van herstellingen en onderhoud en de belastingen).

b. Geschrift noodzakelijk – Authentieke akte

114 De levenslange huurovereenkomst dient bij geschrift te worden aangegaan. Bij gebreke van geschrift zal de levenslange huurovereenkomst worden beschouwd als een negenjarige huurovereenkomst met toepassing van artikel 3, § 1, eerste lid Woninghuurwet. (*3)

Tussen partijen volstaat in principe een onderhandse akte. Evenwel zal voor de tegenwerpbaarheid aan derden, bijvoorbeeld aan de verkrijger van het onroerend goed of in geval van onroerend beslag (art. 1575 Ger.W.), van de duur van de huurovereenkomst die de periode van negen jaar te boven gaat een overschrijving van het huurcontract in de registers van de hypotheekbewaarder conform artikel 1 eerste en tweede lid Hypotheekwet vereist zijn. (*4) Omwille van de rechtszekerheid dient de levenslange huurovereenkomst derhalve bij authentieke akte te worden vastgesteld, hoewel zij strikt juridisch niet onder het toepassingsgebied van artikel 1 van de Hypotheekwet valt. (*5) Meteen kan de notaris dan eveneens instaan voor andere noodzakelijke opzoeken, zoals de hypothecaire staat van het onroerend goed, rekening houdende met het veel voorkomende verbod in hypothecaire kredieten om huurovereenkomsten langer dan

(*1) Verslag van de Bijzondere Commissie voor evaluatie van de gevolgen van de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur, gepubliceerd in M. DAMBRE en B. HUBEAU (ed.) *Het gewijzigde woninghuurrecht, Bijzondere Overeenkomsten, Grondige studies*, afl. 1, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen België, 1997, (235) 238-239.

(*2) Ingevoegd bij art. 6, 9^o wet 13 april 1997 tot wijziging van sommige bepalingen betreffende de huurovereenkomsten.

(*3) M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 367, nr. 966; Y. MERCHERS, *Woninghuur na de Wet van 13 april 1997*, l.c., 79, nr. 25; Y. MERCHERS m.m.v. M. DAMBRE, *Le bail de résidence principale*, 124, nr. 92.

(*4) H. BAERT, 'De redactie van de levenslange huurovereenkomst: bij notariële akte?', *Huur* 2008, 11-14; M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 367, nr. 967; Y. MERCHERS, *Woninghuur na de Wet van 13 april 1997*, l.c., 79, nr. 25; A. VAN OEVELEN, 'Wijzigingen in het huurrecht (Wet van 13 april 1997)', *RW* 1997-98, (729) 739, nr. 30.

(*5) H. BAERT, l.c., 13-14; B. CHAMPION, l.c., 120, nr. 53 en het model in bijlage.

negen jaar te sluiten, waardoor de toestemming van de hypothecaire schuldeiser vereist is om de levenslange huur aan deze schuldeiser tegenwerpbaar te maken. (*1)

c. Beëindigingsmogelijkheden

115 In tegenstelling tot de constructie waarbij een huurovereenkomst voor zeer lange duur werd aangegaan, worden de opzeggingsmogelijkheden van de verhuurder uit artikel 3 Woninghuurwet, inclusief die met betrekking tot de persoonlijke betrekking, door de wettekst uitgesloten, tenzij partijen anders overeenkomen.

De levenslange huurovereenkomst kan eindigen ten gevolge van een beëindiging in onderling akkoord of een gerechtelijke ontbinding wegens contractuele wanprestatie. Het aleatoir karakter van de levenslange huurovereenkomst waarbij de huurprijs in een keer vooraf wordt betaald, houdt, bij ontstentenis van een specifieke wettelijke regeling, geen afwijking in van de uitwerking van het gemeen recht betreffende de ontbinding. Wanneer de ontbinding niet kan leiden tot het tenietdoen van de wederzijdse prestaties die ter uitvoering van de overeenkomst zijn verricht indien deze niet voor teruggave in aanmerking komen, leidt zij wel tot teruggave of betaling in equivalent van de zaken of diensten die ten gevolge van de overeenkomst verbruikt zijn of aan een van de partijen ten goede zijn gekomen, terwijl de tegenpartij daarvoor geen tegenprestaties zou hebben ontvangen. De contractuele tekortkoming van een partij, die de ontbinding van de overeenkomst in zijn nadeel verantwoordt (*in casu* de huurder), tast zijn recht op teruggave, zoals het uit die ontbinding ontstaat, niet aan en kan alleen zijn veroordeling tot vergoeding van de door die fout veroorzaakte schade tot gevolg hebben. (*2) Aldus is de verhuurder gehouden tot gedeeltelijke restitutie van de vooraf betaalde huurprijs voor de periode tussen de ontbinding en de (vermoedelijke) datum van overlijden. (*3)

Naast deze gemeenrechtelijke beëindigingsgronden kan de levenslange huurovereenkomst enkel eindigen in één van de volgende gevallen.

i. Het overlijden van de huurder

116 De levenslange huurovereenkomst eindigt automatisch door het overlijden van de huurder. In tegenstelling tot alle andere vormen van woninghuur is er derhalve geen opzegging vereist voor de beëindiging ervan. De levenslange huurovereenkomst eindigt door het verstrijken van de termijn, meer bepaald op het ogenblik van het overlijden van de huurder. Dit toont duidelijk het intuitu personae-karakter van de

(*1) B. CHAMPION, I.c., 114, nr. 38; J. MIGNON, I.c., 104.

(*2) Cass. 8 februari 2010, RW 2011-12, 646, noot B. VAN DEN BERGH, TBBR 2011, 445, noot A. DE BOECK en TBO 2011, 100, concl. GENICOT.

(*3) Zie voor een toepassing Vred. Binche 22 augustus 2019, T.Vred. 2020, 44.

levenslange huur aan. (*1) Daarbij wordt afgeweken van het gemeenrechtelijke principe van artikel 1742 BW krachtens welke bepaling de huurovereenkomst niet wordt ontbonden door de dood van de huurder. De uitzonderlijke duur wordt immers gerechtvaardigd door de persoonlijke banden tussen huurder en verhuurder, zonder dat de erfgenamen van de huurder daarbij betrokken hoeven te worden. (*2) Een levenslange woninghuur vertoont, zoals hierboven aangehaald, ook een kanselement, meer bepaald in die gevallen waarin een eenmalige en bij aanvang te betalen huurprijs wordt vastgelegd. (*3)

De wettekst zorgt voor een praktisch probleem door het eindpunt van de huurovereenkomst te bepalen ‘bij het overlijden van de huurder’, zonder in enige overgangsregeling met betrekking tot eventuele andere bewoners van het gehuurde goed of met betrekking tot het weghalen van de meubelen te voorzien. Partijen dienen zich van dit probleem bewust te zijn bij het opstellen van het contract. Er werd gesuggereerd om een bezettingsrecht ter bedde voor een bepaalde korte periode na het overlijden van de huurder in het huurcontract in te lassen. (*4) De verhuurder dient de erfgenamen of eventuele bewoners van het goed zo spoedig mogelijk te wijzen op de verplichting tot ontruiming en teruggave van het goed, teneinde te vermijden dat wegens zijn stilzitten stilzijgend een huurovereenkomst zou ontstaan. (*5)

ii. Opzegging door de huurder

117 De levenslange huurovereenkomst kan ook eindigen ten gevolge van een opzegging gegeven door de huurder. De opzeggingsmogelijkheid van de huurder overeenkomstig artikel 3, § 5 Woninghuurwet wordt immers door artikel 3, § 8 Woninghuurwet niet uitgesloten. (*6)

iii. Opzegging door de verhuurder

118 De levenslange huurovereenkomst kan ten slotte eindigen ten gevolge van een opzegging gegeven door de verhuurder op grond van de § 2 t.e.m. § 4 van artikel 3

(*1) B. CHAMPION, l.c., 109, nr. 25; Y. MERCHERS m.m.v. M. DAMBRE, *Le bail de résidence principale*, 125, nr. 95.

(*2) Y. MERCHERS m.m.v. M. DAMBRE, *Le bail de résidence principale*, 125, nr. 95.

(*3) Zie daarover: M. GREGOIRE, l.c., 225; J. MIGNON, l.c., 104-105 en de daar gegeven verwijzingen. Dit kan leiden tot fiscale betwistingen in gevallen waarin de kans op winst en verlies ontbreekt en de fiscale administratie tot kwalificatie als een (verdoken) schenking zou overgaan (zie bv. Luik 21 februari 2007, *Fisc.Koer.* (weergave) 2007, afl. 12, 537, noot A. KIEKENS, FJF 2008, 663 en Rec.gén.enr.not. 2008, 147, noot A. CULOT. In casu werd de aanwezigheid van een kans bij een levenslange huur aanvaard).

(*4) B. CHAMPION, l.c., 117, nr. 44; Y. MERCHERS, *Woninghuur na de Wet van 13 april 1997*, l.c., 80, nr. 27; K. VANBEYLEN, ‘De overdracht van het gehuurde goed in het licht van de nieuwe woninghuurwet’, *T.Not.* 1997, 264.

(*5) M. DAMBRE en B. HUBEAU, o.c., 368, nr. 970; Cf. Y. MERCHERS m.m.v. M. DAMBRE, *Le bail de résidence principale*, 125, nr. 94.

(*6) B. CHAMPION, l.c., 109, nr. 24; M. DAMBRE en B. HUBEAU, o.c., 369, nr. 971; Y. MERCHERS en M. DAMBRE, o.c., 64; Y. MERCHERS, *Woninghuur na de Wet van 13 april 1997*, l.c., 80, nr. 26; J. VANKERCKHOVE en M. VLIES, ‘Loi du 13 avril 1997 modifiant certaines dispositions en matière de baux’, *JT* 1997, 600, nr. 17; A. VAN OEVELEN, ‘Wijzigingen in het huurrecht (Wet van 13 april 1997)’, *RW* 1997-98, (729) 740, nr. 30.

Woninghuurwet. Voorwaarde is dat partijen die opzeggingsmogelijkheden uitdrukkelijk in het huurcontract hebben ingeschreven. (*1) Hier geldt derhalve de omgekeerde regeling dan die voor negenjarige huurovereenkomsten, waar die opzeggingsgronden van rechtswege deel uitmaken van de huurovereenkomst, tenzij partijen uitdrukkelijk anders zijn overeengekomen.

Indien bepaalde of alle opzeggingsgronden voor de verhuurder mogelijk worden gemaakt, zal erover gewaakt dienen te worden dat de wederzijdse prestaties van partijen in evenwicht blijven en dat geen leeuwenbeding wordt gecreëerd (*2), bijvoorbeeld door de huurder een eenmalige (hoge) huurprijs te laten betalen en reeds na enkele jaren gebruik te maken van het opzeggingsrecht.

d. Herziening van de huurprijs

119 In het geval van een levenslange huurovereenkomst kunnen partijen overeenkomen af te zien van het recht de huurprijs te herzien voorafgaand aan het verstrijken van een driejarige periode (art. 7, § 1, laatste lid Woninghuurwet zoals gewijzigd door artikel 9, 2° wet 13 april 1997). In geval van een levenslange huurovereenkomst is artikel 7, § 1 Woninghuurwet met betrekking tot de huurprijsherziening derhalve niet van dwingend, maar van aanvullend recht. (*3)

III. Overgangsbepalingen (*4)

A. BEGINSEL

120 De regeling in artikel 3 van de Woninghuurwet met betrekking tot de duur en de opzeggingsmogelijkheden is in beginsel ook van toepassing op de huurovereenkomsten die zijn gesloten vóór 28 februari 1991, zijnde de datum van inwerkingtreding van de Woninghuurwet (*5), tenzij het gaat om schriftelijke huurovereenkomsten van bepaalde duur.

Heeft de schriftelijke huurovereenkomst van bepaalde duur geen vaste dagtekening, of betreft het een mondelinge huur – die per definitie geen vaste dagtekening heeft –, dan worden zij geacht te lopen vanaf de eerste dag van de maand van de inschrijving van de huurder in het bevolkingsregister of in het vreemdelingenregister op het adres

(*1) M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 369, nr. 972.

(*2) B. CHAMPION, *l.c.*, 118, nr. 45.

(*3) M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 369, nr. 973; J. VANKERCKHOVE en M. VLIES, 'Loi du 13 avril 1997 modifiant certaines dispositions en matière de baux', *JT* 1997, 600, nr. 17.

(*4) *De overgangsregeling is terug te vinden in art. 14, 15 en 16 van de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur. Zie hierover B. HUBEAU, Drie jaar toepassing van de nieuwe woninghuurwet 1991-1993, o.c., 38-43, nrs. 64-77; L. HERVE, 'De quelques difficultés suscitées par l'application des dispositions de droit transitoire de la loi du 20 février 1991 en ce qui concerne le bail de la résidence principale', T.Vred. 1994, 264-282.*

(*5) Art. 14, § 1 wet 20 februari 1991.

van het gehuurde goed, indien die inschrijving vóór de inwerkingtreding van deze wet heeft plaatsgevonden en in elk geval ten vroegste vanaf 1 januari 1987. (*1) De datum van 1 januari 1987 geldt als een niet-weerlegbaar vermoeden. (*2)

Betreft het echter huurovereenkomsten van bepaalde duur die zijn gesloten vóór de inwerkingtreding van de nieuwe wet, dan zal de regeling van de Woninghuurwet slechts van toepassing zijn met ingang van de vernieuwing of de verlenging van die overeenkomsten die plaatsgrijpen na 28 februari 1991. (*3)

Voor de huurovereenkomsten die zijn verlengd op basis van de wet van 22 december 1989 op de bescherming van de gezinswoning geldt een specifieke regeling. (*4)

Aldus kunnen verschillende situaties worden onderscheiden die in onderstaand schema worden samengevat. Het schema wordt hieronder besproken.

Schema

Soort overeenkomst	Toepasselijke wet	Opmerkingen
1. contracten gesloten na 28 februari 1991	Woninghuurwet toepasselijk	
2. contracten gesloten vóór 28 februari 1991: geschreven huur-overeenkomst van bepaalde duur	Woninghuurwet niet toepas-selijk	
3. contracten gesloten vóór 28 februari 1991: geschreven contract van onbepaalde duur of mondelinge overeenkomst	Woninghuurwet toepasselijk	* indien vaste datum: beginpunt huur = datum inwerkingtreding contract * indien geen vaste datum: beginpunt huur = eerste dag van de maand van inschrijving in bevolkings- of vreemdelingenregister, maar ten vroegste vanaf 1 januari 1987
4. contracten gesloten vóór 28 februari 1991: geschreven contract van onbepaalde duur of mondelinge overeenkomst, die verlengd werden op basis van de Wet van 22 december 1989 op de bescherming van de gezinswoning	Woninghuurwet toepasselijk	* indien vaste datum: beginpunt huur = datum inwerkingtreding contract * indien geen vaste datum: beginpunt duur = eerste dag van de maand van inschrijving in bevolkings- of vreemdelingenregister, maar ten vroegste vanaf 1 januari 1987

(*1) Art. 16 wet 20 februari 1991.

(*2) Y. MERCHIEERS, Woninghuur en nieuw algemeen huurrecht, l.c., 65, nr. 66.

(*3) Art. 14, § 2 wet 20 februari 1991.

(*4) Art. 15 wet 20 februari 1991.

B. BESPREKING VAN DE VERSCHILLENDE SITUATIES

1. *Contracten gesloten na 28 februari 1991*

121 De Woninghuurwet is toepasselijk indien het huurovereenkomsten met betrekking tot een hoofdverblijfplaats van de huurder betreft gesloten na 28 februari 1991, ongeacht of de overeenkomst mondeling of schriftelijk werd aangegaan.

De datum van sluiting van de overeenkomst is niet noodzakelijk die van inwerkingtreding. Zo zal een contract met een bepaalde duur van vijf jaar, dat werd gesloten (ondertekend) op 15 februari 1991, maar dat slechts ingaat op 1 maart 1991, niet onder het toepassingsgebied van de Woninghuurwet vallen. Deze overeenkomst zal dus lopen tot 1 maart 1996, en wordt beheerst door de vroegere wettelijke bepalingen (van vóór wet 20 februari 1991).

2. *Contracten gesloten vóór 28 februari 1991: geschreven huurovereenkomst van bepaalde duur (*1)*

122 Geschreven huurovereenkomsten van bepaalde duur vallen in principe niet onder het toepassingsgebied van de Woninghuurwet. Zij vervallen wanneer de contractueel bepaalde duur is verstreken – tenzij de partijen overeenkwamen dat een opzegging moet worden gegeven –, en zij worden geenszins automatisch omgezet in negenjarige huurovereenkomsten. Indien dergelijke overeenkomsten na 28 februari 1991 zouden worden vernieuwd of verlengd, vallen zij wel onder het toepassingsgebied van de Woninghuurwet, en dit met ingang van de vernieuwing of de verlenging ervan. Het beginpunt van de negenjarige termijn moet in dat geval bijgevolg niet worden gesitueerd bij het beginpunt van de oorspronkelijke huurovereenkomst, maar wel op het tijdstip van de vernieuwing of de verlenging van de huur.

123 De termen ‘vernieuwing’ en ‘verlenging’ van de huurovereenkomst kunnen aanleiding geven tot interpretatieproblemen. Tijdens de parlementaire voorbereiding van de wet van 20 februari 1991 werd er op gewezen dat onder ‘verlenging’ eigenlijk een ‘wederinhuring’, dus een stilzwijgende verlenging moet worden verstaan, met behoud van dezelfde huurovereenkomst. Zodra een huurovereenkomst beëindigd is en men beslist die voort te zetten na de oorspronkelijk voorziene duur, is er eigenlijk een nieuwe huurovereenkomst. Immers, indien partijen opnieuw onderhandelen over de duur, kunnen zij ook opnieuw onderhandelen over andere gegevens uit de overeenkomst. (*2)

(*1) Zie over het onderscheid tussen huurovereenkomsten van bepaalde of onbepaalde duur: M. VLIES, ‘La notion de bail à durée déterminée ou indéterminée selon les dispositions transitoires de la loi du 20 février 1991’ (noot onder Vred. Verviers (II) 11 oktober 1991), T.Vred. 1994, 283-291; L. HERVE, ‘De quelques difficultés suscitées par l’application de droit transitoire de la loi du 20 février 1991 en ce qui concerne le bail de la résidence principale’, l.c., 271-274.

(*2) Parl.St. Senaat 1990-91, nr. 1190/2, 173.

Of de Woninghuurwet ook van toepassing is in geval van stilzwijgende verlenging (wederinhuring) van voorheen gesloten schriftelijke huurovereenkomsten van bepaalde duur werd nochtans betwist. Op grond van een passage uit de memorie van toelichting, waarbij de vereiste werd gesteld dat partijen ‘met kennis van zaken beslist hebben om zich na de inwerkingtreding van de wet aan de bepalingen ervan te onderwerpen’ (*1), wordt verdedigd dat een stilzwijgende wederinhuring niet valt onder het begrip ‘verlenging’ in artikel 14, § 2 van de wet van 20 februari 1991. (*2) Gelet op de duidelijke wettekst, die geen onderscheid maakt tussen een uitdrukkelijke of stilzwijgende verlenging, werd terecht geoordeeld dat de Woninghuurwet eveneens van toepassing is in geval van stilzwijgende wederinhuring. (*3)

Deze regeling geldt eveneens voor contracten van bepaalde duur die bij gebreke van opzegging telkens voor eenzelfde periode worden verlengd of vernieuwd. Gelet op de duidelijke tekst van artikel 14, § 2 en de finaliteit van de wet van 20 februari 1991, die leiden tot een zo algemeen mogelijk toepassingsgebied van de beschermende bepalingen van de Woninghuurwet, dient te worden aanvaard dat de Woninghuurwet vanaf de (stilzwijgende) wederinhuring van toepassing zal zijn. (*4)

124 In een geval van stilzwijgende wederinhuring van een voor de inwerkingtreding van de Woninghuurwet gesloten huurovereenkomst van drie jaar werd artikel 14, § 2 van de wet van 20 februari 1991 toegepast. Evenwel rees de vraag welke bepalingen van de Woninghuurwet, namelijk de algemene bepalingen in verband met negenjarige huurovereenkomsten, dan wel de regels met betrekking tot de huur van korte duur, van toepassing waren. In casu bepaalde de overeenkomst de duur van de verlenging op drie jaar. De vrederechter van Sint-Gillis paste het statuut van de huur van korte duur toe, waardoor een tussentijdse opzegging wegens eigen gebruik kon worden afgewezen. (*5) Die oplossing lijkt niet zonder meer te kunnen worden onderschreven. (*6) Stilzwijgende wederinhuring houdt in dat geen nieuwe huurovereenkomst tot stand komt, maar dat de bestaande contractuele relaties worden voortgezet. Gerekend vanaf het sluiten van de huurovereenkomst zou in

(*1) *Parl.St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/1, 36.

(*2) A. VAN OEVELEN, Het nieuwe huurrecht anno 1991, *o.c.*, 17, nr. 8, die verwijst naar de verklaring van de minister van Justitie tijdens de bespreking in de Senaatscommissie, *Parl.St.* Senaat 1990-91, nr. 1190/2, 173. Ons inziens leidt de verklaring van de minister, die o.m. stelde dat het in de Franse tekst gebruikte ‘reconduction’ beter de inhoud van de wetsbepaling weergaf, tot het tegenovergestelde standpunt.

(*3) Vred. Kortrijk (I) 20 januari 1993, *T.Vred.* 1993, 162, noot B. HUBEAU, ‘Verlenging en vernieuwing in de overgangsbepalingen van de woninghuurwet’; Vred. Elsene (II) 18 augustus 1992, *T.Vred.* 1993, 187; zie ook B. HUBEAU, Drie jaar toepassing van de nieuwe woninghuurwet, *o.c.*, 41, nrs. 71-72.

(*4) Vred. Elsene (II) 18 augustus 1992, *T.Vred.* 1993, 197; Vred. Sint-Gillis 5 november 1992, *T.Vred.* 1992, 328; M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 372, nr. 977; M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *o.c.*, 77, nr. 157; B. HUBEAU, ‘Verlenging en vernieuwing in de overgangsbepalingen van de woninghuurwet’, *T.Vred.* 1993, 163-164, nr. 4; M. VLIES, ‘La notion de bail à durée déterminée ou indéterminée selon les dispositions transitoires de la loi du 20 février 1991’ (noot onder Vred. Verviers (II) 11 oktober 1991), *T.Vred.* 1994, 289-291, nrs. 8-10; contra: Vred. Verviers (II) 11 oktober 1991, *T.Vred.* 1994, 283, noot M. VLIES; Vred. Luik (III) 26 juni 1992, *T.Vred.* 1993, 299 (kwalificatie als huur van onbepaalde duur).

(*5) Vred. Sint-Gillis 5 november 1992, *T.Vred.* 1992, 328; *T.Not.* 1993, noot L. JANSEN.

(*6) Zie ook B. HUBEAU, Drie jaar toepassing van de nieuwe woninghuurwet, *o.c.*, 42, nr. 73.

het bovenvermeld geval de termijn van drie jaar ten gevolge van de wederinhuring zijn overschreden, zodat men met toepassing van artikel 3, § 6, laatste lid automatisch terugvalt op de regelen van artikel 3, § 1 tot en met § 5 met betrekking tot de negenjarige huurovereenkomsten. Meer algemeen kan tegen deze oplossing worden ingebracht dat, bij gebreke van de door artikel 3, § 7 vereiste schriftelijke afwijking van de dwingendrechtelijk opgelegde negenjarige duur (mogelijkheid waarvan maar vanaf de inwerkingtreding van de Woninghuurwet gebruik kan worden gemaakt), de huurovereenkomst in geval van verlenging na de inwerkingtreding van de Woninghuurwet steeds geacht zal worden voor een duur van negen jaar te zijn gesloten. (*1)

125 Indien een contract van bepaalde duur na de vervaldag nog werd voortgezet, en aldus op basis van het ondertussen afgeschafte artikel 1758*bis* van het Burgerlijk Wetboek werd omgezet in een contract van onbepaalde duur, verwijzen we naar wat hieronder wordt uiteengezet.

3. *Contracten gesloten vóór 28 februari 1991: geschreven contract van onbepaalde duur of mondelinge overeenkomst*

126 De Woninghuurwet werd onmiddellijk van toepassing op de geschreven contracten van onbepaalde duur of op de mondelinge overeenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder. (*2)

De wetgever opteerde bewust voor de bescherming van alle mondelinge huurovereenkomsten, ongeacht of zij van bepaalde dan wel van onbepaalde duur zijn. De (ondertussen afgeschafte) plaatselijke gebruiken konden immers een bepaalde duur vastleggen voor de mondelinge huurovereenkomsten, zodat zij strikt genomen niet onder het toepassingsgebied van de Woninghuurwet zouden vallen indien die wet enkel toepasselijk zou zijn gemaakt op de overeenkomsten van onbepaalde duur in het algemeen (zonder nadere precisering omtrent de mondelinge huurovereenkomsten). (*3)

127 De vraag rijst evenwel waar de begindatum van geschreven overeenkomsten van onbepaalde duur of van mondelinge huurovereenkomsten moet worden gesitueerd (dit is van belang om begin en einde van de wettelijke termijn van negen jaar te kunnen bepalen). Indien de huurovereenkomst een vaste dagtekening heeft wordt het beginpunt gesitueerd op de in het contract bepaalde datum van inwerkingtreding. (*4)

(*1) M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 374, nr. 978; M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *o.c.*, 77, nr. 158; L. HERVE, 'De quelques difficultés suscitées par l'application de droit transitoire de la loi du 20 février 1991 en ce qui concerne le bail de la résidence principale', *l.c.*, 280, nr. 29.

(*2) Zie voor toepassingsgevallen Vred. Zomergem 31 mei 1991, *TGR* 1991, 132; Vred. Kortrijk (II) 23 juni 1992, *T.Vred.* 1992, 324.

(*3) *Parl.St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/10, 116.

(*4) M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *o.c.*, 78, nr. 161.

Aangezien artikel 16 van de wet van 20 februari 1991 niet afwijkt van de algemene regel dat overeenkomsten partijen tot wet strekken, bevestigde het Hof van Cassatie dat de aanvangsdatum van een schriftelijke huurovereenkomst van onbepaalde duur de in de overeenkomst bepaalde datum is en niet de datum van registratie van het huurcontract. (*1)

Een schriftelijke huurovereenkomst verkrijgt vaste dagtekening door haar registratie – wat het meest zal voorkomen –, door het overlijden van één van de partijen, of doordat haar hoofdinhoud werd opgenomen in een authentieke akte, zoals een notariële akte, een vonnis of een arrest, een proces-verbaal van verzegeling of van boedelbeschrijving. (*2)

Indien de huurovereenkomst geen vaste dagtekening heeft formuleert de wetgever een vermoeden voor het beginpunt van die huurovereenkomsten: zij worden geacht te lopen vanaf de eerste dag van de maand van inschrijving van de huurder in het bevolkingsregister of in het vreemdelingenregister op het adres van het gehuurde goed, indien die inschrijving vóór 28 februari 1991 heeft plaatsgevonden, en in elk geval ten vroegste vanaf 1 januari 1987 (wat vooral belangrijk is voor oude overeenkomsten). De wetgever beoogde met deze regeling een objectief criterium in te voeren, waarbij de betrokkenen over een gemakkelijke verificatiemogelijkheid beschikken op het vlak van bewijs. Bij gebreke van een inschrijving vóór de inwerkingtreding van de wet kunnen de partijen het bewijs door elk rechtsmiddel leveren. (*3)

Voor huurovereenkomsten gesloten vóór 28 februari 1991, maar waar de huurder zich na die datum in het bevolkings- of vreemdelingenregister heeft laten inschrijven, is artikel 16 van de wet van 20 februari 1991 niet van toepassing. (*4) In dat geval zal het bewijs van de datum van inwerkingtreding van de huur (waarop de negenjarige periode aanvangt) door alle middelen van recht kunnen worden geleverd. (*5)

128 Zoals vermeld vallen de schriftelijke huurovereenkomsten van onbepaalde duur en de mondelinge huurovereenkomsten in principe onder het toepassingsgebied van de Woninghuurwet, zowel wat de duur als wat de opzeggingsmogelijkheden betreft. De wetgever voorzag evenwel in een uitzondering: de verhuurder kon tot 29 februari 1992, zonder het verstrijken van een driejarige periode te moeten afwachten, een einde maken aan de huurovereenkomst, onder de voorwaarden bepaald in artikel 3, § 3 en § 4 van de Woninghuurwet (uitvoeren van werken en opzegging zonder motief). De verhuurder kon vanzelfsprekend op elk ogenblik opzeggen om het goed persoonlijk te betrekken of te laten betrekken door bepaalde familieleden.

(*1) Cass. 30 maart 1998, *TBBR* 1998, 454, noot B. HUBEAU, 'Het overgangsrecht in de Woninghuurwet'.

(*2) Art. 1328 BW.

(*3) *Parl.St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/1, 38.

(*4) Y. MERCHIEERS, *Woninghuur en nieuw algemeen huurrecht*, l.c., 65, nr. 66.

(*5) D. MEULEMANS, *De nieuwe woninghuurwet*, Kalmthout, Biblo, 1991, 47, nr. 117.

4. *Contracten gesloten vóór 28 februari 1991: geschreven contracten van onbepaalde duur of mondelinge overeenkomst, die werden verlengd op basis van de wet van 22 december 1989 op de bescherming van de gezinswoning*

129 Vooraf zij aangestipt dat men een onderscheid dient te maken tussen schriftelijke huurovereenkomsten van bepaalde duur, enerzijds, en de geschreven huurovereenkomsten van onbepaalde duur en de mondelinge huurovereenkomsten, anderzijds. De verdere uiteenzetting handelt over die laatste categorie, omdat enkel de door de tijdelijke Huurwet van 22 december 1989 verlengde geschreven huurovereenkomsten van onbepaalde duur en de mondelinge huurovereenkomsten onder de beschermende regeling van de Woninghuurwet vallen.

Door artikel 2 van de wet van 22 december 1989 op de bescherming van de gezinswoning werden sommige huurovereenkomsten verlengd. (*1) Er bestonden twee verlengingsmodaliteiten:

- de huurovereenkomsten die vóór 1 januari 1991 vervielen of eindigden door een opzegging van de huur aan de huurder, werden met één jaar verlengd;
- de gevolgen van de opzeggingen die reeds liepen op 30 december 1990 en die welke vóór 1 januari 1991 waren ter kennis gebracht, werden geschorst gedurende de verlenging.

De huurder kon op basis van artikel 3 van de wet van 22 december 1989 evenwel afstand doen van het voordeel van de verlenging, en op grond van artikel 4 kon de verhuurder toch opzeggen omwille van twee welbepaalde redenen, namelijk zelfbewoning (of bewoning door familieleden) en het uitvoeren van verbouwingswerken.

Door artikel 66 van de fiscale wet van 28 december 1990 (*2) werden de huurovereenkomsten die vervielen tussen 31 december 1990 en 28 februari 1991 of die eindigden wegens een opzegging door de verhuurder nogmaals verlengd tot 28 februari 1991, behalve indien de opzegging gegeven was voor eigen bewoning (of bewoning door familieleden) of indien de verhuurder werken wou uitvoeren.

Ingevolge artikel 15 van de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur, werden de hierboven genoemde, verlengde overeenkomsten nogmaals verder beschermd, voor zover het schriftelijke overeenkomsten van onbepaalde duur of mondelinge huurovereenkomsten betreft. De opzeggingen van dergelijke huurovereenkomsten, waarvan de gevolgen geschorst zijn overeenkomstig artikel 2 van de wet van 22 december 1989 op de bescherming van de gezinswoning, hebben geen uitwerking, tenzij de huurder afstand doet van het voordeel van de verlenging krachtens artikel 3 van dezelfde wet of tenzij die opzeggingen voldoen aan de voorwaarden bedoeld in artikel 4 van dezelfde wet (eigen bewoning of bewoning door familieleden, of het uitvoeren van werken). De wet-

(*1) Voor meer commentaar hierop verwijzen we naar: B. HUBEAU, E. LANCKSWEERDT en J. VANDE LANOTTE, *o.c.*, 21-59, nrs. 26-81.

(*2) BS 29 december 1990.

gever wou aldus de tijdelijk verlengde huurovereenkomsten opnemen onder het toepassingsgebied van de Woninghuurwet, zelfs indien zij waren beëindigd ten gevolge van een opzegging betekend door de verhuurder. (*1) Indien de verhuurder aan een op een dergelijke wijze beschermde huurovereenkomst toch een einde wilde maken, moest hij een nieuwe opzegging geven overeenkomstig de bepalingen van de Woninghuurwet. (*2)

Voor het bepalen van de begindatum van dergelijke overeenkomsten verwijzen we naar wat hierboven werd uiteengezet (wettelijk vermoeden met als criterium de inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister).

C. OVERGANGSRECHT NA DE REGIONALISERING VAN HET WONINGHUURRECHT

130 Artikel 3 van de Woninghuurwet is vanaf 1 januari 2018 opgeheven in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (*3) en vervangen door de artikelen 237-239 van de Brusselse Huisvestingscode, die een soortgelijke regeling bevatten.

In het Waals Gewest wordt de Woninghuurwet opgeheven vanaf 1 september 2018 en vervangen door een regionaal woninghuurrecht. (*4)

Voor het Vlaams Gewest gelden vanaf 1 januari 2019 de artikelen 15-23 van het Vlaams Woninghuurdecreet (*5) voor de mondelinge overeenkomsten en de sinds die datum gesloten nieuwe schriftelijke overeenkomsten. De voor 1 januari 2019 gesloten schriftelijke overeenkomsten blijven onderworpen aan artikel 3 van de Woninghuurwet.

(*1) *Parl.St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/1, 37.

(*2) Vred. Thorhout 18 juni 1991, *RW* 1991-92, 1069; *T.Not.* 1992, 66; M. DAMBRE, B. HUBEAU en J. NYCKEES, *o.c.*, 81, nr. 165.

(*3) Ordonnantie van 27 juli 2017 houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst, *BS* 30 oktober 2017.

(*4) Art. 55 Décret 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, *BS* 28 maart 2018.

(*5) Decr. 9 november 2018 houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, *BS* 7 december 2018.