

5bis. De verplichting van de registratie van de huurovereenkomst rust op de verhuurder. De kosten verbonden aan een eventueel laattijdige registratie zijn volledig ten zijne laste.

5bis. L'obligation d'enregistrement du contrat de bail repose sur le bailleur. Les frais liés à un enregistrement tardif éventuel sont entièrement à sa charge.

Commentaar bij art. 5bis Woninghuurwet

Auteur: M. DAMBRE

Bijwerking: mei 2020

COMMENTAAR

Schema

- I. Principe
- II. Sanctie in geval van niet-registratie
- III. Mondelinge en kortlopende woninghuur

I. Principe

1 Elke huurovereenkomst die in de vorm van een onderhandse akte wordt opgesteld en betrekking heeft op een in België gelegen onroerend goed, moet volgens het Wetboek van Registratierechten verplicht ter registratie worden aangeboden. (*1) Artikel 35, eerste lid, 7° W.Reg. (*2) en artikel 5bis van de Woninghuurwet (*3) leggen respectievelijk sinds 1 januari 2007 en 1 juli 2007 (*4) de registratieverplichting voor contracten met betrekking tot uitsluitend voor huisvesting gebruikte onroerende goederen

(*1) Art. 19, 3° W.Reg.

(*2) Aldus gewijzigd door art. 64 van de programmawet I van 27 december 2006, BS 28 december 2006 (ed. 3).

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

(*4) Zie de overgangsbepalingen en de mogelijkheid tot uitstel van de inwerkingtreding tot 1 september 2007 in art. 75 van de programmawet I van 27 december 2006. Van deze uitstelmogelijkheid werd geen gebruik gemaakt.

en voor woninghuurcontracten (*1) exclusief ten laste van de verhuurder. Daardoor komt er op het gebied van woninghuur een einde aan de regeling die de registratieverplichting als een ondeelbare verbintenis op de huurder en de verhuurder legt. (*2) Ten gevolge van de burgerrechtelijke herhaling van de verplichting van de verhuurder om in te staan voor de registratie van het huurcontract, die van dwingend recht is, wordt belet dat de verhuurder deze fiscale verplichting ten aanzien van de fiscus door middel van een beding in het huurcontract toch op de huurder zou afwentelen. (*3) De doelstelling van deze regeling is om zoveel mogelijk woninghuurcontracten te laten registreren, zodat de huurder ten gevolge van het verwerven van een vaste datum een betere bescherming (meer bepaald die van art. 9, eerste lid van de Woninghuurwet) geniet in geval van vervreemding van het gehuurde goed. (*4)

2 In een arrest van 27 mei 2008 oordeelde het Grondwettelijk Hof dat het verschil in behandeling in de bepalingen van het Wetboek van Registratierechten tussen de huurcontracten uitsluitend bestemd voor huisvesting en de andere huurcontracten gebaseerd is op een objectief criterium dat pertinent is om het door de wetgever gestelde doel – het verhogen van het aantal geregistreerde contracten om aldus de huurders een betere bescherming te bieden – te bereiken. De belangrijkste verantwoording die met betrekking tot de registratieverplichting ten laste van de verhuurder uit de memorie van toelichting blijkt, is de lapidaire vaststelling dat de verhuurders doorgaans wel goed op de hoogte zijn van de fiscale verplichting om een schriftelijk huurcontract te registreren. (*5) Het was de vraag of deze twijfelachtige

(*1) Om niet geheel duidelijke redenen hanteert art. 35, eerste lid, 7° W.Reg. het begrip ‘de uitsluitend tot huisvesting gebruikte onroerende goederen’ van een gezin of een alleenstaande, wat een ander begrip lijkt dan de woninghuur zoals gedefinieerd in art. 1 van de Woninghuurwet (cf. A. COPPENS, ‘De registratie van het voor huisvesting bestemde huurcontract’, RW 2006-07, 1097, die meent dat het begrip ruimer is dan woninghuur). Ten gevolge van deze onduidelijke definitie kon worden aangenomen dat woninghuurovereenkomsten met huurders die geen gezin vormen (wat ons enigszins tegenstrijdig voorkomt), die meer dan één gezin vormen (alternatieve woonvormen) of gemengde huurovereenkomsten (handelshuur of gedeeltelijk beroepsgebruik met bewoning) onderworpen blijven aan de registratietermijn van vier in plaats van twee maanden (E. RIQUIER, ‘Modifications des dispositions du Code civil en matière de bail par les dispositions fiscales de la loi-programme du 27 décembre 2006 – Une irruption malheureuse de la loi fiscale dans le droit des baux’, TBBR 2007, 280; J. VANSTEENE, ‘Nieuwe registratieformaliteiten voor bepaalde huurovereenkomsten: waarom, wanneer, wie, waar en hoe?’, Huur 2007, 181). Daartegen kan worden ingebracht dat de slordige redactie van de wettekst, waarbij kennelijk zonder veel inzicht in het huurrecht geopteerd werd voor de overname van de oude (en door de Programmawet opgeheven) tekst van art. 159, 13° W.Reg., moet wijken voor de duidelijke doelstelling die de wetgever nastreeft en die erin bestaat alle woninghuurcontracten en de huurcontracten met betrekking tot studentenkamers te regelen (zie in die zin: N. BERNARD, ‘Le nouveau régime de l’enregistrement du bail d’habitation (ou quand un objectif peut en cacher un autre)’, JT 2007, 237). Zolang de ongelukkige terminologie niet door de wetgever wordt gewijzigd, kan dit wel tot gevolg hebben dat woninghuurcontracten die niet uitsluitend tot hoofdverblijfplaats worden bestemd en een gedeeltelijk beroepsgebruik toelaten, niet vallen onder de kosteloze registratie (J. COLAES, ‘Recente wijzigingen in de Huurwet 2006-2007’, Huur 2007, nr. 31, 137).

(*2) M. DAMBRE, ‘Wijzigingen aan het huurrecht 2006-2007’ in X, Rechtskroniek voor het Notariaat, deel 12, Brugge, die Keure, 2008, 170, nr. 18.

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

(*4) Parl.St. Kamer 2006-07, nr. 51-2773/001, 53 (memorie van toelichting); zie voor een bespreking van de niet in de parlementaire voorbereidingsstukken uitgedrukte doelstellingen (uitbouw van een huurprijzenrepertorium): M. DAMBRE, o.c., 311-313, nr. 703-705.

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

motivering – het advies van de Raad van State gewaagde van een onbetrouwbare vooronderstelling (*1) – een afdoende verantwoording inhield voor het verschil in behandeling dat de nieuwe wettelijke bepaling tussen huurders en verhuurders invoert. Het Grondwettelijk Hof zag hier echter geen probleem van ongelijke behandeling in en verwees naar het bestaan van professionele eigenaarsverenigingen die de verhuurders informatie verstrekken over de op hen rustende verplichtingen en de vaststelling dat verhuurders zich, sneller dan huurders, professioneel organiseren. De omstandigheid dat de registratieverplichting enkel nog rust op de verhuurder, is niet van dien aard aan de maatregel zijn evenredig karakter te ontnemen, omdat er voor de verhuurder in wezen niets verandert, omdat hij ook voorheen, zij het samen met de huurder, gehouden was tot registratie over te gaan. Bovendien wordt de registratie kosteloos. Ten slotte is het verschil in registratietermijn ook niet van dien aard dat de bestreden bepaling haar evenredig karakter wordt ontnomen, omdat die verkorting niet enkel in het voordeel van de huurder speelt, maar ook van de verhuurder, ‘die vanaf dan de bescherming inzake de opzeggingsmogelijkheden in de woninghuurwet geniet’. (*2)

3 Een onderhands schriftelijk huurcontract moet in de regel binnen vier maanden na het sluiten ervan worden geregistreerd op het registratiekantoor van het gebied waarin het goed gelegen is. (*3) Sinds 1 januari 2007 geldt er voor de zogenaamde ‘zuivere-woninghuurcontracten’ (*4) een ingekorte termijn van twee maanden. (*5) Indien het huurcontract in de notariële vorm wordt verleden, moet de registratie plaatsvinden binnen vijftien dagen na het verlijden van de akte, op het registratiekantoor van het gebied waarin het kantoor van de notaris gelegen is. (*6)

4 Het evenredig registratierecht voor huurcontracten bedraagt in de regel van 0,2 % en wordt berekend op het totale bedrag van de huurgelden, eventueel verhoogd

(*1) Parl.St. Kamer 2006-07, nr. 51-2773/002, 398 (Adv.RvS).

(*2) GwH 27 mei 2008, nr. 84/2008, Huur 2009, 20 en www.const-court.be. Met die laatste overweging wordt er verwezen naar de burgerrechtelijke sanctie in geval van niet (tijdige) registratie in art. 3, § 5, derde lid van de Woninghuurwet (zie daarover infra, nrs. 9-11).

(*3) Art. 32, 5° W.Reg.

(*4) Daarmee worden de huurcontracten bedoeld die uitsluitend tot huisvesting van een gezin of één persoon bestemd zijn, waarbij zij staan tegenover de fiscaal aangeduide ‘andere huurovereenkomsten’, waarvoor de algemene termijn van vier maanden geldt en die niet vrijgesteld zijn van het registratierecht (E. SPRUYT, l.c., 262, nrs. 15 en 16). De voorgestelde terminologie is ongelukkig; zij verhult dat er ook woninghuurcontracten zijn die onder de categorie ‘andere huurovereenkomsten’ vallen, omdat zij niet exclusief tot huisvesting zijn bestemd, terwijl er daarentegen huurcontracten als ‘zuivere-woninghuurcontract’ worden gekwalificeerd, zoals de woning gehuurd door een vennootschap die het ter beschikking stelt van een personeelslid of een bestuurder (zie het voorbeeld gegeven door E. SPRUYT, l.c., 263, nr. 16), terwijl dit volgens het burgerlijk recht nooit een woninghuurcontract kan zijn, omdat een rechtspersoon geen hoofdverblijfplaats in de zin van de Woninghuurwet kan hebben (M. DAMBRE, ‘Knelpunten woninghuur’ in A. VERBEKE (ed.), Knelpunten Huur, Reeks Knelpunten Contractenrecht, 1, Antwerpen, Intersentia, 2003, 25-28; M. DAMBRE en B. HUBEAU, Woninghuur in APR, Antwerpen, Story-Scientia, 2002, 135-136, nrs. 316-318) en enkel onder het toepassingsgebied van de Woninghuurwet kan vallen in de limitatief door de wet bepaalde uitzonderingsgevallen (art. 1717, tweede lid, tweede zin BW en art. 1, § 1bis Woninghuurwet; zie hierover: M. DAMBRE en B. HUBEAU, o.c., 164, nrs. 370 en 371).

(*5) Wijziging door art. 63 van de programmawet I van 27 december 2006, BS 28 december 2006 (ed. 3).

(*6) Art. 32, 1° W.Reg.

met de huurlasten, voor de hele huurperiode. (*1) Verhuurde onroerende goederen die uitsluitend (*2) tot huisvesting worden gebruikt, waaronder het merendeel van de woninghuurcontracten vallen, worden belastingsvrij geregistreerd (*3), zelfs indien zij in notariële vorm worden verleden. (*4) Voor woninghuurovereenkomsten die in de notariële vorm worden verleden, is er wel een recht op geschriften van 50 euro verschuldigd. (*5) Op een onderhandse huurovereenkomst is geen recht op geschriften verschuldigd. (*6) Het beroep tot nietigverklaring tegen die verschillende taxatie werd verworpen, aangezien de wetgever noodzakelijkerwijze rekening moet houden met de moeilijkheden, inzonderheid wat de administratieve en infrastructurele kosten voor de invorderende administratie betreft bij de inning van de belasting, waarvoor de administratie een openbaar ambtenaar kan aanspreken en gelet op het geringe bedrag van de belasting die niet als kennelijk onevenredig kan worden beschouwd. (*7)

5 De kosten verbonden aan een te late registratie van het woninghuurcontract, dit wil zeggen meer dan twee maanden na de datum van de akte (*8), zijn volledig ten laste van de verhuurder. Het betreft een bepaling van dwingend recht (*9) en zelfs van openbare orde voor wat de bepalingen van het Wetboek der Registratierechten betreft (*10), zodat afwijkende bepalingen, die veelvuldig voorkwamen in schriftelijke huurcontracten, op het gebied van woninghuur geen uitwerking meer kunnen krijgen. De verhuurder mag de nadelige gevolgen van de niet-registratie niet op de huurder afwentelen. Het betreft de fiscale boete van 25 euro wegens niet-tijdige

(*1) Art. 83 en 84 W.Reg.

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

(*3) Art. 161, 12° W.Reg. Deze regel geldt voor de huurcontracten gesloten vanaf 1 januari 2007. Bij wijze van overgangsmaatregel was de vrijstelling ook van toepassing op voorheen gesloten huurcontracten, op voorwaarde dat zij tijdens een amnestieperiode die liep tot 1 juli 2007 ter registratie werden aangeboden (art. 71, eerste lid van de programmawet I van 27 december 2006, BS 28 december 2006 (ed. 3)). Bij verzuim om tijdig van deze vorm van fiscale amnestie gebruik te maken, zal een fiscale boete van 25 euro door de verhuurder verschuldigd zijn, wat tot een opmerking over ongelijke behandeling heeft geleid, aangezien beide partijen vóór 1 januari 2007 met betrekking tot deze huurcontracten ondeelbaar tot de registratieverplichting waren gehouden (Adv.RvS, Parl.St. Kamer 2006-07, nr. 51-2773/002, 398).

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

(*5) Art. 3 van het Wetboek diverse rechten en taksen, ingevoegd door art. 7 van de wet van 19 december 2006, BS 29 december 2006 (ed. 6); D. MEULEMANS, 'Algemene situering. De huurovereenkomst, de huurprijs en de huurwaarborg. Bespreking van de nieuwe voorschriften', *Huur 2007*, nr. 145, 123.

(*6) J. COLAES, l.c., 140, nr. 57.

(*7) GwH 4 maart 2008, nr. 43/2008, *Huur 2009*, 15 en www.const-court.be.

(*8) Zie art. 32, 5° W.Reg., zoals gewijzigd door art. 63 van de programmawet I van 27 december 2006.

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

(*10) A. COPPENS, l.c., 1097.

registratie; die boete is verschuldigd, zelfs indien er geen registratierecht in geval van tijdige aanbieding ter registratie wordt geheven. (*1)

6 De wettekst spreekt enkel van ‘kosten’ die ten laste van de verhuurder blijven; de huurder zal derhalve nog steeds bepaalde nadelige gevolgen van de niet-registratie kunnen ondervinden, meer bepaald in het geval waarin hij nog geen zes maanden het gehuurde goed betreft en het gehuurde goed wordt verkocht of op een ander wijze wordt vervreemd. De verkrijger dient in dit geval de huurovereenkomst niet na te leven (art. 9, tweede lid Woninghuurwet). De huurder kan de oorspronkelijke verhuurder echter wegens een tekortkoming in zijn verplichting om het rustig genot van het gehuurde goed te garanderen zolang de huurovereenkomst loopt (*2), en nu ook wegens de miskenning van de door de wet aan hem opgelegde registratieverplichting, aansprakelijk stellen. (*3)

7 De vervulling van de fiscale verplichting tot registratie geschiedt door op het kantoor van de ontvanger van de registratierechten van de ligging van het goed zoveel originele exemplaren van de overeenkomst aan te bieden als er partijen zijn. In de akte moet het aantal originele exemplaren worden vermeld. Naast de originele exemplaren moet er bij de registratie tevens een extra door de partijen ondertekend exemplaar van de overeenkomst worden gevoegd. Dit exemplaar (dat een kopie mag zijn) wordt op het registratiekantoor behouden. Vanaf 1 januari 2007 wordt de registratieformaliteit sterk vereenvoudigd. De verhuurder hoeft zich niet meer persoonlijk op het registratiekantoor aan te bieden; het volstaat voortaan om de huurovereenkomst in kopie op te sturen, te faxen of in pdf-formaat (*4) vergezeld van een elektronische handtekening (*5), door te mailen naar het bevoegde registratiekantoor. Het registratiekantoor stuurt de overeenkomst na registratie per post terug. (*6)

8 Niets belet dat de huurder het woninghuurcontract ter registratie aanbiedt, hoewel hij daarvan op het fiscale vlak is vrijgesteld. (*7) De huurder heeft daarbij belang, gelet op de volledige tegenwerpelijkheid van het huurcontract aan een eventuele derde-verkrijger na registratie. Een verbintenis kan altijd volgens artikel 1236

(*1) Art. 41 Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten.

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

(*3) M. DAMBRE, o.c., 300, nr. 681; M. DAMBRE, ‘Wijzigingen aan het huurrecht 2006-2007’, l.c., 172, nr. 23.

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

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

(*6) FOD Financiën, Een huurcontract laten registreren...een makkelijk te vervullen verplichting, <http://minfin.fgov.be>; zie ook: M. DAMBRE, E. DEBRUYNE, B. HUBEAU, J. VANDENBERGHE en T. VANDROMME, *Huurzakboekje 2009*, Mechelen, Kluwer, 2009, 413-416; J. VANSTEENE, l.c., 183.

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

BW worden uitgevoerd door een derde die daarbij belang heeft. (*1) Is de termijn van twee maanden na het aangaan van de overeenkomst verstreken, dan is de fiscale boete ten laste van de verhuurder, zelfs als de huurder het contract ter registratie aanbiedt. (*2)

II. Sanctie in geval van niet-registratie

9 De verhuurder die een schriftelijk woninghuurcontract niet registreert, ondergaat naast een eventuele fiscale boete een burgerrechtelijke sanctie. Ten gevolge van de invoering van een derde lid in artikel 3, § 5 van de Woninghuurwet kan een huurder, wiens huurcontract door de verhuurder niet binnen een termijn van twee maanden werd geregistreerd, sinds 1 juli 2007 (*3) de huurovereenkomst onmiddellijk beëindigen, zonder een opzeggingstermijn in acht te moeten nemen en zonder de wettelijke vergoeding wegens beëindiging van de overeenkomst tijdens de eerste drie jaar van de huurperiode te moeten betalen. (*4) De verhuurder kan in een dergelijk geval geen aanspraak maken op een wederverhuringsvergoeding in geval van gerechtelijke ontbinding, omdat de huurder geen fout begaat door de overeenkomst zonder opzeggingstermijn te beëindigen. (*5) De sanctie geldt ‘zolang de huurovereenkomst niet is geregistreerd’, zodat de beoordeling gebeurt op het ogenblik dat de huurder de woning verlaat; het helpt de verhuurder niet om de overeenkomst daarna alsnog te laten registreren. (*6) Andere financiële verbintenissen, zoals de vergoeding van de eventuele huurschade of de wederverhuringsvergoeding in geval van gerechtelijke ontbinding wegens wanbetaling van de huur (*7), blijven onverkort verschuldigd.

10 De regeling ingevoegd door artikel 3, § 5, derde lid van de Woninghuurwet betreft een wat bizarre sanctie. (*8) Het uiteindelijke doel van de wetgever is de huurder beter te beschermen door te verzekeren dat het huurcontract wordt geregistreerd, zodat zijn woonzekerheid wordt gegarandeerd. Daarom is het vreemd dat de sanctie werd gezocht in een regeling die de huurder de mogelijkheid biedt het gehuurde goed te verlaten. Het is niet de registratie op zich die de huurder beter beschermt, maar de tegenwerpbaarheid van het contract aan derden die er

(*1) N. BERNARD, ‘Le nouveau régime de l’enregistrement du bail d’habitation’, l.c., 235.

(*2) M. DAMBRE, o.c., 303, nr. 688.

(*3) Geoordeeld werd dat de regeling niet van toepassing was op een huurder die de woning in februari 2007 had verlaten, zie: Vred. Veurne-Nieuwpoort 5 juni 2008, Huur 2009, 82.

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

(*5) Vred. Waremmé 13 november 2008, Huur 2009, 77; zie ook: Vred. Doornik (II) 8 juni 2008, JT 2009, 34.

(*6) Vred. Veurne-Nieuwpoort 9 oktober 2008, Huur 2009, 80.

(*7) Contra Vred. Waremmé 4 december 2008, Huur 2009, 78.

(*8) M. DAMBRE, o.c., 304, nr. 690; M. DAMBRE, ‘Wijzigingen aan het huurrecht 2006-2007’, l.c., 173, nr. 26.

het gevolg van is. Het ware veel logischer geweest de sanctie te verbinden met de regeling van de gedeeltelijke tegenwerpbaarheid van het niet-geregistreerde huurcontract in geval van vervreemding van het gehuurde goed door het reduceren van de minimumbewoningstermijn van zes maanden om aanspraak te kunnen maken op de bescherming van artikel 9, tweede lid van de Woninghuurwet, tot nul. (*1)

11 De gevolgen van de beëindiging ad nutum door de huurder worden voor de verhuurder op tweeërlei vlak verzacht. Enerzijds blijft het vereiste van kracht dat de huurder wel degelijk nog een opzegging aan de verhuurder ter kennis moet brengen, anderzijds kan, met toepassing van artikel 3, § 9 van de Woninghuurwet, een dergelijke opzegging die te allen tijde kan worden gegeven, pas uitwerking krijgen de eerste dag van de maand na de maand waarin de opzegging wordt gegeven. Aldus blijft de huurder die opzegt in de loop van een maand, de huurprijs voor die maand verschuldigd. (*2)

12 Critici van deze regeling verwijzen naar de aanvullende en beperkende werking van de goede trouw, op grond waarvan een huurder niet ‘brutaal’ gebruik zou mogen maken van de sanctie van artikel 3, § 5, derde lid van de Woninghuurwet. De huurder zou er bij het geven van de opzegging zonder termijn voor moeten waken dat er een voldoende termijn (*3) wordt gegeven, opdat bijvoorbeeld de plaatsbeschrijving bij het einde van de huur kan worden opgesteld. De opzegging zou ook moeten worden getoetst aan de criteria van rechtsmisbruik, waarvoor het ons inziens weinig overtuigende voorbeeld wordt gegeven van de huurder die beslist heeft de huurovereenkomst te beëindigen, maar wetende dat hij geen opzeggings-termijn moet respecteren, de verhuurder pas laat daarvan op de hoogte brengt. (*4)

(*1) Zie: N. BERNARD, ‘Le nouveau régime de l’enregistrement du bail d’habitation’, l.c., 239; S. BEYAERT, ‘Gewijzigde regels inzake algemeen huurrecht en woninghuur’ in X, Het onroerend goed in de verschillende takken van het recht, Gent, Larcier, 2008, 151, nr. 11, die opmerkt dat een dergelijke maatregel voor sommige verhuurders eerder een zegen dan een sanctie zal zijn; M. DAMBRE, o.c., 304, nr. 690, vn. 1744. Daarnaast zou een effectieve sanctie op procesrechtelijk vlak erin bestaan om elke vordering van de verhuurder gegrond op een niet-geregistreerd contract niet toelaatbaar te verklaren (zie: J. COLAES, l.c., 139, nr. 52). De door de wetgever ingevoerde sanctie wordt als zijnde ‘buiten elke proportie’ afgekeurd (zie: J. VANSTEENE, l.c., 182).

(*2) S. BEYAERT, o.c., 150, nr. 11; A. COPPENS, l.c., 1098; M. DAMBRE, o.c., 304, nr. 690; M. DAMBRE, ‘Wijzigingen aan het huurrecht 2006-2007’, l.c., 173, nr. 26; E. RIQUIER, l.c., 282, nr. 14.

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

(*4) E. RIQUIER, l.c., 282, nrs. 15-17. De suggestie van deze auteur dat de verhuurder de huurder contractueel zou kunnen opleggen te controleren of het huurcontract werd geregistreerd en bij ontstentenis daarvan de verhuurder zou moeten verwittigen, zo niet zou de huurder geen gebruik kunnen maken van de sanctie van art. 3, § 5, derde lid van de Woninghuurwet, gaat in tegen de letter en de geest van de dwingende bepalingen van de Woninghuurwet (M. DAMBRE, o.c., 305, nr. 690, vn. 1748; M. DAMBRE, ‘Wijzigingen aan het huurrecht 2006-2007’, l.c., 173, nr. 27, vn. 87; contra E. RIQUIER, l.c., 284, nr. 20).

III. Mondelinge en kortlopende woninghuur

13 Voor mondelinge huurovereenkomsten bestaat er geen ter registratie aan te bieden akte. Zij ontsnappen aldus op volkomen wettelijke wijze aan de verplichting tot registratie en aan de heffing van het registratierecht. Men zou zich kunnen afvragen of de algemene verwoording van artikel 3, § 5, derde lid van de Woninghuurwet ertoe leidt dat de sanctie ook van toepassing zou zijn op de mondelinge woninghuurovereenkomsten. (*1) Daartegen kan worden ingebracht dat de regeling enkel van toepassing is op de schriftelijke woninghuurcontracten, aangezien de registratie van de rechtshandeling alleen wordt opgelegd wegens het bestaan van het scriptum dat ervan werd opgesteld. Aldus zouden huurders met een mondelinge woninghuurovereenkomst de opzeggingstermijn van drie maanden en de vergoeding in geval van opzegging tijdens de eerste drie jaar op grond van artikel 3, § 5, tweede lid van de Woninghuurwet moeten blijven in acht nemen. (*2) De verwijzing naar artikel 32, 5° W.Reg. in de tekst van artikel 3, § 5, derde lid van de Woninghuurwet leek die stelling te bevestigen. Het Grondwettelijk Hof heeft echter geoordeeld dat die stelling in strijd is met het gelijkheidsbeginsel (*3), zodat de sanctie ook moet worden toegepast in geval van een mondelinge woninghuur. Het verschil in behandeling berust weliswaar op een objectief criterium, te weten het al dan niet schriftelijke karakter van de woninghuurovereenkomst. Maar dit verschil in behandeling is volgens het Grondwettelijk Hof *niet pertinent* in het licht van de door de wetgever nagestreefde doelstelling. De huurder die is gebonden door een mondelinge woninghuurovereenkomst, heeft immers evenzeer belang bij de effectievere bescherming van de huurder bij de verkoop van het gehuurde goed (*4) ten gevolge van de registratie, waardoor de huurovereenkomst vaste dagtekening verkrijgt. In die interpretatie is artikel 3, § 5, derde lid Woninghuurwet derhalve niet bestaanbaar met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet.

14 De wetgever voerde geen sanctie in voor de woninghuurovereenkomsten van korte duur, die bij geschrift voor maximum drie jaar zijn aangegaan en die niet zijn geregistreerd. Deze contracten van korte duur worden geregeld door artikel 3, § 6 van de Woninghuurwet en niet door artikel 3, § 5, zodat de burgerrechtelijke sanctie die de nieuwe regeling oplegt, niet van toepassing is op deze schriftelijke huurcontracten. In antwoord op prejudiciële vragen die twee vrederechters hadden gesteld over de eventuele strijdigheid met het gelijkheidsbeginsel, oordeelde het Grondwettelijk Hof dat het verschil in behandeling tussen de partijen bij de woninghuurovereenkomst berust op een objectief criterium, namelijk de duur van

(*1) In die zin: E. RIQUIER, l.c., 285, nr. 24.

(*2) A. COPPENS, l.c., 1098; zie ook: M. DAMBRE, 'Wijzigingen aan het huurrecht 2006-2007', l.c., 174, nr. 28; A. VAN OEVELEN, 'Wijzigingen in het (woning)huurrecht', RW 2007-08, 302.

(*3) GwH 1 december 2011, nr. 2011/182, NJW 2012, 102, noot M. DAMBRE, "Mogelijkheid tot beëindiging van een mondelinge woninghuur zonder opzeggingstermijn of vergoeding: Grondwettelijk Hof zet deur open".

(*4) *Parl.St.* Kamer 2006-2007, nr. 51-2773/001, 53 en 56.

de huurovereenkomst. De beperking van de maatregel tot de huurovereenkomsten van negen jaar is bovendien redelijk verantwoord, omdat de sanctie voor de verhuurder bij niet-registratie van de huurovereenkomst uitsluitend betrekking heeft op de regeling betreffende de opzeggingstermijn van de huurovereenkomsten en de bij die gelegenheid in voorkomend geval door de huurder verschuldigde opzeggingsvergoeding, een regeling waarvan de toepassing door artikel 3, § 6, tweede lid uitdrukkelijk is uitgesloten met betrekking tot de woninghuur van korte duur. Er anders over oordelen zou volgens het Grondwettelijk Hof immers de economie van de verschillende regeling van de huurovereenkomsten van negen jaar en die van ten hoogste drie jaar verstoren. De wetgever vermocht er overigens van uit te gaan dat de burgerrechtelijke gevolgen van de niet-registratie van de huurovereenkomst ernstiger zijn bij de huur aangegaan voor een lange termijn van negen jaar dan bij de woninghuur voor korte duur, in welk geval de huurder zichzelf zou kunnen beschermen door zelf het initiatief tot kosteloze registratie te nemen. (*1)

15 Ten gevolge van het niet samenvallen van het toepassingsgebied van de fiscale bepaling met dat van de Woninghuurwet bestaat er geen burgerlijke sanctie voor niet-geregistreerde huurcontracten die uitsluitend voor huisvesting zijn bestemd, maar niet tot hoofdverblijfplaats van de huurder dienen. (*2) Dezelfde opmerking zou gemaakt kunnen worden ten aanzien van de ‘gemengde’ woninghuurovereenkomsten, waarvan men op grond van een letterlijke lezing van de onvolmaakte wetteksten zou kunnen betwijfelen of er enige burgerlijke sanctie geldt. Immers, artikel 3, § 5, derde lid van de Woninghuurwet verwijst uitdrukkelijk naar de registratietermijn van twee maanden, die echter enkel geldt voor de fiscale zogenaamde ‘zuivere-woninghuurcontracten’. Een aanpassing en verduidelijking van de wettekst is hier ten zeerste gewenst. (*3) Niettemin kan er op grond van de bedoeling van de wetgever worden aangenomen dat de sanctie van artikel 3, § 5, derde lid van de Woninghuurwet ook van toepassing is op de gemengde woninghuurovereenkomsten, zodra de bestemming tot hoofdverblijfplaats primeert. (*4)

16 Artikel 5bis Woninghuurwet is vanaf 1 januari 2018 opgeheven in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (*5) en vervangen door artikel 227 van de Brusselse Huisvestingscode.

(*1) GwH 9 juli 2009, nr. 109/2009, *BS* 20 augustus 2009, *Huur* 2010, 20, *NJW* 2009, 721, noot M. DAMBRE, “Niet-registratie van een woninghuurcontract van korte duur”, en *TBBR* 2009 485, noot A. CRUQUENAIRE, “La sanction du défaut d’enregistrement du bail de résidence principale”; GwH 29 april 2010, *BS* 10 juni 2010, *NJW* 2010, 825, noot M. DAMBRE, “Geen burgerlijke sanctie in geval van niet-registratie van een woninghuur van korte duur”; zie ook GwH 4 februari 2010, nr. 10/2010, *BS* 12 maart 2010, *Huur* 2010, 116.

(*2) S. BEYAERT, o.c., 149, nr. 10.

(*3) M. DAMBRE, ‘Wijzigingen aan het huurrecht 2006-2007’, l.c., 174, nr. 29.

(*4) M. DAMBRE, o.c., 305, nr. 692; E. SPRUYT, l.c., 273, nr. 45, vn. 97.

(*5) Ordonnantie van 27 juli 2017 houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst, *BS* 30 oktober 2017.

17 Voor het Vlaams Gewest geldt vanaf 1 januari 2019 artikel 11, eerste lid van het Vlaams Woninghuurdecreet (*1) voor de mondelinge overeenkomsten en de sinds die datum gesloten nieuwe schriftelijke overeenkomsten. De voorheen schriftelijk gesloten overeenkomsten blijven onderworpen aan artikel 5bis Woninghuurwet.

18 In het Waals Gewest wordt de Woninghuurwet opgeheven vanaf 1 september 2018 en vervangen door een regionaal woninghuurrecht. (*2) De voorheen gesloten overeenkomsten blijven onderworpen aan artikel 5bis Woninghuurwet.

(*1) Decr. 9 november 2018 houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, *BS* 7 december 2018.

(*2) Art. 91 Décret 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, *BS* 28 maart 2018.