

11. Verlenging wegens buitengewone omstandigheden

Wanneer een huurovereenkomst vervalt of eindigt ten gevolge van een opzegging, kan de huurder, die het bewijs levert van buitengewone omstandigheden, om een verlenging verzoeken.

Deze verlenging wordt, op straf van nietigheid, uiterlijk een maand voor de vervaldag van de huur aan de verhuurder gevraagd bij een ter post aangetekende brief.

Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen kan de rechter, rekening houdend met de belangen van de twee partijen, de verlenging toestaan. Hij stelt de duur ervan, die bepaald moet zijn, vast. De rechter, kan in dit geval, indien hij het billijk acht, op verzoek van de verhuurder eveneens een verhoging van de huurprijs toestaan, en de vergoeding die bij toepassing van artikel 3, § 4 verschuldigd is, beperken of opheffen.

Slechts één aanvraag om hernieuwing van de verlenging kan worden ingediend onder dezelfde voorwaarden.

Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen kan de rechter deze verlenging toestaan eveneens onder dezelfde voorwaarden.

11. Prorogation pour circonstances exceptionnelles

Lorsque le bail vient à échéance ou prend fin par l'effet d'un congé, le preneur qui justifie de circonstances exceptionnelles peut demander une prorogation.

A peine de nullité, cette prorogation est demandée au bailleur par lettre recommandée à la poste, au plus tard un mois avant l'expiration du bail.

A défaut d'accord entre les parties, le juge peut accorder la prorogation en tenant compte de l'intérêt des deux parties, et, notamment, du grand âge éventuel d'une des parties. Il en fixe la durée, qui doit être déterminée. Il peut également, s'il l'estime équitable, accorder dans ce cas une augmentation de loyer au bailleur qui lui en fait la demande et réduire, ou supprimer, l'indemnité due en application de l'article 3, § 4.

Une seule demande de renouvellement de la prorogation peut être introduite, dans les mêmes conditions.

A défaut d'accord entre les parties, le juge peut l'accorder, également dans les mêmes conditions.

Wetsgeschiedenis: ingevoegd bij art. 2 van de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur (BS 22 februari 1991).

Commentaar bij art. 11 Woninghuurwet

Auteur: M. DAMBRE

Bijwerking: 15 juni 2020

BELANGRIJKSTE RECHTSLEER

DAMBRE, M., ‘Verlenging wegens buitengewone omstandigheden’ in HERBOTS, J. en MERCHIER, Y. (eds.), *Woninghuur en nieuw algemeen huurrecht*, Brugge, Die Keure, 1991, 106-127.

DAMBRE, M. en HUBEAU, B., *Woninghuur* in *APR*, Antwerpen, Story-Scientia, 2002, 379-406, nrs. 989-1052.

DE BOECK, A., ‘De verlenging wegens buitengewone omstandigheden’ in VAN OEVELEN, A. (ed.), *Woninghuur*, reeks *Huurrecht*, Brugge, die Keure, 2009, 166-177.

HERVE, L., ‘La prorogation du contrat en raison de circonstances exceptionnelles’ in BENOÎT, G., DURANT, I., JADOUL, P. en VANWIJCK-ALEXANDRE, M., *Le bail de résidence principale*, Brugge, La Charte, 2006, 231-240.

HUBEAU, B., ‘De verlenging van de huurovereenkomst wegens buitengewone omstandigheden’, *RW* 1988-89, 241-253.

LOUVEAUX, B., *Le droit du bail de résidence principale*, Brussel, De Boeck, 1995, 199-221.

MERCHIER, Y., ‘Duur – Opzegging – Beëindiging – Huurverlenging’ in HERBOTS, J. en MERCHIER, Y. (eds.), *Woninghuur en nieuw algemeen huurrecht*, Brugge, Die Keure, 1991, 53 e.v.

MERCHIER, Y., *Le bail en général* in *Rép.not.*, t. VIII, 1. I, Brussel, Larcier, 1997, nrs. 411-416.

MERCHIER, Y. m.m.v. DAMBRE, M., *Les Baux. Le bail de résidence principale*, Brussel, Larcier, 2010, 163-175 (overdruk *Rép.not.*).

MEULEMANS, D., *De Nieuwe Woninghuurwet*, Kalmthout, Biblo, 1991, deel 1, nrs. 162-177.

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, 321 et seq.

VAN OEVELEN, A., *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, Antwerpen, Maklu, 1991, nrs. 7-8 en 66-67.

VAN OEVELEN, A., 'Actualia woninghuurrecht (1998-2007)', *CBR-Jaarboek 2006-2007*, Antwerpen, Intersentia, 2007, 41-43.

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 *La nouvelle réglementation des baux à loyers*, Louvain-la-Neuve, Academia-Erasme, 1991, 73-75.

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

COMMENTAAR

Schema

- I. Inleiding
 - A. De wet van 29 december 1983
 - B. De wet van 22 januari 1985
 - C. De wet van 20 februari 1991
 - D. De wet van 1 maart 1991
- II. Vergelijking tussen artikel 11 Woninghuurwet en artikel 1759bis BW
 - A. Gelijkenissen
 - B. Verschilpunten
- III. Toepassingsgebied
 - A. Hoofdverblijfplaats
 - B. Verval of beëindiging ten gevolge van een opzegging
- IV. Procedure
 - A. Tijdstip van de aanvraag
 - B. Vorm van de aanvraag
 - C. Akkoord tussen partijen
 - D. Beroep op de rechter
- V. Beoordeling door de rechter
 - A. Twee cumulatieve voorwaarden
 1. Buitengewone omstandigheden
 - a. Begrip
 - b. Persoonlijk karakter
 - c. Voorbeelden
 - d. Bewijslast
 - e. Rechtsmisbruik
 2. Belangenafweging
 - a. Buitengewone omstandigheden bij de verhuurder
 - b. Het grondrecht op wonen en de beperking van het uitzettingsrecht van de verhuurder
 - c. Modaliteiten
- VI. Huurprijsverhoging en verlaging of afschaffing van de vergoeding bedoeld in artikel 3, § 4 Woninghuurwet

- VII. Duur en frequentie van de verlenging
 - A. Duur
 - B. Aantal aanvragen
- VIII. Effect van de verlenging
- IX. Termijnen van respijt
- X. Dwingend recht
 - A. Nietigheid van afwijkende bedingen
 - B. Garanderen van het recht op hernieuwing van de verlenging
- XI. Overgangsrecht na de regionalisering van het woninghuurrecht

I. Inleiding

1 Artikel 11 van de Woninghuurwet regelt de verlenging wegens buitengewone omstandigheden bij de huur van een woning die de huurder tot hoofdverblijfplaats dient.

Teneinde een beter inzicht te krijgen in de *ratio legis* van artikel 11 van de Woninghuurwet past het om stil te staan bij de ontstaansgeschiedenis van de sociale clausule.

A. DE WET VAN 29 DECEMBER 1983

2 De wet van 29 december 1983 betreffende de huur van onroerende goederen (*1) bracht een belangrijke en volledig nieuwe bepaling in het huurrecht. Artikel 1759*bis* BW voerde een vorm van gerechtelijke verlenging in ten gunste van de huurder die zich in een behartenswaardige positie bevindt ten gevolge van een opzegging of van het verstrijken van de termijn van de huurovereenkomst. (*2)

B. DE WET VAN 22 JANUARI 1985

3 Artikel 8 van de Sociale Herstelwet van 22 januari 1985 (*3) beperkte in belangrijke mate de mogelijkheden van de huurder om een verlenging wegens buitengewone omstandigheden aan te vragen. Op straffe van nietigheid diende de verlenging te worden aangevraagd 1 maand voor de vervaldag van de huurovereenkomst (art. 1759*bis*, tweede lid BW). Tevens kon de verlenging niet worden gevraagd aan de rechtverkrijgenden in geval van overlijden van de verhuurder, noch aan de nieuwe eigenaar in geval van vervreemding van het gehuurde goed, tenzij de opzegging in geval van een huur

(*1) BS 30 december 1983.

(*2) Zie over art. 1759*bis* BW: J. HERBOTS, 'Schets van de jongste huurwetwijzigingen', *RW* 1984-85, 2033, nrs. 16-18; B. HUBEAU, 'De verlenging van de huurovereenkomst wegens buitengewone omstandigheden', *RW* 1988-89, 241-253; B. HUBEAU, J. LIPPENS, J. VANDE LANOTTE, *De nieuwe Huurwet. Commentaar bij de Wet van 29 december 1983*, Antwerpen, Kluwer, 1984, nrs. 180-219; Y. MERCHERS, *Le bail en général*, in *Rép.not.*, t. VIII, 1. I, Brussel, Larcier, 1997, nrs. 411-416; M. TAVERNE en D. PHILIPPE, 'Commentaire de la nouvelle loi relative au contrat de louage des biens immeubles', *T.Vred.* 1984, 146 et seq.; G. TRAEST, 'De plaatsbeschrijving en de verlenging in de nieuwe huurwet', *RW* 1983-84, 2212 et seq.; J. VANKERCKHOVE, 'Petite réforme du louage et loyers en 1984', *JT* 1984, 158, nrs. 67-80; A. VAN OEVELEN, *Overzicht van de recente ontwikkelingen in het huurrecht*, Antwerpen, Maklu, 1986, nrs. 93-102.

(*3) BS 24 januari 1985.

van onbepaalde duur meer dan twee jaar na de vervreemding van het goed is gedaan (art. 1759*bis*, laatste lid BW). (*1)

C. DE WET VAN 20 FEBRUARI 1991

4 Artikel 1759*bis* BW werd opgeheven bij artikel 13, § 1, 8° van de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur. (*2) Artikel 11 van de Woninghuurwet, ingevoegd bij artikel 2 van de wet van 20 februari 1991, hernam de regeling van artikel 1759*bis* BW in enigszins gewijzigde vorm.

D. DE WET VAN 1 MAART 1991

5 Klaarblijkelijk vergat de wetgever in eerste instantie dat ten gevolge van de afschaffing van artikel 1759*bis* BW door artikel 13, § 1, 8° van de wet van 20 februari 1991 een groot aantal huurders geen beroep meer kon doen op de sociale clausule.

Immers, artikel 11 Woninghuurwet is krachtens de overgangsbepalingen van de wet van 20 februari 1991 van toepassing op:

1° alle mondelinge huurovereenkomsten (art. 14, § 1 wet 20 februari 1991);

2° alle schriftelijke huurovereenkomsten van onbepaalde duur (art. 14, § 1 wet 20 februari 1991);

3° alle schriftelijke huurovereenkomsten van bepaalde duur gesloten na 28 februari 1991 (art. 14, § 2 wet 20 februari 1991).

Op de voor 28 februari 1991 gesloten schriftelijke huurovereenkomsten van bepaalde duur is de Woninghuurwet slechts van toepassing vanaf de vernieuwing of de verlenging van die overeenkomsten na 28 februari 1991 (art. 14, § 2 wet 20 februari 1991). (*3)

6 Teneinde die onbillijkheid weg te werken, werd de wet van 1 maart 1991 gestemd. (*4)

Artikel 1 van deze wijzigingswet voegde een derde lid toe aan artikel 14, § 2 (overgangsbepalingen) van de wet van 20 februari 1991, dat bepaalt dat, in afwijking van artikel 13, § 1, 8°, artikel 1759*bis* BW van toepassing blijft op de op het ogenblik van de inwerkingtreding van de wet van 20 februari 1991 al gesloten schriftelijke huurover-

(*1) Zie hierover: Verslag Bijzondere Kamercommissie (dhr. LESTIENNE en dhr. VAN BELLE), *Parl.St.* Kamer 1984-85, nr. 1075/21, 47-48; Verslag Senaatscommissie voor Justitie (dhr. VAN ROMPAEY), *Parl.St.* Senaat 1984-85, nr. 757/2, 5°, 50-52; B. HUBEAU en J. VANDE LANOTTE, 'Modération des loyers et nouvelle réforme du louage', *T.Vred.* 1985, 65, nrs. 30-32; J. VANKERCKHOVE, 'Loyers et revenus immobiliers en 1985. Droit au logement', *JT* 1985, 162, nrs. 22-26; A. VAN OEVELEN, o.c., *Overzicht van de recente ontwikkelingen in het huurrecht*, nrs. 98 en 99.

(*2) BS 22 februari 1991.

(*3) Zie M. DAMBRE, 'Commentaar artikel 3 Woninghuurwet' in *Comm.Bijz.Ov.*; P. JADOUL en J. SAMBON, 'Les dispositions modificatives, abrogatoires, transitoires et finales de la loi du 20 février 1991' in *La Nouvelle réglementation des baux à loyers*, Louvain-la-Neuve, Academia-Erasme, 1991, p. 150-166; Y. MERCHERS, 'Duur – Opzegging – Beëindiging – Huurverlenging' in *Woninghuur en nieuw algemeen huurrecht*, J. HERBOTS en Y. MERCHERS (ed.), Brugge, Die Keure, 1991, 53, nrs. 66 en 67; A. VAN OEVELEN, *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, Antwerpen, Maklu, 1991, nrs. 7, 8 en 67.

(*4) BS 2 maart 1991. Inwerkingtreding: 2 maart 1991.

eenkomsten van bepaalde duur. Artikel 11 van de Woninghuurwet zal op deze huur-overeenkomsten van toepassing zijn vanaf de vernieuwing of verlenging ervan.

7 Artikel 11 Woninghuurwet en artikel 1759*bis* BW blijven naast elkaar bestaan zolang er schriftelijke huurovereenkomsten van bepaalde duur gesloten voor 28 februari 1991 zijn, waarvan de termijn nog niet is afgelopen.

Aangezien er enkele niet onbelangrijke verschillen tussen de twee wetsbepalingen bestaan, zal men bij een aanvraag om verlenging wegens buitengewone omstandigheden, eerst moeten nagaan of de huurovereenkomst binnen het toepassingsveld van de Woninghuurwet valt. In dit geval dient verder te worden uitgemaakt of de huurovereenkomst krachtens de overgangsbepalingen van de wet van 20 februari 1991 onmiddellijk valt onder de Woninghuurwet, dan wel of het gaat om een overeenkomst van bepaalde duur die al op 28 februari 1991 was gesloten en waarop artikel 1759*bis* BW van toepassing blijft. (*1)

II. Vergelijking tussen artikel 11 Woninghuurwet en artikel 1759*bis* BW

8 In de mate dat artikel 11 Woninghuurwet en artikel 1759*bis* BW overeenstemmen, zijn de in verband met artikel 1759*bis* BW ontwikkelde jurisprudentie en doctrine nog relevant. In de verdere bespreking van artikel 11 Woninghuurwet zal er verwezen worden naar die rechtsbronnen, die de praktische toepassing van artikel 11 Woninghuurwet kunnen verduidelijken.

A. GELIJKENISSEN

9 De mogelijkheid om een verlenging wegens buitengewone omstandigheden aan te vragen, wordt door artikel 11, eerste lid Woninghuurwet in gelijkaardige bewoordingen als artikel 1759*bis* BW gesteld. Enkel de verwijzing naar het toepassingsgebied (de woning die de huurder tot hoofdverblijfplaats dient) is niet meer in de tekst opgenomen, aangezien dit een nodeloze herhaling zou zijn van artikel 1 Woninghuurwet.

Andere gelijkenissen zijn:

- 1° dat de huurder het bestaan van buitengewone omstandigheden dient te bewijzen (art. 11, eerste lid Woninghuurwet);
- 2° dat de huurder op straffe van nietigheid de verlenging uiterlijk één maand voor de vervaldag van de huur aan de verhuurder moet vragen bij ter post aangetekende brief (art. 11, tweede lid Woninghuurwet);

(*1) Terecht werd opgemerkt dat de coherentie van de huurwetgeving beter gediend ware geweest door artikel 11 van de Woninghuurwet van toepassing te verklaren op de vóór 28 februari 1991 gesloten huurovereenkomsten van bepaalde duur, in plaats van 1759*bis* BW te doen 'herleven' (J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, 'Lois des 20 février et 1[[superscript[er]]] mars 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer', *JT* 1991, 321, nr. 56).

- 3° dat de rechter pas tussenkomt indien partijen geen overeenstemming bereiken (art. 11, derde lid Woninghuurwet);
- 4° dat de rechter rekening moet houden met de belangen van beide partijen (art. 11, derde lid Woninghuurwet);
- 5° dat de rechter, indien hij dit billijk acht, op verzoek van de verhuurder een verhoging van de huurprijs kan toestaan (art. 11, derde lid Woninghuurwet).

B. VERSCHILPUNTEN

10 Volgende verschilpunten kunnen worden vermeld:

1° *Ook van toepassing in geval van opzegging gegeven door de huurder.* In de Franse tekst van artikel 1759bis BW staat: ‘lorsqu’un bail... prend fin par le fait d’un congé donné par le bailleur’, terwijl de Nederlandse tekst enkel vermeldt: ‘wanneer een huur-overeenkomst... eindigt ten gevolge van een opzegging’. Al in de eerste commentaren werd op dit verschil gewezen, waarbij de Nederlandstalige (*1) en de Franstalige (*2) rechtsleer tegenover elkaar stonden i.v.m. de vraag of de huurder die zelf een opzegging had gegeven een verlenging wegens buitengewone omstandigheden kon aanvragen, zich elk beroepend op de tekst van de wet.

De Woninghuurwet heeft gekozen voor de interpretatie die volgt uit de Nederlandse tekst. In de Franse tekst komen de woorden ‘*donné par le bailleur*’ niet meer voor. Hieruit volgt dat de verlenging wegens buitengewone omstandigheden kan worden gevraagd door de huurder die zelf een opzegging heeft gegeven. (*3) De vrederechter zal in dit geval echter strenger zijn in de appreciatie van de ingeroepen buitengewone omstandigheden. (*4) De buitengewone omstandigheden dienen zich redelijkerwijze te hebben voorgedaan na de door de huurder gegeven opzegging. Een bejaarde huurster die had opgezegd wegens gezondheidsproblemen en diezelfde toestand inriep bij haar vraag om verlenging werd de verlenging geweigerd. (*5)

(*1) B. HUBEAU, J. LIPPENS en J. VANDE LANOTTE, *o.c.*, nr. 184. Zie ook Vred. Gent (VII) 25 april 1988, *RW* 1989-90, 544, met noot.

(*2) J. VANKERCKHOVE, *o.c.*, *JT* 1984, 159, nr. 74.

(*3) ‘*Het ontwerp brengt de twee teksten in overeenstemming door een verlenging zelfs toe te staan na een door de huurder gegeven opzegging*’, MvT, *Parl.St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/1, 25 (hierna afgekort MvT); Verslag Kamercommissie voor Justitie (uitgebracht door de heren MAYEUR en HERMANS), *Parl.St.* Kamer 1990-91, nr. 1357/10, 96 (hierna afgekort: Verslag Kamercommissie); zie ook Verslag namens de Commissie voor Justitie (uitgebracht door de heer VAN ROMPAEY), *Parl.St.* Senaat 1990-91, nr. 1190/2, 143 (hierna afgekort: Verslag Senaatscommissie); M. DAMBRE, ‘Verlenging wegens buitengewone omstandigheden’ in J. HERBOTS en Y. MERCHERS (eds.), *Woninghuur en nieuw algemeen huurrecht*, Brugge, Die Keure, 1991, p. 106, nr. 140; M. DAMBRE en B. HUBEAU, *Woninghuur in APR*, Antwerpen, Story-Scientia, 2002, 383, nr. 1002.

(*4) Verslag Senaatscommissie, 143; D. MEULEMANS, *De nieuwe Woninghuurwet*, Kalmthout, Biblo, 1991, deel 1, nr. 163.

(*5) Vred. Elsené (II) 5 november 1993, *JLMB* 1994, 359 (verkort) en *T.Vred.* 1996, 61; zie ook A. DE BOECK, ‘De verlenging wegens buitengewone omstandigheden’ in A. VAN OEVELEN (ed.) *Woninghuur, Reeks Huurrecht*, Brugge, die Keure, 2009, 168, nr. 282; L. HERVE, ‘La prorogation du contrat en raison de circonstances exceptionnelles’ in G. BENOÎT, I. DURANT, P. JADOUL en M. VANWIJCK-ALEXANDRE, *Le bail de résidence principale*, Brugge, La Charte, 2006, 232.

De aldus gewijzigde mogelijkheid tot verlenging wegens buitengewone omstandigheden laat eveneens een aanvraag toe indien de huurovereenkomst in gemeenschappelijk overleg tussen huurder en verhuurder werd beëindigd. (*1)

2° *Ook van toepassing ten aanzien van de verkrijger van het gehuurde goed.* De bepaling van artikel 1759*bis*, vierde lid BW (*2) volgens welke de verlenging niet kon worden aangevraagd aan de nieuwe eigenaar in geval van vervreemding, noch aan de rechtverkrijgende in geval van overlijden, wordt niet behouden in de Woninghuurwet. Artikel 11 Woninghuurwet biedt de huurder een ruimere bescherming in geval van overdracht door vervreemding of overlijden.

Dit werd noodzakelijk geacht omdat de mogelijkheid tot verlenging anders voor een groot deel haar doeltreffendheid zou verliezen. (*3)

3° *De rechter stelt vrij de bepaalde termijn vast.* De verlenging die de vrederechter kan toestaan bij gebreke van akkoord tussen partijen hoeft niet meer te worden beperkt tot een termijn van één jaar. De rechter stelt vrij de termijn vast, waarbij artikel 11, derde lid Woninghuurwet als enige beperking vermeldt dat die termijn *bepaald* moet zijn. (*4)

4° *De huurder kan maximum twee verlengingen vragen.* Artikel 11, vierde lid Woninghuurwet stelt dat ‘slechts één aanvraag om hernieuwing van de verlenging kan worden ingediend onder dezelfde voorwaarden’.

Onder gelding van artikel 1759*bis* BW kon de huurder verschillende verlengingen krijgen voor telkens verschillende omstandigheden. (*5)

De regeling van artikel 11 Woninghuurwet is op dit vlak strikter. De verlenging kan in totaal slechts *tweemaal* worden aangevraagd. (*6)

(*1) 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 loyers*, Louvain-la-Neuve, Academia-Erasme, 1991, p. 74, nr. 89.

(*2) Ingevoegd bij art. 8 Sociale Herstelwet van 22 januari 1985.

(*3) MvT, 27.

(*4) Zie *infra*, nr. 34.

(*5) B. HUBEAU, l.c., nr. 28; J. VANKERCKHOVE, o.c., JT 1984, 159, nr. 75.

(*6) Zie *infra*, nr. 36.

III. Toepassingsgebied

A. HOOFDVERBLIJFPLAATS

11 Gelet op het algemeen toepassingsgebied van de Woninghuurwet (art. 1) geldt de mogelijkheid van artikel 11 om een verlenging wegens buitengewone omstandigheden aan te vragen enkel voor de woning die de huurder tot hoofdverblijfplaats dient. (*1)

De huurder kan de verlenging niet aanvragen, indien hij de volledige woning onderverhuurt. Hij heeft er dan immers zelf zijn hoofdverblijfplaats niet meer. (*2) In dat geval kan hij krachtens het verbod van art. 1717, eerste lid BW het goed niet onderhuren teneinde voor de onderhuurder als hoofdverblijfplaats te dienen.

Indien de hoofdhuurder een rechtspersoon is en derhalve buiten het toepassingsgebied van de Woninghuurwet valt, kan de onderhuurder artikel 11 Woninghuurwet niet inroepen tegen de verhuurder. (*3)

Meer algemeen stelt artikel 4, § 2, laatste lid Woninghuurwet dat artikel 11 niet kan worden ingeroepen door de onderhuurder indien de hoofdhuurovereenkomst wordt beëindigd, hetzij door de verhuurder, hetzij door de hoofdhuurder.

B. VERVAL OF BEÏNDIGING TEN GEVOLGE VAN EEN OPZEGGING

12 De verlenging kan worden aangevraagd wanneer de huurovereenkomst vervalt of eindigt ten gevolge van een opzegging.

Met ‘verval’ wordt het verstrijken van de contractueel bedongen termijn bedoeld. (*4) Het brengt de automatische beëindiging van de huurovereenkomst mee zonder dat opzegging vereist is.

Van verval zal, nu elke huurovereenkomst er in beginsel een van bepaalde duur is (art. 3 Woninghuurwet), enkel nog sprake zijn: 1° bij het overlijden van de huurder indien het gaat om een levenslange huurovereenkomst; 2° bij afloop van een verlenging wegens buitengewone omstandigheden. De verhuurder moet de huurovereenkomst in dit laatste geval niet opzeggen, doch indien hij zich niet verzet tegen het verder bewonen van het goed door de huurder vindt krachtens artikel 1738 BW wederinhuring plaats.

De huurder die een verlenging wil genieten, dient dit in een dergelijk geval ten laatste één maand vóór het verstrijken van de contractueel bepaalde duur aan te vragen.

(*1) Over het toepassingsgebied van de Woninghuurwet en het begrip ‘hoofdverblijfplaats’, zie M. DAMBRE en B. HUBEAU, *Woninghuur* in *APR*, Antwerpen, Story-Scientia, 2002, 124-136; J. HERBOTS, ‘De Woninghuurwet – Algemeenheden’ in J. HERBOTS en Y. MERCHERS (eds.), *Woninghuurwet en nieuw algemeen huurrecht*, Brugge, Die Keure, 1991, 21-31; B. HUBEAU, ‘Commentaar artikel 1 Woninghuurwet’ in *Comm.Bijz.Ov.*; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, Brussel, De Boeck, 1995, 36-49; Y. MERCHERS m.m.v. M. DAMBRE, *Les Baux. Le bail de résidence principale*, Brussel, Larcier, 2010, 75-77; J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, l.c., nrs. 13-18; A. VAN OEVELEN, o.c., *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, nrs. 21-29.

(*2) Zie ook infra, nr. 23.

(*3) Verslag Kamercommissie, 39; zie ook Verslag Senaatscommissie, 63.

(*4) B. HUBEAU, l.c., nr. 6.

Indien de duur na het verstrijken van de termijn wettelijk of conventioneel wordt verlengd, is er geen aanleiding om een verlenging wegens buitengewone omstandigheden te vragen. (*1)

Indien de huurovereenkomst gerechtelijk werd verlengd op grond van artikel 11 Woninghuurwet, dient een eventuele tweede verlenging ten laatste één maand vóór het verstrijken van de door de rechter bepaalde termijn te worden aangevraagd. (*2)

IV. Procedure

A. TIJDSTIP VAN DE AANVRAAG

13 De aanvraag om verlenging moet op straffe van nietigheid worden gedaan uiterlijk één maand voor de vervaldag van de huur. Onder vervaldag moet worden begrepen de dag waarop de huur effectief eindigt, hetzij door het verstrijken van de termijn (*3), hetzij door verloop van de opzeggingstermijn.

Door sommige auteurs werd de opvatting verdedigd dat de termijn van één maand een proceduretermijn is. (*4) Niettemin lijkt de regel van artikel 53*bis* Ger.W. niet van toepassing te zijn, omdat het verzoek om verlenging dat aan de verhuurder moet worden gericht, geen kennisgeving is die een termijn ten aanzien van de verhuurder doet lopen. Geoordeeld werd dat de verzendingsdatum van de aangetekende brief bepalend is om te beoordelen of de aanvraag tijdig werd gedaan en niet de ontvangst van de brief door de verhuurder; de tijdigheid van de aanvraag kon aldus worden bewezen door de datum van de poststempel op de aangetekende brief die overeenstemde met de laatste dag van de maand voorafgaand aan de maand waarin de opzeggingstermijn eindigde. (*5)

De aanvraag die drie dagen vóór het verstrijken van de huurovereenkomst wordt gedaan, is ongegrond wegens ontijdigheid. (*6)

B. VORM VAN DE AANVRAAG

14 Teneinde bewijsproblemen met betrekking tot de vaststelling van het tijdstip van de aanvraag te vermijden, schrijft artikel 11 Woninghuurwet voor dat de aanvraag moet geschieden door middel van een ter post aangetekende brief.

(*1) G. TRAEST, l.c., 2216.

(*2) M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 382, nr. 998.

(*3) Zie over de beperkte toepassingsgevallen bij woninghuur, *supra*, nr. 12.

(*4) M. TAVERNE, 'Modération des loyers et nouvelle réforme du louage', *T.Vred.* 1985, 65, nr. 30; M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 385, nr. 1004.

(*5) *Vred.* Etterbeek 10 mei 2004, *JT* 2006, 226, noot B. LOUVEAUX, 'Bail de résidence principale: la prorogation pour circonstances exceptionnelles, son renouvellement et délais de grâce'; zie in dezelfde zin: A. DE BOECK, *o.c.*, 170, nr. 289; L. HERVE, *o.c.*, 234; Y. MERCHIEERS m.m.v. M. DAMBRE, *o.c.*, 167, nr. 193.

(*6) *Vred.* Meise 19 januari 2006, *Huur* 2006, 95.

Deze formaliteit is op straffe van nietigheid voorgeschreven. Toch werd de aanvraag bij gewone brief geldig verklaard, omdat niet werd betwist dat de verhuurder binnen de wettelijke termijn kennis van de aanvraag had genomen. (*1)

Bij besluit van de Vlaamse Regering van 27 maart 2020 werd, gelet op de noodtoestand ten gevolge van de COVID-19-pandemie, bepaald dat de huurder tijdelijk, meer bepaald gedurende de noodsituatie, de aanvraag tot verlenging wegens buitengewone omstandigheden kan verrichten door het versturen van een e-mail; de aanvraag kan bovendien ook nog gedurende de maand voorafgaand aan het einde van de overeenkomst worden verstuurd. (*2) De temporele en formele vereisten die de huurder dient te respecteren, werden aldus aanzienlijk verlicht. Als datum van de aanvraag geldt de datum van verzending van het e-mailbericht. (*3)

15 Aanvaarden dat de huurder een verzoek om verlenging voor het eerst in conclusie bij wijze van tegeneis kan indienen, is niet in overeenstemming met de wettekst. Wat ontegensprekelijk wel mogelijk is, is dat de huurder in de loop van de procedure geldigverklaring van een opzegging bij conclusie een tegeneis instelt om de rechter te laten oordelen over een voorheen tijdig ingediende vraag om verlenging wegens buitengewone omstandigheden. (*4)

De aanvraag zou eveneens voor het eerst bij tegeneis kunnen worden gedaan, indien dit gebeurt binnen de door de wet voorgeschreven termijn. Het zou immers geen zin hebben om in de loop van een aan de gang zijnde procedure de huurder te verplichten een aangetekende brief aan de andere partij te sturen. De *ratio legis* van de vormvereiste – het voorkomen van bewijsproblemen m.b.t. het tijdstip van de aanvraag – wordt immers evengoed gerespecteerd door de conclusie neergelegd ter griffie, waarin de tegeneis is opgenomen. (*5) Om dezelfde reden kan worden aanvaard dat de huurder ter terechtzitting mondeling een tegeneis instelt (*6), waarbij de aanvraag om verlenging op het zittingsblad zal worden genoteerd. Er werd eveneens aanvaard dat een verlenging wegens buitengewone omstandigheden geldig en tijdig kan worden aangevraagd door middel van een oproeping in minnelijke schikking (art. 732 Ger.W.). De *ratio legis* van

(*1) Vred. Etterbeek 4 mei 2007, *T.Vred.* 2008, 167.

(*2) Art. 3 B.VI.Reg. 27 maart 2020 houdende maatregelen voor de private en sociale huurmarkt ten gevolge van de maatregelen genomen door de Nationale Veiligheidsraad vanaf 12 maart 2020 inzake het coronavirus, *BS* 31 maart 2020; zie voor een toepassing Vred. Brugge (III) 8 mei 2020, *Huur* 2020, 117.

(*3) H. VYNCKE, “Woninghuur en studentenhuur ten tijde van coronavirus. Covid-19: verplichtingen van partijen en het einde van de overeenkomst”, *TBBR* 2020, 336, nr. 27.

(*4) M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 385, nr. 1007; A. DE BOECK, *o.c.*, 171, nr. 290; Y. MERCHIEERS, m.m.v. M. DAMBRE, *o.c.*, 168, nr. 195; J. VANKERCKHOVE, l.c., *JT* 1985, nr. 23 in fine; zie bv. Vred. Binche 25 november 2004, *JLMB* 2006, 386.

(*5) M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 385, nr. 1007.

(*6) M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 385, nr. 1007; A. DE BOECK, *o.c.*, 171, nr. 290; L. HERVE, *o.c.*, 234; B. LOUVEAUX, *o.c.*, 202, nr. 246; Y. MERCHIEERS m.m.v. M. DAMBRE, *o.c.*, 168, nr. 195; M. VLIES, ‘Aperçu de la jurisprudence récente relative aux baux de résidence principale’, *T.Vred.* 1996, 33; Vred. Fléron 12 februari 2013, *T.Vred.* 2014, 227. *Contra* i.v.m. art. 1759bis BW: Vred. Borgerhout 7 september 1989, *T.Not.* 1990, 408, noot B. HUBEAU, ‘Schuld en boete bij de verlenging van de huurovereenkomst wegens buitengewone omstandigheden’.

het voorschrift van de noodzaak van een aangetekende brief, meer bepaald het vermijden van bewijsproblemen, wordt daarmee immers bereikt. (*1)

C. AKKOORD TUSSEN PARTIJEN

16 Indien partijen na een aanvraag om verlenging door de huurder onderling overeenkomen, staat het hun volledig vrij de modaliteiten van die verlenging vast te leggen (duur, aangepaste huurprijs). Tevens kunnen zij nadat al twee verlengingen door de rechter zijn toegekend, bijkomende verlengingen onder elkaar overeenkomen.

In geval van latere betwisting kan elke partij de bevestiging van de overeenkomst aan de rechter vragen. De normale regelen om het tot stand komen van de overeenkomst en de inhoud ervan te bewijzen, zijn hierop van toepassing. (*2)

De rechter heeft in dit geval niet de bevoegdheid de inhoud van de overeenkomst te wijzigen; hij kan enkel vaststellen wat partijen al dan niet zijn overeengekomen. (*3) Een zorgvuldige redactie van het akkoord kan discussies vermijden; de uitdrukkelijke vermelding dat het een verlenging wegens buitengewone omstandigheden in de zin van artikel 11 van de Woninghuurwet betreft, kan voorkomen dat de verdere bewoning door de huurder als een nieuwe woninghuur wordt beschouwd. (*4)

D. BEROEP OP DE RECHTER

17 Bij onenigheid zal de zaak voor de rechter aanhangig worden gemaakt, hetzij door de huurder, hetzij door de verhuurder in het kader van een procedure geldigverklaring van de opzegging of verzet tegen wederinhuring.

De huurder verwerft de verlenging niet van rechtswege indien de verhuurder niet reageert op het verzoek. De verhuurder is immers niet verplicht zijn verzet tegen het verzoek bij de rechter aanhangig te maken. Het komt aan de meest gerede partij toe om een procedure in te leiden. (*5)

18 De rechter heeft een zeer ruime beoordelingsmarge van de wetgever gekregen:

- hij houdt rekening met de belangen van beide partijen;
- hij stelt de duur van de verlenging, die bepaald moet zijn, vast;
- hij kan op verzoek van de verhuurder een huurprijsverhoging toestaan;
- hij kan de vergoeding verschuldigd krachtens artikel 3, § 4 Woninghuurwet beperken of opheffen (art. 11, derde lid Woninghuurwet).

De rechter oordeelt naar billijkheid.

(*1) Vred. Oudenaarde 18 december 2008 *T.Vred.* 2010, 348.

(*2) Y. MERCHIEERS m.m.v. M. DAMBRE, *o.c.*, 165, nr. 189; G. TRAEST, *l.c.*, 2216.

(*3) M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 386, nr. 1008; B. HUBEAU, *l.c.*, nr. 14.

(*4) A. DE BOECK, *o.c.*, 171, nr. 291; L. HERVE, *o.c.*, 235; B. LOUVEAUX, *o.c.*, 210, nr. 257.

(*5) Vred. Sint-Jans-Molenbeek 8 juni 1993, *T.Vred.* 1996, 330; M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 386, nr. 1009.

V. Beoordeling door de rechter

A. TWEE CUMULATIEVE VOORWAARDEN

19 Bij de beoordeling van een aanvraag om verlenging, dient de rechter twee aspecten te onderzoeken; vooreerst of de huurder het bewijs levert van buitengewone omstandigheden; vervolgens dient hij de belangen van beide partijen af te wegen. De verlenging zal worden toegestaan, indien het belang van de huurder bij de verlenging doorweegt op de belangen van de verhuurder.

Het overwegend belang van de huurder en de buitengewone omstandigheden zijn twee voorwaarden waaraan cumulatief moet voldaan zijn. (*1)

Indien buitengewone omstandigheden bewezen worden, kan de rechter de verlenging nog weigeren omwille van de belangen van de verhuurder bij het niet-toestaan van de verlenging, indien die belangen na afweging belangrijker zouden lijken dan die van de huurder. (*2)

1. Buitengewone omstandigheden

a. Begrip

20 Wat opvalt bij artikel 11 Woninghuurwet is dat het begrip ‘buitengewone omstandigheden’ lijkt te zijn verruimd in vergelijking met de regeling onder artikel 1759bis BW.

De wetgever ging er vroeger van uit dat buitengewone omstandigheden ‘nieuw’ moesten zijn, dat een nieuwe toestand was ontstaan die bij het sluiten van de huurovereenkomst niet bestond. (*3)

De hoge leeftijd of blijvende invaliditeit van de huurder zouden derhalve op zich niet volstaan als buitengewone omstandigheden, aangezien het nieuwe of het plotse van de toestand ontbrak. (*4)

21 De wetgever is in 1991 een andere richting ingeslagen door in de tekst van artikel 11 Woninghuurwet uitdrukkelijk op te nemen dat de rechter bij de

(*1) Vred. Antwerpen (III) 1 maart 1985, *TBBR* 1987, 55; Vred. Sint-Niklaas 17 juni 1985, *RW* 1986-87, 893, noot B. HUBEAU; Vred. Hamoir 21 mei 1987, *T.Vred.* 1988, 56; Vred. Kortrijk (II) 31 maart 1992, *T.Vred.* 1994, 296; Vred. Westerlo 18 juni 1993, *Turnh.Rechtsl.* 1993, 95; M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 387, nr. 1010; L. HERVE, *o.c.*, 235; Y. MERCHIEERS m.m.v. M. DAMBRE, *o.c.*, 170, nr. 199; M. VLIES, l.c., 28-29.

(*2) M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 387, nr. 1010; A. DE BOECK, *o.c.*, 172, nr. 293; B. HUBEAU, J. LIPPENS en J. VANDE LANOTTE, *o.c.*, nr. 198; B. LOUVEAUX, *o.c.*, 212, nr. 259; zie bv. Vred. Harelbeke 15 juli 1999, *TWVR* 1999, 139, noot; Vred. St.-Kwintens-Lennik 23 december 1996, *Huur* 1997-98, 226, noot N. BOLLEN.

(*3) Zie de parlementaire voorbereiding van de wet van 29 december 1983, Verslag Kamercommissie voor Justitie (dhr. BOURGEOIS en dhr. VAN BELLE), *Parl.St.* Kamer 1983-84, nr. 807/9, 52.

(*4) Zie bv. Vred. Kontich 19 december 1984, *RW* 1986-87, 2587, noot B. HUBEAU; B. HUBEAU, J. LIPPENS en J. VANDE LANOTTE, *o.c.*, nr. 197.

belangenafweging ‘onder meer met de eventuele hoge leeftijd van één van de partijen’ rekening houdt.

In de memorie van toelichting luidt de verantwoording: ‘*onder ‘buitengewone omstandigheden’ wordt verstaan die welke gedurende een bepaalde tijd een verhuizing of het zoeken naar een andere woning problematisch maken.*

Het zijn onvoorzienbare en plotse noodsituaties, anderzijds moeilijkheden die niet zozeer aan omstandigheden gebonden zijn, zoals bv. de hoge leeftijd van de huurder. Het blijkt noodzakelijk de rechter de mogelijkheid te bieden om bij het afwegen van de belangen van partijen met dit laatste gegeven rekening te houden’. (*1)

Aldus lijkt de wetgeving te zijn geëvolueerd naar een zogenaamde ‘objectieve visie’ met betrekking tot de buitengewone omstandigheden. (*2)

22 De uitdrukkelijke vermelding van de hoge leeftijd van partijen als beoordelingscriterium houdt vanzelfsprekend het gevaar in dat de bepaling zich uiteindelijk keert tegen de categorie huurders die men wou beschermen. Verhuurders zouden kunnen aarzelen om te verhuren aan een bejaard persoon of zouden van hen een hogere huurprijs kunnen eisen teneinde een eventuele verlenging te compenseren. (*3)

Volgens de minister van Justitie is de bepaling niet meer dan een aanwijzing voor de vrederechter dat hij bij zijn uitspraak over een eventuele verlenging van de huurovereenkomst met dat argument rekening *kan* houden. (*4)

Uit dit antwoord mag men afleiden dat de rechter geenszins verplicht is de verlenging toe te staan in geval van hoge leeftijd van de huurder. (*5) De rechter behoudt een ruime en volledige beoordelingsvrijheid.

b. Persoonlijk karakter

23 De ingeroepen omstandigheden mogen niet aan misbruik of nalatigheid van de huurder te wijten zijn. De buitengewone omstandigheden dienen de huurder op het einde van de huurovereenkomst in een moeilijke situatie te brengen, zonder dat dit te

(*1) MvT, 26.

(*2) Zie al Vred. Gent (IV) 24 september 1985, *RW* 1986-87, 962, noot J. VANDE LANOTTE, ‘Objectieve buitengewone omstandigheden (hoge leeftijd en geldnood van de huurder)’; Vred. Antwerpen (II) 29 december 1988, *RW* 1988-89, 1135, noot B. HUBEAU, ‘Buitengewone, bijzondere, of uitzonderlijke omstandigheden en de verlenging van de huurovereenkomst (hoge leeftijd: 75 jaar)’, zie ook M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 388, nr. 1013; A. DE BOECK, *o.c.*, 168, nr. 283; B. HUBEAU, *l.c.*, nrs. 19 en 45; M. VLIES, *l.c.*, 28-29.

(*3) Zie de kritiek in het Verslag Kamercommissie, 21 en 95, Verslag Senaatscommissie, 146-147; zie ook M. DAMBRE, *o.c.*, nr. 152; J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, *l.c.*, nr. 55; N. VERHEYDEN-JEANMART, *l.c.*, nr. 90.

(*4) Verslag Kamercommissie, 96; Verslag Senaatscommissie, 30.

(*5) Zie bijvoorbeeld Vred. La Louvière 3 maart 1993, *T.Vred.* 1993, 189, noot B. HUBEAU, ‘De opzegging wegens verbouwingswerken en de buitengewone omstandigheden in de Woninghuurwet’; Vred. Eeklo 24 juni 1993, *TGR* 1994, 79, noot P. LEFRANC; zie ook M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 389, nr. 1015; M. VLIES, *l.c.*, 31.

wijten mag zijn aan zijn schuld of nalatigheid; de omstandigheden dienen in principe onafhankelijk van de wil van de huurder te zijn. (*1)

De buitengewone omstandigheden moeten eigen zijn aan de persoon van de huurder. (*2) De huurder kan geen verlenging krijgen wegens buitengewone omstandigheden eigen aan de persoon van zijn onderhuurder. (*3)

c. Voorbeelden

24 Kunnen als buitengewone omstandigheden gelden:

- zwangerschap, plotse werkloosheid, ziekte of overlijden van de huurder of een gezinslid, het te laat afgewerkt zijn van een in aanbouw zijnde woning, het nog niet ter beschikking zijn van een gekochte woning (*4);
- zwangerschap met de noodzaak te rusten (*5) of zwangerschap in combinatie met een knieoperatie voor de man (*6);
- de hoge leeftijd van de huurder (*7);
- de hoge leeftijd van de huurder (meer dan 70 jaar) in combinatie met een bescheiden inkomen en in afwachting van de toewijzing van een sociale woning (*8);
- de hoge leeftijd van de huurder (99 jaar) die al 66 jaar het gehuurde goed als model-huurder bewoonde (*9);
- de hoge leeftijd van de huurder, samen met de omstandigheid dat de huurovereenkomst in de winterperiode ten einde liep (*10);
- een zware heelkundige ingreep (*11) of de noodzaak een oncologische behandeling te moeten ondergaan (*12);
- de hoge leeftijd en de preciaire financiële toestand van de huurders, de geattesteerde polypathologie, de verminderde mobiliteit, de recent verslechterde gezondheid van een van hen (*13);
- een zenuwinzinking gestaafd met dokterattesten, waardoor uitstel van de verhuizing in rustiger omstandigheden aangewezen was (*14);

(*1) M. DAMBRE, *o.c.*, nr. 153; M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 389, nr. 1016; L. HERVE, *o.c.*, 232; B. HUBEAU, *l.c.*, nr. 16; G. TRAEST, *l.c.*, 2214. Zie bv. Vred. Doornik (I) 22 augustus 1997, *Act.jur.baux* 1998, 86, noot B. LOUVEAUX, waar de rechter eist dat de huurder bewijst voldoende inspanningen te hebben geleverd om een nieuwe woning te vinden.

(*2) Verslag Senaatscommissie, *Parl.St.* Senaat 1982-83, nr. 556/2, 82-83; G. TRAEST, *l.c.*, 2214.

(*3) Vred. Antwerpen (I) 23 mei 1984, *RW* 1986-87, 685, noot B. HUBEAU; B. LOUVEAUX, *o.c.*, 205, nr. 251.

(*4) Verslag Kamercommissie, *Parl.St.* Kamer 1983-84, nr. 807/9, 4. en 16.

(*5) Vred. Gent (VII) 25 april 1988, *RW* 1989-90, 544, met noot.

(*6) Vred. Gent (II) 30 mei 1991, *TGR* 1991, 130.

(*7) Vred. Gent (IV) 24 september 1985, *RW* 1986-87, 962, noot J. VANDE LANOTTE; Vred. Antwerpen (II) 29 december 1988, *RW* 1988-89, 1135 noot B. HUBEAU; Vred. Brugge III 14 april 2017, *T.Vred.* 2018, 121 (zie ook supra, nrs. 20 en 21).

(*8) Vred. Wolvertem 14 april 1994, *RW* 1996-97, 859.

(*9) Vred. La Louvière 3 maart 1993, *T.Vred.* 1993, 192, noot B. HUBEAU.

(*10) Vred. Elsene 6 mei 1995, *TBBR* 1996, 296, noot B. HUBEAU; Vred. Elsene (II) 3 december 1997, *Act.jur.baux* 1998, 57; Vred. Binche 25 november 2004, *JLMB* 2006, 386.

(*11) Vred. Kapellen 15 februari 1989, *RW* 1988-89, 1342, noot B. HUBEAU, 'Drie actuele problemen in het huurrecht'.

(*12) Vred. Zomergem 9 december 2011, *Huur* 2012, 77.

(*13) Vred. Grimbergen 2 maart 2016, *Huur* 2018, 176.

(*14) Vred. Vorst 10 juni 1999, *T.Vred.* 2000, 84, noot.

- de uitoefening van een politiek mandaat (*1);
- de onbeschikbaarheid van de aangekochte woning (*2);
- vertraging in de afwerking van een woning (*3);
- de onbeschikbaarheid van de toegewezen sociale huurwoning ten gevolge van het faillissement van de aannemer, gecombineerd met de bejaarde leeftijd en de ziekte van de huurders (*4);
- een gezin met drie kinderen dat zonder verlenging tweemaal op korte tijd zou moeten verhuizen ten gevolge van een vertraging in de bouw van hun woning, waarbij aan de verhuurder ter compensatie een hogere huurprijs werd toegekend (*5);
- moeilijkheden om binnen drie maanden een geschikte woning voor een gezin met vier kinderen te vinden en de noodzaak om wegens beroepswerkzaamheden binnen een straal van tien tot vijftien kilometer van het bedrijf te wonen (*6);
- de moeilijkheid om een geschikte woning te vinden die onderdak kan bieden aan een gezin dat bestaat uit zestien personen, nl. twee ouders, dertien kinderen en een bejaarde grootvader, waarbij aan de verhuurder wel toelating werd gegeven om werken uit te voeren (*7);
- het niet kunnen vinden van een woning wegens persoonlijke aangelegenheden, het huren van een sociale woning die nog niet ter beschikking is gesteld. (*8)

25 Werden niet als buitengewone omstandigheden aanvaard:

- de bouw van een woning terwijl het werk op het ogenblik van de opzegging nog niet was aangevat (*9);
- onbeschikbaarheid van een aangekochte woning waarvan de huurder op de hoogte moest zijn (*10);
- onbeschikbaarheid van de woning ten gevolge van vertragingen in de afhandeling van het kredietdossier en bij de verbouwwerken, die in grote mate te wijten zijn aan de huurder (*11);

(*1) Vred. Sint-Jans-Molenbeek 4 oktober 1988, *RW* 1989-90, 518.

(*2) Vred. Deurne 21 april 1989, *T. Vred.* 1980, 81, noot B. HUBEAU, ‘Vijf maanden, verlenging van de huurovereenkomst of tweemaal verhuizen?’.

(*3) Rb. Veurne 18 mei 1985, *RW* 1986-87, 1279; Vred. Sint-Niklaas 17 juni 1985, *RW* 1986-87, 893, noot B. HUBEAU.

(*4) Vred. Menen 17 december 2003, *Huur* 2004, 57.

(*5) Vred. Gent (II) 9 oktober 2000, *Huur* 2001, 66; zie ook Vred. Torhout 27 juni 2000, *T.Vred.* 2005, 87; Vred. Aalst 11 oktober 2000, *TGR* 2001, 14; Vred. Etterbeek 4 mei 2007, *JLMB* 2008, 518 en *T.Vred.* 2008, 167; Vred. Oudenaarde 18 december 2008 *T.Vred.* 2010, 348.

(*6) Vred. Harelbeke 15 juli 1999, *TWVR* 1999, 139, noot.

(*7) Vred. Halle 11 april 2007 *Huur* 2008, 212.

(*8) B. HUBEAU, l.c., nr. 20.

(*9) Vred. Boom 16 november 1988, *RW* 1988-89, 826, noot B. HUBEAU, ‘De verlenging van de huurovereenkomst wegens buitengewone omstandigheden omwille van de bouw van een woning’.

(*10) Rb. Antwerpen 27 juli 1989, *RW* 1990-91, 785; zie ook Vred. Gent (II) 13 mei 2002, *T.Vred.* 2004, 45, waar het verzoek werd afgewezen omdat de huurders ‘met de ogen open’ de omstandigheden hadden veroorzaakt.

(*11) Vred. Boom 1 december 1988, *RW* 1990-91, 655.

- het ontvangen van het bestaansminimum en de indiening van een aanvraag voor een sociale woning (*1);
- de slechte gezondheidstoestand van de huurder, eventueel gepaard gaande met financiële problemen, die al een hele tijd bestonden (*2);
- invaliditeit, familiale moeilijkheden ten gevolge van verlating door de levensgezel en kinderlast. (*3) Evenals het vorige voorbeeld lijkt deze rechtspraak te zijn achterhaald door de objectieve visie m.b.t. het begrip buitengewone omstandigheden in artikel 11 Woninghuurwet (*4);
- de moeilijkheid om in de streek een woning met dezelfde ‘standing’ te vinden en het gebrek aan tijd bij de huurder (*5);
- het aankopen van een in aanbouw zijnde woning waarvan de huurder wist dat de werken niet voltooid zouden zijn tegen het einde van de huurovereenkomst (*6);
- inrichtingswerken die de huurders dienen uit te voeren in hun nieuwe woning werden niet aanvaard, gelet op de opzeggingstermijn van zes maanden waarover zij reeds konden beschikken (*7);
- het beslag op de invaliditeitsuitkering van de huurder, waardoor deze de verhuiskosten niet zou kunnen betalen. De vrederechter stelde vast dat de huurder gedurende de opzeggingstermijn in staat moet zijn geweest een krediet bij zijn bank aan te vragen om die verhuiskosten te financieren (*8);
- de noodzaak voor de kinderen om van school te veranderen en de moeilijkheid om een andere woning te vinden, aangezien dit geen uitzonderlijk karakter vertoont (*9);
- een voorgenomen reis naar Amerika om er naar immigratiemogelijkheden te informeren (*10);
- het niet-vinden van een geschikte woning door de aanwezigheid van een groot huisdier (Duitse schapper). (*11)

d. Bewijslast

26 De huurder moet het bewijs leveren van de door hem ingeroepen buitengewone omstandigheden. De algemene principes van de bewijslastverdeling (art. 1315 BW en

(*1) Vred. Borgerhout 7 september 1989, *T.Not.* 1990, 408, noot B. HUBEAU, ‘Schuld en boete bij de verlenging van de huurovereenkomst wegens buitengewone omstandigheden’.

(*2) Rb. Gent 22 maart 1991, *RW* 1991-92, 846, noot; Vred. Eeklo 24 juni 1993, *TGR* 1994, 79; Vred. Antwerpen (I) 2 maart 2005 *Huur* 2007, 36.

(*3) Vred. Hamoir 21 mei 1987, *T.Vred.* 1988, 56.

(*4) Zie supra, nr. 21.

(*5) Vred. Fexhe-Slins 9 november 1992, *T.Vred.* 1993, 58, noot B. HUBEAU.

(*6) Vred. Kortrijk (II) 31 maart 1992, *T.Vred.* 1994, 296.

(*7) Rb. Luik 16 juni 1992, *JLMB* 1995, 405.

(*8) Vred. Sint-Jans-Molenbeek 24 oktober 1995, *Huur* 1997-98, 292.

(*9) Vred. Fontaine-l'Évêque 11 februari 2010 *JLMB* 2010, 1874.

(*10) Vred. Antwerpen (III) 1 maart 1985, *TBBR* 1987, 55, noot B. HUBEAU

(*11) Vred. Brugge III 14 april 2017, *T.Vred.* 2018, 121.

art. 870 Ger.W.) en de specifieke bepaling van art. 11, tweede lid Woninghuurwet leggen dit aan de huurder op. (*1)

Daartoe kan hij bv. een ziekteattest, een werkloosheidsattest, een aankoopakte of aannemingsovereenkomst van een nieuwe woning overleggen. (*2)

e. Rechtsmisbruik

27 Zoals elk recht is het recht om een verlenging wegens buitengewone omstandigheden aan te vragen vatbaar voor misbruik. Indien vaststaat dat de procedure wordt misbruikt op dilatoire wijze kan de rechter een schadevergoeding aan de verhuurder toekennen. (*3)

2. Belangenafweging

a. Buitengewone omstandigheden bij de verhuurder

28 De rechter kan de verlenging toestaan rekening houdend met de belangen van de twee partijen (art. 11, derde lid Woninghuurwet).

De rechter moet nagaan of de verhuurder zich niet eveneens in buitengewone omstandigheden die zich tegen een verlenging verzetten, bevindt. (*4) Indien buitengewone omstandigheden bij de huurder bewezen worden geacht, kunnen buitengewone omstandigheden bij de verhuurder de balans toch nog in het voordeel van de verhuurder doen omslaan en de rechter de mogelijkheid bieden de verlenging te weigeren. (*5) De wettekst vermeldt hierbij de hoge leeftijd van de verhuurder als omstandigheid waarmee rekening moet worden gehouden. Een andere omstandigheid die de verhuurder kan inroepen, is het persoonlijk gebruik door hemzelf en het vermijden dat hij in afwachting van het betrekken van zijn woning een huurprijs zou moeten betalen. (*6) De rechter beschikt hierbij over een zeer ruime beoordelingsmarge. Gezondheidsproblemen bij een van de huurders en een achteruitgaande gezondheid van zijn moeder, die haar autonomie verliest en voortdurende zorg nodig heeft, kregen bij de afweging van de wederzijdse belangen voorrang op de moeilijke situatie van de verhuurders die hun eigen woning hadden opgezegd en ondertussen een leefruimte van een familielid gebruikten. (*7)

Bij de belangenafweging kan de rechter eveneens de omstandigheid betrekken dat de verhuurder er belang bij heeft zo snel mogelijk zekerheid te krijgen over het sluiten van een nieuwe huurovereenkomst. Indien de huurder pas op het allerlaatste moment de

(*1) Vred. Aalst (II) 11 oktober 2000, *TGR* 2001, 14.

(*2) M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 392, nr. 1020; Y. MERCHIEERS, *o.c.*, *Rép.not.*, nr. 413.

(*3) J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, *l.c.*, nr. 55.

(*4) G. TRAEST, *l.c.*, 2214.

(*5) Zie *supra*, nr. 19.

(*6) M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 392-393, nr. 1022.

(*7) Vred. Waver II 12 februari 2019, *T.Vred.* 2020, 57.

aanvraag indient, terwijl de buitengewone omstandigheden die de huurder aanvoert al een hele tijd aanwezig waren, zal de rechter strenger oordelen. (*1)

Alles hangt echter af van de omstandigheden eigen aan de zaak, zodat niet als algemene regel kan worden gesteld dat de huurder die pas op het laatste ogenblik de verlenging vraagt, binnen de (korte) termijn gesteld door de wet, een fout zou begaan. (*2)

b. Het grondrecht op wonen en de beperking van het uitzettingsrecht van de verhuurder

29 Bij de belangenafweging dient de rechter rekening te houden met het grondwettelijk gewaarborgd recht op behoorlijke huisvesting (art. 23 Gw.), hierna aangeduid als het grondrecht op wonen. Artikel 11 van de Woninghuurwet leent zich bij uitstek om dit grondrecht te laten inwerken op de private rechtsverhouding tussen huurder en verhuurder. (*3)

De rechter moet onderzoeken of de uitwerking van een opzegging de huurder niet in een mensonwaardige situatie of een sociaal onaanvaardbare toestand plaatst en of een verlenging overeenkomstig artikel 11 van de Woninghuurwet dit kan verhelpen. (*4)

Indien de belangen van de huurder en de verhuurder gelijkwaardig zijn en er geen aanwijsbare voorkeur is voor de ene of andere partij, zal het grondrecht op wonen de balans in het voordeel van de huurder doen overslaan. (*5) Er zou in andere zin kunnen worden geoordeeld indien de woning waarvan het huurcontract eindigt, bestemd is voor de huisvesting van het gezin van de verhuurder. (*6) Het recht op wonen van de verhuurder verdient in dat geval evenveel bescherming als dat van de huurder. (*7)

30 De ‘humanisering’ van het uitzettingsrecht van de verhuurder overeenkomstig de artikelen 1344^{ter} tot en met *sexies* van het Gerechtelijk Wetboek (*8) kan

(*1) D. MEULEMANS, *o.c.*, nr. 167.

(*2) Zie Vred. Gent (II) 30 mei 1991, *TGR* 1991, 130.

(*3) M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 393, nr. 1024.

(*4) M. DAMBRE, “Het grondrecht op wonen: bronnen en doorwerking in de rechtspraktijk” in DAMBRE, M. en LECOCQ, P. (eds.), *Rechtskroniek voor de Vrede- en Politierechtshouders 2017, Dossiers T.Vred.*, dl. 25, Brugge, die Keure, 2017, 257, nr. 94. Zie bijvoorbeeld Vred. Elsene 6 maart 1995, *TBBR* 1996, 296, noot B. HUBEAU, ‘Het recht op behoorlijke huisvesting (artikel 23 Grondwet) en het privaats huurrecht’; Vred. Elsene (II) 3 december 1997, *Act.jur.baux* 1998, 57; Vred. Oudenaarde 18 december 2008 *T.Vred.* 2010, 348.

(*5) M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 393, nr. 1024; A. DE BOECK, *o.c.*, 172, nr. 294; A. VAN OEVELEN, ‘Actualia woninghuurrecht (1998-2007)’, *CBR-Jaarboek 2006-2007*, Antwerpen, Intersentia, 2007, 41; zie voor een toepassing Vred. Halle 11 april 2007 *Huur* 2008, 212.

(*6) A. VAN OEVELEN, ‘De horizontale werking van het recht op behoorlijke huisvesting in het Belgisch huurrecht’ in B. HUBEAU en R. DE LANGE (eds.), *Het grondrecht op wonen. De grondwettelijke erkenning van het recht op huisvesting in Nederland en België*, Antwerpen-Apeldoorn, Maklu, 1995, 128; zie bijvoorbeeld Vred. Sint-Kwintens-Lennik 23 december 1996, *Huur* 1997-98, 226, noot N. BOLLEN waar de voorkeur aan de eigenaar wordt gegeven; Vred. Ukkel 19 september 1997, *Act.jur.baux* 1998, 55 en 82.

(*7) M. DAMBRE, ‘Kan het grondrecht op behoorlijke huisvesting de rechtspositie van de kansarme huurder beïnvloeden?’ in CBR (ed.), *Arm Recht? Kansarmoede en recht*, Derde Antwerps juristencongres, Antwerpen, Maklu, 1997, 244, nr. 5; M. DAMBRE, “Het grondrecht op wonen: bronnen en doorwerking in de rechtspraktijk” in DAMBRE, M. en LECOCQ, P. (eds.), *Rechtskroniek voor de Vrede- en Politierechtshouders 2017, Dossiers T.Vred.*, dl. 25, Brugge, die Keure, 2017, 257, nr. 95.

(*8) Ingevoegd bij wet van 30 november 1998, *BS* 1 januari 1999.

als een van de concrete verwezenlijkingen van het grondrecht op wonen worden beschouwd. Het grondrecht op wonen strekt er niet zozeer toe om daklozen een woning toe te kennen, maar voornamelijk om de rechter instrumenten aan te reiken wanneer klassieke mechanismen ontoereikend zijn, bijvoorbeeld door de gevolgen van een uithuiszetting te verzachten door toekenning van een termijn, zodat diegene die uitgezet wordt, met eventuele hulp van het OCMW, een nieuw onderkomen kan vinden, al is dit maar tijdelijk. (*1) Artikel 1344*quater* Ger.W. legt een wachttermijn op van één maand tussen de betekening van een vonnis dat de uithuiszetting beveelt en de effectieve uithuiszetting door de gerechtsdeurwaarder. Die wachttermijn geldt zelfs indien het vonnis uitvoerbaar bij voorraad is verklaard. (*2)

De wachttermijn kan door de rechter worden verlengd (of ingekort), onder meer indien de huurder (of de verhuurder) uitzonderlijke ernstige omstandigheden kan bewijzen. (*3)

Zoals de wettekst aangeeft, worden met de term uitzonderlijke ernstige omstandigheden onder meer bedoeld *‘de mogelijkheden van de huurder om opnieuw gehuisvest te worden in dusdanige omstandigheden dat geen afbreuk wordt gedaan aan de eenheid, de financiële middelen en de behoeften van het gezin en dit in het bijzonder gedurende de winterperiode’*. De klemtoon wordt daarmee gelegd op overwegingen van humanitaire aard. (*4)

De vermelding van de winterperiode als uitzonderlijke ernstige omstandigheid is in de plaats gekomen van voorstellen om de wachttermijn expliciet in de wet te bepalen als de periode tussen 1 november en 21 maart (wetsvoorstel SANTKIN) of tussen 15 december en 15 februari. (*5) De bepaling in de tijd van de winterperiode is aan de beoordeling van de rechter overgelaten; het betreft echter geen determinerend criterium. Vooral van belang zijn de herhuisvestingsmogelijkheden waarover de huurder beschikt (*6) en waarbij het OCMW volgens artikel 1344*ter*, § 5 Ger.W. *‘op de meest aangewezen wijze’* hulp dient te bieden.

Indien er wordt afgeweken van de termijn van één maand die de wet principieel vooropstelt, dient de rechter, zoals bij de toepassing van artikel 11 van de Woninghuurwet, rekening te houden met de belangen van beide partijen bij het vaststellen van de termijn.

(*1) Vred. Waver II 24 december 2012, *JLMB* 2013, 2008.

(*2) *Parl.St.* Kamer 1996-97, nr. 1157/8, 37 (Verslag); J. LAENENS, ‘De uithuiszetting’, *RW* 1998-99, 1413, nr. 13 die deze bepaling liever in art. 1495 Ger.W. opgenomen had gezien; D. PIRE, ‘L’humanisation des expulsions’, *T.Vred.* 1999, 18; V. TOLLENAERE, ‘Verjaring en rechtspleging inzake huur’ in M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJNS (eds.), *Handboek Algemeen Huurrecht*, 2e ed., Brugge, die Keure, 2015, 867, nr. 91.

(*3) Het oorspronkelijke wetsvoorstel SANTKIN (*Parl.St.* Senaat 1995-96, nr. 215/1), dat de regeling als een nieuw art. 11*bis* in de Woninghuurwet wou inlassen, hanteerde nog de term ‘buitengewone omstandigheden’. Teneinde verwarring met de regeling van de verlenging wegens buitengewone omstandigheden van art. 11 Woninghuurwet te vermijden, werd uiteindelijk voor de term ‘*uitzonderlijke ernstige omstandigheden*’ gekozen (*Parl.St.* Kamer 1996-97, nr. 1157/8, 38-39, Verslag), terwijl de regeling niet in de Woninghuurwet, maar in het Gerechtelijk Wetboek werd ondergebracht (zie daarover V. TOLLENAERE, ‘De uithuiszetting. De wet van 30 november 1998’, *Huur* 1998-99, afl. 1, 15, nrs. 3-6).

(*4) *Parl.St.* Senaat 1997-98, nr. 926/4, 40-41, Verslag MERCHERS.

(*5) *Parl.St.* Senaat 1997-98, nr. 926/4, 28, Verslag MERCHERS.

(*6) *Parl.St.* Senaat 1997-98, nr. 926/4, 42, Verslag MERCHERS; D. PIRE, l.c., 20.

Hoewel artikel 1344^{quater} Ger.W. en artikel 11 van de Woninghuurwet verschillende situaties beogen, kunnen de regelingen elkaar overlappen. Dit zal het geval zijn wanneer de verhuurder de geldigverklaring van de door hem gegeven opzegging vordert, met de daarbij horende vraag tot uithuiszetting, en de huurder bij wederzijds een verlenging wegens buitengewone omstandigheden zou vragen of een al eerder gevraagde verlenging aan het oordeel van de rechter onderwerpt. (*1) Een parallelle toepassing is ook mogelijk indien de rechter een verlenging wegens buitengewone omstandigheden toestaat en de verhuurder op wederzijds toelating krijgt om bij het verstrijken van de termijn van de verlenging (en na het verstrijken van de mogelijkheid om een tweede verlenging aan te vragen) de huurder eventueel uit te zetten.

De rechter zal in die gevallen bij de bepaling van de duur van de verlenging wegens buitengewone omstandigheden rekening kunnen houden met het feit dat de huurder automatisch aanspraak kan maken op de wachttermijn van in principe één maand tussen de betekening van het vonnis en de effectieve uithuiszetting. (*2)

Aangezien de oorzaak en het voorwerp van een vraag om verlenging wegens buitengewone omstandigheden verschillen van die met betrekking tot de wijziging van de wachttermijn tussen de betekening van het vonnis en de uithuiszetting, kan er geen gezag van gewijsde zijn van de ene ten aanzien van de andere beslissing. (*3) De rechter die een verzoek om een verlenging wegens buitengewone omstandigheden heeft verworpen, zou kunnen oordelen dat er wel uitzonderlijke ernstige omstandigheden aanwezig zijn om aan de huurder een langere wachttermijn dan de principiële termijn van één maand toe te kennen. Omgekeerd is de rechter die het bestaan van buitengewone omstandigheden erkent en een verlenging overeenkomstig artikel 11 van de Woninghuurwet toekent, niet verplicht om de wachttermijn van artikel 1344^{quater} Ger.W. ook te verlengen.

Niettemin kan de verwantschap tussen beide begrippen ertoe leiden dat de criteria en omstandigheden die door de rechtspraak werden aanvaard als ‘*buitengewone omstandigheden*’ eveneens als ‘*uitzonderlijke ernstige omstandigheden*’ kunnen worden ingeroepen. De laatste term lijkt echter ruimer, gelet op de expliciete verwijzing naar de herhuisvestingsmogelijkheden van de huurder en zijn gezin in artikel 1344^{quater} Ger.W. (*4)

De wisselwerking tussen beide bepalingen gaat niet zo ver dat een toegekende verlenging wegens buitengewone omstandigheden een invloed kan uitoefenen op de eventuele inkorting van de wachttermijn van één maand tussen de betekening van het vonnis en de effectieve uithuiszetting. Immers, artikel 1344^{quater} Ger.W. eist daartoe het bewijs van uitzonderlijke ernstige omstandigheden, en een door de rechter toegekende verlenging wegens buitengewone omstandigheden beantwoordt niet aan dit begrip. (*5)

(*1) Zie bijvoorbeeld Vred. Gent (II) 13 mei 2002, *T.Vred.* 2004, 45.

(*2) M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 396, nr. 1028; zie ook A. DE BOECK, *o.c.*, 176, nr. 300.

(*3) Zie de uiteenzetting van G. DE LEVAL, *Parl.St.* Kamer, 1996-97, nr. 1157/8, 18.

(*4) L. STERCKX, ‘La loi du 30 novembre 1998 sur l’expulsion du locataire et le sort de ses biens’, *RNB* 1999, 165.

(*5) M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 396, nr. 1028.

c. Modaliteiten

31 De rechter heeft bij zijn beoordeling en bij zijn opdracht om de belangen van partijen in evenwicht te brengen meer mogelijkheden dan het al dan niet toestaan van de verlenging.

De rechter kan in geval van een verlenging, met inachtneming van de wederzijdse belangen, een huurprijsverhoging aan de verhuurder toestaan. Die verhoging kan bv. bedoeld zijn als compensatie voor het nadeel dat de verhuurder zou kunnen ondervinden doordat hijzelf een hogere huur dient te betalen tijdens de periode waarin hij wacht om zijn goed zelf te kunnen bewonen. (*1)

Eveneens kan de rechter de krachtens artikel 3, § 4 Woninghuurwet in geval van opzegging zonder motief door de verhuurder verschuldigde vergoeding beperken of opheffen.

De belangenafweging kan ten slotte geschieden bij het vastleggen van de duur van de verlenging. (*2) Deze modaliteiten worden hierna uitvoeriger toegelicht.

VI. Huurprijsverhoging en verlaging of afschaffing van de vergoeding bedoeld in artikel 3, § 4 Woninghuurwet

32 Twee modaliteiten die de rechter bij de belangenafweging kan betrekken zijn het eventueel toestaan van een huurprijsverhoging (de wet zegt: ‘Indien hij dit billijk acht’, art. 11, derde lid Woninghuurwet) en het beperken of opheffen van de vergoeding verschuldigd bij toepassing van artikel 3, § 4 Woninghuurwet.

Die mogelijkheden zijn te aanzien als een compensatie voor de verhuurder die na het verstrijken van de contractueel overeengekomen termijn of de opzeggingstermijn toch nog een verlenging moet dulden. (*3)

De verhuurder moet de huurprijsverhoging of de vermindering of afschaffing van de vergoeding bedoeld in artikel 3, § 4 Woninghuurwet uitdrukkelijk aanvragen in het raam van een procedure verlenging wegens buitengewone omstandigheden. De verhuurder kan de beperking of kwijtschelding van de vergoeding overeenkomstig artikel 3, § 4 van de Woninghuurwet ook vragen in de procedure tot het verkrijgen van die uitzettingsvergoeding die op verzoek van de huurder was ingeleid nadat in een eerste procedure een verlenging wegens buitengewone omstandigheden werd toegekend. (*4)

(*1) MvT, 26.

(*2) Vred. Hamoir 21 mei 1987, *T.Vred.* 1988, 56; M. DAMBRE, *o.c.*, nr. 158; Y. MERCHERS m.m.v. M. DAMBRE, *o.c.*, 170, nr. 199.

(*3) M. DAMBRE, *o.c.*, nr. 160; zie bijvoorbeeld Vred. Gent (II) 9 oktober 2000, *Huur* 2001, 66; Vred. Aalst 11 oktober 2000, *TGR* 2001, 14; Vred. Torhout 27 juni 2000, *T.Vred.* 2005, 87; Vred. Oudenaarde 18 december 2008, *T.Vred.* 2010, 348.

(*4) Vred. Anderlecht (I) 1 februari 1994, *T.Vred.* 1994, 363.

De andere bepalingen van de huurovereenkomst kunnen door de rechter op dat ogenblik niet worden gewijzigd. (*1)

De rechter zal oordelend naar billijkheid de eventueel verhoogde huurprijs vastleggen.

De wetgever heeft geen criteria vastgelegd waarmee de rechter in geval van huurprijsverhoging rekening dient te houden. Bij gebrek aan een uitdrukkelijke verwijzing naar artikel 7 Woninghuurwet in de tekst van artikel 11 Woninghuurwet lijkt het geen vereiste dat de in dat artikel vermelde criteria m.b.t. de mogelijkheid tot huurprijsherziening zouden moeten worden toegepast. (*2)

VII. Duur en frequentie van de verlenging

A. DUUR

33 Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen wordt de duur van de verlenging door de rechter vastgesteld. Hij bepaalt de duur volledig vrij, rekening houdend met de belangen van beide partijen.

34 Met betrekking tot de duur stelt artikel 11, derde lid Woninghuurwet slechts één voorwaarde: de duur moet *bepaald* zijn.

Zo zou een verlenging wegens de hoge leeftijd waarvan de duur wordt vastgesteld tot op het ogenblik dat de huurders een onderkomen in een bejaardentehuis vinden in strijd zijn met de wettekst. Eveneens in strijd met de wet zou een verlenging zijn ‘tot dat de huurder een andere woning heeft gevonden’. (*3) Wat evenmin mogelijk lijkt is dat de rechter de verlenging van bepaalde duur die wordt toegestaan aan een bejaard persoon koppelt aan de voorwaarde dat de verlenging slechts geldt zolang die persoon in leven blijft (*4), bv. om te vermijden dat de huurovereenkomst na overlijden wordt voortgezet door de erfgenamen van de huurder. Het is ook niet mogelijk de duur van de verlenging afhankelijk te stellen van de beëindiging van de werken aan de nieuwe woning van de huurder. (*5)

Dergelijke voorwaarden voeren een onzeker element in, waardoor de termijn van de verlenging onbepaald wordt, weliswaar met een maximumduur. (*6)

Een verlenging voor onbepaalde duur kan niet worden toegekend. (*7)

(*1) M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 397, nr. 1031; A. DE BOECK, *o.c.*, 174, nr. 295; L. HERVE, *o.c.*, 236; B. HUBEAU, *l.c.*, nr. 30; M. DAMBRE, *o.c.*, nr. 160; B. LOUVEAUX, *o.c.*, 214, nr. 262; zie bv. Vred. Etterbeek 4 mei 2007, *T.Vred.* 2008, 167. Contra: J. VANKERCKHOVE, *o.c.*, *JT* 1984, 160, nr. 79.

(*2) M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 398, nr. 1033; contra Vred. Sint-Jans-Molenbeek 8 juni 1993, *T.Vred.* 1996, 330.

(*3) M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 398, nr. 1035.

(*4) Vred. Sint-Genesius-Rode 27 oktober 1997, *T.Vred.* 1998, 373; B. LOUVEAUX, *o.c.*, 215, nr. 263; N. VERHEY-DEN-JEANMART, *l.c.* nr. 92.

(*5) M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 399, nr. 1035.

(*6) M. DAMBRE, *o.c.*, nr. 163.

(*7) MvT, 26.

Daarentegen beantwoordt een verlenging van enkele maanden tot enkele jaren (bv. drie maanden, twee jaar, vijf jaar, enz.) aan de tekst van de wet.

Meer in overeenstemming met de *ratio legis* zou het criterium zijn dat de verlenging (voor een bepaalde duur) de huurder voldoende tijd moet geven om, eventueel met de hulp van familie of derden, de woning te ontruimen en een nieuwe hoofdverblijfplaats te zoeken. (*1)

B. AANTAL AANVRAGEN

35 Artikel 11, vierde lid Woninghuurwet bepaalt dat na een eerste verlenging ‘slechts één aanvraag om hernieuwing van de verlenging kan worden ingediend onder dezelfde voorwaarden’.

De bewoordingen ‘onder dezelfde voorwaarden’ in het vierde lid dienen te worden begrepen als ‘volgens dezelfde procedure’. (*2)

36 Artikel 11, vijfde lid Woninghuurwet voegt eraan toe: ‘bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen kan de rechter deze verlenging toestaan eveneens onder dezelfde voorwaarden’.

De aanvraag om verlenging kan in het totaal slechts tweemaal worden gevraagd. Dit is een absoluut maximum. (*3)

Nieuwe buitengewone omstandigheden kunnen niet leiden tot een derde aanvraag om verlenging.

De tekst van de wet verzet er zich niet tegen dat de hernieuwing van de verlenging geschiedt op grond van *dezelfde* buitengewone omstandigheden als diegene ingeroepen bij de eerste aanvraag. (*4) De memorie van toelichting maakt evenwel enkel gewag van ‘*nieuwe uitzonderlijke omstandigheden*’. (*5) Die visie voegt, o.i. ten onrechte, een voorwaarde toe aan artikel 11, vierde lid Woninghuurwet.

De rechter zal een dergelijke nieuwe aanvraag met grote omzichtigheid benaderen, aangezien hij voor die omstandigheden al een naar billijkheid verantwoorde verlenging heeft toegestaan. (*6)

37 De bewoordingen ‘onder dezelfde voorwaarden’ in het vijfde lid wijzen op de modaliteiten en omstandigheden waarmee de rechter bij het toekennen van een verlenging moet rekening houden, nl. de belangenafweging, het vaststellen van de duur die bepaald moet zijn, het eventueel toestaan van een huurprijsverhoging en

(*1) J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, l.c., nr. 55.

(*2) MvT, 26; M. DAMBRE, o.c., nrs. 164-168; M. DAMBRE en B. HUBEAU, o.c., 401, nr. 1039; A. DE BOECK, o.c., 170, nr. 288.

(*3) M. DAMBRE en B. HUBEAU, o.c., 400, nr. 1039; Y. MERCHIEERS m.m.v. M. DAMBRE, o.c., 172, nr. 202.

(*4) M. DAMBRE, o.c., nr. 167; A. DE BOECK, o.c., 170, nr. 288; A. VAN OEVELEN, o.c., *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, nr. 66; contra D. MEULEMANS, o.c., nr. 170.

(*5) Zie MvT, 26.

(*6) M. DAMBRE en B. HUBEAU, o.c., 401, nr. 1039.

de afschaffing of vermindering van de vergoeding bedoeld in artikel 3, § 4 Woninghuurwet. (*1)

Dit betekent echter niet dat de rechter gehouden zou zijn identieke modaliteiten als in zijn eerste beslissing (bv. qua duur) vast te leggen.

De beoordelingsvrijheid van de rechter op grond van de billijkheid en naargelang de omstandigheden is immers essentieel bij de toepassing van artikel 11 Woninghuurwet. (*2)

38 Indien de verhuurder hoger beroep heeft ingesteld tegen een toegekende verlenging wegens buitengewone omstandigheden en de huurder in de loop van de procedure in beroep een hernieuwing van de aanvraag om verlenging doet, stelt zich een probleem van verenigbaarheid van rechterlijke beslissingen, dat niet door de wetgever werd geregeld. Indien de rechter in beroep de aanvraag om verlenging ongegrond zou verklaren, dan stelt hij eveneens vast dat de huurovereenkomst door het verstrijken van de opzeggingstermijn werd beëindigd. De tweede aanvraag om verlenging is dan zonder voorwerp. Toepassing van het principe van de devolutieve kracht van het hoger beroep (art. 1068 Ger.W.) lijkt echter niet mogelijk, aangezien het een nieuwe procedure betreft, waarin de rechter eventueel op grond van nieuwe buitengewone omstandigheden zal moeten oordelen.

De vrederechter kan uitspraak doen, indien de hernieuwing van de aanvraag om verlenging ongegrond wordt verklaard. Mocht de rechter de hernieuwing gunstig gezind zijn, dan lijkt een uitstel van de beslissing verantwoord tot wanneer uitspraak zal zijn gedaan over de eerste aanvraag in hoger beroep, gelet op de implicaties van een eventuele hervorming van het vonnis gewezen in eerste aanleg (wegvallen van het voorwerp van de tweede aanvraag). (*3)

VIII. Effect van de verlenging

39 De verlenging wegens buitengewone omstandigheden is een gerechtelijke verlenging.

Onder ‘verlenging’ wordt begrepen elke voortzetting van een bestaande huurovereenkomst na de beëindiging ervan. (*4)

De huurovereenkomst zal derhalve blijven bestaan onder dezelfde voorwaarden, behalve voor wat betreft die voorwaarden die door de rechter in geval van een verlenging wegens buitengewone omstandigheden kunnen worden gewijzigd.

De verlenging komt neer op een opschorten van de gevolgen van de gegeven opzegging van de huurovereenkomst tot op een later door de rechter bepaald ogenblik. Op het einde van de verlenging eindigt de huurovereenkomst van rechtswege zonder noodzaak

(*1) MvT, 26.

(*2) M. DAMBRE, *o.c.*, nr. 169; M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 401, nr. 1040.

(*3) M. DAMBRE, *o.c.*, nr. 170; M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 402, nr. 1041.

(*4) Cass. 3 november 1978, *Arr.Cass.* 1978-79, 257, *Pas.* 1979, I, 274; Cass. 14 september 1979, *Arr.Cass.* 1979-80, 47 en *Pas.* 1980, I, 45.

om een (nieuwe) opzegging te geven. (*1) Indien de verlenging een woninghuur van korte duur betreft, brengt dit niet van rechtswege de omzetting mee in een negenjarige woninghuur ten gevolge van het overschrijden van de maximumtermijn van drie jaar. (*2)

40 Niets belet partijen om tijdens de duur van de verlenging een vervroegd einde van de overeenkomst te benaarstigen door een vordering in ontbinding wegens contractuele wanprestatie (art. 1184 en 1741 BW). Daarentegen kunnen partijen de bepaalde duur van de door de rechter toegestane verlenging niet inkorten door middel van een opzegging. (*3)

IX. Termijnen van respijt

41 Indien de termijn om de sociale clausule in te roepen, is verstreken, kan de huurder die ongelukkig en te goeder trouw is een termijn van respijt vragen overeenkomstig artikel 1244, tweede lid BW. (*4)

Uitstel van betaling kan immers worden verleend voor een verbintenis om iets te doen, *in casu* het verlaten van de woning door de huurder bij beëindiging van de huur. (*5)

Uitstel van betaling kan slechts met grote omzichtigheid en gematigdheid worden verleend. Het is een uitzonderlijke maatregel die slechts uitzonderlijk kan worden toegekend. (*6)

42 Termijnen van respijt zullen eventueel kunnen ingeroepen worden door een huurder die al twee verlengingen wegens buitengewone omstandigheden heeft gekregen. Aangezien artikel 1244 BW, zoals de sociale clausule, een toepassing is van het billijkheidsbeginsel (*7), zal de rechter die in dit geval al twee maal een verlenging heeft toegestaan op grond van een billijkheidsbeoordeling hier opnieuw omzichtig te werk gaan. (*8)

(*1) B. HUBEAU, *I.c.*, nr. 31; M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 402, nr. 1042; A. DE BOECK, *o.c.*, 174, nr. 296; B. LOUVEAUX, *o.c.*, 217, nr. 269; Y. MERCHERS m.m.v. M. DAMBRE, *o.c.*, 171, nr. 200.

(*2) A. DE BOECK, *o.c.*, 174, nr. 296; Y. MERCHERS m.m.v. M. DAMBRE, *o.c.*, 171, nr. 200.

(*3) B. LOUVEAUX, *o.c.*, 218, nr. 271.

(*4) Vred. Antwerpen (VI) 29 januari 1990, *RW* 1989-90, 1266; Vred. Torhout 22 september 1992, *RW* 1993-94, 409; Vred. Tielt 1 juli 1992, *TNot.* 1993, 115; M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 403, nr. 1044; A. DE BOECK, *o.c.*, 177, nr. 302; L. HERVE, *o.c.*, 238-239; J. HERBOTS, *I.c.*, nr. 17; B. LOUVEAUX, *o.c.*, 219-220, nr. 274; cf. Y. MERCHERS m.m.v. M. DAMBRE, *o.c.*, 173, nr. 204.

(*5) Vred. Berchem 24 december 1985, *T.Vred.* 1989, 262, noot P. DAENENS; zie ook H. DE PAGE, *Traité*, t. I, nr. 145 B.

(*6) H. DE PAGE, *Traité*, t. I, nr. 145 A. Zie over de verhouding tussen art. 1244 BW en de sociale clausule: P. DAENENS, 'De verlenging van de huurovereenkomst wegens buitengewone omstandigheden (artikel 1759bis BW) en het uitstel van betaling (artikel 1244 BW)', *T.Vred.* 1989, 266. Zie voor een toepassingsgeval waarin geen termijn van respijt werd toegekend omwille van de afwezigheid van een contractuele band na verkoop van het gehuurde goed: Vred. Sint-Joost-ten-Node 10 november 1987, *TBBR* 1989, 229, noot B. HUBEAU, 'Het toepassingsgebied van artikel 1244 BW (termijn van respijt)'. Zie ook Vred. Meise 19 januari 2006, *Huur* 2006, 95, waar het verzoek werd afgewezen, omdat de huurders uit tactische overwegingen zo lang mogelijk hadden gewacht met hun aanvraag en daardoor de verhuurders en de nieuwe huurders in de problemen brachten.

(*7) F.D., noot onder Cass. 13 september 1977, *Arr.Cass.* 1978, 45.

(*8) M. DAMBRE, *o.c.*, nr. 174; M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 404, nr. 1047.

43 Een aanvraag om verlenging wegens buitengewone omstandigheden zou niet kunnen worden gedaan bij het verstrijken van een termijn van respijt. De verlenging moet immers onmiddellijk aansluiten op de te verlengen periode, zonder onderbreking. Derhalve moet een beroep op de sociale clausule geschieden voordat de huurder artikel 1244 BW inroept. (*1)

X. Dwingend recht

A. NIETIGHEID VAN AFWIJKENDE BEDINGEN

44 De mogelijkheid voor de huurder om een verlenging wegens buitengewone omstandigheden aan te vragen, is van dwingend recht (art. 12 Woninghuurwet). Contractuele bedingen die dit recht uitsluiten of beperken zijn relatief nietig en kunnen door de huurder worden bestreden. (*2)

De door de huurder na te leven termijnen en vormvereisten (art. 11, tweede lid Woninghuurwet) zijn voorgeschreven op straffe van nietigheid. Het betreft hier eveneens een relatieve nietigheid in te roepen door de verhuurder.

De mogelijkheid voor de rechter om in geval van verlenging een huurprijsverhoging toe te staan of de vergoeding die bij toepassing van artikel 3, § 4 Woninghuurwet verschuldigd is, te beperken of op te heffen, kan evenmin op voorhand worden wegbedongen.

45 Niets belet partijen om, eens de aanvraag om verlenging is gedaan, een afwijkende overeenkomst te sluiten. Vanaf dat ogenblik kan worden afgeweken van de bepalingen van artikel 11 Woninghuurwet. (*3) Elke door de wet beschermde partij kan immers afstand doen van de hem toegekende rechten eens die rechten zijn ontstaan en zo hij handelt met kennis van zaken. (*4)

Zo zal de verhuurder een verlenging voor onbepaalde duur kunnen toestaan nadat de huurder een aanvraag om verlenging heeft gedaan.

B. GARANDEREN VAN HET RECHT OP HERNIEUWING VAN DE VERLENGING

46 De rechter dient met het dwingend karakter van de sociale clausule en met het recht van de huurder om één hernieuwing van de verlenging wegens buitengewone

(*1) B. HUBEAU, l.c., nr. 33; M. DAMBRE, o.c., nr. 175; M. DAMBRE en B. HUBEAU, o.c., 404, nr. 1048.

(*2) Zie over de invloed van het dwingend karakter op het bepalen van een uitzettingsrecht ten gunste van de verhuurder in een eerste procedure, waarin de huurder een verlenging wegens buitengewone omstandigheden krijgt, terwijl de huurder nog een tweede verlenging kan vragen: M. DAMBRE, o.c., nrs. 178-179.

(*3) M. DAMBRE en B. HUBEAU, o.c., 405, nr. 1050; Y. MERCHERS m.m.v. M. DAMBRE, o.c., 173, nr. 205.

(*4) M. DAMBRE, o.c., nrs. 176-177; M. DAMBRE en B. HUBEAU, o.c., 405, nr. 1050; zie over het dwingend karakter van de Woninghuurwet: J. HERBOTS, o.c., in *Woninghuurwet en nieuw algemeen huurrecht*, nrs. 24-26; B. HUBEAU, 'Commentaar artikel 12 Woninghuurwet' in *Comm.Bijz.Ov.*; J. VANKERCKHOVE en G. ROMMEL, l.c., 30; zie over de nietigheidstheorie: H. DE PAGE, *Traité*, I, nrs. 99-101; II, nrs. 775-808.

omstandigheden aan te vragen, rekening te houden bij het al dan niet toekennen van een uitvoerbaar uitzettingsrecht aan de verhuurder. Om een opeenvolging van procedures i.v.m. de uitvoerbaarheid van het eerste vonnis te voorkomen, verdient het aanbeveling dat de rechter die een eerste verlenging toestaat, rekening houdt met de mogelijkheid van een hernieuwing van de aanvraag tot verlenging. Indien hij een uitzettingsrecht ten gunste van de verhuurder in het vonnis opneemt, kan dit worden gekoppeld aan de voorwaarde dat de huurder geen hernieuwing van de verlenging aanvraagt. De verhuurder zal in een dergelijk geval ten laatste één maand voor het verstrijken van de verlenging zekerheid hebben over de effectieve beëindiging van de huurovereenkomst. (*1)

XI. Overgangsrecht na de regionalisering van het woninghuurrecht

47 Artikel 11 van de Woninghuurwet is vanaf 1 januari 2018 opgeheven in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (*2) en vervangen door de artikelen 250-252 van de Brusselse Huisvestingscode, die een soortgelijke regeling bevatten.

Voor het Vlaams Gewest geldt vanaf 1 januari 2019 artikel 24 van het Vlaams Woninghuurdecreet (*3) voor de mondelinge overeenkomsten en de sinds die datum gesloten nieuwe schriftelijke overeenkomsten. De voorheen schriftelijk gesloten overeenkomsten blijven onderworpen aan artikel 11 Woninghuurwet.

In het Waals Gewest wordt de Woninghuurwet opgeheven vanaf 1 september 2018 en vervangen door een regionaal woninghuurrecht. (*4)

(*1) Zie daarover uitgebreid M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 405-406, nrs. 1051-1052; cf. A. DE BOECK, *o.c.*, 176, nr. 299; B. LOUVEAUX, *o.c.*, 219, nr. 272; Y. MERCHERS m.m.v. M. DAMBRE, *o.c.*, 173-174, nr. 206.

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

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

(*4) Art. 56 Décret 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, *BS* 28 maart 2018.