

HUURRECHT

Dr. Maarten DAMBRE
Praktijklector Universiteit Gent
Advocaat te Gent (Frans Baert & vennoten)

Inhoud

DEEL I. ALGEMEEN HUURRECHT EN WONINGHUUR.....	3
§ 1. DE AANVANGSPLAATSBSCHRIJVING	3
A. Het verplicht karakter van de aanvangsplaatsbeschrijving.....	3
B. Termijn voor het opstellen van de aanvangsplaatsbeschrijving	3
§ 2. INFORMATIEPLICHT BIJ PUBLIEKE TE HUURSTELLING.....	4
A. Aankondiging huurprijs	4
B. Informatieplicht m.b.t. de kosten en lasten	5
§ 3. SCHRIFTELIJKE HUUROVEREENKOMST	6
A. Principes.....	6
B. Ratio legis.....	7
C. Sanctie en taak van de rechter.....	7
D. Arresten van het Grondwettelijk Hof	9
E. Overgangsrecht	10
F. Huisvesting van studenten.....	11
§ 4. DE REGISTRATIEVERPLICHTING.....	11
A. Principe	11
B. Sanctie in geval van niet-registratie	14
C. Mondelinge en kortlopende woninghuur	15
§ 5. BEMIDDELINGSKOSTEN I.G.V. WONINGHUUR.....	16
A. Draagwijdte en sanctie	16
B. Ratio legis.....	16
C. Toepassingsgebied.....	17
§ 6. WIJZIGINGEN M.B.T. DE HUURWAARBORG.....	18
A. Situering	18
B. Toepassingsvoorwaarden.....	18
1. Principe: de waarborg bestaat uit een som geld of uit een bankwaarborg.....	18
2. Omvang van de huurwaarborg.....	18
3. De geïndividualiseerde bankrekening op naam van de huurder	19
4. De huurwaarborg in de vorm van een bankwaarborg.....	21
C. Vrijgave van de huurwaarborg.....	23
§ 7. DE WONINGKWALITEIT	24
A. Complementariteit van de federale en gewestelijke kwaliteitsnormen	24

B. Uitvoering verhuurdersherstellingen	25
§ 8. DE GEVOLGEN VAN DE TEGENOPZEGGING VAN DE WONINGHUURDER.....	26
§ 9. POGING TOT VERZOENING.....	27
DEEL II. HANDELSHUUR.....	29
§ 1. TOEPASSINGVOORWAARDEN EN KWALIFICATIE.....	29
A. Vijf cumulatieve toepassingvoorwaarden.....	29
B. Hoofdverblijfplaats handelshuurder of onderhuurder	30
§ 2. DUUR EN BEËINDIGING VAN DE HANDELSHUUR.....	30
A. Handelshuur van onbepaalde duur	30
B. Beëindiging van de handelshuur in onderling akkoord.....	30
§ 3. HUURPRIJSHERZIENING.....	32
A. Dwingend recht	32
B. Referentiehuurprijs.....	32
C. Nieuwe omstandigheden.....	32
§ 4. VERBOUWINGSWERKEN UITGEVOERD DOOR DE HUURDER.....	33
§ 5. HUUROVERDRACHT EN ONDERHUUR.....	34
A. Kennisgeving van het ontwerp van akte van huuroverdracht of onderverhuring	34
B. Onderhuur – rechtstreekse huurrelatie met de verhuurder – geen nieuwe huur – aanvangspunt driejarige termijn art. 6 handelshuurwet.....	35
C. Huuroverdracht – hoofdelijke aansprakelijkheid oorspronkelijke huurder.....	36
§ 6. HUURHERNIEUWING.....	36
A. Recht op huurhernieuwing – dwingend recht in het voordeel van de verhuurder – nietigheid voorafgaand akkoord.....	36
B. Recht op huurhernieuwing – herstelmogelijkheid weglaten verzuimvermelding	36
C. Recht op huurhernieuwing – verzuimvermelding – ontstentenis reactie verhuurder – onweerlegbaar vermoeden aanvaarding voorgestelde huurvoorwaarden.....	37
D. Recht op huurhernieuwing – vorm reactie verhuurder.....	37
E. Recht op huurhernieuwing – vorm aanvaarding nieuwe voorwaarden door huurder	38
F. Recht op huurhernieuwing – optreden alle huurders vereist	38
G. Recht op huurhernieuwing – vaststelling huurprijs door de rechter – recht van de huurder om van de hernieuwing afstand te doen.....	39
H. Weigering huurhernieuwing – beoordeling oprechtheid weigeringsmotief.....	39
I. Weigering huurhernieuwing – eigen gebruik – omvang.....	40
J. Weigering huurhernieuwing – wederopbouw – aanvang uitvoering weigeringsmotief - uitzettingsvergoeding.....	40
K. Verval recht op huurhernieuwing – handelshuur van onbepaalde duur - opzeggingstermijn	41
L. Weigering huurhernieuwing – ongegrond verklaring - andere voorwaarden.....	42
M. Recht op uitzettingsvergoeding voor de onderhuurder in geval van verlies van het recht op huurhernieuwing.....	42
N. Recht op uitzettingsvergoeding – wijziging weigeringsmotief.....	43
O. Recht op uitzettingsvergoeding – forfaitaire vergoeding – bewijs meerdere schade.....	43
P. Recht op uitzettingsvergoeding – vervalttermijn artikel 28	43
Q. Recht op uitzettingsvergoeding – geen cumul met gemeenrechtelijke uitzettingsvergoeding	44

DEEL I. ALGEMEEN HUURRECHT EN WONINGHUUR

1. In dit deel bespreken wij de recente wetswijzigingen in de periode 2006-2009 aan het algemeen huurrecht en het woninghuurrecht.

§ 1. DE AANVANGSPLAATSBSCHRIJVING

A. Het verplicht karakter van de aanvangsplaatsbeschrijving

2. Artikel 1730, § 1, eerste lid van het Burgerlijk Wetboek werd gewijzigd door artikel 100 van de wet houdende diverse bepalingen (IV) van 25 april 2007.¹ De wettekst luidt als volgt: *“De partijen zijn verplicht een omstandige plaatsbeschrijving op te stellen, op tegenspraak en voor gezamenlijke rekening. Deze plaatsbeschrijving, wordt opgesteld ofwel tijdens de periode dat de ruimtes onbewoond zijn, ofwel tijdens de eerste maand van bewoning. Hij wordt gevoegd bij de geschreven huurovereenkomst in de zin van artikel 1bis [Woninghuurwet] en zal eveneens onderworpen zijn aan de registratie”.*

3. Voorheen was de wettekst geformuleerd als een mogelijkheid waarover elke partij beschikt en waarbij er in geval van onenigheid een beroep op de rechter kon worden gedaan. Aan die laatste oplossing werd overigens niets veranderd. De wetswijziging is *“bedoeld om de partijen te beschermen tegen eventuele geschillen in verband met materiële schade in het gehuurde goed tijdens de loop of op het einde van de huurovereenkomst”.*²

4. Een *“omstandige plaatsbeschrijving”* is een gedetailleerde beschrijving van alle onderdelen van het gehuurde goed. Het gaat zowel om de aard van de gebruikte materialen als de werkelijke staat waarin deze zich bevinden.³ Een loutere opsomming van wat zich in de verschillende delen van het gehuurde goed bevindt, zonder op enige wijze de staat ervan te beschrijven, volstaat niet.

5. De omstandige plaatsbeschrijving dient voor de woninghuurovereenkomsten gesloten vanaf 18 mei 2007 te worden gevoegd als een bijlage bij het verplicht schriftelijk op te stellen woninghuurcontract en dient er samen mee te worden geregistreerd op initiatief van de verhuurder (artikel 5bis woninghuurwet en artikel 35, eerste lid, 7° W. Reg.). Aangezien er geen andere sanctie voor het ontbreken van een plaatsbeschrijving bestaat dan het al ten gunste van de huurder ingestelde wettelijke vermoeden van artikel 1731, § 1, eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, lijkt het ontbreken van de plaatsbeschrijving niet te kunnen leiden tot een weigering van de registratie en de toepassing van de burgerlijke sanctie voor niet-geregistreerde woninghuurcontracten.

B. Termijn voor het opstellen van de aanvangsplaatsbeschrijving

6. De plaatsbeschrijving wordt opgemaakt ofwel gedurende de tijd dat de ruimtes onbewoond zijn, ofwel gedurende de eerste maand van bewoning. De voorheen bestaande mogelijkheid om de plaatsbeschrijving gedurende de eerste vijftien dagen van gebruik op

¹ BS 8 mei 2007, ed. 3.

² Memorie van toelichting, *Parl. St. Kamer* 2006-07, nr. 51-2873/001, 74.

³ M. DAMBRE, "De bewijsregeling in verband met de staat van het gehuurde goed" (noot onder Cass. 15 september 2005), *TBO* 2006, 69.

stellen in het geval de huurtijd minder dan één jaar bedroeg, werd door de Wet van 25 april 2007 om niet geheel duidelijke redenen opgeheven.⁴

7. De wetgever kent aan de omstandige plaatsbeschrijving die door partijen moet worden opgesteld bij de aanvang van de huurovereenkomst een bijzondere bewijswaarde toe ten gevolge van het weerlegbare wettelijke vermoeden van artikel 1731, § 1, eerste lid van het Burgerlijk Wetboek. De omstandige plaatsbeschrijving bij aanvang van de huur kan op verschillende manieren tot stand komen. Partijen kunnen daartoe zelf overgaan, zij kunnen daartoe een lasthebber alleen of gezamenlijk aanstellen of, in geval van onenigheid, zich tot de rechter wenden die een gerechtsdeskundige zal aanstellen. In dat laatste geval wijst de vrederechter, bij wie de zaak aanhangig wordt gemaakt met een verzoekschrift ingediend vóór het verstrijken van de termijn van één maand, een deskundige aan die de plaatsbeschrijving opmaakt. Het vonnis is uitvoerbaar niettegenstaande verzet en is niet vatbaar voor hoger beroep.⁵

§ 2. INFORMATIEPLICHT BIJ PUBLIEKE TE HUURSTELLING

A. Aankondiging huurprijs

8. Artikel 1716 van het Burgerlijk Wetboek werd (opnieuw) ingevoegd door artikel 99 van de Wet houdende diverse bepalingen (IV) van 25 april 2007.⁶ Op grond van deze bepaling dient de verhuurder bij de te huurstelling van een goed dat bestemd is voor “*bewoning in de ruime betekenis*” door middel van een officiële of publieke mededeling, waaronder het uithangen van een raamaffiche, het plaatsen van een zoekertje in een krant, magazine of op een internetsite vallen⁷, “*onder meer*” het bedrag van de huurprijs⁸ en de gemeenschappelijke lasten te vermelden. De verplichting valt niet weg bij het gebruik maken van een tussenpersoon, bijvoorbeeld een vastgoedmakelaar, bij de te huurstelling.⁹ De wetgever wenst door middel van deze formele verplichting de verhuurmarkt transparanter te maken, de huurder te beschermen door hem vooraf van de gevraagde huurprijs en gemeenschappelijke kosten kennis te laten nemen, wat niet enkel een tijdsbesparing kan betekenen, maar hem ook voor bepaalde verleidingen kan behoeden, en discriminatoire motieven te bestrijden.¹⁰

9. Er is onzekerheid over de verbindende kracht van het document waarmee de huurprijs bekend wordt gemaakt: betreft het een voor de verhuurder bindend aanbod dat bij aanvaarding door de huurder het huurcontract tot stand brengt of kan er tussen partijen nog over de prijs worden onderhandeld? Uit het feit dat de essentiële vermelding met betrekking tot de duur

⁴ De wetgever is daarbij wat slordig te werk gegaan, aangezien in het tweede lid van de wetsbepaling de verwijzing naar de termijn van vijftien dagen waarbinnen de partijen zich bij ontstentenis van akkoord tot de vrederechter moeten wenden, is blijven staan.

⁵ Artikel 1730, § 1, tweede lid BW.

⁶ BS 8 mei 2007, ed. 3. Deze bepaling is van toepassing op alle huurovereenkomsten gesloten vanaf 18 mei 2007.

⁷ *Parl. St. Senaat* 2006-07, nr. 3-2121/4, 8 (Verslag Willems en Zrihen).

⁸ Het betreft de basishuurprijs in de zin van artikel 1728bis BW, dit wil zeggen de zuivere huurprijs zonder kosten en lasten.

⁹ S. BEYAERT, “Gewijzigde regels inzake algemeen huurrecht en woninghuur” in X, *Het onroerend goed in de verschillende takken van het recht*, Gent, Larcier, 2008, 155, nr. 23; D. MEULEMANS, “Algemene situering. De huurovereenkomst, de huurprijs en de huurwaarborg. Bespreking van de nieuwe voorschriften”, *Huur* 2007, 130-131, nr. 201.

¹⁰ *Parl. St. Kamer* 2006-07, nr. 51-2873/001, 69-70 (memorie van toelichting); *Parl. St. Senaat* 2006-07, nr. 3-2121/4, 7-8 en 19 (Verslag Willems en Zrihen).

van de huurovereenkomst ontbreekt, leidde de Minister af dat het geen verbindend aanbod betreft en dat partijen nog in alle vrijheid over de huurprijs zouden kunnen onderhandelen.¹¹ Die stelling werd als betwistbaar van de hand gewezen, aangezien de duur van de huurovereenkomst geen essentieel element is waarover partijen overeenstemming moeten hebben bereikt vooraleer een huurovereenkomst tot stand kan komen, aangezien de wettelijke bepalingen, zowel in het algemeen huurrecht (artikelen 1736 en 1758 B.W.) als het woninghuurrecht (art. 3, § 1 Woninghuurwet), daarvoor een regeling uitwerken.¹²

10. Het niet naleven van deze wettelijke informatieverplichting wordt beteugeld door een administratieve boete tussen 50 en 200 euro die de gemeenten op grond van artikel 119*bis* van de nieuwe Gemeentewet *kunnen* invoeren. De beteugeling van een verbintenis uit het Burgerlijk Wetboek met een administratieve geldboete, afhankelijk van het initiatief dat een gemeente al dan niet neemt (aan de gemeentelijke autonomie wordt niet geraakt en er bestaat geen enkel middel of sanctie om gemeenten die de regeling niet uitwerken onder druk te zetten) is een ronduit slechte regeling. Uit de eerste reacties van de gemeenten blijkt dat er bijzonder weinig animo bestaat om een gemeentelijk reglement uit te werken, zodat de bepaling wellicht in een overgroot deel van de gemeenten dode letter zal blijven¹³, wat meteen een nieuw probleem van rechtsonzekerheid en ongelijke behandeling van verhuurders in de zin van artikel 149 van de Grondwet oproept, al naar gelang van de gemeente waarin zij een onroerend goed verhuren. Even ongewenst lijkt de belasting van de politierechtbanken met huurgeschillen, meer bepaald de beroepen tegen een gemeentelijke administratieve beslissing om een geldboete op te leggen (artikel 601*ter* Ger.W.).¹⁴

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

11. De verhuurder die nalaat mede te delen dat de werkelijke kosten ruimschoots het bedrag van het overeengekomen maandelijks voorschot zullen overschrijden, schiet te kort in zijn precontractuele informatieverplichting en kan aansprakelijk worden gesteld op grond van een *culpa in contrahendo*.¹⁵ In de zaak die aanleiding gaf tot het aangehaalde vonnis van de Rechtbank van koophandel te Brussel bedroeg de werkelijke kostprijs ongeveer het dubbele van de voorschotten die de huurder diende te betalen. De huurder werd daardoor misleid bij het bepalen van het ondernemingsrisico dat hij wenste te nemen en bekwam de aanstelling van een gerechtsdeskundige met als opdracht de financiële schade te ramen ten gevolge van de noodzaak zwaardere lasten te moeten dragen en advies te verlenen over de omvang van de huurprijs die partijen konden overeenkomen, indien de huurder correcte informatie over de omvang van de werkelijke kosten en lasten zou hebben gekregen.

12. De informatieverplichting waartoe de verhuurder is gehouden, kreeg voor wat betreft de gemeenschappelijke lasten in geval van de verhuring van een goed dat bestemd is tot bewoning in de ruime zin, een bijkomende wettelijke grondslag. Artikel 1716 van het Burgerlijk Wetboek verplicht de verhuurder bij een dergelijke te huurstelling door middel van een officiële of publieke mededeling niet alleen het bedrag van de huurprijs, maar ook van de “*gemeenschappelijke lasten*” te vermelden. De wetgever hanteert hier een foutieve en

¹¹ Parl. St. Kamer 2006-07, nr. 51-2873/020, 34-35 (Verslag Lahaye-Battheu).

¹² A. VAN OEVELEN, “Wijzigingen in het (woning)huurrecht”, RW 2007-08, 300; zie ook J. COLAES, “Recente wijzigingen in de Huurwet 2006-2007”, *Huur* 2007, 144-145, nr. 94.

¹³ Zie S. BEYAERT, *o.c.*, 157, nr. 28.

¹⁴ A. VAN OEVELEN, “Wijzigingen in het (woning)huurrecht”, *l.c.*, 301.

¹⁵ Kh. Brussel 22 november 1995, *T. Vred.* 1997, 114; J. VANKERCKHOVE (dir.), P. COECKELBERGHS, A. DEVREUX, J.-M. LETIER, B. LOUVEAUX, B. VANDEPUTTE en M. VLIES, *Le louage de choses*, I, *Les baux en général* in *Les Nouvelles, Droit civil*, VI, Brussel, Larcier, 2^{de} ed., 2000, 552, nr. 825*ter*.

misleidende terminologie die niet strookt met zijn eigen doelstelling. Er werd al gesteld dat de informatieplicht wel degelijk betrekking zou hebben op alle kosten en lasten die contractueel aan de huurder worden opgelegd en niet enkel op de gemeenschappelijke lasten, welke terminologie betrekking heeft op de kosten en lasten die in appartementsgebouwen onder het stelsel van de mede-eigendom kunnen ontstaan.¹⁶ De wetgever wou blijkbaar een onderscheid maken tussen de gemeenschappelijke kosten, waarvan de omvang gekend kan zijn, en de individuele kosten die verband houden met het persoonlijk verbruik van verwarming, water en gas door de huurder.¹⁷ Die beperking is gelet op het oogmerk van de wetsbepaling onlogisch¹⁸; ook met betrekking tot de individuele verbruikskosten van de huurder kan door de verhuurder relevante informatie op grond van ervaringen met vorige huurders worden verstrekt. De uitsluiting om de individuele kosten niet te vermelden, is in elk geval onterecht indien die kosten door middel van een forfait of bij wijze van voorschotten worden verrekend. Die informatie kan zonder enig probleem door de verhuurder worden verstrekt, maar de sanctionering van een verzuim op dit punt zal niet geschieden door middel van de eventuele gemeentelijke administratieve boetes, waarnaar artikel 1716 van het Burgerlijk Wetboek verwijst, maar op grond van de leer van de precontractuele aansprakelijkheid. Wat immers eveneens ontbreekt in de wettelijke regeling is de verplichte vermelding van het stelsel dat de verhuurder voor de aanrekening van de kosten hanteert, meer bepaald de keuze tussen een forfaitair stelsel en een stelsel gebaseerd op een jaarlijkse afrekening aan de hand van de werkelijke uitgaven.¹⁹

§ 3. SCHRIFTELIJKE HUUROVEREENKOMST

A. Principes

13. Door de Wet van 26 april 2007 houdende bepalingen inzake de woninghuur werd een artikel *1bis* in de woninghuurwet ingevoegd. Op grond van deze bepaling moeten woninghuurcontracten vanaf 15 juni 2007 schriftelijk worden aangegaan. Deze verplichting op het gebied van woninghuur bracht de wetgever ertoe om de tekst van artikel 1714 van het Burgerlijk Wetboek aan te passen en de bestaande regel dat men kan huren bij geschrift of mondeling te laten voorafgaan door de zinsnede “*behalve tegenstrijdige wettelijke bepalingen*”.²⁰ Men vindt die tegenstrijdige wettelijke bepalingen, die het gebruik van een geschrift opleggen, in de artikelen *1bis* en 3, §§ 6-8 van de woninghuurwet, artikel 1714*bis* van het Burgerlijk Wetboek en artikel 3 van de pachtwet.²¹

14. Van elke huurovereenkomst die onder de toepassing van de woninghuurwet valt en die betrekking heeft op de hoofdverblijfplaats van de huurder moet een geschrift worden opgesteld dat, afgezien van andere nadere regels²², de volgende minimuminhoud moet vermelden:

¹⁶ D. MEULEMANS, *l.c.*, 131, nr. 204.

¹⁷ *Parl. St.* Kamer 2006-07, nr. 51-2873/001, 70 (memorie van toelichting).

¹⁸ Cf. N. BERNARD, “La loi du 25 avril 2007 et les nouvelles dispositions en matière de bail à loyer”, *l.c.*, 514.

¹⁹ J. COLAES, *l.c.*, 144, nr. 89; D. MEULEMANS, *l.c.*, 131, nr. 204.

²⁰ Ingevoegd door artikel 97 van de Wet van 25 april 2007 houdende diverse bepalingen (IV), BS 8 mei 2007.

²¹ M. DAMBRE, *De huurprijs. Analyse van de financiële verbintenissen van de huurder en onderzoek naar de mogelijkheid tot objectivering van de woninghuurprijzen*, Brugge, die Keure, 2009, 306, nr. 693; M. DAMBRE, “Wijzigingen aan het huurrecht 2006-2007” in X, *Rechtskroniek voor het Notariaat*, deel 12, Brugge, die Keure, 2008, 167, nr. 9.

²² Hiermee worden wellicht de regels die gelden voor het opmaken van een notariële of een onderhandse akte bedoeld (A. VAN OEVELEN, “Wijzigingen in het (woning)huurrecht”, *RW* 2007-08, 298).

- de identiteit van alle contracterende partijen,
- de begindatum van de overeenkomst,
- de aanwijzing van alle ruimtes en gedeelten van het gebouw die het voorwerp van de verhuur zijn²³,
- de huurprijs.

Deze vier gegevens volstaan eigenlijk niet om tot een volwaardige schriftelijke huurovereenkomst te komen. De aanduiding van het type woninghuurovereenkomst (negenjarig, korte duur, meer dan negen jaar, levenslang) ontbreekt, alsook het bedrag en de berekeningswijze van de kosten en lasten²⁴, evenals de aanduiding van de bestemming van het goed, de duurtijd, de opzeggingsmogelijkheden, de waarborg enzovoort.²⁵

B. Ratio legis

15. Met de verplichting om het woninghuurcontract schriftelijk aan te gaan, wenst de wetgever een beter evenwicht tot stand te brengen tussen de rechten en plichten van partijen en de verhuurmarkt transparanter te maken.²⁶ Het voorschrift hangt ook samen met de doelstelling uit de Programmawet I van 27 december 2006 om alle woninghuurcontracten te laten registreren, aangezien het een daartoe voorafgaande voorwaarde begunstigt.²⁷ Een bijkomend voordeel is dat een bij geschrift aangegaan woninghuurcontract bewijsmoeilijkheden voorkomt.²⁸

C. Sanctie en taak van de rechter

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

²³ In geval van verhuring van het volledige goed heeft een dergelijke opsomming geen zin, omdat het risico op verwarring met betrekking tot het voorwerp van de huur onbestaand is (zie E. BEGUIN, "Des modifications en matière de baux: vers une publicisation de la législation", *RNB* 2007, 528).

²⁴ S. BEYAERT, "Gewijzigde regels inzake algemeen huurrecht en woninghuur" in X, *Het onroerend goed in de verschillende takken van het recht*, Gent, Larcier, 2008, 171, nr. 60; M. DAMBRE, o.c., 306, nr. 694, voetnoot 1759; D. MEULEMANS, "Algemene situering. De huurovereenkomst, de huurprijs en de huurwaarborg. Bespreking van de nieuwe voorschriften", *Huur* 2007, 114, nr. 59.

²⁵ J. COLAES, "Recente wijzigingen in de Huurwet 2006-2007", *Huur* 2007, 141, nr. 63). Deze auteur pleit ervoor om in plaats van de vulgariserende bijlage van artikel 11bis van de Woninghuurwet een duidelijke modelovereenkomst op te stellen.

²⁶ Verklaring van de minister van Justitie, *Parl. St. Kamer* 2006-07, nr. 51-2873/020, 9-10 (Verslag Lahaye-Battheu).

²⁷ *Parl. St. Kamer* 2006-07, nr. 51-2874/001, 3 (memorie van toelichting).

²⁸ S. BEYAERT, o.c., 171, nr. 59; M. DAMBRE, o.c., 306, nr. 695; M. DAMBRE, "Wijzigingen aan het huurrecht 2006-2007", *l.c.*, 167, nr. 10.

onbestaanbaarheid bij ontstentenis van een geschrift geen sprake kan zijn.²⁹ Artikel 1bis, derde lid van de woninghuurwet bepaalt uitdrukkelijk dat een voorafgaande mondelinge overeenkomst tussen de partijen de bevoegdheid van de rechter inperkt.

17. Uit deze regeling volgt dat indien partijen er niet toe komen een geschrift op te stellen, elke partij de andere kan dwingen om een schriftelijke overeenkomst via gerechtelijke weg op te stellen, te vervolledigen of te ondertekenen na ingebrekestelling bij aangetekende brief of deurwaardersexploot. De ingebrekestelling dient de huurbestanddelen te vermelden. Dit houdt in dat de eiser, in geval van blijvende betwisting, het bestaan van deze huurbestanddelen zal moeten aantonen.³⁰ Blijft een partij weigeren, dan kan de andere partij na acht dagen de zaak voor de vrederechter brengen en zal het vonnis waarbij de inhoud van de tussen partijen gesloten overeenkomst wordt vastgesteld de waarde hebben van een schriftelijke huurovereenkomst (artikel 1bis, tweede lid woninghuurwet).

18. De afdeling wetgeving van de Raad van State stelde dat een mondeling woninghuurcontract nietig zou zijn³¹, maar er lijkt daarvoor geen wettelijke grondslag te zijn. De enige “*sanctie*” voor een mondeling woninghuurcontract is het uiteindelijke beroep op de rechter.³² De rechter is gehouden de inhoud van de voorafgaande mondelinge overeenkomst zo nauwgezet mogelijk te achterhalen. Artikel 1bis, derde lid van de woninghuurwet bepaalt dat een voorafgaande mondelinge overeenkomst de bevoegdheid van de rechter inperkt. Wanneer men rekening houdt met de Franstalige versie van de wettekst (*La compétence du juge est limitée par l'existence préalable d'un contrat oral entre les parties*), kan dit ook louter betekenen dat een mondelinge overeenkomst noodzakelijk is om tot een schriftelijk contract te komen. Dit houdt niet meer in dan dat de wil van één van de partijen niet volstaat om in een schriftelijke overeenkomst te worden omgezet.³³ De rechter kan geen huurovereenkomst *ex nihilo* construeren.³⁴

De taak van de rechter lijkt bijzonder moeilijk. De specifieke bewijsregeling op het gebied van huur, zoals vervat in artikel 1715 van het Burgerlijk Wetboek, werd niet gewijzigd, zodat de huur die zonder geschrift werd aangegaan en nog niet werd uitgevoerd niet kan worden bewezen door getuigen of vermoedens.³⁵ Het is de bedoeling van de wetgever dat de vrederechter, voor wie de zaak volgens de normale procedureregels inzake huur wordt gebracht, de in gebreke blijvende partij aanmaant om binnen een door hem opgelegde termijn aan het wettelijke voorschrift te voldoen. Daartoe kan een ontwerp van tekst, dat door de andere (eisende) partij werd opgesteld of door de vrederechter zelf, op basis van de gegevens van het dossier en de verklaringen op de zitting, aan de weigerachtige partij worden overgemaakt.³⁶ Wordt dit document niet ondertekend, dan zal de rechter een vonnis vellen; dit

²⁹ E. BEGUIN, *l.c.*, 529; S. BEYAERT, *o.c.*, 171, nr. 61; M. DAMBRE, *o.c.*, 307, nr. 696; M. DAMBRE, “Wijzigingen aan het huurrecht 2006-2007”, *l.c.*, 168, nr. 12.

³⁰ M. DAMBRE, *o.c.*, 307, nr. 696; M. DAMBRE, “Wijzigingen aan het huurrecht 2006-2007”, *l.c.*, 168, nr. 13.

³¹ *Parl. St. Kamer* 2006-07, nr. 51-2874/001, 14 (advies RvS).

³² N. BERNARD, “La loi du 25 avril 2007 et les nouvelles dispositions en matière de bail à loyer”, *JT* 2007, 521; M. DAMBRE, “Wijzigingen aan het huurrecht 2006-2007”, *l.c.*, 168, nr. 13.

³³ J. COLAES, *l.c.*, 141, nr. 67; M. DAMBRE, *o.c.*, 307, nr. 696.

³⁴ N. BERNARD, “Le bail à loyer en 2009: à la croisée des chemins” in X, *Le bail. Actualités et dangers*, Louvain-la-Neuve, Anthemis, 2009, 49, nr. 67.

³⁵ E. BEGUIN, *l.c.*, 529; S. BEYAERT, *o.c.*, 172, nr. 62; M. DAMBRE, *o.c.*, 307, nr. 696.

³⁶ Zie de verklaringen van de afgevaardigde van de regering voor de afdeling wetgeving van de Raad van State, *Parl. St. Kamer* 2006-07, nr. 51-2874/001, 10 e.v..

vonnis heeft dezelfde waarde als een schriftelijke (authentieke!) huurovereenkomst³⁷ en bevat de vier door wet verplichte vermeldingen.

D. Arresten van het Grondwettelijk Hof

19. De beroepen tot vernietiging tegen deze wetswijziging, ingesteld door eigenaarsverenigingen, werden door het Grondwettelijk Hof afgewezen in twee arresten van 26 juni 2008³⁸. Het Hof stelt vast dat de verplichting om een geschrift op te stellen een voorafgaande vereiste is voor de veralgemening van de registratie van woninghuurovereenkomsten en daardoor partijen beter beschermt en toelaat een coherent en efficiënt beleid inzake de woninghuur te voeren. Ten aanzien van andere huurders bevindt de woninghuurder zich in een sociaaleconomisch zwakkere positie, wat – mede gelet op het grondrecht op behoorlijke huisvesting – een bijkomende bescherming verantwoordt. Het verschil in behandeling ten aanzien van andere huurovereenkomsten, zoals handelshuur of pacht, is daarom objectief en redelijk verantwoord.³⁹

20. Het Grondwettelijk Hof preciseert in de twee arresten van 26 juni 2008 dat de rechter enkel een vonnis dat de waarde van een schriftelijke overeenkomst heeft, mag uitspreken, wanneer hij van oordeel is dat er voldoende bewijzen van een mondelinge huurovereenkomst voorhanden zijn. Daarbij gelden de gemeenrechtelijke regels betreffende de bewijsvoering. Een dergelijk vonnis mag uitsluitend betrekking hebben op de door de wet opgelegde minimuminhoud die artikel 1bis van de woninghuurwet limitatief opsomt, namelijk de identiteit van alle contracterende partijen, de begindatum van de overeenkomst, de aanwijzing van alle ruimtes en gedeelten van het gebouw die het voorwerp van de huur zijn, en het bedrag van de huur. De rechter mag zijn wil niet in de plaats van die van de contracterende partijen stellen.⁴⁰

21. Alle grondwettelijke bezwaren in verband met de vermeende schending van de artikelen 10, 11 en 16 van de Grondwet werden verworpen, voor zover rekening wordt gehouden met de limitatieve beperking met betrekking tot de inhoud van het vonnis en het in acht nemen van de gemeenrechtelijke regels op het gebied van de bewijsvoering, zoals hiervoor werd vermeld.⁴¹ Op die wijze biedt het vonnis analoge waarborgen als een overeenkomst die door de contracterende partijen zelf is gesloten, omdat de wil van partijen in beide gevallen doorslaggevend is om hun respectieve rechten en verplichtingen vast te leggen. Het gelijkheidsbeginsel is daarom niet geschonden. De inmenging in het eigendomsrecht doorstaat de toets van de vereiste evenredigheid tussen de aangewende middelen en het nagestreefde doel van algemeen belang. De reglementering op het gebied van woninghuur speelt immers een centrale rol in de welvaart en het economische beleid van de moderne samenleving. Daarbij moet rekening worden gehouden met het grondrecht op behoorlijke huisvesting dat door de wetgever moet worden gewaarborgd. Het oordeel van de wetgever betreffende het

³⁷ M. DAMBRE, o.c., 308, nr. 696.

³⁸ GwH 26 juni 2008, nr. 92/2008, *NjW* 2008, 733, noot M. DAMBRE, “Het verplicht schriftelijk woninghuurcontract doorstaat de grondwettelijke toets” en *Huur* 2009, 24; GwH 26 juni 2008, nr. 93/2008, *RW* 2008-09, 43, *Huur* 2009, 30.

³⁹ Overwegingen B.6 en B.7 van het arrest nr. 92/2008 van 26 juni 2008 en overwegingen B.34 en B.35 van Grondwettelijk Hof nr. 93/2008 van 26 juni 2008.

⁴⁰ Zie overweging B.11 van het arrest nr. 92/2008 van 26 juni 2008 en overweging B.39 van het arrest nr. 2008/93 van 26 juni 2008.

⁴¹ Zie overwegingen B.11 en B.12 van het arrest nr. 2008/92 van 26 juni 2008 en overwegingen B.37-40 van het arrest nr. 2008/93 van 26 juni 2008.

algemeen belang moet worden geëerbiedigd, tenzij dat oordeel kennelijk onredelijk is. Deze motivering vindt men terug in een aantal andere recente arresten van het Hof.⁴²

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

E. Overgangsrecht

23. Onverminderd artikel 1*bis*, tweede en derde lid van de woninghuurwet blijven de vóór de inwerkingtreding van artikel 1*bis* van de woninghuurwet mondeling gesloten huurovereenkomsten onder de toepassing van de woninghuurwet vallen (art. 1*bis*, vierde lid woninghuurwet). Deze evident lijkende toevoeging was vereist om elke verwijzing naar een idee uit de memorie van toelichting bij de oorspronkelijke tekst van het wetsontwerp te weren, meer bepaald de opmerking dat de huurovereenkomst dan zou worden beheerst door de regels van het algemeen huurrecht.⁴³ Deze foutieve opmerking, die indruist tegen een van de doelstellingen van de wetgever, meer bepaald de betere bescherming van de huisvesting van de huurder, werd tijdig opgemerkt in de loop van de parlementaire bespreking.

24. De vóór de inwerkingtreding van deze bepaling gesloten mondelinge huurovereenkomsten blijven onder de toepassing van de woninghuurwet vallen⁴⁴, maar elke partij kan op grond van de nieuwe bepalingen vragen dat de inhoud ervan schriftelijk wordt bevestigd volgens de hiervoor vermelde formaliteiten en procedure (artikel 1*bis*, vierde lid van de woninghuurwet). Aldus wordt de verplichting om het woninghuurcontract schriftelijk op te stellen langs deze omweg toch van toepassing gemaakt op de woninghuurcontracten gesloten vóór 15 juni 2007, hoewel zij niet onder de verplichting van artikel 1*bis*, eerste lid van de woninghuurwet vallen.⁴⁵ Deze maatregel die beoogt te vermijden dat huurders in een juridisch vacuüm terechtkomen, werd door het Grondwettelijk Hof pertinent bevonden.⁴⁶

⁴² GwH 10 juli 2008, nr. 101/2008, RW 2008-09, 1123, noot B. HUBEAU, “De rechterlijke tussenkomst bij de ontbinding van de sociale huurovereenkomst gerehabiliteerd”, en BS 6 augustus 2008, overweging B.23.3; GwH 1 september 2008, nr. 130/2008, Huur 2009, 46 en BFR 2009, 30, noot M. DAMBRE, overweging B.18.

⁴³ Parl. St. Kamer 2006-2007, nr. 51-2874/001, 4.

⁴⁴ Aangezien er geen geschrift bestaat, dient een dergelijke woninghuur van rechtswege als een negenjarige woninghuurovereenkomst te worden beschouwd (M. DAMBRE en B. HUBEAU, *Woninghuur* in APR, Antwerpen, Story-Scientia, 2002, 302, nr. 783 en 353, nrs. 936-937). De in de memorie van toelichting vertolkte mening dat een huurder geen bescherming zou genieten bij een mondelinge woninghuurovereenkomst (Parl. St. Kamer 2006-07, nr. 51-2874/001, 3), is onjuist. Het staat niet vast dat de woninghuurder beter beschermd zou zijn door een schriftelijk dan door een mondeling contract, rekening houdend met het ontbreken van een van overheidswege opgelegde typehuurovereenkomst en de vaststelling dat huurders vaak te maken krijgen met toetredingscontracten met voor hen ongunstige bedingen (N. BERNARD, “La loi du 25 avril 2007 et les nouvelles dispositions en matière de bail à loyer”, *l.c.*, 521).

⁴⁵ M. DAMBRE, *o.c.*, 309, nr. 698; M. DAMBRE, “Wijzigingen aan het huurrecht 2006-2007”, *l.c.*, 169, nr. 16; A. VAN OEVELEN, “Wijzigingen in het (woning)huurrecht”, *l.c.*, 299.

⁴⁶ GwH 26 juni 2008, nr. 93/2008, RW 2008-09, 43, Huur 2009, 30, overweging B.43.

F. Huisvesting van studenten

25. Artikel 1*bis* van de Woninghuurwet is eveneens van toepassing op de huur van een kamer bedoeld voor de huisvesting van één of meerdere studenten (artikel 1714*bis* BW).⁴⁷ Deze bepaling geldt voor de vanaf 18 mei 2007 gesloten huurovereenkomsten met betrekking tot een studentenkamer, die voortaan schriftelijk moeten worden aangegaan en die dezelfde minimuminhoud als een woninghuurcontract moeten bevatten. De procedure die geldt bij ontstentenis van uitvoering van de verplichting het woninghuurcontract bij geschrift op te stellen (zie *supra*), is hier eveneens van toepassing.

§ 4. DE REGISTRATIEVERPLICHTING

A. Principe

26. 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.⁴⁸ Artikel 35, eerste lid, 7° W. Reg.⁴⁹ en artikel 5*bis* van de woninghuurwet⁵⁰ leggen respectievelijk sinds 1 januari 2007 en 1 juli 2007⁵¹ de registratieverplichting voor contracten met betrekking tot uitsluitend voor huisvesting gebruikte onroerende goederen en voor woninghuurcontracten⁵² 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.⁵³ 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

⁴⁷ Ingevoegd bij artikel 98 van de Wet van 25 april 2007 houdende diverse bepalingen (IV), BS 8 mei 2007.

⁴⁸ Artikel 19, 3° W. Reg..

⁴⁹ Aldus gewijzigd door artikel 64 van de Programmawet I van 27 december 2006, BS 28 december 2006, ed. 3.

⁵⁰ Ingevoegd door artikel 74 van de Programmawet I van 27 december 2006, BS 28 december 2006. De bepaling is het gevolg van een amendement nr. 6 van de regeringspartijen op het ontwerp van programmawet (*Parl. St. Kamer* 2006-07, nr. 51-2773/7, 2).

⁵¹ Zie de overgangsbepalingen en de mogelijkheid tot uitstel van de inwerkingtreding tot 1 september 2007 in artikel 75 van de Programmawet I van 27 december 2006. Van deze uitstelmogelijkheid werd geen gebruik gemaakt.

⁵² Om niet geheel duidelijke redenen hanteert artikel 35, eerste lid, 7° W. Reg. het begrip “*de uitsluitend tot huisvesting gebruikte onroerende goederen*” van een gezin of een alleenstaande, wat een ander begrip lijkt dan de woninghuur zoals gedefinieerd in artikel 1 woninghuurwet (cf. A. COPPENS, “De registratie van het voor huisvesting bestemde huurcontract”, *RW* 2006-07, 1097 die meent dat het begrip ruimer is dan woninghuur). Ten gevolge van deze onduidelijke definiëring kon worden gesteld dat woninghuurovereenkomsten met huurders die geen gezin vormen, die meer dan één gezin vormen of gemengde huurovereenkomsten (handelshuur of gedeeltelijk beroepsgebruik met bewoning) onderworpen blijven aan de registratietermijn van vier in plaats van twee maanden (E. 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, moet wijken voor de duidelijke doelstelling die de wetgever nastreeft en die erin bestaat alle woninghuurcontracten en de huurcontracten met betrekking tot studentenkamers te regelen (zie in die zin N. BERNARD, “Le nouveau régime de l’enregistrement du bail d’habitation (ou quand un objectif peut en cacher un autre)”, *JT* 2007, 237). Zolang de ongelukkige terminologie niet door de wetgever wordt gewijzigd, kan dit wel tot gevolg hebben dat woninghuurcontracten die niet uitsluitend tot hoofdverblijfplaats worden bestemd en een gedeeltelijk beroepsgebruik toelaten, niet kunnen genieten van de kosteloze registratie (J. COLAES, “Recente wijzigingen in de Huurwet 2006-2007”, *Huur* 2007, 137, nr. 31).

⁵³ M. DAMBRE, “Wijzigingen aan het huurrecht 2006-2007” in X, *Rechtskroniek voor het Notariaat*, deel 12, Brugge, die Keure, 2008, 170, nr. 18.

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.⁵⁴ De doelstelling van deze regeling is om zo veel mogelijk woninghuurcontracten te laten registreren, zodat de huurder ten gevolge van het verwerven van een vaste datum een betere bescherming (meer bepaald die van artikel 9, eerste lid woninghuurwet) geniet in geval van vervreemding van het gehuurde goed.⁵⁵

27. In een arrest van 27 mei 2008 oordeelde het Grondwettelijk Hof dat het verschil in behandeling in de bepalingen van het Wetboek van Registratierechten tussen de huurcontracten uitsluitend bestemd voor huisvesting en de andere huurcontracten steunt op een objectief criterium dat pertinent is om het door de wetgever gestelde doel - het verhogen van het aantal geregistreerde contracten om aldus de huurders een betere bescherming te bieden - te bereiken. De belangrijkste verantwoording die met betrekking tot de registratieverplichting ten laste van de verhuurder uit de memorie van toelichting blijkt, is de lapidaire vaststelling dat de verhuurders doorgaans wel goed op de hoogte zijn van de fiscale verplichting om een schriftelijk huurcontract te registreren.⁵⁶ Het was de vraag of deze twijfelachtige motivering een afdoende verantwoording inhield voor het verschil in behandeling dat de nieuwe wettelijke bepaling tussen huurders en verhuurders invoert. Het Grondwettelijk Hof zag hier echter geen probleem van ongelijke behandeling in en verwees naar het bestaan van professionele eigenaarsverenigingen die de verhuurders informatie verstrekken over de op hen rustende verplichtingen en de vaststelling dat verhuurders zich, sneller dan huurders, professioneel organiseren. De omstandigheid dat de registratieplicht enkel nog rust op de verhuurder is niet van dien aard aan de maatregel zijn evenredig karakter te ontnemen, omdat er voor de verhuurder in wezen niets verandert, nu hij ook voorheen, zij het samen met de huurder, gehouden was tot registratie over te gaan. Bovendien wordt de registratie kosteloos. Ten slotte is het verschil in registratietermijn ook niet van dien aard dat de bestreden bepaling haar evenredig karakter wordt ontnomen, omdat die verkorting niet 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*”.⁵⁷

28. 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.⁵⁸ Sinds 1 januari 2007 geldt er voor de zogenaamde “*zuivere-woninghuurcontracten*”⁵⁹ een ingekorte termijn van twee maanden.⁶⁰ Indien het huurcontract in de notariële vorm wordt verleden, moet de registratie plaatsvinden binnen de 15 dagen na het verlijden van de akte, op het registratiekantoor van het gebied waarin het kantoor van de notaris gelegen is.⁶¹

⁵⁴ M. DAMBRE, *De huurprijs. Analyse van de financiële verbintenissen van de huurder en onderzoek naar de mogelijkheid tot objectivering van de woninghuurprijzen*, Brugge, die Keure, 2009, 299, nr. 681; E. SPRUYT, “Gewijzigde regels van registratierecht voor (sommige) huurcontracten”, *Not.Fisc.M.* 2007, 272, nr. 43.

⁵⁵ *Parl. St. Kamer* 2006-07, nr. 51-2773/001, 53 (memorie van toelichting).

⁵⁶ *Parl. St. Kamer* 2006-07, nr. 51-2773/001, 54 (memorie van toelichting).

⁵⁷ GwH 27 mei 2008, nr. 84/2008, *Huur* 2009, 20. Met die laatste overweging wordt er verwezen naar de burgerrechtelijke sanctie in geval van niet (tijdige) registratie in artikel 3, § 5, derde lid woninghuurwet.

⁵⁸ Artikel 32, 5° W. Reg..

⁵⁹ Daarmee worden de huurcontracten bedoeld die uitsluitend tot huisvesting van een gezin of één persoon bestemd zijn, waarbij zij staan tegenover de fiscaal aangeduide “*andere huurovereenkomsten*”, waarvoor de algemene termijn van vier maanden geldt en die niet vrijgesteld zijn van het registratierecht (E. SPRUYT, *l.c.*, 262, nrs. 15-16).

⁶⁰ Wijziging door artikel 63 van de Programmawet I van 27 december 2006, *BS* 28 december 2006, ed. 3.

⁶¹ Artikel 32, 1° W. Reg..

29. Het evenredig registratierecht voor huurcontracten bedraagt in de regel van 0,2 % en wordt berekend op het totale bedrag van de huurgelden, eventueel verhoogd met de huurlasten, voor de hele huurperiode.⁶² Verhuurde onroerende goederen die uitsluitend⁶³ tot huisvesting worden gebruikt, waaronder het merendeel van de woninghuurcontracten vallen, worden belastingvrij geregistreerd⁶⁴, zelfs indien zij in notariële vorm worden verleden. Voor woninghuurovereenkomsten die in de notariële vorm worden verleden, is er wel een recht op geschriften van 50 euro verschuldigd.⁶⁵ Op een onderhandse huurovereenkomst is geen recht op geschriften verschuldigd.⁶⁶ Het beroep tot nietigverklaring tegen die verschillende taxatie werd verworpen, aangezien de wetgever noodzakelijkerwijze rekening moet houden met de moeilijkheden, inzonderheid wat betreft de administratieve en infrastructurele kosten voor de invorderende administratie bij de inning van de belasting, waarvoor de administratie een openbaar ambtenaar kan aanspreken en gelet op het geringe bedrag van de belasting die niet als kennelijk onevenredig kan worden beschouwd.⁶⁷

30. De kosten verbonden aan een te late registratie van het woninghuurcontract, dit wil zeggen meer dan twee maanden na de datum van de akte⁶⁸, zijn volledig ten laste van de verhuurder. Het betreft een bepaling van dwingend recht⁶⁹ en zelfs van openbare orde voor wat betreft de bepalingen uit het Wetboek der Registratierechten⁷⁰, zodat afwijkende bepalingen, die veelvuldig voorkwamen in schriftelijke huurcontracten, op het gebied van woninghuur geen uitwerking meer kunnen krijgen. De verhuurder mag de nadelige gevolgen van de niet-registratie niet op de huurder afwentelen. Het betreft de fiscale boete van 25 euro wegens niet-tijdige registratie; die boete is verschuldigd zelfs indien er geen registratierecht in geval van tijdige aanbieding ter registratie wordt geheven.⁷¹

31. De wettekst spreekt enkel van “kosten” die ten laste van de verhuurder blijven; de huurder zal derhalve nog steeds bepaalde nadelige gevolgen van de niet-registratie kunnen ondervinden, meer bepaald in het geval waarin hij nog geen zes maanden het gehuurde goed betreft en het gehuurde goed wordt verkocht of op een ander wijze wordt vervreemd. De verkrijger dient in dit geval de huurovereenkomst niet te respecteren (artikel 9, tweede lid van de woninghuurwet). De huurder kan de oorspronkelijke verhuurder echter wegens een tekortkoming in zijn verplichting om het rustig genot van het gehuurde goed te garanderen

⁶² Artikelen 83 en 84 W. Reg..

⁶³ 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).

⁶⁴ Artikel 161, 12° W. Reg.. Deze regel geldt voor de huurcontracten gesloten vanaf 1 januari 2007.

⁶⁵ Artikel 3 van het Wetboek diverse rechten en taksen, ingevoegd door artikel 7 van de Wet van 19 december 2006, *BS* 29 december 2006, ed. 6; D. MEULEMANS, “Algemene situering. De huurovereenkomst, de huurprijs en de huurwaarborg. Bespreking van de nieuwe voorschriften”, *Huur* 2007, 123, nr. 145.

⁶⁶ J. COLAES, *l.c.*, 140, nr. 57.

⁶⁷ *GwH* 4 maart 2008, nr. 43/2008, *Huur* 2009, 15.

⁶⁸ Zie artikel 32, 5° W. Reg., zoals gewijzigd door artikel 63 van de Programmawet I van 27 december 2006.

⁶⁹ *Parl. St. Kamer* 2006-07, nr. 51-2773/7, 2 (verantwoording bij amendement nr. 6 bij het ontwerp van programmawet).

⁷⁰ A. COPPENS, *l.c.*, 1097.

⁷¹ Artikel 41 Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten.

zolang de huurovereenkomst loopt⁷², en nu ook wegens de miskenning van de door de wet aan hem opgelegde registratieverplichting, aansprakelijk stellen.⁷³

32. 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-formaat⁷⁴ vergezeld van een elektronische handtekening⁷⁵ door te mailen naar het bevoegde registratiekantoor. Het registratiekantoor stuurt de overeenkomst na registratie per post terug.⁷⁶

33. Niets belet dat de huurder het woninghuurcontract ter registratie aanbiedt, hoewel hij daarvan op fiscaal vlak is vrijgesteld.⁷⁷ De huurder heeft daarbij belang, gelet op de volledige tegenwerpelijheid van het huurcontract aan een eventuele derde verkrijger na registratie. Een verbintenis kan altijd volgens artikel 1236 BW worden uitgevoerd door een derde die daarbij belang heeft.⁷⁸ 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.⁷⁹

B. Sanctie in geval van niet-registratie

34. 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 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.⁸⁰ De verhuurder kan in een dergelijk

⁷² In een arrest van 19 oktober 1990 zegt het Hof van Cassatie dat de verhuurder op grond van artikel 1719, 3° BW de verplichting heeft om aan de koper de naleving van de lopende huurovereenkomst op te leggen in geval van vrijwillige vervreemding, ook al heeft de huurovereenkomst op dat ogenblik geen vaste datum (Cass. 19 oktober 1990, *Arr.Cass.* 1990-91, 203 en *Pas.* 1991, I, 179).

⁷³ M. DAMBRE, o.c., 300, nr. 681; M. DAMBRE, "Wijzigingen aan het huurrecht 2006-2007", *I.c.*, 172, nr. 23.

⁷⁴ Zie FOD Financiën, Circulaire nr. 10/2007 (AFZ 6/2007) van 9 mei 2007, www.fisconet.fgov.be.

⁷⁵ 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, *I.c.*, p. 268, nr. 36).

⁷⁶ 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, *I.c.*, 183.

⁷⁷ *Parl. St.* Kamer 2006-07, nr. 51-2773/001, 54 (memorie van toelichting).

⁷⁸ N. BERNARD, "Le nouveau régime de l'enregistrement du bail d'habitation", *I.c.*, 235.

⁷⁹ M. DAMBRE, o.c., 303, nr. 688.

⁸⁰ Ingevoegd door artikel 73 van de Programmawet I van 27 december 2006. De bepaling is het gevolg van een amendement nr. 5 van de regeringspartijen op het ontwerp van programmawet. De termijn van twee maanden geeft de verhuurder de tijd om zijn fiscale en burgerrechtelijke verplichting tot registratie uit te voeren; binnen

geval geen aanspraak maken op een wederverhulingsvergoeding in geval van gerechtelijke ontbinding, omdat de huurder geen fout begaat door de overeenkomst zonder opzeggingstermijn te verbreken.⁸¹ 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.⁸² Andere financiële verbintenissen, zoals de vergoeding van de eventuele huurschade of de wederverhulingsvergoeding in geval van gerechtelijke ontbinding wegens wanbetaling van de huur⁸³, blijven onverkort verschuldigd.

35. De gevolgen van de *ad nutum* beëindiging door de huurder worden voor de verhuurder op tweeërlei vlak verzacht. Enerzijds blijft het vereiste van kracht dat de huurder wel degelijk nog een opzegging aan de verhuurder ter kennis moet brengen, anderzijds kan, in toepassing van artikel 3, § 9 van de woninghuurwet, een dergelijke opzegging die te allen tijde kan worden gegeven, slechts uitwerking krijgen de eerste dag van de maand na de maand waarin de opzegging wordt gegeven. Aldus blijft de huurder die opzegt in de loop van een maand, de huurprijs voor die maand verschuldigd.⁸⁴

36. Critici van deze regeling verwijzen naar de aanvullende en beperkende werking van de goede trouw, op grond waarvan een huurder niet “*brutaal*” gebruik zou mogen maken van de sanctie van artikel 3, § 5, derde lid van de woninghuurwet. De huurder zou er bij het geven van de opzegging zonder termijn moeten over waken dat er een voldoende termijn⁸⁵ 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 opzeggingstermijn moet respecteren, de verhuurder pas laat daarvan verwittigt.⁸⁶

C. Mondelinge en kortlopende woninghuur

37. Voor mondelinge huurovereenkomsten bestaat er geen ter registratie aan te bieden akte. Zij ontsnappen op volkomen wettelijke wijze aan de verplichting tot registratie en aan de heffing van het registratierecht. Huurders met een mondelinge woninghuurovereenkomst moeten de opzeggingstermijn van drie maanden en de vergoeding in geval van opzegging tijdens de eerste drie jaar op grond van artikel 3, § 5, tweede lid van de woninghuurwet blijven respecteren.⁸⁷

38. 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

die termijn kan de huurder het woninghuurcontract niet stopzetten zonder de opzeggingstermijn of de vergoeding bedoeld in artikel 3, § 5 van de woninghuurwet te respecteren (*Parl. St. Kamer* 2006-07, nr. 51-2773/007, 2).

⁸¹ Vred. Wareme 13 november 2008, *Huur* 2009, 77; zie ook Vred. Doornik (II) 8 juni 2008, *JT* 2009, 34.

⁸² Vred. Veurne-Nieuwpoort 9 oktober 2008, *Huur* 2009, 80.

⁸³ *Contra* Vred. Wareme 4 december 2008, *Huur* 2009, 78.

⁸⁴ 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.

⁸⁵ De huurder kan afstand doen van de vrijstelling om een opzeggingstermijn in acht te nemen, door in zijn opzeggingsbrief een opzeggingstermijn te vermelden; in dat geval dient hij zich aan die termijn te houden (Y. MERCHIEERS, *Les Baux. Le bail de résidence principale*, Brussel, Larcier, 1998, 122, nr. 151; E. RIQUIER, l.c., 283, nr. 18).

⁸⁶ E. RIQUIER, l.c., 282, nrs. 15-17.

⁸⁷ 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.

contracten van korte duur worden geregeld door artikel 3, § 6 van de woninghuurwet en niet door artikel 3, § 5, zodat de burgerrechtelijke sanctie die de nieuwe regeling oplegt deze schriftelijke huurcontracten niet vat. In antwoord op prejudiciële vragen die twee vrederechters hadden gesteld over de eventuele strijdigheid met het gelijkheidsbeginsel, stelde het Grondwettelijk Hof dat het verschil in behandeling tussen de partijen bij de woninghuurovereenkomst berust op een objectief criterium, namelijk de duur van de huurovereenkomst. De beperking van de maatregel tot de huurovereenkomsten van negen jaar is bovendien redelijk verantwoord, vermits de sanctie voor de verhuurder bij niet-registratie van de huurovereenkomst uitsluitend betrekking heeft op de regeling betreffende de opzeggingstermijn van de huurovereenkomsten en de bij die gelegenheid in voorkomend geval door de huurder verschuldigde opzeggingsvergoeding, een regeling waarvan de toepassing door artikel 3, § 6, tweede lid, uitdrukkelijk is uitgesloten met betrekking tot de woninghuur van korte duur. Er anders over oordelen zou volgens het Grondwettelijk Hof immers de economie van de verschillende regeling van de huurovereenkomsten van negen jaar en die van ten hoogste drie jaar verstoren. De wetgever vermocht er overigens van uit te gaan dat de burgerrechtelijke gevolgen van de niet-registratie van de huurovereenkomst ernstiger zijn bij de huur aangegaan voor een lange termijn van negen jaar dan bij de woninghuur voor korte duur, in welk geval de huurder zichzelf zou kunnen beschermen door zelf het initiatief tot kosteloze registratie te nemen.⁸⁸

§ 5. BEMIDDELINGSKOSTEN I.G.V. WONINGHUUR

A. Draagwijdte en sanctie

39. Sinds de inwerkingtreding van de wet van 18 juni 2009⁸⁹ kunnen derden (hierbij wordt gedacht aan de vastgoedmakelaars) de kosten voor hun bemiddeling bij de verhuring van onroerende goederen niet meer ten laste leggen van de huurder, tenzij de huurder hiertoe rechtstreeks opdracht gaf. Elk beding dat de bemiddelingskosten toch ten laste van de huurder zou leggen, “wordt voor niet geschreven gehouden” (artikel 5ter woninghuurwet). Deze omschrijving toont aan dat de wetgever een dergelijk beding, dat bijvoorbeeld in de vorm van een beding ten gunste van een derde in het huurcontract kan worden opgenomen, nietig acht, waarbij de huurder, als beschermde partij, de relatieve nietigheid ervan kan inroepen.⁹⁰

B. Ratio legis

40. Met de invoeging van een artikel 5ter in de woninghuurwet wenst de wetgever een einde te stellen aan een praktijk die in bepaalde regio's, onder meer in Brugge en in het Waasland, voorkomt. Die praktijk bestaat erin dat eigenaars van een huurpand, die beroep doen op een vastgoedmakelaar bij hun zoektocht naar een nieuwe huurder, de bemiddelingskosten die deze makelaars aanrekenen, doorrekenen aan de huurder. Deze praktijk stemt niet overeen met de economische en juridische realiteit van de overeenkomst tussen de verhuurder en de vastgoedmakelaar.⁹¹ De verhuurder geeft immers opdracht aan een makelaar om een nieuwe huurder te zoeken, waarbij de huurder volledig buiten deze overeenkomst staat. Hij heeft er,

⁸⁸ GwH 9 juli 2009, nr. 109/2009, *NjW* 2009, 721, noot M. DAMBRE.

⁸⁹ Wet van 18 juni 2009 tot aanvulling van de woninghuurwet met betrekking tot aanrekening van bemiddelingskosten van een derde aan de huurder, *BS* 7 augustus 2009.

⁹⁰ M. DAMBRE, “Actuele ontwikkelingen algemeen huurrecht en woninghuur 2003-2009” in Instituut Notarieel recht, *Rechtskroniek voor het Notariaat*, deel 15, Brugge, die Keure, 2009, 91, nr. 71.

⁹¹ *Parl. St.* Senaat 2008-09, nr. 41047/3, 2 (verslag Collas); *Parl. St.* Kamer 2008-09, nr. 52-1949/002, 3 (verslag Van Hecke).

in tegenstelling tot de verhuurder die leegstand en derving van huurinkomsten wenst te vermijden, in beginsel geen belang bij, maar moet wel de tegenprestatie - het betalen van het loon van de lasthebber - leveren.⁹²

41. Het verbod is van toepassing ongeacht de vormen van beëindiging voorzien in de woninghuurwet. Dergelijke praktijken kunnen volgens de indieners van het wetsvoorstel niet door de beugel en schaden de reputatie van het beroep van vastgoedmakelaar. Een dergelijke bepaling negeert de dwingende bepalingen van de woninghuurwet betreffende de wijze van beëindiging en de eventueel hieraan verbonden schadevergoeding bij onregelmatige of voortijdige opzegging.⁹³ Dergelijke praktijken bemoeilijken de toegang tot de private huurmarkt aanzienlijk en vormen een ernstige inbreuk op de wilsautonomie van de huurder bij het sluiten van de huurovereenkomst.⁹⁴

C. Toepassingsgebied

42. Onder het begrip “kosten voor bemiddeling” moet worden begrepen elke rechtstreekse of onrechtstreekse kost die voortvloeit uit de opdracht van een bemiddelende derde, met het oog op de totstandkoming van een huurovereenkomst of het zoeken van een nieuwe huurder bij het beëindigen van de huurovereenkomst, conform de bepalingen van de woninghuurwet en ongeacht of deze beëindiging gebeurt op initiatief van de huurder of de verhuurder.⁹⁵ Ook dossierkosten die de makelaar aan de huurder zou aanrekenen, vallen onder het verbod⁹⁶, net zoals bedingen waarbij de huurder er zich toe verbindt om bij beëindiging van de huur opnieuw een beroep te doen op dezelfde vastgoedmakelaar om een nieuwe huurder te vinden voor het pand.⁹⁷

43. In de parlementaire voorbereiding wordt erop gewezen dat de wettekst in de mogelijkheid voorziet dat de makelaarskosten wel ten laste van de huurder kunnen vallen, op voorwaarde dat de huurder de werkelijke opdrachtgever is (zie artikel 5ter in fine woninghuurwet). De overeenkomst tussen de makelaar en de huurder die met dat doel wordt opgesteld, zal in de meeste gevallen los staan van het huurcontract.⁹⁸ Dit betekent dat de kosten van de makelaar ten laste van de huurder zijn, indien de huurder voortijdig zijn contract beëindigt en zelfstandig beslist om een vastgoedmakelaar aan te spreken met het oog op de wederverhuring, waarvoor hij in de meeste gevallen een afzonderlijke overeenkomst zal sluiten.⁹⁹

⁹² Parl. St. Senaat 2008-09, nr. 4-1047/1, 1 (toelichting).

⁹³ Parl. St. Senaat 2008-09, nr. 4-1047/1, 2 (toelichting).

⁹⁴ Parl. St. Senaat 2008-09, nr. 4-1047/1, 2 (toelichting).

⁹⁵ Parl. St. Kamer 2008-09, nr. 52-1949/002, 5 (verslag Van Hecke).

⁹⁶ Parl. St. Senaat 2008-09, nr. 4-1047/3, 2 (verslag Collas).

⁹⁷ Parl. St. Senaat 2008-09, nr. 4-1047/1, 2 (toelichting); Parl. St. Senaat 2008-09, nr. 4-1047/3, 3 (verslag Collas).

⁹⁸ Parl. St. Kamer 2008-09, nr. 52-1949/002, 3 (verslag Van Hecke).

⁹⁹ Parl. St. Kamer 2008-09, nr. 52-1949/002, 5 (verslag Van Hecke).

§ 6. WIJZIGINGEN M.B.T. DE HUURWAARBORG

A. Situering

44. Artikel 103 van de Wet houdende diverse bepalingen (IV) van 25 april 2007¹⁰⁰ heeft artikel 10 van de woninghuurwet herschreven, waarbij de regeling van de waarborg op een rekening op naam van de huurder grotendeels behouden bleef, op de vermindering van het maximum bedrag van drie naar twee maanden huur na. De huurwaarborg kan, naar keuze van de huurder, voortaan ook worden gesteld in de vorm van een bankwaarborg die het de huurder mogelijk maakt de waarborg progressief samen te stellen, of in de vorm van een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling. Deze wijziging beoogt de financiële drempel van de private woninghuurmarkt voor huurders met een bescheiden inkomen te verlagen.¹⁰¹

B. Toepassingsvoorwaarden

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

45. De wettelijke regeling heeft enkel betrekking op de huurwaarborg die bestaat uit een som geld of uit een bankwaarborg. De regeling heeft geen betrekking op waarborgen in een andere vorm. In feite gaat het hier om een dubbele voorwaarde. In de eerste plaats moet in de overeenkomst een waarborg zijn bedongen. Hiervoor geldt het beginsel van de contractvrijheid: partijen kunnen vrij overeenkomen om al dan niet een huurwaarborg te stellen. In de tweede plaats moet deze waarborg uit een som geld bestaan¹⁰² of, sinds de wetwijziging van 25 april 2007, uit een bankwaarborg. In beginsel geldt in verband met de vorm van de waarborg eveneens de contractvrijheid. Uit de wettekst valt af te leiden dat de keuze tussen deze vormen van huurwaarborg enkel aan de huurder toekomt.¹⁰³ De waarborg zou evenwel ook kunnen worden bedongen in de vorm van een inpandgeving van waardevolle roerende goederen, effecten enzovoort, maar in die gevallen is de regeling van artikel 10 van de woninghuurwet niet van toepassing.¹⁰⁴ Op dit punt is de wettelijke regeling onvolmaakt; wat baat het immers om een exclusief keuzerecht te reserveren voor de huurder binnen het wettelijke waarborgstelsel, indien de wet niet uitsluit dat er voor een andere vorm van huurwaarborg kan worden gekozen?

2. Omvang van de huurwaarborg

46. Inzake woninghuur mocht de waarborg bestaande in een som geld volgens de oorspronkelijke regeling maximum drie maanden huurprijs bedragen. Door de wet van 25

¹⁰⁰ BS 8 mei 2007, ed. 3.

¹⁰¹ Parl. St. Kamer 2006-07, nr. 51-2873/001, 76-77 (memorie van toelichting).

¹⁰² Parl. St. Senaat 1982-83, nr. 556/2, 74 (Verslag Van Rompaey); Parl. St. Kamer 1983-84, nr. 807/9, 44 (Verslag Bourgeois en Van Belle); A. VAN OEVELEN, *Overzicht van de recente ontwikkelingen in het huurrecht*, Antwerpen, Apeldoorn, Maklu, 1986, p. 103, nr. 117.

¹⁰³ N. BERNARD, "La loi du 25 avril 2007 et les nouvelles dispositions en matière de bail à loyer", *l.c.*, 519; J. COLAES, *l.c.*, p. 157, nr. 171; D. MEULEMANS, *l.c.*, p. 124, nr. 152 en p. 127, nr. 172.

¹⁰⁴ Zie bijvoorbeeld Rb. Luik 12 september 2001, *JLMB* 2001, 1713; Vred. Grâce-Hollogne 12 september 2000, *JLMB* 2001, 1268. Zie na de inwerkingtreding van de wet van 25 april 2007: S. BEYAERT, *o.c.*, 167, nr. 49 die uit een letterlijke lezing van de wettekst en de *ratio legis* afleidt dat andere vormen van waarborg niet aan de huurder kunnen worden opgedrongen, maar hem wel kunnen worden voorgesteld; J. COLAES, *l.c.*, 157, nr. 170; D. MEULEMANS, *l.c.*, 125, nrs. 159 en 161.

april 2007 wordt dit maximum verminderd tot twee maanden huur, voor de huurwaarborg die ineens bij de aanvang van de huur moet worden gesteld door storting op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder (artikel 10, § 1, derde lid woninghuurwet). Deze wijziging geschiedde uit overwegingen van versterking van het recht op behoorlijke huisvesting door middel van het verlagen van de financiële drempel om toegang tot de private huurmarkt te krijgen.¹⁰⁵ Kiest de huurder voor het stellen van een bankwaarborg, dan geldt nog het oorspronkelijke maximum van drie maanden huurprijs. Opteren partijen voor een zekerheid die niet onder het wettelijk waarborgstelsel valt, dan zijn de wettelijke maxima niet van toepassing.¹⁰⁶

47. De wettekst vermeldt “*het bedrag dat gelijk is aan 2 of 3 maanden huur*”, zodat het maximum wordt berekend op de zuivere huurprijs, dit wil zeggen de huurprijs zonder de kosten en lasten waarvan de betaling aan de huurder wordt opgelegd.¹⁰⁷

3. De geïndividualiseerde bankrekening op naam van de huurder

48. De huurwaarborg bestaande uit een som geld moet bij een financiële instelling op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder worden geplaatst. Het is derhalve niet toegelaten dat de verhuurder zou vragen om de geldsom rechtstreeks te ontvangen of op een bankrekening op zijn naam te plaatsen. De som geld dient rechtstreeks geplaatst te worden op de geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder.¹⁰⁸ Het plaatsen van de waarborgsom doet aldus geen afbreuk aan het eigendomsrecht van de huurder over het aldus geplaatste kapitaal, noch over dat van de intresten die in de loop van de huurovereenkomst zullen worden gekapitaliseerd. De huurder is immers de enige titularis van de bankrekening, zij het dat aan de verhuurder een voorrecht op het actief van de rekening wordt toegekend, evenals een blokkeringsbevoegdheid (zie *infra*). De keuze van de kredietinstelling waar de huurder een huurwaarborgrekening op zijn naam opent, komt in beginsel aan de huurder toe, tenzij de huurovereenkomst hierover een regeling zou treffen en een specifieke kredietinstelling zou aanwijzen.¹⁰⁹

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

¹⁰⁵ Het betalen van een bedrag van vier maanden huishuur ineens (drie maanden waarborg en de eerste maand huishuur) blijkt voor sommige huishoudbudgetten een onoverkomelijke hinderpaal te zijn om een woning te vinden, zie *Parl. St. Kamer* 2006-07, nr. 51-2873/001, 76-77 (Memorie van toelichting); *Parl. St. Kamer* 2006-07, nr. 51-2873/020, 13 en 42 (Verslag Lahaye-Battheu); *Parl. St. Senaat* 2006-07, nr. 32121/4, 9 (Verslag Willems en Zrihen).

¹⁰⁶ J. COLAES, *l.c.*, 156, nr. 169 ; D. MEULEMANS, *l.c.*, 126, nr. 162.

¹⁰⁷ M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 544, nr. 1373; Y. MERCHIEERS, “De huurwaarborg” in J. HERBOTS en Y. MERCHIEERS (eds.), *Woninghuur na de Wet van 13 april 1997*, Brugge, die Keure, 1997, 202, nr. 8; W. VAN MINNEBRUGGEN, “Artikel 10 Woninghuurwet - Huurwaarborg” in E. DIRIX, A. CUYPERS en M. TISON (eds.), *Commentaar Voorrechten en Hypotheken*, Mechelen, Kluwer, 1999, losbl., 8, nr. 8; P. VERSAILLES, “Garantie locative et droit au logement: quelle protection juridique pour les plus démunis?”, *JT* 1992, 471.

¹⁰⁸ Zie hierover M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 546, nr. 1379; A. VAN OEVELEN, *Overzicht van de recente ontwikkelingen in het huurrecht*, *o.c.*, 104, nr. 119; J. VANKERCKHOVE, “Petite réforme du louage et loyers en 1984”, *l.c.*, 157, nr. 60; O. GUTT, “Garantie locative: l’article 1752bis du Code civil”, *JT* 1984, 132.

¹⁰⁹ M. CLAVIE, “Les conditions financières” in X, *Le bail de résidence principale*, Brussel, La Charte, 2006, 260, nr. 18, voetnoot 142; W. VAN MINNEBRUGGEN, *o.c.*, 8, nr. 9.

50. De interest op de huurwaarborg wordt gekapitaliseerd. Zolang de huurovereenkomst duurt, kunnen de interesten niet van de hoofdsom worden gescheiden. Er kan over het aldus gekapitaliseerd bedrag niet worden beschikt, noch door de huurder, noch door de verhuurder.¹¹⁰

Zolang de huurder de verhuurder niet in gebreke stelt om ter zake zijn wettelijke verplichting na te komen, is de verhuurder aan de huurder de gemiddelde marktrente op het bedrag van de waarborg verschuldigd, te rekenen vanaf de overhandiging ervan (artikel 10, § 2, eerste lid woninghuurwet). Die gemiddelde marktrente is de rente die de financiële instellingen op dergelijke waarborgrekeningen (termijn- en spaarrekeningen) toepassen.¹¹¹ Het sanctionerend karakter van deze bepaling is derhalve bijzonder relatief, rekening houdende met gemiddelde marktrenten tussen 1,95% en 2,75% gedurende de afgelopen jaren.¹¹² De door de verhuurder verschuldigde interesten worden gekapitaliseerd overeenkomstig artikel 1154 van het Burgerlijk Wetboek.

51. Vanaf de dag waarop de huurder de verhuurder aanmaakt de verplichting na te komen de waarborg te blokkeren bij een financiële instelling op een rekening op naam van de huurder, is de wettelijke interest verschuldigd (artikel 10, § 2, tweede lid woninghuurwet). De wettelijke interest, die merkkelijk hoger is dan de gemiddelde marktrente zal worden berekend op het bedrag van de waarborg in hoofdsom, vermeerderd met de tot op het ogenblik van de aanmaning verschuldigde en gekapitaliseerde gemiddelde marktrente.¹¹³

52. De verhuurder krijgt een voorrecht op het actief van de huurwaarborgrekening. Het voorrecht van de verhuurder heeft betrekking op elke schuldvordering voortvloeiend uit de gehele of gedeeltelijke niet-nakoming van de verplichtingen door de huurder. De vordering van de verhuurder kan derhalve betrekking hebben op de niet-betaling van de huurprijs, de indexeringen en/of kosten en lasten, niet of slecht uitgevoerde huurherstellingen en huurschade zodat het gehuurde goed niet kan worden teruggegeven in de staat waarin de huurder het ontvangen heeft.¹¹⁴ Het voorrecht van de verhuurder kan worden uitgeoefend op het actief van de waarborgrekening, of, wat nauwkeuriger lijkt, op de schuldvordering van de huurder ten aanzien van de kredietinstelling.¹¹⁵ Het voorrecht kan derhalve zowel op de hoofdsom als op de gekapitaliseerde interesten van de door de huurder gestelde waarborgsom worden uitgeoefend. Om van het voorrecht te kunnen genieten, is vereist dat aan alle wettelijke toepassingsvoorwaarden is voldaan, in het bijzonder aan de vereiste van plaatsing op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder bij een financiële instelling. Bezit de rekening niet de kenmerken van de specifieke huurwaarborgrekening die alle financiële instellingen aanbieden, dan kan de verhuurder op die rekening geen voorrecht laten

¹¹⁰ A. VAN OEVELEN, *Overzicht van de recente ontwikkelingen in het huurrecht*, o.c., 104, nr. 119; P. VERSAILLES, *l.c.*, 468.

¹¹¹ *Parl. St. Kamer* 1996-97, nr. 717/1, 13 (memorie van toelichting); M. DAMBRE en B. HUBEAU, o.c., 550, nr. 1392; Y. MERCHERS, "De huurwaarborg", o.c., 203, nr. 10; W. VAN MINNEBRUGGEN, o.c., 9, nr. 9; A. VAN OEVELEN, "Kroniek van het woninghuurrecht (1998-2005)", *RW* 2005-06, 1532, nr. 30.

¹¹² Zie de gemiddelden gepubliceerd in het tijdschrift *Huur* sinds eind 2002 en het overzicht in *Huur* 2004, 102; zie bijvoorbeeld *Vred. Halle* 3 maart 2004, *Huur* 2004, 90 (2,5%). Vanaf 30 oktober 2009 wordt een gemiddelde marktrente van 1,95% geadviseerd (*Huur* 2009, 200).

¹¹³ J. VANKERCKHOVE en M. VLIES, "Loi du 13 avril 1997 modifiant certaines dispositions en matière de baux", *JT* 1997, 605, nr. 31.

¹¹⁴ M. DAMBRE en B. HUBEAU, o.c., 547, nr. 1381; J.-M. LETIER, *l.c.*, 78; W. VAN MINNEBRUGGEN, o.c., 10, nr. 11; A. VAN OEVELEN, *Overzicht van de recente ontwikkelingen in het huurrecht*, o.c., 104, nr. 120.

¹¹⁵ M. GRÉGOIRE, *Publicité foncière, sûretés réelles et privilèges*, Brussel, Bruylant, 2006, 320, nr. 747.

gelden en zal de bank schuldvergelijking kunnen toepassen tussen het saldo op de rekening en een schuldvordering die zij op de huurder heeft.¹¹⁶

4. De huurwaarborg in de vorm van een bankwaarborg

53. Sinds de wetswijziging van 25 april 2007 kan de huurwaarborg naar keuze van de huurder drie vormen aannemen: ofwel een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder bij een financiële instelling (zie *supra*), ofwel een bankwaarborg die het de huurder mogelijk maakt de waarborg progressief samen te stellen, ofwel een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling. Op de bankwaarborg door een financiële instelling zijn de regels met betrekking tot de borgtocht van toepassing (artikelen 2011 tot en met 2039 van het Burgerlijk Wetboek).¹¹⁷ De financiële instelling die zich borg stelt, verbindt zich persoonlijk ten aanzien van de verhuurder om de verbintenissen van de in gebreke blijvende huurder uit te voeren tot beloop van het bedrag van de huurwaarborg.

54. Wanneer de huurder kiest voor een bankwaarborg, waarbij hij zich verbindt die volledig samen te stellen door middel van constante maandelijkse afbetalingen gedurende de duur van de huurovereenkomst, met een maximumduur van drie jaar, is deze gelijk aan een bedrag van maximum drie maanden huur. De financiële instelling die de waarborg moet verstrekken, is diegene waar de huurder zijn rekening heeft en waar zijn beroeps- of vervangingsinkomsten worden gestort. De financiële instelling levert het bewijs van de bankwaarborg af door middel van een bij koninklijk besluit vastgesteld standaardformulier.¹¹⁸

55. Indien de huurder stopt met het storten van zijn beroeps- of vervangingsinkomens bij zijn financiële instelling, is die instelling gerechtigd om de integrale en onmiddellijke samenstelling van de waarborg te eisen, onverminderd de mogelijkheid voor de huurder om die waarborg over te brengen naar een andere financiële instelling. Deze regeling zal als een wellicht onbedoeld gevolg hebben dat de huurders aan hun huisbankier worden gebonden zolang de huurwaarborg niet volledig is wedersamengesteld.¹¹⁹

56. Voor dergelijke huurwaarborgen mogen (moeten) de banken de principes van zorgvuldige kredietverlening kennelijk overboord gooien. De wet van 25 april 2007 voegt immers een bepaling aan artikel 10 van de Woninghuurwet toe op grond waarvan een financiële instelling deze waarborg niet kan weigeren om redenen in verband met de kredietwaardigheid van de huurder, niettegenstaande de Wet op het statuut van en het besluit op de kredietinstellingen van 22 maart 1993. De Wet van 12 juni 1991 op het consumentenkrediet wordt eveneens buiten toepassing verklaard (artikel 10, § 1, vierde lid woninghuurwet). Hoewel de wetgever geen specifieke sanctie heeft ingevoerd ten aanzien van de weigerachtige financiële instelling, maakt deze door de wet opgelegde verbintenis krachtens artikel 1135 BW deel uit van de rekeningovereenkomst tussen de huurder en zijn bank.¹²⁰ De huurder beschikt aldus over de theoretische mogelijkheid de gedwongen uitvoering *in natura* van die verbintenis te eisen,

¹¹⁶ Beslagn. Gent 27 maart 2001, RW 2003-04, 671.

¹¹⁷ Brussel 14 juni 2002, JT 2003, 4 en TBH 2004, 175, noot J.-P. BUYLE en M. DELIERNEUX; J.-M. LETIER, *l.c.*, 72; Y. MERCHIEERS, *Le bail en général, o.c.*, 246, nr. 355; Y. MERCHIEERS, "De huurwaarborg", *o.c.*, 199, nr. 3; D. MEULEMANS, *l.c.*, 128, nr. 175.

¹¹⁸ Zie het model gevoegd als bijlage bij het Koninklijk besluit van 4 mei 2007 genomen in uitvoering van artikel 10, § 1, laatste lid, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek, BS 21 mei 2007.

¹¹⁹ N. BERNARD, "La loi du 25 avril 2007 et les nouvelles dispositions en matière de bail à loyer", *l.c.*, 519.

¹²⁰ A. VAN OEVELEN, "Wijzigingen in het (woning)huurrecht", *l.c.*, 304.

desgevallend onder verbeurte van een dwangsom of de uitvoering bij equivalent in de vorm van een schadevergoeding, voor zover de huurder erin slaagt zijn schade te bewijzen.

57. Naast de vaststelling dat het verlenen van een bankwaarborg een borgstelling van de financiële instelling ten aanzien van de verhuurder uitmaakt, kan worden vastgesteld dat de verhouding tussen de financiële instelling en de huurder het karakter van een kredietovereenkomst vertoont.¹²¹ De huurder is geen enkele debetrente verschuldigd aan de financiële instelling die de bankwaarborg verstrekt.

58. De banksector, met wiens opmerkingen bij het ontwerp geen rekening werd gehouden, staat weigerachtig tegenover de toepassing van deze verplichting. Het beroep tot nietigverklaring dat op 7 november 2007 door de grootbanken werd ingediend bij het Grondwettelijk Hof werd bij arrest van 1 september 2008 afgewezen.¹²² De bestreden bepaling strekt ertoe de toegang tot de huurmarkt te bevorderen en aldus past in het raam van het recht op behoorlijke huisvesting. De maatregel die op alle huurders van toepassing is, ongeacht hun financiële situatie, is relevant om dat doel te bereiken. Die doelstelling zou niet kunnen worden bereikt, indien de niet-kredietwaardig geachte kandidaat-huurders van het toekennen van de bankwaarborg zouden worden uitgesloten.¹²³

59. In de praktijk werd vastgesteld dat sommige banken deze vorm van kredietverlening weigeren of afhankelijk stellen van het betalen van vrij hoge dossierkosten door de huurder¹²⁴ (die dossierkosten lopen tot 300 euro op), wat deze mogelijkheid voor de door de wetgever beoogde doelgroep buitenspel zet¹²⁵ en daardoor in strijd komt met de doelstelling van de wet. Het Grondwettelijk Hof sluit niet uit dat een dergelijke praktijk op grond van de wettekst mogelijk is, maar wijst er op dat *“het strijdig (zou) zijn met de wet, indien die kosten niet evenredig zouden zijn met de aard van de verrichting, wat in voorkomend geval door de bevoegde rechter dient te worden nagegaan”*.¹²⁶

60. Wanneer de huurder kiest voor een bankwaarborg die gelijk is aan een bedrag van maximum drie maanden huur ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling, is het dat OCMW dat daarom verzoekt bij de financiële instelling. De financiële instelling staat daarop de waarborg toe ten gunste van de verhuurder en levert daarvan het bewijs af door middel van een bij koninklijk besluit vastgestelde standaardformulier. Aldus vindt hier een dubbele vorm van borgstelling plaats, de eerste door het OCMW ten gunste van de kredietinstelling, en de tweede door de kredietinstelling ten gunste van de verhuurder.¹²⁷ Deze vorm van huurwaarborg is bedoeld voor personen die een leefloon of een vervangingsinkomen genieten. Het OCMW kan zelf beslissen of het zich borg stelt voor de huurder zonder dat deze tot enige tegenprestatie gehouden is of een al dan niet symbolische bijdrage vragen.¹²⁸

¹²¹ Wij zien daarin geen tegenstrijdigheid, aangezien de verschillende kwalificatie een andere rechtsverhouding betreft; cf. evenwel A. VAN OEVELEN, “Wijzigingen in het (woning)huurrecht”, *l.c.*, 304.

¹²² GwH 1 september 2008, nr. 130/2008, *Huur* 2009, 46 en *BFR* 2009, 30, noot M. DAMBRE.

¹²³ GwH 1 september 2008, nr. 130/2008, *Huur* 2009, 46 en *BFR* 2009, 30, noot M. DAMBRE.

¹²⁴ Cf. J. COLAES, “Recente wijzigingen in de Huurwet 2006-2007”, *Huur* 2007, 158, nr. 180.

¹²⁵ M. DAMBRE, “Wijzigingen aan het huurrecht 2006-2007” in Instituut Notarieel recht, *Rechtskroniek voor het Notariaat*, deel 12, Brugge, die Keure, 2008, 180, nr. 45.

¹²⁶ GwH 1 september 2008, nr. 130/2008, *Huur* 2009, 46 en *BFR* 2009, 30, noot M. DAMBRE, overweging B.8.2. *in fine*.

¹²⁷ D. MEULEMANS, *l.c.*, 129, nr. 188.

¹²⁸ *Parl. St. Kamer* 2006-07, nr. 51-2873/001, 78 (memorie van toelichting).

61. Bij koninklijk besluit wordt het formulier vastgelegd waarmee de financiële instellingen ten aanzien van de verhuurders zullen bevestigen dat de huurwaarborg toegekend is, ongeacht de manier waarop deze waarborg wordt gevormd. Om begrijpelijke redenen van privacy en de wens om stigmatisering van de huurder te voorkomen, dient ervoor te worden gezorgd dat de verhuurder uit het document niet zou kunnen afleiden of de huurder zelf instaat voor de wedersamenstelling van de waarborg, dan wel of het OCMW hiervoor tussenkomt.¹²⁹ Bij Koninklijk Besluit van 4 mei 2007 werd het formulier vastgesteld in uitvoering van artikel 10, § 1, laatste lid woninghuurwet. Het formulier vermeldt de identificatiegegevens van de huurder, de verhuurder en de financiële instelling, alsook volgende bevestiging:

*“de financiële instelling bevestigt dat een huurwaarborg van€ zoals voorzien in de huurovereenkomst tussen de hierboven vernoemde huurder en verhuurder, toegekend is”.*¹³⁰

C. Vrijgave van de huurwaarborg

62. Er kan over de huurwaarborg worden beschikt, zowel ten voordele van de huurder als ten voordele van de verhuurder.¹³¹ Uit de (oorspronkelijke) wettekst blijkt dat er niet over de huurwaarborg kan worden beschikt ten voordele van derden of van de financiële instelling.¹³² Voorbehoud moet worden gemaakt voor het geval van de verhuurder die in samenloop komt met andere bevoorrechte schuldeisers en die de andere schuldeisers moet laten voorgaan op grond van de hogere rang van hun voorrecht of de anterioriteit van hun voorrecht binnen dezelfde rang.¹³³

63. Er zijn twee mogelijkheden om de huurwaarborg of de bankwaarborg¹³⁴ vrij te geven: ofwel hebben de partijen een akkoord bereikt, ofwel is er geen overeenstemming tussen de partijen, in welk geval een rechterlijke tussenkomst vereist is (artikel 10, § 3 woninghuurwet). Het schriftelijk akkoord tussen partijen of de rechterlijke beslissing vermeldt de bestemming van de vrij te geven bedragen: ofwel volledig aan de verhuurder, ofwel volledig aan de huurder, ofwel een gedeelte aan één van hen en het saldo aan de andere.¹³⁵

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

¹²⁹ Parl. St. Kamer 2006-07, nr. 51-2873/001, 77 (memorie van toelichting); Parl. St. Kamer 2006-07, nr. 51-2873/020, 13 (Verslag Lahaye-Battheu); Parl. St. Senaat 2006-07, nr. 3-2121/4, 10 (Verslag Willems en Zrihen).

¹³⁰ Koninklijk Besluit van 4 mei 2007 genomen in uitvoering van artikel 10, § 1, laatste lid, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek, BS 21 mei 2007.

¹³¹ Vergelijk met de voorheen geldende regeling van artikel 1752bis, § 1, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek.

¹³² A. VAN OEVELEN, *Overzicht van de recente ontwikkelingen in het huurrecht, o.c.*, 105, nr. 121.

¹³³ O. GUTT, *l.c.*, 133.

¹³⁴ Hiervoor kunnen ons inziens geen afwijkende contractuele afspraken in verband met een eventuele vervoegde opeisbaarheid bij een vervroegde beëindiging door de huurder worden gemaakt (zie de twijfel bij J. COLAES, *l.c.*, 159, nr. 187).

¹³⁵ Parl. St. Senaat 1982-83, nr. 556/1, 9 (memorie van toelichting).

mag ten vroegste na de beëindiging van de huurovereenkomst aan de financiële instelling worden overgemaakt.

65. Indien de partijen niet tot overeenstemming komen, moeten zij zich tot de rechtbank wenden. De rechtbank zal daarop over het lot van het creditsaldo op de huurwaarborgrekening of over de vrijgave van de bankwaarborg beslissen. Indien de huurder de verhuurder heeft aangemaand tot vrijgave van de huurwaarborgrekening, kan de huurder aanspraak maken op moratoire intresten tegen de wettelijke intrestvoet, die zal berekend worden zowel op de oorspronkelijke waarborgsom als op de ondertussen gelopen bankintresten.¹³⁶ De partij die de waarborgsom en de bankintresten wil deblokken, zal daartoe een gewoon afschrift van de rechterlijke beslissing moeten voorleggen aan de financiële instelling.

66. Indien de financiële instelling zou weigeren een schriftelijk akkoord of een vonnis met betrekking tot de vrijgave van een huurwaarborgrekening uit te voeren, kan er een vordering worden ingesteld teneinde een dwangsom voor het vrijmaken van de huurwaarborgrekening aan de financiële instelling op te leggen.¹³⁷

§ 7. DE WONINGKWALITEIT

A. Complementariteit van de federale en gewestelijke kwaliteitsnormen

67. Tijdens het vorige decennium werd een aanvang genomen met het uitvaardigen van kwaliteitsnormen voor een deel van de verhuurde onroerende goederen, meer bepaald voor de woningen, dit zijn de onroerende en roerende goederen of delen ervan die tot hoofdverblijfplaats van de huurder worden bestemd.¹³⁸ Artikel 2 van de woninghuurwet en het KB van 8 juli 1997¹³⁹ bevatten elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid, waaraan ten minste voldaan moet zijn bij de verhuring van een roerend of een onroerend goed als hoofdverblijfplaats.¹⁴⁰ Daarnaast zijn er, op grond van de concurrerende bevoegdheid¹⁴¹ van de gewesten op het gebied van huisvesting, gewestelijke kwaliteitsnormen.¹⁴² De correlatie tussen beide normenstelsels wordt bewerkstelligd doordat de wet van 25 april 2007¹⁴³ de aanhef van het eerste lid van artikel 2, § 2 van de woninghuurwet laat beginnen met de zinsnede “*Onverminderd de normen betreffende de woningen, opgesteld door de Gewesten bij de uitoefening van hun bevoegdheden...*”.¹⁴⁴

¹³⁶ Vred. Gent (II) 15 oktober 2001, *Huur* 2002, 141; zie ook M. CLAVIE, o.c., 260, nr. 18.

¹³⁷ M. DAMBRE en B. HUBEAU, o.c., 549, nr. 1387; P. VERSAILLES, l.c., 469.

¹³⁸ Artikel 1, § 1 woninghuurwet, zoals gewijzigd door artikel 377 van de Programmawet van 24 december 2002, BS 31 december 2002, ed. 1.

¹³⁹ BS 21 augustus 1997.

¹⁴⁰ Zie daarover M. DAMBRE, “Over huurgenot en woningkwaliteit”, in X, *Overeenkomstenrecht*, XXVIste PUC Willy Delva, Antwerpen, Kluwer, 2000, 287-302; M. DAMBRE en B. HUBEAU, o.c., 176-213, nrs. 404-524.

¹⁴¹ A. VAN OEVELEN, “De burgerrechtelijke en bestuursrechtelijke regeling van de woningkwaliteit in de Vlaamse en de federale regelgeving”, RW 2002-03, 1401-1419.

¹⁴² Voor Vlaanderen: Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, BS, 19 augustus 1997 en het Wooncodebesluit (B. VI. Reg. 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen, BS 30 oktober 1998); voor het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest: Ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode, BS 9 september 2003.

¹⁴³ Artikel 101 van de Wet van 25 april 2007 houdende diverse bepalingen (IV), BS 8 mei 2007.

¹⁴⁴ Aan de gewestelijke normen wordt over het algemeen een karakter van openbare orde toegekend. Strijdigheid met de gewestelijke normen kan daarom leiden tot de nietigheid van rechtswege van de huurovereenkomst, wat niet steeds een adequate sanctie is. Wij hebben eerder al betoogd dat de nietigheid van rechtswege de door de woninghuurwet uitgewerkte regeling, onder meer inzake renovatiehuurcontracten, saboteert en de eigen

De complementariteit van de federale en gewestelijke kwaliteitsnormen wordt beklemtoond doordat onder meer een overzicht van beide stelsels verplicht als bijlage dient te worden gevoegd bij de woninghuurcontracten die vanaf 18 mei 2007 (schriftelijk) worden gesloten (art. 11*bis* woninghuurwet).¹⁴⁵

B. Uitvoering verhuurdersherstellingen

68. Belangrijke delen van het algemeen huurrecht zijn van louter aanvullend recht, wat partijen de mogelijkheid biedt daarvan af te wijken. Dit geldt voor de bepalingen betreffende de levering van het gehuurde goed in goede staat van onderhoud,¹⁴⁶ het door de verhuurder te verrichten onderhoud in goede staat¹⁴⁷ en de vrijwaring voor gebreken van het gehuurde goed die het gebruik ervan verhinderen.¹⁴⁸ Het betreft in de regel bepalingen van aanvullend recht, zodat de contractpartijen bij de huurovereenkomst er volledig van kunnen afwijken.¹⁴⁹ Uitzonderingen op het aanvullend karakter worden gemaakt voor de beschermde status van de woninghuurder en de pachter¹⁵⁰. Voor woninghuurcontracten gesloten vanaf 18 mei 2007 is de verplichting van de verhuurder om in te staan voor alle herstellingen andere dan de huurherstellingen op grond van de nieuwe bepaling van artikel 2, § 2 van de woninghuurwet van dwingend recht.¹⁵¹ Aan de mogelijkheid om een renovatiehuurcontract te sluiten (artikel 8 woninghuurwet) werd niet geraakt, zodat op volstrekt wettelijke manier kan worden afgeweken van deze regeling van dwingend recht.¹⁵² De herstellingen ten laste van de verhuurder kunnen bij koninklijk besluit worden gedefinieerd. Terecht werd opgemerkt dat deze bepaling met betrekking tot de onderhoudsverplichting van de verhuurder tijdens de duur van de huurovereenkomst niet echt thuishoort in artikel 2 van de woninghuurwet, dat immers voorheen en voor het overige betrekking heeft op de staat van het gehuurde goed op het ogenblik van de ingetreding van de huurder, zodat het beter als een afzonderlijk artikel zou zijn ingevoegd.¹⁵³

doelstellingen van de Vlaamse Wooncode (het garanderen van huisvesting) doorkruist (zie hierover uitgebreid M. DAMBRE, “Over huurgenot en woningkwaliteit”, *o.c.*, 322-333, nrs. 420-428). Door de inschakeling van de gewestelijke normen in het keurslijf van artikel 2 van de woninghuurwet en de daarin bepaalde specifieke (en aangepaste) burgerlijke sancties van de gerechtelijke ontbinding van de overeenkomst of de gedwongen uitvoering van herstellingswerken door de verhuurder, lijkt de nietigheidssanctie niet de adequate sanctie te zijn die verplicht zou moeten worden toegepast door de rechter (M. DAMBRE, “Hoe nuttig is nietig? Bedenkingen bij de nietigverklaring van een huurcontract wegens een inbreuk op gewestelijke kwaliteitsnormen”, *T.Vred.* 2008, 114-122; *contra* N. BERNARD, “La loi du 25 avril 2007 et les nouvelles dispositions en matière de bail à loyer”, *l.c.*, 517).

¹⁴⁵ Ingevoegd door artikel 102 Wet van 25 april 2007 houdende diverse bepalingen (IV), *BS* 8 mei 2007. Zie voor het model van de bijlagen (waarvan er één versie per gewest bestaat): *KB* van 4 mei 2007, *BS* 21 mei 2007, *err. BS* 31 mei 2007, ed. 2.

¹⁴⁶ Artikel 1719, 1° en artikel 1720, eerste lid BW.

¹⁴⁷ Artikel 1719, 2° en artikel 1720, tweede lid BW.

¹⁴⁸ Artikel 1721 BW.

¹⁴⁹ M. DAMBRE, “Over huurgenot en woningkwaliteit”, *o.c.*, 279, nr. 370; H. DE PAGE, *Traité*, IV, 646, nr. 630; J. VANKERCKHOVE (dir.), *o.c.*, 418-419, nr. 575; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail. Régime général*, Brussel, De Boeck, 1993, 195, nr. 320; Y. MERCHIEERS, *Les Baux. Le bail en général*, Brussel, Larcier, 1997, 191, nr. 213.

¹⁵⁰ Artikel 56 pachtwet bepaalt dat overeenkomsten waarbij de pachter uitdrukkelijk of stilzwijgend afstand doet onder meer van de rechten die de artikelen 1720, tweede lid en 1721 BW hem verlenen voor niet bestaande worden gehouden.

¹⁵¹ Ingevoegd door artikel 101 wet van 25 april 2007 houdende diverse bepalingen (IV), *BS* 8 mei 2007. Artikel 2, § 2 woninghuurwet verwijst naar de door de Koning desgevallend uit te werken lijst, alsook naar de artikelen 1720, 1754 en 1755 BW, welke bepalingen voortaan van dwingend recht zijn in geval van woninghuur.

¹⁵² *Parl. St. Kamer* 2006-07, nr. 51-2873/020, 29 (Verslag Lahaye-Battheu); S. BEYAERT, *o.c.*, 164, nr. 42.

¹⁵³ A. VAN OEVELEN, “Wijzigingen in het (woning)huurrecht”, *l.c.*, 302 en 306.

69. Eveneens van aanvullend recht is de relatief beperkte lijst van herstellingen die het algemeen huurrecht ten laste van de huurder legt (artikel 1754 BW), waaraan in de huurpraktijk veelal diverse herstellingen ten laste van de huurder worden toegevoegd. Die laatste mogelijkheid is door de wetgever in artikel 2, § 2 van de woninghuurwet evenwel aan banden gelegd voor de woninghuurcontracten gesloten vanaf 18 mei 2007. Aan artikel 1755 BW¹⁵⁴ wordt voortaan op het gebied van woninghuur eveneens een dwingend karakter verleend; dit houdt in dat de herstelling van beschadigingen die geacht worden herstellingen ten laste van de huurder te zijn en die alleen het gevolg zijn van ouderdom of overmacht niet meer contractueel ten laste van de woninghuurder kunnen worden gelegd.

§ 8. DE GEVOLGEN VAN DE TEGENOPZEGGING VAN DE WONINGHUURDER

70. Bij herhaling heeft het Hof van Cassatie bevestigd dat de woninghuurder die wordt opgezegd door de verhuurder om het goed zelf te betrekken of het door zijn naaste familie te laten betrekken, elke aanspraak verliest op de vergoeding van achttien maanden huur wegens de niet-realisering van het opzeggingsmotief zonder dat de verhuurder daarvoor buitengewone omstandigheden kan bewijzen, indien de huurovereenkomst uiteindelijk niet eindigt door de opzegging gegeven door de verhuurder, maar door een tegenopzegging gegeven door de huurder.¹⁵⁵ Het Hof van Cassatie gaf als verantwoording voor zijn zienswijze dat de huurder enkel recht heeft op de in artikel 3, § 2, vierde lid van de woninghuurwet bepaalde vergoeding indien ook is voldaan aan de vereiste dat de huurovereenkomst is beëindigd door opzegging ervan door de verhuurder. Wanneer de huurder zelf de huurovereenkomst beëindigt voor het verstrijken van de opzeggingstermijn gegeven door de verhuurder, eindigt de huurovereenkomst door de opzegging gegeven door de huurder. Zij eindigt niet door een verkorting van de termijn van opzegging gegeven door de verhuurder. Door die opzegging voldoet de huurder niet meer aan de toepassingsvoorwaarden van artikel 3, § 2, vierde lid van de woninghuurwet om schadevergoeding te verkrijgen, aldus het Hof van Cassatie.

71. Die rechtspraak was niet vrij van kritiek.¹⁵⁶ Daarbij werd onder meer opgemerkt dat de verbintenissen die voor de verhuurder voortvloeien uit de eenzijdige rechtshandeling van de opzegging (naargelang de opzeggingsrond: het goed betrekken binnen één jaar na teruggave en gedurende twee jaar, de uitvoering van bouwwerken, het betalen van een vergoeding) ontstaan op het ogenblik dat de verhuurder de opzegging geeft en dat de vaststelling dat de tegenopzegging van de huurder de huurovereenkomst vroeger beëindigt, niet verklaart waarom de verbintenissen van de verhuurder ontstaan uit zijn eenzijdige rechtshandeling

¹⁵⁴ “Geen van de herstellingen die geacht worden herstellingen ten laste van de huurder te zijn, komt voor rekening van de huurder, wanneer alleen ouderdom of overmacht daartoe aanleiding hebben gegeven.”

¹⁵⁵ Cass. 22 juni 1998, *Arr.Cass.* 1998, 737, *Pas.* 1998, I, 780, *TBBR* 1999, 320, noot Y. MERCHERS en *T.Vred.* 2001, 332, noot B. KOHL; Cass. 15 september 2006, *TBO* 2007, 95, noot M. DAMBRE; Cass. 10 januari 2008, *RW* 2008-09, 535, noot A. VAN OEVELEN en *TBO* 2008, 107, noot; zie voor een overzicht M. DAMBRE, “Actuele ontwikkelingen algemeen huurrecht en woninghuur 2003-2009” in Instituut Notarieel recht, *Rechtskroniek voor het Notariaat*, deel 15, Brugge, die Keure, 2009, 87-89; R. VAN RANSBEECK, “Het principe van de negenjarige duur en de opzegmogelijkheden” in A. VAN OEVELEN (ed.), *Woninghuur*, reeks Huurrecht, 2, Brugge, die Keure, 2009, 123-125.

¹⁵⁶ Zie M. DAMBRE, “Knelpunten woninghuur” in A. VERBEKE (ed.), *Knelpunten Huur*, Reeks *Knelpunten Contractenrecht*, 1, Antwerpen – Groningen – Oxford, Intersentia, 2003, 35-36; M. DAMBRE en B. HUBEAU, *Woninghuur in APR*, Antwerpen, Story-Scientia, 2002, 345, nr. 916; B. KOHL, “Le sort des obligations du bailleur en cas de contre-préavis du locataire” (noot onder Cass. 22 juni 1998), *T.Vred.* 2001, 335, voetnoot 3.

zouden worden opgeheven. Enkel omwille van buitengewone omstandigheden, in de zin van artikel 3, §§ 2 en 3 van de woninghuurwet, zou de verhuurder van die verbintenissen kunnen worden vrijgesteld. Ondanks die kritiek bevestigde het Hof van Cassatie bij herhaling zijn rechtspraak in arresten van 15 september 2006 en 10 januari 2008, zodat gedacht kon worden dat dit discussiepunt definitief was beslecht.

72. Het Grondwettelijk Hof komt in zijn arrest van 26 november 2009 tot de tegenovergestelde oplossing, vertrekkend vanuit een analyse van de bedoeling van de wetgever, het beschermingsdoel van de woninghuurwet ten aanzien van de huurder en het grondrecht op behoorlijke huisvesting. Daarbij word onder meer verwezen naar amendementen bij de hervorming van de woninghuurwet in 1997 die ertoe strekten de uitzettingsvergoeding voor de huurder te beperken in geval van tegenopzegging na een opzegging op grond van artikel 3, § 4 van de woninghuurwet, dit is de opzegging door de verhuurder zonder motief maar met betaling van een vergoeding. Het Grondwettelijk Hof stelt vast dat die amendementen werden verworpen en beklemtoont dat tijdens de parlementaire voorbereiding nooit is overwogen erin te voorzien dat de tegenopzegging van de huurder de verhuurder van zijn verplichtingen zou vrijstellen. De interpretatie dat de verplichtingen ten laste van de verhuurder zouden worden tenietgedaan door het effect van de tegenopzegging door de huurder schendt het gelijkheidsbeginsel, door zonder enige verantwoording de huurders verschillend te behandelen naargelang zij al dan niet gebruik maken van hun mogelijkheid om de huurovereenkomst op te zeggen, waarbij de uitoefening van die mogelijkheid is gewild teneinde het recht op huisvesting van de huurder, gewaarborgd bij artikel 23 van de Grondwet, te versterken.¹⁵⁷ Hoewel de prejudiciële vraag waarover het Grondwettelijk Hof uitspraak deed een opzegging voor eigen gebruik van de verhuurder betrof, kan dezelfde redenering worden doorgetrokken naar de tegenopzegging die volgt op een opzegging van de verhuurder om verbouwingen uit te voeren (artikel 3, § 3 woninghuurwet) of op een opzegging zonder motivering, maar met betaling van een vergoeding (artikel 3, § 4 woninghuurwet).

§ 9. POGING TOT VERZOENING

73. Sinds 10 januari 2003 bestond er op grond van artikel 1344septies van het Gerechtelijk Wetboek de verplichte voorafgaande oproeping in verzoening voor hoofdvorderingen betreffende achterstallige huur, aanpassing van de huurprijs en uithuiszetting inzake woninghuur.¹⁵⁸ De wetgever is al in 2008 teruggekomen op dit procedureel voorschrift en opteerde voor een verzoeningspoging door de rechter bij aanvang van de procedure ten gronde.¹⁵⁹ Voor de afschaffing van de vroegere regeling werd het argument gebruikt van de veronderstelde overbelasting van de vrederechters en het tijdverlies¹⁶⁰, dat voornamelijk betrekking heeft op procedures waarbij de huurder verstek laat gaan. Vraag is of hierdoor niet

¹⁵⁷ GwH 26 november 2009, *NjW* 2009, 896, noot M. DAMBRE, “Requiem voor de cassatierechtspraak met betrekking tot de gevolgen van de tegenopzegging van de woninghuurder”, 899.

¹⁵⁸ Ingevoegd door artikel 375 van de Programmawet van 24 december 2002, *BS* 31 december 2002, ed. 1.

¹⁵⁹ Artikel 1344septies Ger.W. werd in die zin gewijzigd bij wet van 18 juni 2008 tot wijziging van het Gerechtelijk Wetboek wat betreft de procedure inzake bepaalde huurgeschillen (*BS* 14 juli 2008).

¹⁶⁰ *Parl. St.* Kamer 2007-08, nr. 52-815/004, 46 (Verslag Landuyt); *Parl. St.* Senaat 2007-08, nr. 4693/5, 2 (Verslag Delpérée).

de kans is verkeken om buiten een procedure ten gronde een gesprek tussen partijen op een informele en kosteloze manier te organiseren.¹⁶¹

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

“Dit artikel is van toepassing op elke hoofdvordering ingeleid bij verzoekschrift, bij dagvaarding of bij vrijwillige verschijning betreffende de huur van woningen. Onverminderd het bepaalde in de artikelen 731, eerste lid, 732 en 733 poogt de rechter de partijen te verzoenen. Indien de partijen niet tot verzoening komen of in geval van verstek, wordt de procedure ten gronde behandeld. Het vonnis vermeldt dat de partijen niet tot verzoening kwamen.”

Het toepassingsgebied werd uitgebreid tot alle geschillen betreffende de “huur van woningen”, wat ruimer is dan de huur van woningen die tot hoofdverblijfplaats dienen (dit zijn de woninghuurovereenkomsten in de zin van artikel 1 woninghuurwet); daardoor is de bepaling onder meer ook van toepassing op de verhuring van studentenkamers.¹⁶²

Het verzuim van de poging tot verzoening op de inleidingszitting, waarvoor de wetgever opnieuw geen sanctie vermeldt, heeft niet de nietigheid van de verdere proceshandelingen tot gevolg.¹⁶³

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

75. Ter herinnering:

- Elke vordering inzake pacht is *niet-ontvankelijk* indien niet vooraf ter minnelijke schikking voor de vrederechter wordt opgeroepen. Het verzoek heeft dezelfde gevolgen als een dagvaarding voor zover de vordering ten gronde wordt ingesteld binnen de maand na het p.v. van niet-verzoening (zie art. 1345 Ger.W.).
- Inzake handelshuur *kan* de eiser laten oproepen ter minnelijke schikking. Het verzoek heeft, wat de door de wet gestelde termijnen betreft, dezelfde gevolgen als een dagvaarding voor zover de vordering wordt ingesteld binnen de 30 dagen na het p.v. van niet-verzoening (art. 30 handelshuurwet).

¹⁶¹ Zie de uiteenzetting van de vertegenwoordiger van het Koninklijk Verbond van Belgische Vrede- en Politierechters op de hoorzitting van de Commissie voor de Justitie van de Senaat, *Parl. St.* Senaat 2007-08, nr. 4-693/5, 6 (Verslag Delpérée).

¹⁶² *Parl. St.* Kamer 2007-08, nr. 52-815/004, 14 (Verslag Landuyt).

¹⁶³ Zie C. CAUFFMAN, "Hervorming van de verzoeningspoging bij hoofdvorderingen inzake de huur van woningen", *RW* 2008-09, 254, die hierbij een analogische toepassing bepleit van een uitspraak met betrekking tot het verzuim om een door de milieuwetgeving voorgeschreven verzoeningspoging te organiseren (*Cass.* 30 oktober 2003, *Arr.Cass.* 2003, 1998 en *RW* 2004-05, 976, noot B. ALLEMEERSCH).

DEEL II. HANDELSHUUR

76. In dit tweede deel bespreken wij enkele actuele ontwikkelingen op het gebied van handelshuur, voornamelijk aan de hand van recente arresten van het Hof van Cassatie.¹⁶⁴

§ 1. TOEPASSINGVOORWAARDEN EN KWALIFICATIE

A. Vijf cumulatieve toepassingvoorwaarden

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

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

78. De voorwaarde van het in contact staan met het publiek¹⁶⁵, dit is het rechtstreekse contact met de komende en de gaande man, sluit dienstverlenende beroepen zoals een (burgerlijke) revisorenvennootschap¹⁶⁶, een boekhouder-fiscalist¹⁶⁷ of een bejaardentehuis¹⁶⁸ van de toepassing van de handelshuurwet uit.

Uiteraard belet niets dat partijen in een dergelijk geval vrijwillig en uitdrukkelijk het statuut van de handelshuurwet op hun huurcontract van toepassing verklaren.¹⁶⁹

¹⁶⁴ Dit deel van de tekst is gebaseerd op M. DAMBRE, “Actuele ontwikkelingen handelshuur 2003-2009” in Instituut Notarieel recht, *Rechtskroniek voor het Notariaat*, deel 16, Brugge, die Keure, 2010.

¹⁶⁵ Zie ook Cass. 17 juni 2004, *Arr.Cass.* 2004, 1134, *Pas.* 2004, 1079, *RABG* 2005, 584 en *RW* 2006-07, 958.

¹⁶⁶ Vred. Moeskroen-Komen-Warneton 18 maart 2002, *RNB* 2002, 361.

¹⁶⁷ Vred. Leuven 25 september 2003, *Huur* 2003, 200.

¹⁶⁸ Vred. Gent 18 februari 2003, *TGR* 2003, 11.

¹⁶⁹ Zie voor het principe: Cass. 10 juni 1954, *Arr. Cass.* 1954, 649; Cass. 5 februari 1971, *Arr.Cass.* 1971, 548 en *Pas.* 1971, I, 521; M. DAMBRE, *De huurprijs. Analyse van de financiële verbintenissen van de huurder en onderzoek naar de mogelijkheid tot objectivering van de woninghuurprijzen*, Brugge, die Keure, 2009, 58, nr. 112; M. LA HAYE en J. VANKERCKHOVE, *Les baux commerciaux* in *Novelles*, Droit civil, VI, Brussel, Larcier, 1984, 73, nr. 1523.

B. Hoofdverblijfplaats handelshuurder of onderhuurder

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

Om het statuut van de huurovereenkomst te bepalen, gaat men na welke bestemming overweegt, hoofdverblijfplaats dan wel het voeren van een kleinhandel of ambacht. Is de bewoning ondergeschikt aan de hoofdbestemming van de handelsuitbating, dan is de woninghuurwet niet van toepassing op het gebruik van de woonvertrekken door de handelshuurder.¹⁷⁰ Het economisch element is daarbij bepalend, zodat de handelshuurwet ook van toepassing kan zijn al wordt er maar één lokaal voor de handel of ambacht bestemd.¹⁷¹

80. De gedeeltelijke onderverhuring toegestaan door de handelshuurder met de bedoeling om onderhuurders hun hoofdverblijfplaats in het goed te laten vestigen, onderwerpt de overeenkomst niet aan de bijzondere regels inzake de woninghuurovereenkomsten, meer bepaald wat betreft de staat van het goed. De hoofdhuurovereenkomst blijft onderworpen aan het gemeen recht en aan de handelshuurwet. De onderhuurovereenkomst is slechts aan bepaalde regels m.b.t. de woninghuur onderworpen, meer bepaald voor wat betreft het afstemmen van de duur van de onderhuur op die van de hoofdhuur, zoals artikel 11bis van de handelshuurwet bepaalt.¹⁷²

§ 2. DUUR EN BEËINDIGING VAN DE HANDELSHUUR

A. Handelshuur van onbepaalde duur

81. Uit artikel 3, eerste lid, van de handelshuurwet volgt dat een handelshuur waarvan de partijen geen duur, een onbepaalde duur of een kortere duur dan de in dit artikel bepaalde duur van negen jaar, hebben bepaald, van rechtswege negen jaar bedraagt. Een handelshuurovereenkomst voor onbepaalde duur is bijgevolg uitgesloten. De enige uitzondering daarop is artikel 14, derde lid van de handelshuurwet. Deze uitsluiting van een huur van onbepaalde duur, behalve in het in artikel 14, derde lid bepaalde geval, strekt tot bescherming van zowel de huurder als de verhuurder.¹⁷³

B. Beëindiging van de handelshuur in onderling akkoord

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

Een arrest van het Hof van Cassatie van 15 november 2002 maakt duidelijk dat het verzuim van de wettelijke formaliteiten niet tegen de huurder kan worden ingeroepen, bijvoorbeeld om hem te verplichten tot verdere uitvoering van de handelshuur. De wettelijke voorwaarde het

¹⁷⁰ Vred. Veurne-Nieuwpoort 20 juni 2002, *T.Vred.* 2004, 66 en *RW* 2004-05, 473.

¹⁷¹ M. DAMBRE en B. HUBEAU, *Woninghuur in APR*, Antwerpen, Story-Scientia, 2002, 140, nr. 325.

¹⁷² Rb. Brussel 13 september 2007, *T.Vred.* 2009, 390

¹⁷³ Cass. 14 januari 2008, *TBO* 2008, 110 met noot A. COPPENS.

akkoord van de partijen, waarbij zij de lopende huur hebben beëindigd, vast te stellen bij authentieke akte of bij een voor de rechter afgelegde verklaring, is van dwingend recht in het belang van de huurder. De door een regel van dwingend recht beschermde partij kan niet verplicht worden zich te beroepen op de relatieve nietigheid die volgt uit de schending van die regel. Wanneer de partijen een handelshuurovereenkomst hebben beëindigd met hun wederzijds akkoord, zonder dat dit is vastgesteld bij authentieke akte of bij een voor de rechter afgelegde verklaring, kan de huurder afzien van de daaruit voortvloeiende nietigheid en zodanige beëindiging bewijzen.¹⁷⁴

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

83. Deze op het eerste gezicht ruime formulering gaat niet verder dan wat al uit eerdere rechtspraak van het Hof van Cassatie kon worden afgeleid¹⁷⁵. In die arresten was het telkens de verhuurder die zich had beroepen op een andere vorm van beëindiging, zodat de beschermende dwingende bepaling in het voordeel van de huurder in elk van die gevallen diende te worden toegepast.¹⁷⁶

Op grond van het cassatiearrest van 15 november 2002 kan worden gesteld dat in geval van betwisting met betrekking tot de beëindiging van de handelshuurovereenkomst in onderling akkoord dient te worden nagegaan welke partij de vervroegde beëindiging van de handelshuurovereenkomst inroept en welke partij er de nietigheid van inroept. Aan de verhuurder lijkt een argument tegen de geldigheid van een beëindigingsovereenkomst gesloten in strijd met de formele voorwaarden ontnomen te zijn, ten gevolge van de vaststelling dat de wettelijke formaliteiten enkel ter bescherming van de huurder gelden. Het is bijgevolg enkel de huurder die zich op de relatieve nietigheid kan beroepen, maar hij kan er afstand van doen. De huurder zal zich niet op de nietigheid kunnen beroepen in geval van uitvoering van de beëindigingsovereenkomst, aangezien hij in geval van vertrek uit het gehuurde goed de relatieve nietigheid van de beëindiging, vastgesteld in een andere vorm dan een authentieke akte, heeft bevestigd. Die nietigheid is bijvoorbeeld niet gedekt indien de huurder de lokalen niet heeft ontruimd en nog in het bezit van de sleutel is.¹⁷⁷

¹⁷⁴ Cass. 15 november 2002, *Arr.Cass.* 2002, 2485, *Pas.* 2002, 2192, *Huur* 2003, 68 en *RW* 2005-06, 141; zie ook K. VANHOVE, "Actualia handelshuur", *CBR-Jaarboek 2006-2007*, Intersentia, Antwerpen-Oxford, 2007, 54, nr. 7.

¹⁷⁵ Zie Cass. 27 mei 1983, *Arr.Cass.* 1982-83, 1183, *RW* 1984-85, 686 en *Pas.* 1983, I, 1078; Cass. 21 september 1978, *Arr.Cass.* 1978-79, 90; Cass. 14 september 1990, *Arr.Cass.* 1990-91, 48; Cass. 17 februari 1995, *RW* 1994-95, 1396.

¹⁷⁶ M. DAMBRE en F. LOGGHE, "Huurrecht: actuele ontwikkelingen inzake algemeen huurrecht, woninghuur, handelshuur en pacht" in Instituut Notarieel recht, *Rechtskroniek voor het Notariaat*, deel 2, Brugge, die Keure, 2003, 209-210, nr. 164.

¹⁷⁷ Vred. Kortrijk 12 februari 2003, *Huur* 2003, 151.

§ 3. HUURPRIJSHERZIENING

A. Dwingend recht

84. Artikel 6 van de handelshuurwet regelt de mogelijkheid tot herziening van de handelshuurprijs. Partijen hebben het recht om bij het verstrijken van elke driejarige periode de herziening van de huurprijs aan de vrederechter te vragen. Zij moeten daarbij bewijzen dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed ten gevolge van nieuwe omstandigheden ten minste 15% hoger of lager is dan de huurprijs die in de huurovereenkomst is bepaald of bij de laatste herziening is vastgesteld (artikel 6, eerste lid handelshuurwet).¹⁷⁸ In een arrest van 25 april 2003 wees het Hof van Cassatie erop dat artikel 6, eerste lid van de handelshuurwet van dwingend recht is ter bescherming van zowel de huurder als de verhuurder en geldt niettegenstaande daarmee strijdige bedingen in de huurovereenkomst, zonder dat partijen verplicht zijn eerst de nietigverklaring ervan te vorderen.¹⁷⁹ Die rechtspraak is een gevolg van de vaststelling dat het recht om zich op artikel 6 van de handelshuurwet te beroepen rechtstreeks uit de wet voortvloeit, zodat de partij die er zich op wil beroepen niet eerst de nietigheid van een met de wet strijdig beding moet vorderen. Daardoor wordt de partij die de nietigheid inroept ook niet gehinderd door de tienjarige verjaringstermijn van artikel 1304 van het Burgerlijk Wetboek, waaruit kan worden geconcludeerd dat het sanctiemechanisme in een dergelijk geval autonome werking heeft, zonder enige rechterlijke tussenkomst.¹⁸⁰

B. Referentiehurprijs

85. Een huurprijsherziening kan slechts worden toegestaan indien de normale huurwaarde van het goed ten gevolge van nieuwe omstandigheden met ten minste 15% is gewijzigd. Daartoe moet een vergelijking worden gemaakt tussen de normale huurwaarde bij aanvang van de huur, welk begrip als referentiehurprijs te verkiezen is boven een letterlijke toepassing van de wettekst die verwijst naar de tussen partijen overeengekomen of door de rechter bepaalde huurprijs, en de normale huurwaarde op het ogenblik van de vraag tot huurprijsherziening.¹⁸¹ Men dient immers met elkaar vergelijkbare waarden te vergelijken om de invloed van nieuwe omstandigheden, in de door de wet vereiste mate, te kunnen vaststellen.

C. Nieuwe omstandigheden

86. De evolutie van de normale huurwaarde moet het gevolg zijn van nieuwe omstandigheden, dit zijn objectieve omstandigheden die niet aanwezig waren bij het sluiten van de huurovereenkomst, die op dat ogenblik niet in aanmerking werden of konden worden genomen en die gedurende de volledige volgende driejarige periode een duurzame invloed op

¹⁷⁸ Zie daarover K. VANHOVE, "De herziening van de handelshuurprijs", *TBO* 2009, 62-71.

¹⁷⁹ Cass. 25 april 2003 *Arr.Cass.* 2003, 1042, *Pas.* 2003, 877, *RW* 2005-06, 943 en *TBBR* 2005, 42, noot P. WERY.

¹⁸⁰ K. VANHOVE, "Actualia handelshuur", *CBR-Jaarboek 2006-2007*, Intersentia, Antwerpen-Oxford, 2007, 65-66, nr. 22.

¹⁸¹ Zie recent in die zin: Rb. Hasselt 16 maart 2009, *TBO* 2009, 194; M. DAMBRE, *De huurprijs. Analyse van de financiële verbintenissen van de huurder en onderzoek naar de mogelijkheid tot objectivering van de woninghuurprijzen*, Brugge, die Keure, 2009, 202-203, nrs. 452-453; K. VANHOVE, "De herziening van de handelshuurprijs", *TBO* 2009, 65-66, nr. 7; *contra* Vred. Antwerpen 28 maart 2007, *Huur* 2007, 100; M. LA HAYE en J. VANKERCKHOVE, *Les baux commerciaux, Le louage de choses*, II, *Les baux commerciaux*, in *Les Nouvelles, Droit civil*, VI, Brussel, Larcier, 1984, 124, nr. 1629.

de normale huurprijs zullen hebben, in de wettelijk vereiste mate.¹⁸² Door de huurder uitgevoerde werken vallen daar niet onder, net zomin als de stijging van de levensduurte indien het huurcontract een indexeringsbeding bevat.¹⁸³ De meerwaarde die resulteert uit de gedeeltelijke heropbouw van het gebouw na een ramp, maakt wel een nieuwe omstandigheid uit die een verhoging van de huurprijs rechtvaardigt indien de huurwaarde daardoor ten minste 15% hoger ligt.¹⁸⁴

87. Alleen de omstandigheden die niet in aanmerking konden worden genomen bij het vaststellen van de basishuurprijs, omdat zij toen niet voorhanden waren en zich sindsdien hebben voorgedaan, kunnen als nieuwe omstandigheden ter verantwoording van de herziening van de huurprijs gelden.¹⁸⁵ In twee cassatiearresten van 8 januari 2007 wordt beklemtoond dat de wetgever niet vereist dat de nieuwe omstandigheden onvoorzienbaar zijn. Bijgevolg is de “onvoorzienbaarheid” van de nieuwe omstandigheden geen toepassingsvoorwaarde voor een huurprijsherziening.¹⁸⁶ Daaruit volgt dat als nieuwe omstandigheden kunnen worden beschouwd, die elementen die niet bestonden op het ogenblik van de contractsluiting en gegevens waarmee partijen geen rekening hebben gehouden bij de huurprijsbepaling. De gelijkkluidende cassatiearresten van 8 januari 2007 maken duidelijk dat ook voorzienbare omstandigheden die zich sinds de bepaling van de huurprijs hebben voorgedaan “nieuw” kunnen zijn in de zin van artikel 6 van de handelshuurwet. Dit betekent uiteraard niet dat onvoorzienbare ontwikkelingen geen nieuwe omstandigheden zouden kunnen zijn.¹⁸⁷

§ 4. VERBOUWINGSWERKEN UITGEVOERD DOOR DE HUURDER

88. De handelshuurder heeft het recht het gehuurde goed aan te passen aan zijn handelsactiviteiten en daartoe inrichtings- en verbouwingswerken uit te voeren. In tegenstelling tot de situatie in het algemeen huurrecht kan de verhuurder de uitvoering van dergelijke werken door middel van een contractueel beding niet geheel verbieden. De artikelen 7 en 9 van de handelshuurwet bepalen aan de zijde van de huurder het recht van dwingende aard om, binnen bepaalde voorwaarden, verbouwingswerken op te dringen aan de verhuurder; deze bepalingen gelden enerzijds ter bescherming van de huurder aan wie het recht niet kan worden ontzegd om bepaalde werken uit te voeren ter aanpassing van het gehuurde pand aan de er uitgebate kleinhandel, maar anderzijds ter bescherming van de verhuurder voor wie de gebeurlijke vergoeding van die werken bij het vertrek van de huurder moet beperkt blijven; daarnaast staat het de partijen vrij overeen te komen volgens het gemene recht.¹⁸⁸

¹⁸² Zie voor meer bijzonderheden: M. DAMBRE, *De huurprijs. Analyse van de financiële verbintenissen van de huurder en onderzoek naar de mogelijkheid tot objectivering van de woninghuurprijzen*, Brugge, die Keure, 2009, 204-211 nrs. 458-469.

¹⁸³ Rb. Hasselt 16 maart 2009, *TBO* 2009, 194.

¹⁸⁴ Cass. 3 mei 2002, *Arr. Cass.* 2002, 1187 en *Pas.* 2002, 1061.

¹⁸⁵ Cass. 11 februari 1972, *Arr. Cass.* 1972, 543 en *Pas.* 1972, I, 542; Cass. 8 januari 2007, *Pas.* 2007, 37, *TBBR* 2007, 379, noot S. MOSSELMANS en *TBO* 2007, 109 noot K. VANHOVE; Cass. 8 januari 2007, *TBBR* 2007, 379, noot S. MOSSELMANS.

¹⁸⁶ Cass. 8 januari 2007, *Pas.* 2007, 37, *TBBR* 2007, 379, noot S. MOSSELMANS en *TBO* 2007, 109 noot K. VANHOVE; Cass. 8 januari 2007, *TBBR* 2007, 379, noot S. MOSSELMANS.

¹⁸⁷ M. DAMBRE, *De huurprijs. Analyse van de financiële verbintenissen van de huurder en onderzoek naar de mogelijkheid tot objectivering van de woninghuurprijzen*, Brugge, die Keure, 2009, 205, nr. 459.

¹⁸⁸ Cass. 3 juni 2004, *Arr. Cass.* 2004, 982, *Pas.* 2004, 960 en *RW* 2004-05, 1143 noot D. MERTENS.

89. Dit arrest illustreert dat een principiële bescherming voor de huurder voldoende evenwichtig moet zijn voor de verhuurder en dat de belangen van de beide partijen in de weegschaal worden gelegd. Het Hof van Cassatie verwerpt in dit arrest de stelling dat partijen niet buiten het raam van de artikelen 7 tot 9 van de handelshuurwet een eigen regeling met betrekking tot de toelating van verbouwingswerken zouden kunnen overeenkomen. Integendeel, het arrest beklemtoont dat de contractvrijheid met betrekking tot de toelating van verbouwingswerken, het lot en de vergoedingsregeling ervan op het einde van de huur voorrang heeft en dat de dwingende regeling, die slechts een ondergrens vormt, in dat geval niet van toepassing is.

90. In een arrest van 20 oktober 2003 maakt het Hof van Cassatie duidelijk dat de regeling van artikel 9 van de handelshuurwet geen algemene draagwijdte heeft, maar enkel het lot van de verbouwingswerken op het einde van de huur regelt in het raam van de toepassing van artikel 7 van de handelshuurwet. Het arrest stelt dat artikel 9 eerste lid van de handelshuurwet, behoudens andersluidende overeenkomst, het lot van de op kosten van de huurder uitgevoerde verbouwingswerken regelt, evenals de vergoedingsregeling dienaangaande. Uit de plaats van artikel 9 in de handelshuurwet en uit de parlementaire voorbereiding volgt dat de vergoedingsregeling enkel betrekking heeft op de in artikel 7 bepaalde werken waarvan de kosten derhalve het bedrag van drie jaar huur niet te boven gaan. Het bestreden vonnis dat de verhuurder met toepassing van artikel 9 van de handelshuurwet veroordeelt tot vergoeding van de door de huurder uitgevoerde verbouwingswerken, niettegenstaande het oordeelt dat de door de huurder uitgevoerde verbouwingswerken een kostprijs van meer dan drie jaar huur bedragen en dat tussen de partijen geen overeenkomst bestaat dat de verhuurder de huurder voor die werken moet vergoeden, schendt bijgevolg artikel 9 van de handelshuurwet.¹⁸⁹

§ 5. HUUROVERDRACHT EN ONDERHUUR

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

91. De verplichting om een ontwerp van akte van huuroverdracht of van onderverhuring aan de verhuurder te betekenen, houdt alleen in dat de huurder op de wettelijk bepaalde wijze kennis geeft van alle gegevens van de huuroverdracht of van de onderverhuring die tussen de huurder en de overnemer vooraf zijn overeengekomen.¹⁹⁰ Hieruit wordt afgeleid dat het Hof impliciet (maar terecht) beslist heeft dat de gegevensverschaffing (zoals de prijs of de wijze van betaling) betreffende de overdracht of verhuuring van de handelszaak niet vereist is.¹⁹¹

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

¹⁸⁹ Cass. 20 oktober 2003, *Arr.Cass.* 2003, 1898, *Pas.* 2003, 1637, *RW* 2003-04, 1344, noot S. MOSSELMANS, *TBO* 2004, 97, noot K. VANHOVE en *T.Vred.* 2005, 135, noot M. DAMBRE.

¹⁹⁰ Cass. 29 april 2004, *Arr.Cass.* 2004, 736, *Pas.* 2004, 730, *RABG* 2005, 591, *RW* 2006-07, 1357 en *T.Not.* 2006, 314.

¹⁹¹ K. VANHOVE, "Actualia handelshuur", *CBR-Jaarboek 2006-2007*, Intersentia, Antwerpen-Oxford, 2007, 72, nr. 72.

uitgevoerd voor het verstrijken van de termijn voor zijn verzet; nu het verstrijken van de termijn van verzet of de afwijzing van zulk verzet slechts kan terugwerken tot aan de betekening van de overdracht aan de verhuurder, kan deze de verbreking van de huurovereenkomst eisen in geval de overdrachtsovereenkomst tussen de huurder en de overnemer wordt uitgevoerd vooraleer de overdracht hem is betekend en de rechter die tekortkoming aan het verbod van huuroverdracht voldoende zwaarwichtig acht.

93. De rechtspraak op grond waarvan alleen het feit van de overdracht van schuldvordering aan de gecedeerde schuldenaar ter kennis moet worden gebracht, welke regel van toepassing is in geval van de overdracht van handelshuur, werd bevestigd in een arrest van 5 mei 2008. Krachtens artikel 1690, tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, kan de overdracht van de schuldvordering tegen de schuldenaar worden aangevoerd vanaf het ogenblik dat zij aan de gecedeerde schuldenaar ter kennis werd gebracht of door hem werd erkend. De in die bepaling voorgeschreven kennisgeving moet alleen betrekking hebben op het feit van de overdracht. Een dergelijke kennisgeving kon zelfs worden afgeleid uit de brief waarmee de onderhuurder de huurhernieuwing rechtstreeks aan de verhuurder aanvroeg.¹⁹²

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

94. Specifiek aan de regeling van de onderhuur in geval van handelshuur is dat er in bepaalde gevallen waarin de hoofdhurovereenkomst een einde neemt, een rechtstreekse huurrelatie ontstaat tussen de onderhuurder en de verhuurder. Artikel 11, II, derde lid van de handelshuurwet bepaalt dat indien de hoofdhuur door de schuld, op het initiatief of met de instemming van de hoofdhuurder een einde neemt voor het einde van de huurtijd, de onderhuurder rechtstreekse huurder wordt van de verhuurder, onder voorwaarden in onderlinge overeenstemming te bepalen. Komen de partijen niet tot overeenstemming dan bepaalt de rechter, daartoe aangezocht door de meest gerede partij, die voorwaarden naar billijkheid en past hij, wat de huurprijs betreft, het in artikel 19 handelshuurwet bepaalde toe (bepaling van de huurprijs door vergelijking met de normale huurwaarde van gelijksoortige verhuurde goederen in de buurt).

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

¹⁹² Cass. 5 mei 2008, RABG 2008, 1213.

m.b.t. de mogelijkheid tot huurprijsherziening moet worden berekend op grond van de datum waarop de oorspronkelijke handelshuur is ingegaan.¹⁹³

C. Huuroverdracht – hoofdelijke aansprakelijkheid oorspronkelijke huurder

96. Volgens artikel 11.III van de handelshuurwet blijft de oorspronkelijke huurder hoofdelijk gehouden tot alle uit de aanvankelijke huur voortvloeiende verplichtingen in geval van overdracht van de gezamenlijke rechten van de hoofdhuurder of ingeval van volledige onderverhuring met overdracht van de handelszaak. De hoofdelijke gebondenheid van de oorspronkelijke huurder, bij overdracht van de gezamenlijke rechten van de hoofdhuurder, strekt zich uit ten aanzien van iedere opeenvolgende overnemer (bedoeld wordt iedere opeenvolgende overdrager). Deze hoofdelijkheid is beperkt tot het einde van de aanvankelijke huur, ongeacht de wijze waarop die beëindigd wordt. In voorkomend geval slaat de hoofdelijkheid op alle uit de aanvankelijke huur voortvloeiende verplichtingen die met de beëindiging gepaard gaan.¹⁹⁴

§ 6. HUURHERNIEUWING

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

97. Artikel 14, eerste lid van de handelshuurwet, dat bepaalt hoe de huurder voor het einde van de lopende huur zijn recht op huurhernieuwing kan uitoefenen, is van dwingend recht ten voordele van de beschermde partij, en in dit geval is dat de verhuurder. Alleen de verhuurder kan van die dwingende bepaling afstand doen en dit enkel wanneer de daarin bepaalde termijn voor de aanvraag tot huurhernieuwing reeds is aangevangen. Een overeenkomst van huurhernieuwing die wordt gesloten voordat de in art. 14, eerste lid, van het handelshuurwet bepaalde termijn is ingegaan (d.w.z. vóór de achttiende maand voor het verstrijken van de handelshuur), tussen een huurder en een partij die nog geen verhuurder is op het ogenblik van het sluiten van de overeenkomst, ook al wordt die gesloten onder de opschortende voorwaarde dat die partij verhuurder wordt, is relatief nietig en kan geen gevolg hebben wanneer de verhuurder geworden partij zich op de nietigheid ervan beroept.¹⁹⁵ Ongeacht de particulariteit dat dit arrest uitspraak deed over een geval waarin er met een toekomstige verhuurder al een akkoord was gesloten over de voorwaarden van de huurhernieuwing buiten de wettelijke termijn, valt hieruit af te leiden dat het derhalve niet mogelijk is om vrijstelling van de formaliteiten van artikel 14 te verlenen en voorafgaande akkoorden met de verhuurder te sluiten vooraleer de wettelijke termijn waarbinnen de huurder de huurhernieuwing moet aanvragen een aanvang heeft genomen.¹⁹⁶

B. Recht op huurhernieuwing – herstelmogelijkheid weglaten verzuimvermelding

98. De formaliteiten die gepaard gaan met het formuleren van een aanvraag huurhernieuwing bij handelshuur zijn in beginsel zeer strikt en gelden als een ware hakbijl. De aanvraag dient volgens artikel 14 van de handelshuurwet verplicht te geschieden bij aangetekende brief of

¹⁹³ Cass. 5 november 2009, nr. C.08.0458.N, www.juridat.be.

¹⁹⁴ Cass. 28 januari 2005, *Arr.Cass.* 2005, 249, *Pas.* 2005, 243 en *RW* 2007-08, 271.

¹⁹⁵ Cass. 28 januari 2005 *Arr.Cass.* 2005, 242, *Pas.* 2005, 236 en *RW* 2006-07, 1757.

¹⁹⁶ Zie in dezelfde zin: Cass 21 maart 2003, *Arr.Cass.* 2003, 700, *JT* 2005, 136, *Pas.* 2003, 590, *RW* 2005-06, 820, noot en *TBO* 2003, 156, noot S. MOSSELMANS.

deurwaardersexploot en te vermelden onder welke voorwaarden de huurder bereid is de nieuwe huur aan te gaan. Bovendien moet de aanvraag uitdrukkelijk vermelden dat de verhuurder geacht wordt met de vernieuwing in te stemmen als hij niet op dezelfde wijze (aangetekende brief of deurwaardersexploot) binnen de drie maanden kennis geeft van zijn met redenen omklede weigering, andere huurvoorwaarden of het aanbod van een derde. Die “*verzuimvermelding*” wordt soms vergeten en dit maakt de aanvraag van de huurhernieuwing onregelmatig of nietig. De rechtspraak aanvaardt dat die onregelmatigheid door de huurder kan worden hersteld, op voorwaarde dat hij binnen de wettelijke termijn van 18 tot 15 maanden voor het einde van de lopende termijn een nieuwe formeel geldig aanvraag aan de verhuurder richt.¹⁹⁷

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

99. De verplichting tot het uitdrukkelijk vermelden van de verzuimvermelding in de aanvraag huurhernieuwing van de huurder is verantwoord, gelet op de verregaande consequenties van de ontstentenis van een tijdige reactie van de verhuurder. De verhuurder wordt in dat geval vermoed met de huurhernieuwing onder de door de huurder voorgestelde voorwaarden in te stemmen. Het vermoeden dat de verhuurder met de huurhernieuwing heeft ingestemd, is onweerlegbaar wanneer de verhuurder niet binnen de termijn van drie maanden vanaf de regelmatige aanvraag zijn met redenen omklede weigering bij aangetekende brief of bij deurwaardersexploot ter kennis van de huurder heeft gebracht.¹⁹⁸

D. Recht op huurhernieuwing – vorm reactie verhuurder

100. De aanvraag tot huurhernieuwing moet, op straffe van nietigheid, behoudens de voorwaarden waaronder de huurder de huur wil hernieuwen, de vermelding bevatten dat de verhuurder wordt geacht met de hernieuwing van de huur onder de door de huurder voorgestelde voorwaarden in te stemmen indien hij niet bij gerechtsdeurwaardersexploot of bij aangetekende brief binnen drie maanden kennis geeft ofwel van zijn met redenen omklede weigering van hernieuwing, ofwel van andere voorwaarden of van het aanbod van een derde (artikel 14, eerste lid handelshuurwet). De aanvraag tot huurhernieuwing is derhalve nietig indien hij niet de vermelding bevat op welke wijze de verhuurder zijn antwoord ter kennis moet brengen. Beide vormen, zowel het gerechtsdeurwaardersexploot als de aangetekende brief, moeten worden vermeld.

Bijgevolg is het niet voldoende dat de verhuurder de inhoud van artikel 14 handelshuurwet kent, noch kan die verplichting tot vermelding worden vervangen door de toepassing van de rechtsspreuk dat elkeen wordt geacht de wet te kennen.¹⁹⁹

101. Hier wordt het formalisme strikt toegepast. Nochtans blinkt de wettekst zelf niet uit door duidelijkheid; in het Nederlands luidt het dat de verhuurder “*op dezelfde wijze*” (enkelvoud) kennis moet geven van zijn reactie, terwijl in het Frans wordt gesteld dat dit “*suivant les mêmes voies*” (meervoud) moet geschieden. De Franse tekst maakt duidelijk dat er voor de reactie van de verhuurder wordt verwezen naar de twee vormen vermeld in de eerste zin van artikel 14, eerste lid van de handelshuurwet waarover de huurder beschikt om

¹⁹⁷ Vred. Sint-Niklaas 25 maart 2002, RW 2003-04, 673.

¹⁹⁸ Cass. 26 mei 2005, Pas. 2005, 1119 en RW 2007-08, 649.

¹⁹⁹ Cass. 2 maart 2006, Huur 2006, 140, NjW 2006, 505, noot, Pas. 2006, 497 en TBO 2006, 26, concl. DUBRULLE, noot K. VANHOVE.

zijn aanvraag te doen en dat de strekking van de wettekst niet is dat de verhuurder op dezelfde wijze moet antwoorden als de vorm waarin de aanvraag van de huurder hem heeft bereikt.²⁰⁰ De betekenis van de woorden “op dezelfde wijze” wordt maar duidelijk bij het volledig lezen van artikel 14, eerste lid van de handelshuurwet. De huurder wordt daarom aangeraden de tekst van artikel 14, eerste lid van de handelshuurwet letterlijk in zijn aanvraag tot huurhernieuwing over te nemen.²⁰¹

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

102. Artikel 18 van de handelshuurwet bepaalt dat, indien uit het in artikel 14, eerste lid, van die wet, bedoelde antwoord van de verhuurder aan de huurder die hem de hernieuwing van de huurovereenkomst gevraagd heeft, blijkt dat de verhuurder de hernieuwing slechts toekent onder andere voorwaarden dan die welke de huurder hem heeft voorgesteld, en indien omtrent die voorwaarden onenigheid blijft bestaan, de huurder zich tot de rechter wendt binnen dertig dagen na het antwoord van de verhuurder, op straffe van verval. Uit het in samenhang lezen van artikel 14, eerste lid en artikel 18 van de handelshuurwet volgt dat geen enkele vorm voor de aanvaarding, door de huurder die de huurhernieuwing aanvraagt, van de door de verhuurder opgelegde voorwaarden, is vereist.²⁰² Een mondelinge kennisgeving van de aanvaarding door de huurder – voor zover bewezen – volstaat daarom. *In casu* had de bodemrechter die mondelinge kennisgeving op grond van vermoedens afgeleid, zonder daarbij art. 1353 van het Burgerlijk Wetboek te schenden.

103. Daarentegen zal een louter stilzwijgen of inactiviteit van de huurder niet volstaan om zijn aanvaarding met de nieuwe huurvoorwaarden aan te nemen.²⁰³ Indien naderhand blijkt dat hij niet akkoord gaat met de nieuwe voorwaarden, is hij van zijn recht op huurhernieuwing vervallen²⁰⁴ en zal de verhuurder hem bij het einde van de lopende termijn kunnen uitzetten. Een arrest van het Hof van Cassatie van 7 mei 2009 stelt in dat verband dat noch uit de tekst noch uit de geest van de wet blijkt dat het stilzwijgen van de huurder gelijkstaat met een instemming met de voorwaarden van de verhuurder.²⁰⁵

F. Recht op huurhernieuwing – optreden alle huurders vereist

104. Art. 14, eerste lid handelshuurwet, dat bepaalt dat de huurder in zijn aanvraag tot huurhernieuwing op straffe van nietigheid de voorwaarden moet opgeven waaronder hij zelf bereid is om de nieuwe huur aan te gaan, is van dwingend recht ten voordele van de verhuurder. Deze bepaling laat de huurder toe andere voorwaarden voor te stellen, maar niet de partijen bij de huurovereenkomst te wijzigen. In het geval dat er op de datum van de aanvraag tot huurhernieuwing meerdere huurders zijn, moet die aanvraag uitgaan van alle huurders.²⁰⁶ Alle partijen hebben immers belang bij het bepalen van de voorwaarden van de

²⁰⁰ A. PAUWELS, *Handelshuur*, in *APR*, Brussel, Larcier, 1971, 124, nr. 266.

²⁰¹ K. VANHOVE, “Actualia handelshuur”, *CBR-Jaarboek 2006-2007*, Intersentia, Antwerpen-Oxford, 2007, 90, nr. 66.

²⁰² Cass. 3 december 2007, *TBO* 2009, 89; in dezelfde zin: Cass. 9 oktober 1953, *Arr.Cass.* 1954, 93; Cass. 24 januari 1980, *Arr.Cass.* 1979-80, 588; Cass. 2 mei 1980, *Arr.Cass.* 1979-80, 1087.

²⁰³ A. PAUWELS, *Handelshuur*, in *APR*, Brussel, Larcier, 1971, 134, nr. 293.

²⁰⁴ Cf. Cass. 4 juni 1976, *Arr.Cass.* 1976, 1117, *Pas.* 1976, I, 1084 en *RW* 1976-77, 531; Cass. 2 mei 1980, *Arr.Cass.* 1979-80, 1087.

²⁰⁵ Cass. 7 mei 2009, C.07.0391.F, www.juridat.be.

²⁰⁶ Cass. 11 april 2003, *Arr.Cass.* 2003, 965, concl. DUBRULLE, *Pas.* 2003, 807, *Huur* 2003, 193 en *RW* 2005-06, 1422.

nieuwe huur; zonder gezamenlijke instemming van alle contractspartijen kan er niet zomaar van het oorspronkelijke aantal contractpartijen worden afgeweken.²⁰⁷

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

105. De opdracht van de vrederechter binnen het raam van artikel 19 handelshuurwet bestaat in het gerechtelijk uitwerken van het handelshuurcontract, meer bepaald het vaststellen naar billijkheid van de nieuwe huurprijs rekening houdend met de objectieve factoren die de wetsbepaling voorschrijft (vergelijking met de normale huurwaarde van gelijksoortige verhuurde goederen in de buurt).

Artikel 20 van de handelshuurwet kent aan de handelshuurder het recht toe afstand te doen van zijn aanvraag tot huurhernieuwing binnen vijftien dagen na de betekening van het in hoger beroep gewezen vonnis, indien de voorwaarden voor hem niet aanvaardbaar zijn. Die weigering of afstand is niet aan de hand van objectieve criteria te appreciëren, maar staat louter in functie van de eigen beoordeling van de huurder met betrekking tot zijn financiële draagkracht, het rendement en de interne commerciële politiek. De beoordeling daarvan is zelfs niet marginaal door de rechter te toetsen en maakt wezenlijk deel uit van het absoluut en soeverein beslissingsrecht van de schuldenaar. De overeenkomst op grond waarvan een nieuwe huurprijs is verschuldigd, ontstaat bijgevolg slechts ingevolge de beslissing van de huurder om zijn recht ex artikel 20 van de handelshuurwet niet uit te oefenen na de procedure in hoger beroep.²⁰⁸

H. Weigering huurhernieuwing – beoordeling oprechtheid weigeringsmotief

106. De rechter is er in principe toe gehouden een regelmatig betekende weigering desgevraagd te valideren, waarna het stelsel van de uitzettingsvergoeding (art. 25 handelshuurwet) van toepassing wordt. De rechter kan weliswaar nagaan of het motief op basis waarvan de weigering is gegeven realiseerbaar en oprecht is, rekening houdend met de omstandigheden van de zaak²⁰⁹, maar het staat de rechter niet vrij op voorhand het proces te maken van de intenties van de verhuurder, temeer daar de handelshuurwet een aanzienlijke schadevergoeding oplegt indien de verhuurder het weigeringsmotief niet verwezenlijkt. De voorafgaande controle van de rechter betreft een marginale toetsing op grond waarvan hij enkel kan nagaan of het ingeroepen motief kennelijk onmogelijk, niet oprecht, absoluut niet ernstig of bedrieglijk is.²¹⁰ Het betreft toepassingsgevallen van algemene rechtsbeginselen, meer bepaald het verbod van rechtsmisbruik en *fraus omnia corrumpit*.

107. De mogelijkheid tot een beperkte controle *a priori* werd recent door het Hof van Cassatie bevestigd. De rechter kan de weigering van de verhuurder een handelshuur te hernieuwen verwerpen, wanneer de door hem te kennen gegeven wil om het goed weder op te bouwen reeds van meet af aan niet oprecht of niet uitvoerbaar blijkt te zijn; dit impliceert dat de rechter moet nagaan of, zoals de huurder betoogt, de door de verhuurder aangevoerde redenen geen grond van waarheid bevatten.²¹¹ Wordt de weigering afgewezen, dan is art. 24 van de handelshuurwet van toepassing en zal de handelshuur hernieuwd worden, maar kan de

²⁰⁷ Zie conclusie DUBRULLE voor Cass. 11 april 2003, *Arr.Cass.* 2003, 965.

²⁰⁸ Vred. Roeselare 18 oktober 2007, *T.Vred.* 2009, 309.

²⁰⁹ A. PAUWELS, *Handelshuur*, in *APR*, Brussel, Larcier, 1971, 153-156, nrs. 351-357; K. VANHOVE, "Actualia handelshuur", *CBR-Jaarboek 2006-2007*, Intersentia, Antwerpen-Oxford, 2007, 98, nr. 79.

²¹⁰ Zie bijvoorbeeld Vred. Antwerpen (I) 24 mei 2006, *Huur* 2007, 38.

²¹¹ Cass. 26 april 2007, *JLMB* 2008, 496 en *TBO* 2008, 103, noot.

verhuurder binnen een termijn van één maand na betekening van het vonnis alsnog nieuwe voorwaarden voorstellen of zich beroepen op het aanbod van een derde.

I. Weigering huurhernieuwing – eigen gebruik – omvang

108. Niet naar recht verantwoord is de beslissing dat de door de verhuurders aangevoerde persoonlijke ingebruikneming niet voldoet aan de wettelijke voorschriften omdat het gaat om een ingebruikneming waarbij de in de wet opgesomde personen het verhuurde goed niet volledig of bij uitsluiting in gebruik nemen, daar ingevolge de wet het voorheen verhuurde goed weliswaar in zijn geheel in gebruik genomen moet worden, maar niet vereist is dat het gaat om een materiële ingebruikneming die permanent de gehele oppervlakte van dat goed beslaat (art. 16, I, 1° handelshuurwet).²¹² *In casu* werd aanvaard dat de verhuurder occasioneel gebruik maakte van een gedeelte van het voorheen verhuurde goed, meer bepaald het gebruik als parkeerplaatsen voor de klanten in de buurt van de maatschappelijke zetel van de verhuurder.

109. Die rechtspraak werd bevestigd in een arrest van 9 oktober 2008. De verhuurder kan de hernieuwing van de huur weigeren met het oog op een persoonlijke en werkelijke ingebruikneming. Hoewel die ingebruikneming betrekking moet hebben op de totaliteit van het voorheen verhuurde goed, is het niet vereist dat het gaat om een materiële ingebruikneming die permanent de hele oppervlakte van het goed beslaat. Het is voldoende dat de verhuurder in het goed kan verblijven op elk ogenblik dat het hem uitkomt, ongeacht of hij een derde heeft toegestaan tijdelijk het genot te hebben van een gedeelte van het goed, ook al is er daarvoor een financiële tegenprestatie.²¹³

J. Weigering huurhernieuwing – wederopbouw – aanvang uitvoering weigeringsmotief - uitzettingsvergoeding

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

Er bestond onduidelijkheid over de vraag of het aanvragen van een stedenbouwkundige vergunning gelijk te schakelen is met een (begin van) uitvoering, dan wel of er binnen zes maanden werken moesten worden uitgevoerd. Daarover bracht een arrest van het Hof van Cassatie van 25 februari 2004 duidelijkheid. Voor de toepassing van artikel 25 eerste lid, 3° van de handelshuurwet volstaat het dat de verhuurder binnen de bepaalde termijn zijn voorgenomen reden om tot wederopbouw over te gaan uitvoert. De aanvraag tot het verkrijgen van de wettelijk vereiste vergunning voor de werken kan naar omstandigheden deel uitmaken van het uitvoeren van de voorgenomen reden.²¹⁴ Dit intermediair standpunt brengt zowel rechtszekerheid voor de huurder als de nodige soepelheid voor de verhuurder. Het uitgangspunt blijft het tijdig uitvoeren van werken (rechtszekerheid), maar “naar

²¹² Cass. 26 april 2002, *Arr.Cass.* 2002, 1129, *Pas.* 2002, 1010 en *RW* 2004-05, 894, noot.

²¹³ Cass. 9 oktober 2008, *TBO* 2009, 90, concl. OM.

²¹⁴ Cass. 25 februari 2005, *Arr.Cass.* 2005, 476, *Pas.* 2005, 476, *RW* 2005-06, 896, noot K. VANHOVE en *TBBR* 2005, 619, noot S. MOSSELMANS.

omstandigheden” is versoepeling mogelijk. Die omstandigheden kunnen bijvoorbeeld bestaan in het diligent voorbereiden van de werken, het voorbereiden van het bouwdoossier waaronder het aanvragen van een stedenbouwkundige vergunning valt, het aanvragen van offertes enzovoort). Wat wellicht niet volstaat is het indienen van een vergunning, waarna de verhuurder geen enkele activiteit meer zou ondernemen.²¹⁵

K. Verval recht op huurhernieuwing – handelshuur van onbepaalde duur - opzeggingstermijn

111. Indien de handelshuur in toepassing van artikel 14, derde lid van de handelshuurwet een overeenkomst van onbepaalde duur wordt doordat de huurder vervallen is van het recht op huurhernieuwing, maar in het gehuurde goed wordt gelaten, bepaalt de handelshuurwet niet welke opzeggingstermijn door de huurder in acht dient te worden genomen. Het van onbepaalde duur worden, verhindert dat er nog met driejarige periodes zou worden gewerkt, waarbij de huurder slechts zes maanden voor het verstrijken van een driejarige periode in toepassing van artikel 3, derde lid van de handelshuurwet zou kunnen opzeggen.

Met betrekking tot deze vraag bestaan er twee verschillende stellingen. Enerzijds werd gesteld dat de huurder een opzeggingstermijn van zes maanden in acht zou moeten nemen, naar analogie met artikel 3, derde lid van de handelshuurwet²¹⁶. Anderzijds werd toepassing gemaakt van de gemeenrechtelijke bepaling van artikel 1736 van het Burgerlijk Wetboek, waarbij er voor overeenkomsten van onbepaalde duur, die geacht worden per maand te zijn aangegaan, een opzeggingstermijn van één maand dient te worden gerespecteerd.²¹⁷

112. De tweede oplossing, waarbij toepassing wordt gemaakt van de bepaling uit het algemeen huurrecht, lijkt in de huidige stand van de wetgeving correcter, aangezien de handelshuurwet vooralsnog geen specifieke regeling bevat.²¹⁸

Die oplossing werd door het Grondwettelijk Hof als zijnde niet in strijd met het gelijkheidsbeginsel bevonden, aangezien het in het licht van de doelstelling van de handelshuurwet (het vrijwaren van de belangen van de handelshuurder en de bescherming van de handelszaak) niet als een onevenredige maatregel kan worden beschouwd.²¹⁹ Hoewel het Grondwettelijk Hof niet expliciet stelt dat de tweede oplossing, waarop de huurder zich beroept, de enige mogelijke is (dit zou de bevoegdheid van dit Hof overigens te buiten gaan), vormt dit arrest wel een belangrijke ondersteuning van de stelling dat de huurder de handelshuur van onbepaalde duur te allen tijde kan opzeggen met een opzeggingstermijn van één maand.

²¹⁵ K. VANHOVE, “Actualia handelshuur”, *CBR-Jaarboek 2006-2007*, Intersentia, Antwerpen-Oxford, 2007, 109, nr. 96.

²¹⁶ Vred. Sint-Truiden 3 november 1998, *AJT* 1998-99, 1070, noot P. DE SMEDT, “Opzeggingstermijnen bij een handelshuur van onbepaalde duur”; zie ook D. MEULEMANS en S. LUST, “De minnelijke huurhernieuwing tijdens een handelshuur van onbepaalde duur” (noot onder Cass. 6 mei 1994), *R.Cass.* 1995, 67, nr. 9; R. DE WIT, “Huurhernieuwing en uitzettingsvergoeding” in X, *Het handelshuurrecht geactualiseerd*, Brugge, die Keure, 1997, 45.

²¹⁷ Rb. Dendermonde 15 juni 2001, *RW* 2001-02, 536, noot A. VAN OEVELEN; M. DAMBRE, “De duur en de beëindiging in onderling akkoord of door opzegging van de handelshuur” in P. JADOUL en M. VLIES (eds.), *50 ans d’application de la loi sur les baux commerciaux – 50 jaar toepassing van de handelshuurwet*, Brugge, die Keure, 2002, 43; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail commercial*, Brussel, De Boeck Universiteit, 2002, 107, nr. 125; A. VAN OEVELEN, “Opzegging door de huurder van een handelshuur die van onbepaalde duur is geworden” (noot onder Rb. Dendermonde 15 juni 2001), *RW* 2001-02, 537-538.

²¹⁸ 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, 65, nr. 123.

²¹⁹ GwH 10 mei 2007, nr. 76/2007, *RW* 2007-08, 777, noot A. COPPENS.

L. Weigering huurhernieuwing – ongegrond verklaring - andere voorwaarden

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

114. Het recht van de verhuurder, in het geval dat de rechter zijn weigering om toe te stemmen in de huurhernieuwing ongegrond verklaart, aanspraak te maken op andere voorwaarden of zich te beroepen op het aanbod van een derde, binnen één maand te rekenen van de betekening van het vonnis, vindt toepassing welke ook de reden van de weigering is.²²⁰ In het arrest van 2 maart 2006 verduidelijkte het Hof van Cassatie dat de verhuurder het recht om aanspraak te maken op andere huurvoorwaarden of zich te beroepen op het aanbod van een derde niet meer kan uitoefenen wanneer hij, in de procedure ten gevolge van zijn weigering om toe te stemmen in de huurhernieuwing, gebeurlijk in ondergeschikte orde, reeds die aanspraak heeft gemaakt, voor het geval dat de rechter zijn weigering ongegrond zou verklaren en de rechter over die andere voorwaarden of dit aanbod uitspraak heeft gedaan. Hij verliest dit recht echter niet, als hij in die procedure die aanspraak niet heeft gemaakt, doordat de huurder de huurhernieuwing aan de bestaande voorwaarden heeft gevorderd en de rechter deze heeft toegestaan; zolang de rechter geen uitspraak heeft gedaan over zijn weigering kan de verhuurder niet verplicht worden die aanspraak te maken. De verhuurder die de aanvraag huurhernieuwing wenst te weigeren, kan zich in zijn antwoord beperken tot de weigering en is geenszins verplicht om, in subsidiaire orde, andere voorwaarden voor te stellen. Daartoe beschikt hij over het door artikel 24 van de handelshuurwet toegekende recht, dat hij slechts moet uitoefenen binnen de maand na betekening van het vonnis dat zijn weigering afwijst. Op die manier kan de discussie over de weigering “zuiver” worden gehouden, zonder interferentie van de subsidiair voorgestelde andere huurvoorwaarden.²²¹

M. Recht op uitzettingsvergoeding voor de onderhuurder in geval van verlies van het recht op huurhernieuwing

115. Uit de regeling van de handelshuurwet betreffende het al dan niet tot stand komen van een huurhernieuwing door de onderhuurder (artikelen 11.II, eerste en tweede lid, 16.I, aanhef en 5° handelshuurwet) volgt niet dat, nadat de verhuurder de huurhernieuwing op aanvraag van de hoofdhuurder heeft geweigerd ten gevolge van het hoger bod van een derde, de onderhuurder, die de handelszaak heeft tot stand gebracht en zijn vraag tot huurhernieuwing regelmatig aan de hoofdhuurder heeft gericht doch zonder hem tegelijk ter kennis van de verhuurder te brengen, daardoor zijn recht op een vergoeding wegens uitzetting verliest.²²² Het Hof van Cassatie herinnert aan het doel van de handelshuurwet, meer bepaald de bescherming van de handelszaak van kleinhandelaars en ambachtslieden die rechtstreeks met het publiek in contact staan.

²²⁰ Cass. 2 maart 2006, *Pas.* 2006, 486 en *TBO* 2007, 89.

²²¹ K. VANHOVE, “Actualia handelshuur”, *CBR-Jaarboek 2006-2007*, Intersentia, Antwerpen-Oxford, 2007, 99, nr. 82.

²²² Cass. 17 juni 2004, *Arr.Cass.* 2004, 1134, *Pas.* 2004, 1079, *RABG* 2005, 584 en *RW* 2006-07, 958.

N. Recht op uitzettingsvergoeding – wijziging weigeringsmotief

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

117. Het onroerend goed wordt voor geen ander gebruik bestemd in de zin van de art. 16, I, 2° en 25, 3°, *in fine* handelshuurwet, door de verhuurder die, hoewel hij de handelsbestemming van het onroerend goed wil doen ophouden, daaraan geen nieuwe bestemming geeft.²²³ Het volstaat daarom niet dat de rechter aanneemt dat de verhuurder het goed een bestemming die elke handelsonderneming uitsluit “*had kunnen*” geven, indien de werkelijkheid van die gewijzigde bestemming niet eveneens wordt vastgesteld.

O. Recht op uitzettingsvergoeding – forfaitaire vergoeding – bewijs meerdere schade

118. De handelshuurder kan een aanvraag tot huurhernieuwing weigeren mits hij aan de huurder een uitzettingsvergoeding uitkeert, gelijk aan drie jaar huur, eventueel verhoogd met een bedrag, toereikend om de veroorzaakte schade geheel te vergoeden (art. 16, IV handelshuurwet). De huurder heeft derhalve recht op een forfaitaire vergoeding ten bedrage van drie jaar huur, waarin in beginsel alle schade die voortvloeit uit de weigering van de aanvraag tot huurhernieuwing begrepen is. De huurder die een bijkomende vergoeding vordert, moet bewijzen dat hij ingevolge de weigering van de aanvraag tot huurhernieuwing bijkomende schade lijdt die niet begrepen is in de forfaitaire vergoeding.²²⁴

P. Recht op uitzettingsvergoeding – vervaltermijn artikel 28 handelshuurwet

119. Artikel 28 van de handelshuurwet bepaalt dat de rechtsvorderingen tot betaling van de vergoeding wegens uitzetting moeten worden ingesteld binnen een jaar te rekenen van het feit waarop de vordering gegrond is. Het betreft een fatale termijn waarvan het verstrijken leidt tot het verval van recht.²²⁵

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

²²³ Cass. 25 maart 2004, *Arr.Cass.* 2004, 534, *Pas.* 2004, 511, *RABG* 2005, 596 en *RW* 2006-07, 1520, noot.

²²⁴ Cass. 19 januari 2007, *TBO* 2008, 102.

²²⁵ Cass. 1 maart 1993, *Arr.Cass.* 1993, 122.

afwijkende wettelijke bepaling, geldt dit ook wanneer de werken zijn voltooid vooraleer de in artikel 25 eerste lid, 3° bepaalde termijn van zes maanden is verstreken.²²⁶

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

In andere gevallen, waarbij de verhuurder het weigeringsmotief afbraak en wederopbouw niet tijdig heeft uitgevoerd, begint de vervaltermijn te lopen vanaf het verstrijken van de termijn van zes maanden.²²⁷

Q. Recht op uitzettingsvergoeding – geen cumul met gemeenrechtelijke uitzettingsvergoeding

120. De artikelen 1744 en 1745 van het Burgerlijk Wetboek hebben een aanvullend karakter en voorzien in een door de verhuurder in geval van vervreemding te betalen gemeenrechtelijke schadevergoeding voor de huurder die op grond van een uitzettingsbeding in een huurovereenkomst met een vaste dagtekening door de verkrijger uit het gehuurde goed wordt gezet. Indien die vergoeding niet in de overeenkomst werd bepaald, is zij gelijk aan de huurprijs voor de tijd die volgens de wet of de overeenkomst gelaten wordt tussen de opzegging en het vertrek van de huurder, dit wil zeggen gedurende de door de verhuurder normalerwijze in acht te nemen opzeggingstermijn. De artikelen 12 *juncto* 25-26 van de handelshuurwet omvatten een eigen en van het gemeen recht afwijkende regeling van de gevallen waarin en van de voorwaarden waaronder een einde kan worden gesteld aan de huur bij vervreemding van het handelspand. Die eigen regeling in de handelshuurwet is een alomvattende regeling die de gemeenrechtelijke regeling van de artikelen 1744 en 1745 van het Burgerlijk Wetboek vervangt en zodoende buiten werking stelt.²²⁸ Een gecumuleerde toepassing van beide vormen van uitzettingsvergoeding is bijgevolg uitgesloten.

²²⁶ Cass. 26 november 2004, *Arr. Cass.* 2004, 1913, *Pas.* 2004, 1870 en *RW* 2006-07, 1409.

²²⁷ Vred. Halle 17 juli 2002, *Huur* 2003, 144; K. VANHOVE, "Actualia handelshuur", *CBR-Jaarboek 2006-2007*, Intersentia, Antwerpen-Oxford, 2007, 111, nr. 100.

²²⁸ Cass. 22 december 2006 *RW* 2007-08, 66, concl. DUBRULLE, noot K. VANHOVE, *TBBR* 2007, 163, noot S. MOSSELMANS, *TBO* 2007, 100, concl. DUBRULLE, noot B. STOCKMAN.