

HUURRECHT

Prof. dr. Maarten DAMBRE
Hoofddocent Universiteit Gent
Advocaat (Frans Baert & vennoten)

Inhoud

| | |
|---|----|
| DEEL I. ALGEMEEN HUURRECHT EN WONINGHUUR | 3 |
| WETGEVENDE EVOLUTIE | 3 |
| § 1. DE PLAATSBESCHRIJVING | 4 |
| A. Het verplicht karakter van de aanvangsplaatsbeschrijving | 4 |
| B. Termijn voor het opstellen van de aanvangsplaatsbeschrijving | 5 |
| C. De eindplaatsbeschrijving | 5 |
| § 2. INFORMATIEPLICHT BIJ PUBLIEKE TE HUURSTELLING | 6 |
| A. Aankondiging huurprijs | 6 |
| B. Informatieplicht m.b.t. de kosten en lasten | 7 |
| § 3. AANSPRAKELIJKHEID VOOR BRAND | 7 |
| § 4. SCHRIFTELIJKE HUUROVEREENKOMST | 8 |
| A. Algemeen huurrecht: identificatie partijen | 8 |
| B. Woninghuur | 9 |
| 1. Principe: verplichte schriftelijke overeenkomst | 9 |
| 2. Ratio legis | 10 |
| 3. Sanctie en taak van de rechter | 10 |
| 4. Mondelinge woninghuur | 11 |
| 5. Woninghuur van korte duur | 12 |
| C. Huisvesting van studenten | 13 |
| § 5. DE REGISTRATIEVERPLICHTING | 13 |
| A. Principe | 13 |
| B. Sanctie in geval van niet-registratie | 16 |
| § 6. BEMIDDELINGSKOSTEN I.G.V. WONINGHUUR | 17 |
| A. Draagwijdte en sanctie | 17 |
| B. Ratio legis | 18 |
| C. Toepassingsgebied | 19 |
| § 7. DE HUURWAARBORG | 19 |
| A. Situering | 19 |
| B. Toepassingsvoorwaarden | 20 |
| 1. Principe: de waarborg bestaat uit een som geld of uit een bankwaarborg | 20 |
| 2. Omvang van de huurwaarborg | 20 |
| 3. De geïndividualiseerde bankrekening op naam van de huurder | 21 |
| 4. De huurwaarborg in de vorm van een bankwaarborg | 22 |
| C. Vrijgave van de huurwaarborg | 23 |
| D. Nieuwe regeling art. 38 Vlaams Woninghuurdecreet | 24 |
| 1. Vier waarborgvormen | 24 |
| 2. Sanctie voor verhuurder die waarborg in geld onder zich houdt | 25 |
| 3. Vrijgave waarborg | 25 |
| 4. Verjaring rechtsvordering verhuurder | 26 |
| 5. Huurwaarborglening | 26 |
| § 8. DE WONINGKWALITEIT | 27 |
| A. De federale en gewestelijke kwaliteitsnormen | 27 |
| B. Uitvoering verhuurdersherstellingen | 29 |
| C. Energieprestatiecertificaat | 30 |
| § 9. DE GEVOLGEN VAN DE TEGENOPZEGGING VAN DE WONINGHUURDER | 31 |

| | |
|--|-----------|
| § 10. TIJDSTIP OMVORMING WONINGHUUR KORTE DUUR IN NEGENJARIGE WONINGHUUR..... | 32 |
| § 11. ENKELE NIEUWE ELEMENTEN UIT HET VLAAMS WONINGHUURDECREET | 33 |
| DEEL II. ENKELE PROCEDUREREGELS M.B.T. HUUR | 37 |
| § 1. Inleiding van de procedure: verzoekschrift of dagvaarding | 37 |
| A. Artikel 1344 <i>bis</i> Ger.W. | 37 |
| B. Art. 45, § 1 Vlaams Woninghuurdecreet | 38 |
| § 2. Woninghuur: poging tot verzoening | 39 |
| § 3. Pacht: verplichte oproeping in verzoening | 40 |
| § 4. Handelshuur: gevolgen oproeping in verzoening | 41 |
| § 5. Minnelijke invordering: verplichte vermeldingen in de ingebrekestelling m.b.t. achterstallige huur | 41 |
| § 6. De uithuiszetting | 43 |
| A. Verwittiging OCMW bij instellen vordering tot uithuiszetting | 43 |
| B. Tenuitvoerlegging uithuiszetting | 44 |
| DEEL III. HANDELSHUUR..... | 47 |
| § 1. TOEPASSINGSVOORWAARDEN EN KWALIFICATIE | 47 |
| A. Vijf cumulatieve toepassingsvoorwaarden | 47 |
| B. Hoofdverblijfplaats handelshuurder of onderhuurder | 50 |
| C. Handelshuur van korte duur – de pop up handelshuur | 50 |
| § 2. DUUR EN BEËINDIGING VAN DE HANDELSHUUR..... | 51 |
| A. Handelshuur van onbepaalde duur | 51 |
| B. Beëindiging van de handelshuur in onderling akkoord | 53 |
| § 3. HUURPRIJSHERZIENING | 54 |
| A. Dwingend recht | 54 |
| B. Referentiehuurprijs | 55 |
| C. Nieuwe omstandigheden..... | 55 |
| § 4. VERBOUWINGSWERKEN UITGEVOERD DOOR DE HUURDER | 56 |
| § 5. HUUROVERDRACHT EN ONDERHUUR | 57 |
| A. Kennisgeving van het ontwerp van akte van huuroverdracht of onderverhuring | 57 |
| B. Onderhuur – rechtstreekse huurrelatie met de verhuurder – geen nieuwe huur – aanvangspunt driejarige termijn art. 6 handelshuurwet..... | 58 |
| C. Huuroverdracht – hoofdelijke aansprakelijkheid oorspronkelijke huurder | 59 |
| § 6. HUURHERNIEUWING | 61 |
| A. Recht op huurhernieuwing – dwingend recht in het voordeel van de verhuurder – nietigheid voorafgaand akkoord | 61 |
| B. Recht op huurhernieuwing – verplichte vermeldingen - herstelbaarheid weglaten verzuimvermelding..... | 61 |
| C. Recht op huurhernieuwing – verzuimvermelding – ontstentenis reactie verhuurder – onweerlegbaar vermoeden aanvaarding voorgestelde huurvoorwaarden | 62 |
| D. Recht op huurhernieuwing – vorm reactie verhuurder | 63 |
| E. Recht op huurhernieuwing – vorm aanvaarding nieuwe voorwaarden door huurder | 64 |
| F. Recht op huurhernieuwing – optreden alle huurders vereist | 64 |
| G. Recht op huurhernieuwing – vaststelling huurprijs door de rechter – vergelijkingsmethode - billijkheid... .. | 65 |
| H. Recht op huurhernieuwing – vaststelling huurprijs door de rechter – recht van de huurder om van de hernieuwing afstand te doen..... | 66 |
| I. Weigering huurhernieuwing – beoordeling oprechtheid weigeringsmotief | 67 |
| J. Weigering huurhernieuwing – eigen gebruik – omvang..... | 68 |
| K. Weigering huurhernieuwing – wederopbouw – aanvang uitvoering weigeringsmotief - uitzettingsvergoeding | 68 |
| L. Weigering wegens grove tekortkomingen | 69 |
| M. Weigering huurhernieuwing – zonder reden – subsidiaire weigeringsgrond..... | 69 |
| N. Weigering huurhernieuwing – ongegrond verklaring - andere voorwaarden | 70 |
| O. Recht op uitzettingsvergoeding – vergoeding voor verlies handelszaak | 70 |
| P. Recht op uitzettingsvergoeding – wijziging weigeringsmotief..... | 71 |
| Q. Recht op uitzettingsvergoeding – forfaitaire vergoeding – bewijs meerdere schade | 71 |
| R. Recht op uitzettingsvergoeding – vervaltermijn artikel 28 handelshuurwet..... | 72 |
| § 7. OVERDRACHT VAN HET GEHUURDE GOED | 72 |
| A. Formaliteiten m.b.t. de opzegging van de huurder | 72 |
| B. Familierechtelijke verwantschapsband | 73 |

DEEL I. ALGEMEEN HUURRECHT EN WONINGHUUR

WETGEVENDE EVOLUTIE

1. In dit deel bespreken wij enkele recente wetwijzigingen en evoluties m.b.t. het algemeen huurrecht en het woninghuurrecht. Wetgevende evoluties komen voor vanaf 1 juli 2014, dit is de datum waarop de gewesten in uitvoering van de Zesde Staatshervorming bevoegd werden voor het woninghuur-, handelshuur- en pachtrecht¹.

2. In het Vlaamse Gewest geschiedt de regionalisering van het woninghuurrecht door middel van het Vlaams Woninghuurdecreet². Het Vlaams Woninghuurdecreet neemt de bepalingen van de Woninghuurwet grotendeels over. Het toepassingsgebied van de regeling voor huurovereenkomsten m.b.t. de hoofdverblijfplaats van de huurder, opgenomen in artikel 5 van het Vlaams Woninghuurdecreet, is identiek aan dat van de Woninghuurwet³. Het Vlaams Woninghuurdecreet is van toepassing op huurovereenkomsten voor een woning die de huurder, met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder, vanaf de ingenottreding tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt. Een woning blijft gedefinieerd als elk roerend of onroerend goed of een deel ervan dat tot hoofdverblijfplaats van de huurder is bestemd.

De decreetgever bevestigt het uitgangspunt van een stabiel, duurzaam en evenwichtig wettelijk kader, waarbij een evenwicht tussen de belangen van huurders en verhuurders moet worden nagestreefd⁴ en brengt wijzigingen aan om de private huurmarkt te versterken⁵ en de toegang ertoe te bevorderen. De verhoging van het aanbod voor bepaalde doelgroepen, het wegwerken van financiële drempels, o.a. bij het betalen van de huurwaarborg, en het tegengaan van discriminatie worden daarbij vermeld⁶.

3. Het Vlaams Woninghuurdecreet kopieert daarnaast een reeks bepalingen uit het gemene huurrecht, met het oog op de transparantie en kenbaarheid van de regeling⁷. De decreetgever was ervoor beducht om de complexiteit van de regelgeving niet te verhogen en vermeldt daarom uitdrukkelijk de eenvoud en kenbaarheid van het woninghuurrecht als doelstelling⁸.

¹ Zie de artikelen 15, 16, en 17 van de Bijzondere wet van 6 januari 2014 met betrekking tot de Zesde Staatshervorming, *BS* 31 januari 2014; zie daarover B. HUBEAU en D. VERMEIR, "De regionalisering van de huurwetgeving in de zesde staatshervorming", *Huur* 2014, 3-6.

² Decreet van 9 november 2018 houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, *BS* 7 december 2018. Artikel 2 van het decreet kiest als citeeropschrift voor de term "Vlaams Woninghuurdecreet". Zie voor de parlementaire voorbereiding *Parl.St.* VI.Parl. 2017-18, nr. 1612/1. Zie voor commentaar: M. DAMBRE, *De nieuwe regeling voor woninghuur en studentenhuur in het Vlaams Gewest. Commentaar bij het Vlaams Woninghuurdecreet*, reeks *NWPV*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2019, 695 p.; DAMBRE, M., HUBEAU, B., VANDROMME, T. en VERMEIR D. (eds.), *Het nieuw Vlaamse Woninghuurdecreet. Over grote en kleine wijzigingen in het woninghuurrecht*, Brugge, die Keure, 2019, 218 p.

³ Artikel 1 Woninghuurwet; zie daarover M. DAMBRE en B. HUBEAU, *Woninghuur in APR*, Antwerpen, Story-Scientia, 2002, 118-174, nrs. 278-403; K. VANHOVE, "Het toepassingsgebied van de Woninghuurwet" in A. VAN OEVELEN (ed.), *Woninghuur*, reeks *Huurrecht*, Brugge, die Keure, 2009, 53-71.

⁴ MvT, *Parl.St.* VI.Parl. 2017-18, nr. 1612/1, 8.

⁵ Beleidsbrief Wonen 2017-18, *Parl.St.* VI. Parl. 2017-18, nr. 1324/1, 15.

⁶ MvT, *Parl.St.* VI.Parl. 2017-18, nr. 1612/1, 9.

⁷ MvT, *Parl.St.* VI.Parl. 2017-18, nr. 1612/1, 14.

⁸ MvT, *Parl.St.* VI.Parl. 2017-18, nr. 1612/1, 14.

4. Het Vlaams Woninghuurdecreet treedt in werking op 1 januari 2019 voor de schriftelijke woninghuurcontracten gesloten vanaf die datum (artikelen 83 en 84 Vlaams Woninghuurdecreet). Ook de lopende mondelinge woninghuurovereenkomsten vallen vanaf 1 januari 2019 onder de bepalingen van het Vlaams Woninghuurdecreet.

De voor 1 januari 2019 gesloten schriftelijke woninghuurcontracten blijven onderworpen aan de Woninghuurwet. Aldus kiest de Vlaamse decreetgever voor de eerbiedigende werking van de nieuwe bepalingen (behalve voor de mondelinge woninghuren) en wijkt daarmee af van de optie voor de onmiddellijke toepassing op alle lopende woninghuurovereenkomsten die in de andere gewesten werd genomen.

Zolang er derhalve woninghuurcontracten bestaan die schriftelijk werden aangegaan voor 1 januari 2019 en die nog niet door een van de partijen zijn opgezegd, maar bijvoorbeeld wettelijk zijn verlengd (met periodes van 3 jaar) of omgezet (van korte naar negenjarige duur) zullen de bepalingen van de federale Woninghuurwet van toepassing blijven. Zij blijven bestaan naast de nieuwe regels uit het Vlaams Woninghuurdecreet, maar op elk woninghuurcontract is slechts één stelsel van toepassing, naar gelang de datum waarop het schriftelijk contract werd gesloten.

Bij de procesrechtelijke bepalingen (artikelen 43-50 en 65 Vlaams Woninghuurdecreet; zie *infra*) kan worden opgemerkt dat de decreetgever niet heeft willen afwijken van de algemene regel van artikel 3 Ger.W., dat het principe van de onmiddellijke toepassing van nieuwe procesrechtelijke wetten op alle hangende rechtsgedingen bevat.

5. In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wordt het woninghuurrecht vanaf 1 januari 2018 geregeld door titel XI van de Brusselse Huisvestingscode⁹.

Het Waalse Gewest heeft de bepalingen van het algemeen huurrecht in het Burgerlijk Wetboek voor zover van toepassing op de “*bail d’habitation*” en van de Woninghuurwet vervangen door een aangepaste en aangevulde regeling in een woninghuurdecreet dat vanaf 1 september 2018 van toepassing is op alle lopende woninghuurovereenkomsten¹⁰.

§ 1. DE PLAATSBESCHRIJVING

A. Het verplicht karakter van de aanvangsplaatsbeschrijving

6. Artikel 1730, § 1, eerste lid van het Burgerlijk Wetboek 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*”¹¹.

⁹ Ingevoegd door art. 15 van de Ordonnantie van 27 juli 2017 houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst, *BS* 30 oktober 2017. De gewestelijke regeling wordt onmiddellijk van toepassing op de woninghuurovereenkomsten lopende op het ogenblik van inwerkingtreding van de Ordonnantie van 27 juli 2017, met uitzondering van de bepalingen i.v.m. de precontractuele informatie, de vorm van het woninghuurcontract en de nietigheid bij inbreuk op het verhuurverbod opgelegd in toepassing van art. 8 van de Huisvestingscode (art. 17, § 3 Ord. Br. 27 juli 2017).

¹⁰ Décret 15 mars 2018 relatif au bail d’habitation, *BS* 28 maart 2018. Een uitzondering m.b.t. de onmiddellijke toepassing op alle lopende overeenkomsten wordt gemaakt voor die bepalingen die relevant zijn bij de contractvorming (zie art. 91 Décret 15 mars 2018 relatif au bail d’habitation).

¹¹ Gewijzigd door artikel 100 van de wet houdende diverse bepalingen (IV) 25 april 2007, *BS* 8 mei 2007, ed. 3.

Artikel 9 van het Vlaams Woninghuurdecreet neemt deze regeling over.

7. 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 was “*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*”.¹²

8. 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.¹³ 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.

9. De omstandige plaatsbeschrijving dient te worden gevoegd als bijlage bij het verplicht schriftelijk op te stellen woninghuurcontract en dient er samen mee te worden geregistreerd op initiatief van de verhuurder (artikel 35, eerste lid, 7° W.Reg.).

Aangezien er geen andere sancties voor het ontbreken van een plaatsbeschrijving bestaat dan het al bestaande ten gunste van de huurder ingestelde wettelijke vermoeden van artikel 1731, § 1, eerste lid BW en artikel 39, § 3, tweede lid Vlaams Woninghuurdecreet, 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

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

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 BW. Dit wettelijk weerlegbaar vermoeden wordt overgenomen in art. 39, § 3, tweede lid Vlaams Woninghuurdecreet.

11. 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.¹⁴

C. De eindplaatsbeschrijving

12. Artikel 39, § 2 Vlaams Woninghuurdecreet voert een nieuwe regeling in m.b.t. de eindplaatsbeschrijving. Als een van de partijen daarom verzoekt, wordt door de partijen op het einde van de huur een omstandige plaatsbeschrijving opgesteld, op tegenspraak en voor

¹² Memorie van toelichting, *Parl. St. Kamer* 2006-07, nr. 51-2873/001, 74.

¹³ M. DAMBRE, "De bewijsregeling in verband met de staat van het gehuurde goed" (noot onder Cass. 15 september 2005), *TBO* 2006, 69.

¹⁴ Artikel 1730, § 1, tweede lid BW.

gezamenlijke rekening. Die plaatsbeschrijving wordt uiterlijk op het moment van de teruggave en aanvaarding van de sleutels van de huurwoning opgesteld.

Als de partijen geen overeenstemming bereiken, kan elk van hen met een verzoekschrift dat vóór het verstrijken van een termijn van één maand na de ontruiming van het goed wordt ingediend, de aanstelling van een deskundige vragen om de plaatsbeschrijving op te maken.

§ 2. INFORMATIEPLICHT BIJ PUBLIEKE TE HUURSTELLING

A. Aankondiging huurprijs

13. Artikel 1716 van het Burgerlijk Wetboek werd (opnieuw) ingevoegd door artikel 99 van de Wet houdende diverse bepalingen (IV) van 25 april 2007.¹⁵ 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 vallen¹⁶, “*onder meer*” het bedrag van de huurprijs¹⁷ 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.¹⁸ 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.¹⁹

14. Het niet naleven van deze wettelijke informatieverplichting wordt beteugeld door een administratieve boete tussen 50 en 350 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. In de gemeenten blijkt er weinig animo bestaat om een gemeentelijk reglement uit te werken, zodat de bepaling in een overgroot deel van de gemeenten dode letter blijven²⁰, 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

¹⁵ BS 8 mei 2007, ed. 3. Deze bepaling is van toepassing op alle huurovereenkomsten gesloten vanaf 18 mei 2007.

¹⁶ *Parl. St.* Senaat 2006-07, nr. 3-2121/4, 8.

¹⁷ Het betreft de basishuurprijs in de zin van artikel 1728*bis* BW, dit wil zeggen de zuivere huurprijs zonder kosten en lasten.

¹⁸ 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.

¹⁹ *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.

²⁰ Zie S. BEYAERT, *o.c.*, 157, nr. 28. Zie echter het Politierglement van de Stad Gent van 25 februari 2008.

een gemeentelijke administratieve beslissing om een geldboete op te leggen (artikel 601*ter* Ger.W.).²¹

15. De regeling van art. 1716 BW wordt in enigszins gewijzigde vorm overgenomen in het Vlaams Woninghuurdecreet. Als een goed dat bestemd is voor bewoning in de ruime betekenis wordt verhuurd, wordt in elke officiële of publieke mededeling onder meer het bedrag van de gevraagde huurprijs en van de kosten en lasten vermeld (art. 4 Vlaams Woninghuurdecreet). Door deze nieuwe formulering wordt de voorheen bestaande verwarring door middel van het gebruik van de term "*gemeenschappelijke lasten*" weggenomen²². Enkel bij appartementen en studio's zal er immers sprake zijn van gemeenschappelijke kosten.

De gemeente kan de inbreuken op deze verplichting vervolgen en bestraffen overeenkomstig de voorwaarden, vermeld in de wet van 24 juni 2013 betreffende de gemeentelijke administratieve sancties. (art. 4, derde lid Vlaams Woninghuurdecreet).

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

16. De verhuurder die nalaat mee te delen dat de werkelijke kosten ruimschoots het bedrag van het overeengekomen maandelijkse voorschot zullen overschrijden, schiet te kort in zijn precontractuele informatieverplichting en kan aansprakelijk worden gesteld op grond van een *culpa in contrahendo*.²³ In de zaak die aanleiding gaf tot het 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.

§ 3. AANSPRAKELIJKHEID VOOR BRAND

17. De huurder is aansprakelijk voor brand, tenzij hij bewijst dat de brand buiten zijn schuld is ontstaan (art. 1733 BW). De grondslag van de aansprakelijkheid voor brand ligt in de plicht tot teruggave die een resultaatsverbintenis inhoudt. De huurder is bijgevolg alleen bevrijd bij vreemde oorzaak²⁴, waarvoor hij de bewijslast draagt.²⁵

²¹ A. VAN OEVELEN, "Wijzigingen in het (woning)huurrecht", *l.c.*, 301.

²² Advies Vlaamse Woonraad bij het voorontwerp van decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, 16.

²³ 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*.

²⁴ Cass. 16 november 1944, *Pas.* 1945, I, 34, concl. CORNIL; Cass. 16 mei 1952, *Arr.Cass.* 1952, 515, *Pas.* 1952, I, 595 en *RW* 1952-53, 305; Cass. 30 september 1977, *Arr.Cass.* 1978, 145 en *Pas.* 1978, I, 126; Cass. 16 februari 1978, *Arr.Cass.* 1978, 718 en *Pas.* 1978, I, 699.

²⁵ Dit schendt art. 10 en 11 Grondwet niet in zoverre het aan de huurder van een onroerend goed een bijzondere bewijslast ter weerlegging van het vermoeden van aansprakelijkheid voor brand oplegt (GwH 21 juni 2000, nr. 82/2000, *BS* 7 september 2000, 30631 en *RW* 2000-01, 1129).

De huurder is niet langer op grond van artikel 1733 BW aansprakelijk wanneer er een einde is gekomen aan de huurovereenkomst en het gehuurde goed aan de verhuurder werd teruggegeven.²⁶

18. De huurder is niet aansprakelijk wanneer de brand buiten zijn schuld is ontstaan, d.i. in het geval van vreemde oorzaak of overmacht. De huurder bewijst dit door:

- een positief bewijs te leveren;
- of door een inductief bewijs: het inductief of negatief bewijs wordt geleverd wanneer de huurder aantoont dat hij of een persoon waarvoor hij krachtens artikel 1735 BW aansprakelijk is (zijn huisgenoten) geen fout heeft begaan of heeft kunnen begaan, zodat de oorzaak van de brand noodzakelijk aan een vreemde oorzaak te wijten is²⁷. Het volstaat dat de huurder op basis van voldoende precieze en overeenstemmende vermoedens de onmogelijkheid aantoont van een dergelijke fout die de brand mede zou hebben veroorzaakt.²⁸

19. In toepassing van dit principe ontslaat een verborgen gebrek de huurder van zijn aansprakelijkheid²⁹. Echter, in geval van een brand veroorzaakt door een zichtbaar gebrek zal de huurder niet aan aansprakelijkheid ontsnappen (bijv. een bij aanvang van de huur zichtbare beschadigde elektriciteitskabel die oorzaak was van de brand)³⁰.

20. Artikel 29 van het Vlaams Woninghuurdecreet herneemt het principe van art. 1733 BW voor de woninghuur in het Vlaams Gewest, met toevoeging van aansprakelijkheid voor “waterschade”.

Zowel huurder als verhuurder worden voor het eerst verplicht hun aansprakelijkheid voor het risico brand en waterschade te verzekeren³¹.

§ 4. SCHRIFTELIJKE HUUROVEREENKOMST

A. Algemeen huurrecht: identificatie partijen

21. Elke schriftelijke huurovereenkomst moet, afgezien van alle andere modaliteiten, het volgende inhouden:

- 1° voor de natuurlijke personen, hun naam, hun eerste twee voornamen, hun woonplaats en hun datum en plaats van geboorte;

²⁶ Cass. 29 juni 2012, *Pas.* 2012, 1521, concl. WERQUIN en *TBO* 2013, 27.

²⁷ Cass. 11 juni 1964, *Pas.* 1964, I, 1089; Cass. 30 juni 1977, *Arr.Cass.* 1977, 1124 en *Pas.* 1977, I, 1111; Cass. 30 november 2012, *Pas.* 2012, 2381, *RW* 2013-14, 828 en *TBO* 2013, 35.

²⁸ Cass. 30 november 2012, *Pas.* 2012, 2381, *RW* 2013-14, 828 en *TBO* 2013, 35. *In casu* volstond het bewijs dat de brand opzettelijk was gesticht in een periode dat de buurt door een reeks brandstichtingen werd geteisterd en dat de huurder niet als dader in aanmerking kwam, dat er geen aanwijzingen waren van nalatigheid van de huurder bij de beveiliging van het goed en dat niet is aangetoond dat een huisgenoot of onderhuurder de brand zou hebben veroorzaakt.

²⁹ Antwerpen 6 maart 1989, *Limb.Rechtsl.* 1989, 95.

³⁰ Cass. 25 maart 2010, *ERH* 2010, 80 en *TBBR* 2012, 44, noot M. HIGNY, “La déficience des installations électriques en droit du bail”.

³¹ Zie art. 29, § 1 en § 2 Vlaams Woninghuurdecreet

2° voor de rechtspersonen, hun maatschappelijke naam en, in voorkomend geval, hun ondernemingsnummer bedoeld in artikel 5 van de wet van 16 januari 2003 tot oprichting van een Kruispuntbank van Ondernemingen; bij gebrek aan toekenning van het voormelde identificatienummer, wordt dit vervangen door hun maatschappelijke zetel.

Indien aan een partij bij een dergelijke akte nog geen ondernemingsnummer is toegekend, bevestigt die partij dit in de akte of in een ondertekende aanvullende verklaring onderaan de akte.

De partij die zijn verplichting tot identificatie met het ondernemingsnummer niet nakomt, draagt alle gevolgen van het gebrek aan registratie van de huurovereenkomst (art. 1714, tweede tot en met vierde lid BW³²).

B. Woninghuur

1. Principe: verplichte schriftelijke overeenkomst

22. 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 BW aan te passen en de bestaande regel dat men kan huren bij geschrift of mondeling te laten voorafgaan door de zinsnede “*behalve tegenstrijdige wettelijke bepalingen*”.³³ Men vindt die tegenstrijdige wettelijke bepalingen, die het gebruik van een geschrift opleggen, in de artikelen *1bis* en 3, §§ 6-8 woninghuurwet, artikel 1714*bis* BW en artikel 3 pachtwet.³⁴

23. Van elke huurovereenkomst die betrekking heeft op de hoofdverblijfplaats van de huurder moet een geschrift worden opgesteld dat de volgende minimuminhoud moet vermelden:

- de identiteit van alle contracterende partijen³⁵,
- de begindatum van de overeenkomst,
- de aanwijzing van alle ruimtes en gedeelten van het gebouw die het voorwerp van de verhuur zijn³⁶,
- de huurprijs.

³² Ingevoegd door de Wet van 21 december 2013 houdende diverse fiscale en financiële bepalingen (*BS* 31 december 2013, ed. 2) met het oog op de modernisering van de patrimoniumdocumentatie en het bereiken van meer rechtszekerheid door een betere identificatie van de partijen aan akten onderworpen aan de formaliteit van de registratie.

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

³⁴ 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.

³⁵ Artikel 8 van het Vlaams Woninghuurdecreet vult aan met de gegevens die artikel 1714, tweede tot en met vierde lid BW voor het algemeen huurrecht vermeldt, met toevoeging van het rijksregisternummer voor natuurlijke personen en de maatschappelijke zetel voor rechtspersonen.

³⁶ 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).

Deze vier gegevens volstaan 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 lasten³⁷, evenals de aanduiding van de bestemming van het goed, de duurtijd, de opzeggingsmogelijkheden, de waarborg enzovoort.³⁸

Art. 8 van het Vlaams Woninghuurdecreet komt aan die kritiek tegemoet en legt aanvullend het vermelden van de exacte duur van de huurovereenkomst en de regeling over de kosten en lasten op (forfait of jaarlijkse afrekening werkelijke kosten), alsook een verwijzing naar een *vulgariserende toelichting*³⁹ die de Vlaamse overheid ter beschikking stelt op haar website⁴⁰.

2. Ratio legis

24. 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.⁴¹ 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.⁴² Een bijkomend voordeel is dat een bij geschrift aangegaan woninghuurcontract bewijsmoeilijkheden voorkomt.⁴³

3. Sanctie en taak van de rechter

25. Bij ontstentenis van uitvoering van de verplichting het huurcontract bij geschrift op te stellen, kan de meest gereede 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 en indien nodig aan de rechter te verzoeken dat het vonnis de waarde zou hebben van een schriftelijke huurovereenkomst (artikel 1bis, tweede lid woninghuurwet en art. 8, derde lid Vlaams Woninghuurdecreet). De mogelijkheid om een procedure voor de vrederechter te voeren, toont aan dat het woninghuurcontract geen plechtig contract wordt, zodat er van ongeldigheid of onbestaanbaarheid bij ontstentenis van een geschrift geen sprake kan zijn.⁴⁴

26. 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

³⁷ 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.

³⁸ 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 1bis van de Woninghuurwet een duidelijke modelovereenkomst op te stellen.

³⁹ Deze toelichting komt in de plaats van de verplicht te voegen bijlage conform art. 11bis woninghuurwet.

⁴⁰ Zie <https://www.woninghuur.vlaanderen>.

⁴¹ Verklaring van de minister van Justitie, *Parl.St.* Kamer 2006-07, nr. 51-2873/020, 9-10.

⁴² *Parl. St.* Kamer 2006-07, nr. 51-2874/001, 3 (memorie van toelichting).

⁴³ 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.

⁴⁴ 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.

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.⁴⁵ 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 en art. 8, derde lid Vlaams Woninghuurdecreet).

27. De taak van de rechter lijkt moeilijk. De specifieke bewijsregeling op het gebied van huur, zoals vervat in artikel 1715 BW, blijft van toepassing, zodat de huur die zonder geschrift werd aangegaan en nog niet werd uitgevoerd niet kan worden bewezen door getuigen of vermoedens.⁴⁶ Het is de bedoeling van de wetgever/decreetgever 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.⁴⁷ Wordt dit document niet ondertekend, dan zal de rechter een vonnis vellen; dit vonnis heeft dezelfde waarde als een schriftelijke (authentieke!) huurovereenkomst⁴⁸ en bevat de door de wet/het decreet verplichte vermeldingen.

4. Mondelinge woninghuur

28. Partijen kunnen nog altijd een geldige mondelinge woninghuur aangaan. De vrederechter van Veurne-Nieuwpoort kreeg een dergelijk geval van mondelinge woninghuur voorgeschoteld, waarbij de huurder zonder termijn of vergoeding in acht te nemen de gehuurde woning had verlaten. De vrederechter interpreteerde de bepaling aldus dat zij slechts van toepassing zou zijn op niet-geregistreerde schriftelijke huurovereenkomsten, en niet op mondelinge huurovereenkomsten, die niet geregistreerd (kunnen) zijn. Dit was ook de meerderheidsstelling in de rechtsleer⁴⁹. Die interpretatie had als gevolg dat in geval van een mondelinge huurovereenkomst de huurder altijd de opzeggingstermijn van drie maanden in acht diende te nemen en dat hij in voorkomend geval zou zijn gehouden tot betaling van de opzeggingsvergoeding, terwijl in het geval van een schriftelijke huurovereenkomst de huurder is ontslagen van de opzeggingstermijn en de opzeggingsvergoeding indien de verhuurder ze niet registreert. Bovendien was in die interpretatie de huurder in het geval van een mondelinge huurovereenkomst evenmin beschermd bij verkoop van het gehuurde goed, hoewel dit de bedoeling van de wetgever was.

In die interpretatie bestond er bijgevolg een verschil in behandeling tussen de huurder die een schriftelijke maar door de verhuurder niet geregistreerde huurovereenkomst heeft gesloten en

⁴⁵ M. DAMBRE, *o.c.*, 307, nr. 696; M. DAMBRE, "Wijzigingen aan het huurrecht 2006-2007", *l.c.*, 168, nr. 13.

⁴⁶ E. BEGUIN, *l.c.*, 529; S. BEYAERT, *o.c.*, 172, nr. 62; M. DAMBRE, *o.c.*, 307, nr. 696.

⁴⁷ Zie de verklaringen van de afgevaardigde van de regering voor de afdeling wetgeving van de Raad van State, *Parl. St. Kamer 2006-07*, nr. 51-2874/001, 10 e.v.; zie ook N. BERNARD, "La loi du 25 avril 2007 et les nouvelles dispositions en matière de bail à loyer", *l.c.*, 520.

⁴⁸ M. DAMBRE, *o.c.*, 308, nr. 696.

⁴⁹ A. COPPENS, "De registratie van het voor huisvesting bestemde huurcontract", *RW 2006-07*, 1098; M. DAMBRE, "Art. 5bis woninghuurwet" in E. DIRIX en A. VAN OEVELEN (eds.), *Commentaar Bijzondere overeenkomsten*, Mechelen, Kluwer, 2009, losbl., nr. 13; M. DAMBRE, "Wijzigingen aan het huurrecht 2006-2007", in X, *Rechtskroniek voor het Notariaat*, deel 12, Brugge, die Keure, 2008, 174, nr. 28; A. VAN OEVELEN, "Wijzigingen in het (woning)huurrecht", *RW 2007-08*, 302.

de huurder die een mondelinge huurovereenkomst heeft gesloten. Het verschil in behandeling berust op een objectief criterium, te weten het al dan niet schriftelijke karakter van de woninghuurovereenkomst. Maar dit verschil in behandeling is volgens het Grondwettelijk Hof *niet pertinent* in het licht van de door de wetgever nagestreefde doelstelling. De huurder die is gebonden door een mondelinge woninghuurovereenkomst, heeft immers evenzeer belang bij de effectievere bescherming van de huurder bij de verkoop van het gehuurde goed⁵⁰ ten gevolge van de registratie, waardoor de huurovereenkomst vaste dagtekening verkrijgt. In die interpretatie is artikel 3, § 5, derde lid woninghuurwet derhalve niet bestaanbaar met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet.⁵¹

29. Er blijft echter een andere mogelijke interpretatie van artikel 3, § 5, derde lid woninghuurwet over, namelijk de toepassing ervan op mondelinge woninghuurovereenkomsten. Volgens sommige auteurs leidt de algemene verwoording van artikel 3, § 5, derde lid woninghuurwet ertoe dat de sanctie ook van toepassing is op de mondelinge woninghuurovereenkomsten⁵². Uit de combinatie van artikel 3, § 5, derde lid woninghuurwet met de artikelen 1bis, 5bis en 12 woninghuurwet vloeit volgens het Grondwettelijk Hof voort dat de verhuurder verplicht is de mondelinge huurovereenkomst op schrift te doen stellen en dat geschrift ter registratie aan te bieden. Indien de verhuurder nalaat dit te doen, dient, gelet op de door de wetgever nagestreefde doelstelling, de sanctie bedoeld in artikel 3, § 5, derde lid woninghuurwet ook op hem van toepassing te zijn, ook al bestaat er geen geschreven, laat staan een geregistreerde, overeenkomst. In die interpretatie bestaat het verschil in behandeling niet, draagt artikel 3, § 5, derde lid woninghuurwet bij tot het waarborgen van het recht op behoorlijke huisvesting beoogd in artikel 23, derde lid, 3^o Grondwet, en is de bepaling bestaanbaar met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet⁵³.

30. Met deze uitspraak draagt het Grondwettelijk Hof bij tot een ruimere aanvaarding van de stelling die de sanctie van artikel 3, § 5, derde lid woninghuurwet voor niet-geregistreerde woninghuurcontracten uitbreidt tot de mondelinge woninghuurcontracten⁵⁴. De sanctie kan aldus worden toegepast op alle negenjarige woninghuurcontracten, zowel de schriftelijke als de mondelinge.

Dezelfde redenering kan worden gemaakt m.b.t. de actuele regeling uit art. 20, § 1, derde lid Vlaams Woninghuurdecreet

5. Woninghuur van korte duur

31. Enkel de niet-geregistreerde kortlopende woninghuurcontracten bleven in het stelsel van de woninghuurwet onttrokken aan dit sanctiemechanisme en die uitzondering werd door het Grondwettelijk Hof niet in strijd met het gelijkheidsbeginsel bevonden⁵⁵. De wetgever voerde

⁵⁰ *Parl. St. Kamer*, 2006-2007, nr. 51-2773/001, 53 en 56.

⁵¹ GwH 1 december 2011, *NjW* 2012, noot M. DAMBRE, "Mogelijkheid tot beëindiging van een mondelinge woninghuur zonder opzeggingstermijn of vergoeding: Grondwettelijk Hof zet deur open".

⁵² 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, 285, nr. 24; zie voor een toepassing: Vred. Borgworm 13 november 2008, *Huur* 2009, 77.

⁵³ GwH 1 december 2011, *NjW* 2012, noot M. DAMBRE, "Mogelijkheid tot beëindiging van een mondelinge woninghuur zonder opzeggingstermijn of vergoeding: Grondwettelijk Hof zet deur open".

⁵⁴ M. DAMBRE, "Mogelijkheid tot beëindiging van een mondelinge woninghuur zonder opzeggingstermijn of vergoeding: Grondwettelijk Hof zet deur open" (noot onder GwH 1 december 2011), *NjW* 2012, .

⁵⁵ Zie GwH 9 juli 2009, nr. 109/2009, *BS* 20 augustus 2009, *Huur* 2010, 20, *NjW* 2009, 721, noot M. DAMBRE, "Niet-registratie van een woninghuurcontract van korte duur", en *TBBR* 2009 485, noot A. CRUQUENAIRE, "La sanction du défaut d'enregistrement du bail de résidence principale"; GwH 29 april 2010, *BS* 10 juni 2010, *NjW*

geen sanctie in voor de woninghuurovereenkomsten van korte duur, die bij geschrift voor maximum drie jaar zijn aangegaan en die niet zijn geregistreerd. In antwoord op prejudiciële vragen over de eventuele strijdigheid met het gelijkheidsbeginsel, stelde het Grondwettelijk Hof in diverse arresten 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.

32. Het Vlaams Woninghuurdecreet breidt de sanctie niettemin terecht uit tot de niet geregistreerde huurovereenkomsten van korte duur (art. 21, § 2, derde lid Vlaams Woninghuurdecreet). Deze aanvulling is terecht een zorgt voor meer coherentie binnen het woninghuurrecht⁵⁶.

C. Huisvesting van studenten

33. De verplichting het huurcontract bij geschrift op te stellen, is eveneens van toepassing op de huur van een kamer bedoeld voor de huisvesting van één of meerdere studenten (artikel 1714bis BW).⁵⁷ 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.

34. Voor studentenhuur wordt dit vanaf 1 januari 2019 geregeld door art. 8 en art. 55 Vlaams Woninghuurdecreet. De procedure die geldt bij ontstentenis van uitvoering van de verplichting het huurcontract bij geschrift op te stellen (zie *supra*), is hier eveneens van toepassing.

§ 5. DE REGISTRATIEVERPLICHTING

A. Principe

35. 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

2010, 825, noot M. DAMBRE, “Geen burgerlijke sanctie in geval van niet-registratie van een woninghuur van korte duur”; zie ook GwH 4 februari 2010, nr. 10/2010, BS 12 maart 2010 en *Huur* 2010, 116; M. DAMBRE, “Art. 5bis woninghuurwet” in E. DIRIX en A. VAN OEVELEN (eds.), *Commentaar Bijzondere overeenkomsten*, Mechelen, Kluwer, 2009, losbl., nr. 14.

⁵⁶ M. DAMBRE, *De nieuwe regeling voor woninghuur en studentenhuur in het Vlaams Gewest. Commentaar bij het Vlaams Woninghuurdecreet*, reeks NWPV, Mechelen, Wolters Kluwer, 2019, 17, nr. 33.

⁵⁷ Ingevoegd bij artikel 98 van de Wet van 25 april 2007 houdende diverse bepalingen (IV), BS 8 mei 2007.

Registratierechten verplicht ter registratie worden aangeboden.⁵⁸ Artikel 35, eerste lid, 7° W. Reg.⁵⁹, artikel 5*bis* woninghuurwet⁶⁰ en artikel 11, eerste lid Vlaams Woninghuurdecreet leggen de registratieverplichting voor contracten met betrekking tot uitsluitend voor huisvesting gebruikte onroerende goederen en voor woninghuurcontracten⁶¹ 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.⁶² Ten gevolge van de burgerrechtelijke herhaling van de verplichting van de verhuurder om in te staan voor de registratie van het huurcontract, die van dwingend recht is, wordt belet dat de verhuurder deze fiscale verplichting ten aanzien van de fiscus door middel van een beding in het huurcontract toch op de huurder zou afwentelen.⁶³ De oorspronkelijke doelstelling van deze regeling was 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.⁶⁴

Deze doelstelling is in het stelsel van het Vlaams Woninghuurdecreet achterhaald, gelet op de verruimde tegenwerpelijheid van alle woninghuurcontracten in geval van vervreemding (zie *infra* i.v.m. art. 38 Vlaams Woninghuurdecreet).

36. 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

⁵⁸ Artikel 19, 3° W. Reg..

⁵⁹ Aldus gewijzigd door artikel 64 van de Programmawet I van 27 december 2006, *BS* 28 december 2006, ed. 3.

⁶⁰ 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).

⁶¹ 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).

⁶² M. DAMBRE, “Wijzigingen aan het huurrecht 2006-2007” in X, *Rechtskroniek voor het Notariaat*, deel 12, Brugge, die Keure, 2008, 170, nr. 18.

⁶³ 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.

⁶⁴ *Parl. St. Kamer* 2006-07, nr. 51-2773/001, 53 (memorie van toelichting).

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 lapidare vaststelling dat de verhuurders doorgaans wel goed op de hoogte zijn van de fiscale verplichting om een schriftelijk huurcontract te registreren.⁶⁵ 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*”.⁶⁶

37. 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.⁶⁷ Sinds 1 januari 2007 geldt er voor de zogenaamde “*zuivere-woning-huurcontracten*”⁶⁸ een ingekorte termijn van twee maanden.⁶⁹ 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.⁷⁰

38. 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.⁷¹ Verhuurde onroerende goederen die uitsluitend⁷² tot huisvesting worden gebruikt, waaronder het merendeel van de woninghuurcontracten vallen, worden belastingvrij geregistreerd⁷³, zelfs indien zij in notariële vorm worden verleden. Voor woninghuurovereenkomsten die in de notariële vorm worden verleden, is er wel een recht op

⁶⁵ Parl. St. Kamer 2006-07, nr. 51-2773/001, 54 (memorie van toelichting).

⁶⁶ 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.

⁶⁷ Artikel 32, 5° W. Reg..

⁶⁸ 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).

⁶⁹ Wijziging door artikel 63 van de Programmawet I van 27 december 2006, BS 28 december 2006, ed. 3.

⁷⁰ Artikel 32, 1° W. Reg..

⁷¹ Artikelen 83 en 84 W. Reg..

⁷² 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).

⁷³ Artikel 161, 12° W. Reg.. Deze regel geldt voor de huurcontracten gesloten vanaf 1 januari 2007.

geschreven van 50 euro verschuldigd.⁷⁴ Op een onderhandse huurovereenkomst is geen recht op geschreven verschuldigd.⁷⁵ 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.⁷⁶

39. De kosten verbonden aan een te late registratie van het woninghuurcontract, dit wil zeggen meer dan twee maanden na de datum van de akte⁷⁷, zijn volledig ten laste van de verhuurder. Het betreft een bepaling van dwingend recht⁷⁸ en zelfs van openbare orde voor wat betreft de bepalingen uit het Wetboek der Registratierechten⁷⁹, 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.⁸⁰

40. De vervulling van de fiscale verplichting tot registratie geschiedt door op het kantoor rechtszekerheid 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 kantoor rechtszekerheid behouden. De verhuurder hoeft zich niet meer persoonlijk op het kantoor rechtszekerheid aan te bieden; het volstaat om de huurovereenkomst in kopie op te sturen, te faxen of in pdf-formaat⁸¹ vergezeld van een elektronische handtekening⁸² door te mailen naar het bevoegde kantoor rechtszekerheid. Dit kantoor stuurt de overeenkomst na registratie per post terug.⁸³

B. Sanctie in geval van niet-registratie

41. De verhuurder die een schriftelijk woninghuurcontract niet registreert ondergaat naast een eventuele fiscale boete een burgerrechtelijke sanctie. Een huurder wiens huurcontract door de verhuurder niet binnen een termijn van twee maanden werd geregistreerd, kan de huurovereenkomst onmiddellijk beëindigen, zonder een opzeggingstermijn in acht te moeten nemen en zonder de wettelijke vergoeding wegens beëindiging van de overeenkomst tijdens

⁷⁴ 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.

⁷⁵ J. COLAES, *l.c.*, 140, nr. 57.

⁷⁶ GwH 4 maart 2008, nr. 43/2008, *Huur* 2009, 15.

⁷⁷ Zie artikel 32, 5° W. Reg., zoals gewijzigd door artikel 63 Programmawet I van 27 december 2006.

⁷⁸ *Parl.St.* Kamer 2006-07, nr. 51-2773/7, 2.

⁷⁹ A. COPPENS, *l.c.*, 1097.

⁸⁰ Artikel 41 Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten.

⁸¹ Zie FOD Financiën, Circulaire nr. 10/2007 (AFZ 6/2007) van 9 mei 2007, www.fisconet.fgov.be.

⁸² Dit voorschrift geldt voorlopig niet, aangezien de Administratie niet is uitgerust om deze voorwaarde na te gaan (FOD Financiën, Circulaire nr. 10/2007 (AFZ 6/2007) van 9 mei 2007, www.fisconet.fgov.be, nr. 16; E. SPRUYT, *l.c.*, 268, nr. 36).

⁸³ FOD Financiën, *Een huurcontract laten registreren...een makkelijk te vervullen verplichting*, <http://minfin.fgov.be>; J. VANSTEENE, *l.c.*, 183.

de eerste drie jaar van de huurperiode te moeten betalen.⁸⁴ De verhuurder kan in een dergelijk geval geen aanspraak maken op een wederverhuringvergoeding in geval van gerechtelijke ontbinding, omdat de huurder geen fout begaat door de overeenkomst zonder opzeggingstermijn te verbreken.⁸⁵ 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.⁸⁶ Andere financiële verbintenissen, zoals de vergoeding van de eventuele huurschade of de wederverhuringvergoeding in geval van gerechtelijke ontbinding wegens wanbetaling van de huur⁸⁷, blijven onverkort verschuldigd.

42. 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.⁸⁸

43. Om deze onduidelijkheid weg te werken en de *ad nutum* beëindiging beter te omkaderen, bepaalt het Vlaams Woninghuurdecreet thans uitdrukkelijk dat de huurder de verhuurder op de hoogte brengt van de opzegging, die ingaat op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging werd betekend (art. 20, § 1, derde lid Vlaams Woninghuurdecreet en art. 21, § 2, derde lid Vlaams Woninghuurdecreet).

De huurder is er aldus toe gehouden een opzegging aan de verhuurder mede te delen. Die opzegging kan op ieder tijdstip worden gegeven, zodat de opzeggingstermijn aanvangt (en eindigt) op de eerste dag van de daaropvolgende maand⁸⁹. Hieruit volgt dat de huurder die opzegt in de loop van een maand, de huurprijs voor die maand verschuldigd is.

§ 6. BEMIDDELINGSKOSTEN I.G.V. WONINGHUUR

A. Draagwijdte en sanctie

44. Sinds de inwerkingtreding van de wet van 18 juni 2009⁹⁰ kunnen derden (hierbij wordt voornamelijk gedacht aan 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

⁸⁴ Ingevoegd door artikel 73 van de Programmawet I van 27 december 2006. De bepaling is het gevolg van een amendement nr. 5 van de regeringspartijen op het ontwerp van programmawet. De termijn van twee maanden geeft de verhuurder de tijd om zijn fiscale en burgerrechtelijke verplichting tot registratie uit te voeren; binnen die termijn kan de huurder het woninghuurcontract niet stopzetten zonder de opzeggingstermijn of de vergoeding bedoeld in artikel 3, § 5 van de woninghuurwet te respecteren (*Parl. St. Kamer* 2006-07, nr. 51-2773/007, 2).

⁸⁵ Vred. Wareme 13 november 2008, *Huur* 2009, 77; zie ook Vred. Doornik (II) 8 juni 2008, *JT* 2009, 34.

⁸⁶ Vred. Veurne-Nieuwpoort 9 oktober 2008, *Huur* 2009, 80.

⁸⁷ *Contra* Vred. Wareme 4 december 2008, *Huur* 2009, 78.

⁸⁸ 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.

⁸⁹ Toepassing artikel 15 Vlaams Woninghuurdecreet.

⁹⁰ 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.

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.⁹¹

45. Het Vlaams Woninghuurdecreet herneemt expliciet het verbod van tenlastelegging van de bemiddelingskosten (artikel 11, § 2 Vlaams Woninghuurdecreet). Strikt genomen was het niet meer nodig om in een afzonderlijke bepaling de tenlastelegging aan de huurder van de bemiddelingskosten te verbieden, gelet op een algemeen verdelingsprincipe⁹² in art. 36, § 1 van het Vlaams Woninghuurdecreet; volgens de memorie van toelichting geschiedt dit om te vermijden dat verhuurders verkeerdelijk de indruk zouden krijgen dat het verbod van doorrekening van die kosten zou zijn opgeheven⁹³.

B. Ratio legis

46. Met de invoering van dit verbod wenste 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 lastgeving⁹⁴ die bestaat tussen de verhuurder en de vastgoedmakelaar.⁹⁵ De verhuurder geeft immers opdracht aan een makelaar om een nieuwe huurder te zoeken, waarbij de huurder volledig buiten deze lastgeving staat. Hij heeft er, 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.⁹⁶

47. 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 op ernstige wijze. Een dergelijke bepaling negeert namelijk de dwingende bepalingen van de woninghuurwet betreffende de wijze van beëindiging en de eventueel hieraan verbonden schadevergoeding bij onregelmatige of voortijdige opzegging.⁹⁷

De toelichting bij het oorspronkelijke wetsvoorstel stelt dat gezien het feit dat er in de betrokken regio's nog weinig betaalbare huurwoningen beschikbaar zouden zijn, de

⁹¹ 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.

⁹² Dit principe houdt in dat de kosten en lasten met betrekking tot de uitoefening van zakelijke rechten op de woning ten laste van de verhuurder vallen, terwijl de kosten en lasten die te maken hebben met het gebruik van de gehuurde woning, voor rekening van de huurder vallen. De Vlaamse Regering stelt een niet-limitatieve lijst vast van kosten die aan de huurder of verhuurder mogen worden aangerekend (zie art. 4 en Bijlage 2 B.VI.Reg. van 7 december 2018 ter uitvoering van het Vlaams Woninghuurdecreet, *BS* 19 december 2018).

⁹³ MvT, *Parl. St.* VI.Parl. 2017-18, nr. 1612/1, 50.

⁹⁴ Terecht werd opgemerkt dat een bemiddelingsopdracht van een vastgoedmakelaar niet altijd een lastgeving inhoudt. Indien de makelaar geen vertegenwoordigingsbevoegdheid heeft en voornamelijk materiële handelingen stelt, betreft het een dienstenprestatie waarop de regels van de aanneming van werk van toepassing zijn (A. COPPENS, “Kosten van bemiddeling bij woninghuurovereenkomsten”, *RW* 2009-10, 44, nr. 4).

⁹⁵ *Parl. St.* Senaat 2008-09, nr. 4-1047/3, 2; *Parl. St.* Kamer 2008-09, nr. 52-1949/002, 3.

⁹⁶ *Parl. St.* Senaat 2008-09, nr. 4-1047/1, 1 (toelichting).

⁹⁷ *Parl. St.* Senaat 2008-09, nr. 4-1047/1, 2 (toelichting).

vastgoedmakelaar zich in een machtspositie bevindt om de kosten door te rekenen aan de huurder. 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.⁹⁸

C. Toepassingsgebied

48. 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.⁹⁹ Ook dossierkosten die de makelaar aan de huurder zou aanrekenen, vallen onder het verbod¹⁰⁰, 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.¹⁰¹

49. Tijdens de parlementaire bespreking wees de vertegenwoordiger van de minister van Justitie erop dat het wetsontwerp uitdrukkelijk 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.¹⁰²

50. Bijgevolg zijn de kosten ten laste van de huurder indien deze voortijdig zijn contract beëindigt en zelfstandig beslist om een vastgoedmakelaar aan te spreken met het oog op de wederverhuur, waarvoor hij in de meeste gevallen een afzonderlijke overeenkomst zal sluiten.¹⁰³

§ 7. DE HUURWAARBORG

A. Situering

51. In 2007¹⁰⁴ heeft de wetgever artikel 10 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 kon, naar keuze van de huurder, 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 beoogde de financiële drempel van de private

⁹⁸ *Parl. St.* Senaat 2008-09, nr. 4-1047/1, 2 (toelichting).

⁹⁹ *Parl. St.* Kamer 2008-09, nr. 52-1949/002, 5.

¹⁰⁰ *Parl. St.* Senaat 2008-09, nr. 4-1047/3, 2.

¹⁰¹ *Parl. St.* Senaat 2008-09, nr. 4-1047/1, 2 (toelichting); *Parl. St.* Senaat 2008-09, nr. 4-1047/3, 3.

¹⁰² *Parl. St.* Kamer 2008-09, nr. 52-1949/002, 3.

¹⁰³ *Parl. St.* Kamer 2008-09, nr. 52-1949/002, 5.

¹⁰⁴ Artikel 103 van de wet houdende diverse bepalingen (IV) van 25 april 2007, *BS* 8 mei 2007, ed. 3.

woninghuurmarkt voor huurders met een bescheiden inkomen te verlagen.¹⁰⁵ Het Vlaams Woninghuurdecreet komt daar gedeeltelijk op terug (zie *infra*).

B. Toepassingsvoorwaarden

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

52. De regeling in de woninghuurwet had enkel betrekking op de huurwaarborg die bestaat uit een som geld of uit een bankwaarborg en niet op waarborgen in een andere vorm. Het betreft 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 bestaan¹⁰⁶ 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.¹⁰⁷ De waarborg zou evenwel ook kunnen worden bedongen in de vorm van een in pandgeving van waardevolle roerende goederen, effecten enzovoort, maar in die gevallen is de regeling van artikel 10 woninghuurwet niet van toepassing.¹⁰⁸

2. Omvang van de huurwaarborg

53. Door de wet van 25 april 2007 werd het maximum van drie maanden huurprijs verminderd tot twee maanden, 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.¹⁰⁹ Kiest de huurder voor het stellen van een bankwaarborg, dan geldt het 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.¹¹⁰

¹⁰⁵ *Parl. St. Kamer* 2006-07, nr. 51-2873/001, 76-77 (memorie van toelichting).

¹⁰⁶ *Parl. St. Senaat* 1982-83, nr. 556/2, 74; *Parl. St. Kamer* 1983-84, nr. 807/9, 44; A. VAN OEVELEN, *Overzicht van de recente ontwikkelingen in het huurrecht*, Antwerpen, Apeldoorn, Maklu, 1986, 103, nr. 117.

¹⁰⁷ 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.*, 124, nr. 152 en 127, nr. 172.

¹⁰⁸ 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.

¹⁰⁹ 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; *Parl. St. Senaat* 2006-07, nr. 3-2121/4, 9.

¹¹⁰ J. COLAES, *l.c.*, 156, nr. 169; D. MEULEMANS, *l.c.*, 126, nr. 162.

54. De wettekst vermeldt “*het bedrag dat gelijk is aan 2 of 3 maanden huur*”, zodat het maximum wordt berekend op de naakte of zuivere huurprijs, dit wil zeggen de huurprijs zonder de kosten en lasten waarvan de betaling aan de huurder wordt opgelegd.¹¹¹

3. De geïndividualiseerde bankrekening op naam van de huurder

55. 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.¹¹² Het plaatsen van de waarborgsom doet aldus geen afbreuk aan het eigendomsrecht van de huurder over het aldus geplaatste kapitaal, noch over dat van de intresten die in de loop van de huurovereenkomst zullen worden gekapitaliseerd. De huurder is immers de enige titularis van de bankrekening, zij het dat aan de verhuurder een voorrecht op het actief van de rekening wordt toegekend, evenals een blokkeringsbevoegdheid (zie *infra*). De keuze van de kredietinstelling waar de huurder een huurwaarborgrekening op zijn naam opent, komt in beginsel aan de huurder toe, tenzij de huurovereenkomst hierover een regeling zou treffen en een specifieke kredietinstelling zou aanwijzen.¹¹³

56. De interest op de huurwaarborgrekening 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.¹¹⁴

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.¹¹⁵ Het sanctionerend karakter van deze bepaling is derhalve bijzonder relatief, rekening houdende met gemiddelde marktrenten gedurende de afgelopen jaren.¹¹⁶ De door de verhuurder verschuldigde interesten worden gekapitaliseerd overeenkomstig artikel 1154 BW.

57. Vanaf de dag waarop de huurder de verhuurder aanmaant de verplichting na te komen de waarborg te blokkeren bij een financiële instelling op een rekening op naam van de huurder,

¹¹¹ M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 544, nr. 1373; Y. MERCHIERS, “De huurwaarborg” in J. HERBOTS en Y. MERCHIERS (eds.), *Woninghuur na de Wet van 13 april 1997*, Brugge, die Keure, 1997, 202, nr. 8; P. VERSAILLES, “Garantie locative et droit au logement: quelle protection juridique pour les plus démunis?”, *JT* 1992, 471.

¹¹² 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.

¹¹³ M. CLAVIE, “Les conditions financières” in BENOIT, G., DURANT, I., JADOUL, P. en VANWIJCK-ALEXANDRE, M. (eds.), *Le bail de résidence principale*, Brussel, La Charte, 2006, 260, nr. 18, voetnoot 142; W. VAN MINNEBRUGGEN, *o.c.*, 8, nr. 9.

¹¹⁴ A. VAN OEVELEN, *Overzicht van de recente ontwikkelingen in het huurrecht*, *o.c.*, 104, nr. 119; P. VERSAILLES, *l.c.*, 468.

¹¹⁵ *Parl. St. Kamer 1996-97*, nr. 717/1, 13 (memorie van toelichting); M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 550, nr. 1392; J.-M. LETIER, *l.c.*, 80; Y. MERCHIERS, “De huurwaarborg”, *o.c.*, 203, nr. 10; A. VAN OEVELEN, “Kroniek van het woninghuurrecht (1998-2005)”, *RW* 2005-06, 1532, nr. 30.

¹¹⁶ Zie de gemiddelden gepubliceerd in het tijdschrift *Huur* sinds eind 2002.

is de wettelijke interest verschuldigd (artikel 10, § 2, tweede lid woninghuurwet). De wettelijke interest, die 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.¹¹⁷ De Vlaamse decreetgever heeft deze sanctie niet behouden en vervangen door het mechanisme van de schuldvergelijking (zie *infra*).

58. 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.¹¹⁸ 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.¹¹⁹ Het voorrecht kan derhalve zowel op de hoofdsom als op de gekapitaliseerde interesten van de door de huurder gestelde waarborgsom worden uitgeoefend. Om van het voorrecht te kunnen genieten, is vereist dat aan alle wettelijke toepassingsvoorwaarden is voldaan, in het bijzonder aan de vereiste van plaatsing op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder bij een financiële instelling. Bezit de rekening niet de kenmerken van de specifieke huurwaarborgrekening die alle financiële instellingen aanbieden, dan kan de verhuurder op die rekening geen voorrecht laten gelden en zal de bank schuldvergelijking kunnen toepassen tussen het saldo op de rekening en een schuldvordering die zij op de huurder heeft.¹²⁰

4. De huurwaarborg in de vorm van een bankwaarborg

59. Sinds de wetwijziging 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 BW).¹²¹ 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.

60. Wanneer de huurder kiest voor een bankwaarborg die gelijk is aan een bedrag van maximum drie maanden huur ten gevolge van een standaardcontract¹²² tussen een OCMW en

¹¹⁷ J. VANKERCKHOVE en M. VLIES, "Loi du 13 avril 1997 modifiant certaines dispositions en matière de baux", *JT* 1997, 605, nr. 31.

¹¹⁸ M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 547, nr. 1381; J.-M. LETIER, *l.c.*, 78; A. VAN OEVELEN, *Overzicht van de recente ontwikkelingen in het huurrecht*, *o.c.*, 104, nr. 120.

¹¹⁹ M. GRÉGOIRE, *Publicité foncière, sûretés réelles et privilèges*, Brussel, Bruylant, 2006, 320, nr. 747.

¹²⁰ Beslagr. Gent 27 maart 2001, *RW* 2003-04, 671.

¹²¹ 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. MERCHIERS, *Le bail en général*, *o.c.*, 246, nr. 355; Y. MERCHIERS, "De huurwaarborg", *o.c.*, 199, nr. 3.

¹²² Daarvan werd vooralsnog geen werk gemaakt. Opgemerkt werd dat bepaalde OCMW's de vroegere praktijk om de huurwaarborg voor te schieten of zich tegenover de verhuurder borg te stellen, willen verder zetten, zodat

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.¹²³ 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.¹²⁴

C. Vrijgave van de huurwaarborg

61. Er kan over de huurwaarborg worden beschikt, zowel ten voordele van de huurder als ten voordele van de verhuurder.¹²⁵ Uit de (oorspronkelijke) wettekst blijkt dat er niet over de huurwaarborg kan worden beschikt ten voordele van derden of van de financiële instelling.¹²⁶ 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.¹²⁷

62. Er zijn twee mogelijkheden om de huurwaarborg of de bankwaarborg¹²⁸ 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.¹²⁹

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

de vraag kan worden gesteld of deze “*derde vorm van huurwaarborg dan een maat voor niets*” is geweest (A. VAN OEVELEN, “Wijzigingen in het (woning)huurrecht”, *l.c.*, 305).

¹²³ D. MEULEMANS, *l.c.*, 129, nr. 188.

¹²⁴ *Parl. St.* Kamer 2006-07, nr. 51-2873/001, 78 (memorie van toelichting).

¹²⁵ Vergelijk met de voorheen geldende regeling van artikel 1752*bis*, § 1, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek.

¹²⁶ A. VAN OEVELEN, *Overzicht van de recente ontwikkelingen in het huurrecht*, *o.c.*, 105, nr. 121.

¹²⁷ O. GUTT, *l.c.*, 133.

¹²⁸ 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).

¹²⁹ *Parl. St.* Senaat 1982-83, nr. 556/1, 9 (memorie van toelichting).

64. 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.¹³⁰ 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.

65. 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.¹³¹

D. Nieuwe regeling art. 38 Vlaams Woninghuurdecreet

1. Vier waarborgvormen

66. De huurder kan om de naleving van zijn verplichtingen te waarborgen, alleen een van de vormen van waarborg, vermeld in artikel 37, tweede lid Vlaams Woninghuurdecreet verstrekken. De waarborg mag niet meer bedragen dan het bedrag dat gelijk is aan drie maanden huur. De stijging van maximum twee naar drie maanden huur gaat gepaard met het uitwerken van een huurwaarborglening door de Vlaamse Regering¹³².

De waarborg kan naar keuze van de huurder drie vormen aannemen:

- ofwel een geïndividualiseerde rekening bij een financiële instelling op naam van de huurder,
- ofwel een zakelijke zekerheidstelling bij een financiële instelling op naam van de huurder (bijv. een kapitalisatiebon of obligatie),
- ofwel een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling.

67. Als de huurder kiest voor een geïndividualiseerde rekening, wordt de opgebrachte rente gekapitaliseerd ten bate van de huurder. De verhuurder verwerft een voorrecht op de activa van de rekening voor elke schuldvordering ten gevolge van het volledig of gedeeltelijk niet-nakomen van de verplichtingen van de huurder.

68. Als de huurder kiest voor een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling, is het dat OCMW dat daarom verzoekt bij de financiële instelling die de waarborg ten gunste van de verhuurder toestaat. De Vlaamse Regering legt het formulier vast waarmee de financiële instelling ten aanzien van de verhuurders bevestigt dat de huurwaarborg toegekend is, ongeacht de manier waarop die waarborg wordt gevormd.

¹³⁰ Vred. Gent (II) 15 oktober 2001, *Huur* 2002, 141; zie ook M. CLAVIE, *o.c.*, 260, nr. 18.

¹³¹ M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 549, nr. 1387; P. VERSAILLES, *l.c.*, 469.

¹³² Invoeging van art. 79bis Vlaamse Wooncode door art. 72 Vlaams Woninghuurdecreet.

69. Een vierde waarborgvorm is mogelijk met het akkoord van de verhuurder; het betreft een borgstelling door een natuurlijke persoon of rechtspersoon. De borgstelling heeft betrekking op alle verbintenissen uit de huurovereenkomst. Ook voor de borgstelling geldt de financiële beperking tot drie maanden huur. De verplichtingen van de borg blijven van kracht na verlenging van de overeenkomst en na omzetting tot een overeenkomst voor een duur van negen jaar (art. 37, § 1, zesde lid Vlaams Woninghuurdecreet).

2. Sanctie voor verhuurder die waarborg in geld onder zich houdt

70. Het Vlaams Woninghuurdecreet herneemt de regeling uit de woninghuurwet niet waarbij vanaf de dag dat de huurder de verhuurder in gebreke stelt om te voldoen aan de verplichting hem opgelegd door artikel 10, § 1, derde lid woninghuurwet, de verschuldigde rente de wettelijke interest op het bedrag van de waarborg wordt (art. 10, § 2 woninghuurwet)¹³³.

71. De enkele aanrekening van de gemiddelde rentevoet van de financiële markt werd door de decreetgever als een onvoldoende sanctie beschouwd. Daarom werd het mechanisme van de *schuldvergelijking*¹³⁴ ingevoerd: de huurder die een waarborg cash heeft overhandigd aan de verhuurder of op de persoonlijke rekening van de verhuurder heeft gestort, mag die gelden, vermeerderd met de gekapitaliseerde rente, gebruiken als betaling van de huurprijs. Tegelijk moet de huurder hetzelfde bedrag op een geïndividualiseerde rekening op zijn naam plaatsen (art. 37, § 2, tweede lid Vlaams Woninghuurdecreet).

Op die manier ‘verschuift’ een waarborg in strijd met het woninghuurrecht naar een waarborg in overeenstemming met het woninghuurrecht. De verhuurder lijdt daarbij geen nadeel (hij behoudt een waarborg van dezelfde waarde), terwijl de huurder meer zekerheid krijgt (de waarborg staat voortaan op een geblokkeerde rekening op zijn naam)¹³⁵.

3. Vrijgave waarborg

72. De regeling van art. 37, § 3, eerste lid Vlaams Woninghuurdecreet herneemt de regeling van art. 10, § 3 woninghuurwet (zie *supra*). De nieuwe waarborgvorm van de zakelijke zekerheidstelling¹³⁶ wordt hieraan toegevoegd. De decreetgever heeft geen expliciete regeling voor de “vrijgave” van de persoonlijke borgstelling vermeld. Partijen bij de borgstelling werken hiervoor best een eigen regeling uit, rekening houdend met de verjaringstermijn van artikel 37, § 3, tweede lid Vlaams Woninghuurdecreet (zie *infra*).

¹³³ Zie bijv. Rb. Gent 10 maart 2000, *TOGOR* 2001, 113, noot M. DAMBRE.

¹³⁴ Schuldvergelijking is daarentegen niet mogelijk tussen de schuldvordering van de verhuurder op grond van achterstallige huur of huurschade en de schuldvordering van de huurder tot vrijmaking van de waarborg, indien de huurwaarborg geplaatst werd op een huurwaarborgrekening bij een financiële instelling. Schuldvergelijking vindt slechts plaats wanneer partijen elkaars schuldenaar zijn (art. 1289 BW). De schuldvordering van de verhuurder kan bijgevolg niet worden gecompenseerd met een schuldvordering van zijn schuldenaar (huurder deposant) op een derde (de financiële instelling); zie Cass. 2 oktober 2014 *Arr.Cass.* 2014, 2045, *Pas.* 2014, 2041, *RW* 2015-16, 1101 en *TBO* 2015, 245.

¹³⁵ MvT, *Parl.St.* VI.Parl. 2017-18, nr. 1612/1, 52.

¹³⁶ Toegevoegd op advies van de Raad van State, zie Advies RvS, nr. 62.525/3 bij Voorontwerp van decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, nr. 37.

4. Verjaring rechtsvordering verhuurder

73. Nieuw is de invoering van een specifieke en korte verjaringstermijn voor de verhuurder die de vrijgave van de waarborg geheel of gedeeltelijk in zijn voordeel vordert. De rechtsvordering van de verhuurder tot vrijgave van de huurwaarborg in zijn voordeel verjaart door verloop van één jaar nadat de huurovereenkomst is beëindigd (art. 37, § 3, tweede lid Vlaams Woninghuurdecreet).

74. De bedoeling van de regeling lijkt te zijn te vermijden dat huurwaarborgen al te lang na de beëindiging van de huur geblokkeerd blijven¹³⁷. De huurder moet na het verstrijken van de termijn van een jaar de vrijgave van de waarborg aan de financiële instelling in zijn voordeel kunnen vragen. In beginsel lijkt de huurder daarvoor een vonnis van de rechter te moeten voorleggen (het tweede lid van artikel 37, § 3 wijkt immers niet af van het eerste lid), tenzij de verhuurder hiermee akkoord zou gaan.

75. Aan de mogelijkheid voor de verhuurder om alsnog een vergoeding voor huurschade te vorderen, wordt door deze bepaling geen afbreuk gedaan; daarvoor geldt de algemene tienjarige verjaringstermijn voor persoonlijke vorderingen uit artikel 2262*bis*, § 1, eerste lid BW. Hetzelfde geldt voor een vordering m.b.t. achterstallige huur en kosten, waarvoor een vijfjarige verjaringstermijn geldt (art. 2277 BW).

5. Huurwaarborglening

76. Artikel 72 Vlaams Woninghuurdecreet voegt een artikel 79*bis* in de Vlaamse Wooncode in, op basis waarvan een systeem van een renteloze huurwaarborgregeling werd uitgewerkt. Deze regeling wordt verder uitgewerkt door het Besluit van de Vlaamse Regering tot instelling van een huurwaarborglening¹³⁸.

77. Personen met een bescheiden inkomen¹³⁹ zonder onroerend bezit die niet als wanbetaler staan geregistreerd in de Centrale voor kredieten aan particulieren kunnen bij het *Vlaams Woningfonds* (VWF) een renteloze lening tot een maximumbedrag van 1.800 euro¹⁴⁰ aanvragen. Het betreft een consumentenkrediet onderworpen aan Boek VII WER voor zover het decreet en het uitvoeringsbesluit daar niet van afwijken. Enkel het Vlaams Woningfonds kan een dergelijke renteloze lening toestaan.

78. Het Vlaams Woningfonds dient binnen de tien werkdagen na ontvangst van een volledige aanvraag te beslissen¹⁴¹. Wordt de aanvraag geweigerd dan kan de huurder beroep instellen bij de toezichthouder door middel van een aangetekende brief binnen de dertig

¹³⁷ MvT, *Parl.St.* VI.Parl. 2017-18, nr. 1612/1, 52.

¹³⁸ B.VI.Reg. 7 december 2018 tot instelling van een huurwaarborglening, *BS* 13 december 2018.

¹³⁹ Het betreft de inkomensgrenzen voor bescheiden huur, die in 2018 bepaald zijn op 30.099 euro voor een alleenstaande, 32.907 euro voor een alleenstaande met handicap zonder personen ten laste, 45.144 euro voor andere personen, te verhogen met 2.811 euro per persoon ten laste.

¹⁴⁰ Bedrag dat wordt verhoogd met 12,5% per persoon ten laste, met een maximum van 50% en met 10% voor woningen op het grondgebied van sommige steden en gemeenten, zoals de grootsteden Antwerpen en Gent en de centrumsteden (zie art. 8, § 2 B.VI.Reg. 7 december 2018 tot instelling van een huurwaarborglening, *BS* 13 december 2018).

¹⁴¹ Art. 8, § 1 B.VI.Reg. 7 december 2018 tot instelling van een huurwaarborglening, *BS* 13 december 2018.

kalenderdagen vanaf de postdatum van de aangetekende brief waarmee de beslissing wordt betekend. De toezichthouder deelt binnen de twee weken zijn beslissing mee.

79. De huurder betaalt de lening terug in vierentwintig maanden¹⁴², waarbij in een specifieke procedure is voorzien in geval van betalingsmoeilijkheden en -achterstand¹⁴³.

§ 8. DE WONINGKWALITEIT

A. De federale en gewestelijke kwaliteitsnormen

80. Vanaf de jaren 1990 werden kwaliteitsnormen ingevoerd voor de verhuurde woningen, dit zijn de onroerende en roerende goederen of delen ervan die tot hoofdverblijfplaats van de huurder worden bestemd.¹⁴⁴ Artikel 2 woninghuurwet en het KB van 8 juli 1997¹⁴⁵ bevatten elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woonbaarheid, waaraan ten minste voldaan moest zijn bij de verhuring van een roerend of een onroerend goed als hoofdverblijfplaats.¹⁴⁶ Daarnaast bestonden er, op grond van de concurrerende bevoegdheid¹⁴⁷ van de gewesten op het gebied van huisvesting, gewestelijke kwaliteitsnormen.¹⁴⁸ Ten gevolge van de Zesde Staatshervorming zijn de gewesten sinds 1 juli 2014 exclusief bevoegd m.b.t. de regeling van de woningkwaliteit. In het Vlaamse Gewest gelden art. 5 Vlaamse Wooncode en het Woningkwaliteitsbesluit¹⁴⁹.

81. Conformiteit houdt in dat de woning geen enkel gebrek van categorie II en categorie III¹⁵⁰ mag vertonen. Art. 5, § 1, derde lid Vlaamse Wooncode en het Woningkwaliteitsbesluit 2019 delen de gebreken in 3 categorieën in, volgens de ernst ervan; het betreft kleine gebreken (categorie I), ernstige gebreken (categorie II) en gebreken die wijzen op direct gevaar (veiligheids- en gezondheidsrisico's) of menonwaardige levensomstandigheden (categorie III). Voor gebreken van categorie I geldt een tolerantie tot en met 6 gebreken¹⁵¹.

¹⁴² Art. 10 B.VI.Reg. 7 december 2018 tot instelling van een huurwaarborglening, *BS* 13 december 2018.

¹⁴³ Art. 11 en 12 B.VI.Reg. 7 december 2018 tot instelling van een huurwaarborglening, *BS* 13 december 2018.

¹⁴⁴ Artikel 1, § 1 woninghuurwet, zoals gewijzigd door artikel 377 van de Programmawet van 24 december 2002, *BS* 31 december 2002, ed. 1.

¹⁴⁵ *BS* 21 augustus 1997.

¹⁴⁶ Zie daarover M. DAMBRE, "Over huurgenot en woningkwaliteit", in X, *Overeenkomstenrecht*, XXVIste postuniversitaire cyclus Willy Delva 1999-2000, Antwerpen, Kluwer, 2000, 287-302; M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 176-213, nrs. 404-524.

¹⁴⁷ A. VAN OEVELEN, "De burgerrechtelijke en bestuursrechtelijke regeling van de woningkwaliteit in de Vlaamse en de federale regelgeving", *RW* 2002-03, 1401-1419.

¹⁴⁸ Voor het Vlaamse Gewest: Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, *BS* 19 augustus 1997 en het B.VI.Reg. 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen (*BS* 1 augustus 2013), hierna aangeduid als *Woningkwaliteitsbesluit*; Voor het Waalse gewest: Code wallon du logement, Decreet van 29 oktober 1998, *BS* 4 december 1998 en het B.W.Reg. van 11 februari 1999, *BS* 13 maart 1999; Voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest: Ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode, *BS* 9 september 2003.

¹⁴⁹ Zie voorheen KB 8 juli 1997 tot vaststelling van de voorwaarden waaraan ten minste voldaan moet zijn wil een onroerend goed dat wordt verhuurd als hoofdverblijfplaats in overeenstemming zijn met de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en woonbaarheid (*BS* 21 augustus 1997); zie art. 5 Decr. 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (*BS* 19 augustus 1997); voor het uitvoeringsbesluit zie B.VI.Reg. van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen (*BS* 1 augustus 2013), vanaf 1 januari 2021 vervangen door B.VI.Reg. van 24 mei 2019 betreffende de woningkwaliteitsbewaking, *BS* 30 augustus 2019 (*Woningkwaliteitsbesluit* 2019).

¹⁵⁰ Zie art. 5, § 1, derde lid, 2° en 3° Vlaamse Wooncode.

¹⁵¹ Vanaf 7 gebreken is er volgens het technisch verslag gevoegd als bijlage bij het Woningkwaliteitsbesluit 2019 sprake van een gebrek van categorie II. In dat geval is de woning niet meer conform en kan de burgerlijke nietigheids sanctie in werking treden (naast administratieve en strafrechtelijke handhaving).

Een gebrek van categorie II kan leiden tot ongeschiktverklaring. Gebreken van categorie III geven aanleiding tot onbewoonbaarverklaring.¹⁵²

82. De aanwezigheid van een conformiteitsattest (art. 7 Vlaamse Wooncode), dat binnen drie maanden voor de aanvang van de huurovereenkomst werd afgeleverd en waaruit geen gebreken blijken, geldt als een wettelijk weerlegbaar vermoeden¹⁵³ van de naleving van de verplichting tot levering van een gehuurd goed dat beantwoordt aan de vereisten van conformiteit (art. 12, § 1, derde lid Vlaams Woninghuurdecreet).

83. Volgens art. 12, § 1, eerste lid Vlaams Woninghuurdecreet is de verhuurder verplicht de woning in goede staat van onderhoud aan de huurder te leveren. Het vereiste van de levering van het gehuurde goed in goede staat is van dwingend recht. Bijgevolg kan de verhuurder zich niet bevrijden van zijn verplichtingen door een contractueel beding¹⁵⁴, waarbij de huurder afstand doet tegen de verhuurder van elke vordering gesteund op artikelen 1386 en 1721 BW¹⁵⁵.

84. Artikel 12, § 1, tweede lid Vlaams Woninghuurdecreet stelt in dezelfde zin als artikel 2, § 1 woninghuurwet dat het gehuurde goed bij aanvang van de huur moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit. Deze elementaire vereisten worden vermeld in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode. Als sanctie wordt de *nietigheid* van de huurovereenkomst die niet voldoet aan de elementaire vereisten voorop gesteld (artikel 12, § 2 Vlaams Woninghuurdecreet). De volledige herziening van de sanctieregeling, waarbij de nietigheid van de woninghuur expliciet naar voren wordt geschoven, volgt uit de vaststelling dat een woning die niet aan de gewestelijke kwaliteitsnormen voldoet niet geldig het voorwerp van een huurovereenkomst kan uitmaken¹⁵⁶.

De memorie van toelichting stelt dat de rechter in geval van een vordering tot nietigverklaring “*geen appreciatiemarge*” zou hebben¹⁵⁷. Met behoud van het recht voor de huurder om een schadevergoeding te eisen, kan de rechter die de nietigheid uitsprekt, wel een bezettingsvergoeding opleggen, gebaseerd op de objectieve huurwaarde van het pand, rekening houdende met de gebreken aan het goed (art. 12, § 2, tweede lid Vlaams Woninghuurdecreet)¹⁵⁸.

85. Indien de slechte woningkwaliteit pas ontstaat na het sluiten van de huurovereenkomst is een andere regeling van toepassing. De sancties vermeld in artikel 2, § 1 woninghuurwet worden niet hernomen in het Vlaams Woninghuurdecreet, maar kunnen worden ingeroepen op grond van het algemeen huurrecht¹⁵⁹ en op grond van de herstellings- en onderhoudsplicht

¹⁵² Art. 5, § 1, derde lid Vlaamse Wooncode, zoals ingevoegd bij Decreet van 29 maart 2019 (*BS* 29 april 2019; inw. 1 januari 2021).

¹⁵³ Het conformiteitsattest is immers een momentopname die de toestand van het gehuurde goed weergeeft waarna er alsnog gebreken kunnen ontstaan (MvT, *Parl.St.* VI.Parl. 2017-18, nr. 1612/1, 31; M. DAMBRE, *De nieuwe regeling voor woninghuur en studenthuur in het Vlaams Gewest. Commentaar bij het Vlaams Woninghuurdecreet*, reeks NWPV, Mechelen, Wolters Kluwer, 2019, 20, nr. 37).

¹⁵⁴ Vred. Antwerpen 21 april 2005, *T.Vred.* 2007, 173.

¹⁵⁵ Gent 29 november 2001, *RGAR* 2003, nr. 13.689.

¹⁵⁶ MvT, *Parl.St.* VI.Parl. 2017-18, nr. 1612/1, 31; zie ook art. 1108 BW.

¹⁵⁷ MvT, *Parl.St.* VI.Parl. 2017-18, nr. 1612/1, 31.

¹⁵⁸ Zie in dezelfde zin al: Cass. 10 mei 2012, *Pas.* 2012, 1059, *Huur* 2012, 193, *NjW* 2013, 29, noot M. DAMBRE, *RW* 2012-13, 985, noot A. VAN OEVELEN en *TBO* 2013, 115, noot J. BAECK.

¹⁵⁹ Art. 1719, 2° en art. 1720, tweede lid BW (onderhoud in goede staat), art. 1721 BW (vrijwaring voor gebreken), art. 1741 BW (mogelijkheid tot gerechtelijke ontbinding); zie *supra*, Hoofdstuk 6.

opgelegd aan de verhuurder door artikel 25 Vlaams Woninghuurdecreet. De huurder kan aldus opteren voor gedwongen herstelling, huurprijsvermindering wegens derving van het huurgenot, gerechtelijke ontbinding met aanvullende schadevergoeding of de toepassing van de *exceptio non adimpleti contractus*. Dezelfde gemeenrechtelijke sancties kunnen door de verhuurder worden ingeroepen tegen de huurder die de verslechterde woningkwaliteit heeft veroorzaakt.

B. Uitvoering verhuurdersherstellingen

86. 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,¹⁶⁰ het door de verhuurder te verrichten onderhoud in goede staat¹⁶¹ en de vrijwaring voor gebreken van het gehuurde goed die het gebruik ervan verhinderen.¹⁶² Het betreft in de regel bepalingen van aanvullend recht, zodat de contractpartijen bij de huurovereenkomst er volledig van kunnen afwijken.¹⁶³ Uitzonderingen op het aanvullend karakter worden gemaakt voor de beschermde status van de woninghuurder en de pachter¹⁶⁴. 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 artikel 2, § 2 woninghuurwet van dwingend recht.¹⁶⁵ Aan de mogelijkheid om een renovatiehuurcontract te sluiten (artikel 8 woninghuurwet; thans art. 13 Vlaams Woninghuurdecreet) werd niet geraakt, zodat op volstrekt wettelijke manier kan worden afgeweken van deze regeling van dwingend recht.¹⁶⁶

87. In het algemeen huurrecht is de relatief beperkte lijst van herstellingen die ten laste van de huurder zijn van aanvullend recht (artikel 1754 BW); de huurpraktijk voegt daaraan veelal diverse herstellingen ten laste van de huurder toe. Die laatste mogelijkheid is door de wetgever in artikel 2, § 2 woninghuurwet echter aan banden gelegd voor de woninghuurcontracten gesloten vanaf 18 mei 2007. Aan artikel 1755 BW¹⁶⁷ wordt 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.

88. Volgende gelijkaardige regeling geldt op basis van het Vlaamse Woninghuurdecreet.

¹⁶⁰ Artikel 1719, 1° en artikel 1720, eerste lid BW.

¹⁶¹ Artikel 1719, 2° en artikel 1720, tweede lid BW.

¹⁶² Artikel 1721 BW.

¹⁶³ M. DAMBRE, "Over huurgenot en woningkwaliteit", *o.c.*, 279, nr. 370; H. DE PAGE, *Traité*, IV, 646, nr. 630; P. DE SMEDT, "De staat van de huurwoning en de renovatiehuurovereenkomst na de wet van 13 april 1997" in M. DAMBRE en B. HUBEAU (eds.), *Bijzondere overeenkomsten. Grondige studies. Het gewijzigde Woninghuurrecht*, Antwerpen, Kluwer, 1997, 38; J. VANKERCKHOVE (dir.), *o.c.*, 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* (tiré à part *Rép. Not.*), Brussel, Larcier, 1997, 191, nr. 213.

¹⁶⁴ 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.

¹⁶⁵ 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.

¹⁶⁶ *Parl. St.* Kamer 2006-07, nr. 51-2873/020, 29 (Verslag Lahaye-Battheu); S. BEYAERT, *o.c.*, 164, nr. 42.

¹⁶⁷ "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."

Bij het afbakenen van de onderhouds- en herstellingsplicht van de huurder respectievelijk de verhuurder wijzigt de decreetgever niets aan de verdeelsleutel uit het algemeen huurrecht¹⁶⁸, waarbij bij eliminatie wordt gewerkt: de regel luidt, eenvoudig uitgedrukt, dat alle herstellingen ten laste van de verhuurder zijn, behalve de herstellingen die de wet (thans het decreet¹⁶⁹) ten laste van de huurder legt.

Ten laste van de huurder zijn de kleine herstellingen en de herstellingen die nodig zijn door een oneigenlijk gebruik of door een gebrek aan onderhoud als een goede huisvader (art. 26, eerste lid Vlaams Woninghuurdecreet).

De verwijzing naar de plaatselijke gebruiken m.b.t. de herstellingen ten laste van de huurder, die voorkomt in artikel 1754 BW, alsook de verouderde opsomming van de huurherstellingen, worden niet behouden.

89. De partijen kunnen overeenkomen om de herstellingsplicht van de huurder te beperken of uit te sluiten of bepaalde kleine herstellingen ten laste van de verhuurder te leggen; er kunnen echter geen zwaardere verplichtingen aan de huurder worden opgelegd, gelet op het dwingend karakter van de regeling.

90. De Vlaamse Regering stelt een lijst vast van kleine herstellingen, die als richtinggevend moet worden beschouwd (art. 26, tweede lid Vlaams Woninghuurdecreet)¹⁷⁰.

De lijst van kleine herstellingen ten laste van de huurder bevat onder meer volgende punten: het maaien en verticuteren van het grasperk, het vervangen van sleutels bij verlies, het periodiek vegen van de schouwen, het periodiek onderhoud van groendaken (verwijderen spontaan gegroeide planten, bijmesten), het ruimen van regenwaterput en septische put¹⁷¹ “*indien nodig*”, het in goede staat onderhouden van schilder- en behangwerk, met die specificatie dat er bij moeilijk overschilderbare kleuren of onredelijke (behang)kleuren moet worden hernieuwd, het periodiek laten nakijken van zonneboiler/warmtepomp, airco-installatie en ventilatiesystemen enzovoort.

Het betreft een niet-limitatieve lijst van kleine herstellingen; herstellingen die niet op de lijst voorkomen worden toebedeeld aan de huurder of de verhuurder volgens het verdelingsprincipe van artikel 26 van het Vlaams Woninghuurdecreet¹⁷².

C. Energieprestatiecertificaat.

91. Met ingang van 1 januari 2009¹⁷³ dient elke eigenaar over een energieprestatiecertificaat te beschikken als hij een “*residentieel gebouw*” wil verhuren. Thans geldt het Energiedecreet van 8 mei 2009.¹⁷⁴ De eigenaar moet een kopie van het energieprestatiecertificaat bij het

¹⁶⁸ Zie artikelen 1720 en 1754 BW.

¹⁶⁹ MvT, *Parl.St.* VI.Parl. 2017-18, nr. 1612/1, 42.

¹⁷⁰ Zie artikel 3 en Bijlage 1 B.VI.Reg. 7 december 2018 ter uitvoering van het Vlaams Woninghuurdecreet, *BS* 19 december 2018.

¹⁷¹ Op dit punt wordt op de Vlaamse woninghuurder een zwaardere last gelegd dan in het algemeen huurrecht (zie art. 1756 BW).

¹⁷² Zie punt 1.8 algemene beginselen bij de lijst opgenomen in bijlage 1 B.VI.Reg. 7 december 2018 ter uitvoering van het Vlaams Woninghuurdecreet, *BS* 19 december 2018.

¹⁷³ Decreet 22 december 2006, *BS* 27 maart 2007 (EPB-decreet); zie ook S. TORMANS, “De energieprestatie-regelgeving in Vlaanderen: een update”, *TBO* 2009, 170-182.

¹⁷⁴ Zie art. 11.2.2 § 2 van het Decreet van 8 mei 2009 houdende algemene bepalingen betreffende het energiebeleid (Energiedecreet), *BS* 7 juli 2009 (inwerkingtreding: 1 januari 2011); zie ook art. 9.2.4 van het

aangaan van een nieuwe huurovereenkomst aan de huurder verstrekken. Het doel van deze verplichting is de potentiële huurder te informeren over de energiezuinigheid van de woning en hem toe te laten een inschatting te maken van de kosten van energieverbruik ten aanzien van de gevraagde huurprijs. De verplichting rust duidelijk op de verhuurder-eigenaar; het lijkt betwistbaar om de financiële kostprijs van het certificaat (tussen de 200 en 300 euro) contractueel ten laste van de huurder te leggen.

§ 9. DE GEVOLGEN VAN DE TEGENOPZEGGING VAN DE WONINGHUURDER

92. 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.¹⁷⁵ Het Hof van Cassatie gaf als verantwoording voor zijn zienswijze dat de huurder enkel recht heeft op de in artikel 3, § 2, vierde lid 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 woninghuurwet om schadevergoeding te verkrijgen, aldus het Hof van Cassatie.

93. Die rechtspraak was niet vrij van kritiek.¹⁷⁶ 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 zouden worden opgeheven. Enkel omwille van buitengewone omstandigheden, in de zin van artikel 3, §§ 2 en 3 woninghuurwet, zou de verhuurder van die verbintenissen kunnen worden vrijgesteld.

Besluit van de Vlaamse Regering houdende algemene bepalingen over het energiebeleid, citeeropschrift "het Energiebesluit van 19 november 2010", BS 8 december 2010.

¹⁷⁵ Cass. 22 juni 1998, *Arr. Cass.* 1998, 737, *Pas.* 1998, I, 780, *TBBR* 1999, 320, noot Y. MERCHIERS 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.

¹⁷⁶ 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.

94. 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 werd 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.¹⁷⁷ 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 zonder motivering, maar met betaling van een vergoeding (artikel 3, § 4 woninghuurwet).

95. In een arrest van 12 januari 2015 schuift het Hof van Cassatie op in de door het Grondwettelijk Hof aangegeven richting: wanneer de verhuurder de huurovereenkomst zonder motivering opzegt op grond van artikel 3, §4, eerste lid woninghuurwet (dit is de opzegging zonder motief), kan de huurder op zijn beurt overeenkomstig artikel 3, §5, vierde lid woninghuurwet de huurovereenkomst steeds beëindigen met een opzeggingstermijn van een maand. Omdat deze tegenopzegging door de huurder een betere bescherming van zijn recht op huisvesting beoogt en slechts een *accessorium* is van de hoofdopzegging door de verhuurder, blijft de verhuurder de in artikel 3 §4 woninghuurwet bepaalde vergoeding verschuldigd als de huur ingevolge deze tegenopzegging eindigt.¹⁷⁸

96. Artikel 20, § 2, tweede lid Vlaams Woninghuurdecreet bevestigt deze rechtspraak en breidt ze uit tot alle gevallen van opzegging door de verhuurder gevolgd door een tegenopzegging uitgaande van de huurder. Indien de huurder gebruik maakt van de mogelijkheid tot tegenopzegging om de huurovereenkomst vroeger te beëindigen, blijft de verhuurder gehouden tot de uitvoering van het motief dat ten grondslag ligt aan de aanvankelijke opzegging of tot de betaling van de vergoeding die daarbij verschuldigd is.

§ 10. TIJDSTIP OMVORMING WONINGHUUR KORTE DUUR IN NEGENJARIGE WONINGHUUR

97. In afwijking van de principiële duur van negen jaar (art. 16 Vlaams Woninghuurdecreet) kan de huurovereenkomst schriftelijk worden gesloten voor een duur die korter is dan of

¹⁷⁷ 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.

¹⁷⁸ Cass. 12 januari 2015, *NjW* 2015, 200, noot A. COPPENS.

gelijk aan drie jaar (art. 3, § 6, eerste lid woninghuurwet/ art. 21 Vlaams Woninghuurdecreet). De huurovereenkomst van korte duur moet beëindigd worden door de betekening van de opzegging door één van de partijen ten minste drie maanden vóór het verstrijken van de in de overeenkomst bepaalde duur. Niettegenstaande enig andersluidend beding of andersluidende overeenkomst, wordt bij ontstentenis van een tijdig betekende opzegging van de huur van korte duur of indien de huurder het goed blijft bewonen zonder verzet van de verhuurder, zelfs in de veronderstelling dat een nieuwe huurovereenkomst wordt gesloten tussen dezelfde partijen, de huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar te rekenen van de datum waarop de aanvankelijke huurovereenkomst van korte duur in werking is getreden en is zij derhalve onderworpen aan artikelen 16-20 Vlaams Woninghuurdecreet (voorheen artikel 3, § 1 tot 5 woninghuurwet).

98. De woninghuurwet noch het Vlaams Woninghuurdecreet regelen expliciet vanaf wanneer partijen in een negenjarig stelsel terecht komen (en gebruik kunnen maken van de opzeggingsmogelijkheden van de negenjarige woninghuur). De omzetting in een negenjarig contract vindt volgens het Hof van Cassatie plaats te rekenen vanaf de eerste dag van de derde maand voorafgaand aan het verstrijken van de in de aanvankelijke overeenkomst bepaalde duur¹⁷⁹. Deze rechtspraak blijft relevant onder het stelsel van het Vlaams Woninghuurdecreet.

§ 11. ENKELE NIEUWE ELEMENTEN UIT HET VLAAMS WONINGHUURDECREET

99. Hierna volgt een beknopt overzicht van enkele hierboven nog niet besproken nieuwe regelingen die het Vlaams Woninghuurdecreet inhoudt:

- De regeling i.v.m. de *renovatiehuurovereenkomst* wordt aangevuld.
 - Zolang er *veiligheids- en gezondheidsrisico's* zijn in het gehuurde goed, mag de huurder het gehuurde goed niet bewonen (art. 13, derde lid Vlaams Woninghuurdecreet). Dit is een bijkomende voorwaarde die het Vlaams Woninghuurdecreet terecht oplegt. Het is immers in strijd met het grondrecht op wonen en aldus met de doelstellingen van het woninghuurrecht om een huurder te laten wonen in een onveilige of ongezonde woning¹⁸⁰. Deze risico's worden vastgelegd in het uitvoeringsbesluit en betreffen de gebreken van categorie III in verband met vocht, stabiliteit en toegankelijkheid en categorie IV met uitzondering van het gebrek in verband met de totale netto vloeroppervlakte van de woonlokalen¹⁸¹.
 - Als het gehuurde goed in overeenstemming werd gebracht met de elementaire vereisten vraagt de huurder een *conformiteitsattest* als vermeld in artikel 7 Vlaamse Wooncode aan (art. 13, derde lid Vlaams Woninghuurdecreet).
- Er wordt een temporele beperking ingevoerd van de *opzeggingsmogelijkheid voor eigen gebruik* door de partner, bloed- en aanverwanten van de verhuurder. Als de opzegging wordt gegeven om zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen, zijn

¹⁷⁹ Cass. 9 oktober 2014, *Arr. Cass.* 2014, 2118, *Pas.* 2014, 2123, *RW* 2015-16 823 en *TBO* 2015, 246; zie al in die zin: M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 354, nr. 940.

¹⁸⁰ M. DAMBRE, "Het Vlaams Woninghuurdecreet in het licht van het grondrecht op wonen" in I. OPDEBEEK, D. VERMEIR, S. RUTTEN en E. VAN ZIMMEREN (eds.), *Voor recht, rechtvaardigheid en Camus. Liber Amicorum Bernard HUBEAU*, Brugge, die Keure, 2018, 286.

¹⁸¹ Zie artikel 2 B.VI.Reg. december 2018 ter uitvoering van het Vlaams Woninghuurdecreet, *BS* 19 december 2018.

bloedverwanten in opgaande lijn, zijn echtgenoot of wettelijk samenwonende partner, diens afstammelingen, bloedverwanten in opgaande lijn en aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in de zijlijn en de bloedverwanten in de zijlijn van zijn echtgenoot of wettelijk samenwonende partner tot in de derde graad het goed te laten betrekken, dan kan de opzeggingstermijn niet verstrijken vóór het einde van de eerste driejarige periode vanaf de inwerkingtreding van de huurovereenkomst (art. 17, § 1, eerste lid Vlaams Woninghuurdecreet).

De *wettelijk samenwonende partner* wordt toegevoegd aan de kring van begunstigden van de opzegging door art. 17, § 1, tweede lid Vlaams Woninghuurdecreet.

- Art. 18, § 1 Vlaams Woninghuurdecreet vervangt de regeling van art. 3, § 3 woninghuurwet m.b.t. de *opzegging voor grondige verbouwingen* als volgt: vanaf het verstrijken van de eerste driejarige periode van de huurovereenkomst kan de verhuurder de huurovereenkomst *te allen tijde* beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden als hij het onroerend goed of een gedeelte ervan wil wederopbouwen, verbouwen of renoveren. De verhuurder moet na afloop van de werken een conformiteitsattest aanvragen, zodat er zekerheid bestaat dat de woning na de werken aan de minimale kwaliteitsvereisten voldoet. Het conformiteitsattest moet worden overhandigd aan de huurder die omwille van de uitvoering van deze werken werd opgezegd, wanneer de huurder daar om vraagt. Het kunnen voorleggen van een conformiteitsattest valt onder de door de verhuurder te vervullen voorwaarden, waarbij het niet nakomen van deze voorwaarden voor de opgezegde huurder het recht op schadevergoeding van achttien maanden huur doet ontstaan¹⁸².
- M.b.t. de *woninghuur van korte duur* voert het Vlaams Woninghuurdecreet een tussentijdse opzeggingsmogelijkheid voor de huurder in. De huurder kan de huurovereenkomst op ieder tijdstip beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden. Als de huurder de huurovereenkomst vervroegd beëindigt, heeft de verhuurder recht op een vergoeding die gelijk is aan anderhalve maand, één maand of een halve maand huur naargelang de huurovereenkomst een einde neemt gedurende het eerste, het tweede of het derde jaar, rekening houdend met de aanvangsdatum van de eerste huurovereenkomst (art. 21, § 2 Vlaams Woninghuurdecreet). Een tussentijdse opzeggingsmogelijkheid voor de verhuurder staat niet in de nieuwe regeling. Het contractueel opnemen ervan gaat in tegen de *ratio legis* en dient, zoals onder het stelsel van de Woninghuurwet, te worden afgewezen wegens strijdigheid met de dwingende bescherming van de huurder¹⁸³.
- Een nieuwe regeling in verband met de *beëindiging van de woninghuurovereenkomst door het overlijden van de laatste huurder* wordt ingevoerd. De regel uit het algemeen huurrecht dat de huur niet wordt ontbonden door de dood van de verhuurder, noch door de dood van de huurder (art. 1742 BW), wordt enkel voor wat de verhuurder betreft, bevestigd (art. 42, § 1 Vlaams Woninghuurdecreet). In geval van overlijden van de

¹⁸² MvT, *Parl.St.* VI.Parl. 2017-18, nr. 1612/1, 37.

¹⁸³ Zie de meerderheidsopvatting in Rb. Leuven 3 december 2003, *RABG* 2005, 577; Rb. Hoei 3 februari 1999, *T.Vred.* 2000, 68, andersluidende noot B. LALOUX; *Vred.* Herstal 25 juli 1994, *T.Vred.* 1997, 127, noot P. BAURAIN; *Vred.* Brasschaat 22 november 1994, *T.Vred.* 1996, 74; *Vred.* Elsene 5 april 2005, *Huur* 2005, 217, noot; *Vred.* Zomergem 18 januari 2008, *RW* 2008-09, 887, noot en *TBBR* 2009, 376, noot M. DAMBRE, “De vervroegde beëindiging van de woninghuur van korte duur”; M. DAMBRE, “Commentaar artikel 3 Woninghuurwet” in E. DIRIX en A. VAN OEVELEN (eds.), *Commentaar Bijzondere Overeenkomsten*, Mechelen, Kluwer, 2009, losbl., nr. 97; I. DURANT, “Les exceptions au bail de neuf ans”, in BENOÎT, G., DURANT, I., JADOUL, P. en VANWIJCK-ALEXANDRE, M., *Le bail de résidence principale*, Brugge, La Chartre, 2006, 217, nr. 22.

verhuurder zetten zijn erfgenamen de huurovereenkomst verder.

In geval van overlijden van de laatste huurder wordt de huurovereenkomst van rechtswege ontbonden op het einde van de tweede maand na het overlijden van de laatste huurder, tenzij de erfgenamen van de huurder binnen die termijn hebben verklaard de huurovereenkomst te zullen voortzetten (art. 42, § 2 eerste lid Vlaams Woninghuurdecreet). Als de huurovereenkomst van rechtswege wordt beëindigd is aan de verhuurder een vergoeding verschuldigd van één maand huur (art. 42, § 2 tweede lid Vlaams Woninghuurdecreet).

Als het goed tegen het einde van de termijn van twee maanden na het overlijden van de laatste huurder niet werd ontruimd, kan de verhuurder vorderen dat de rechter een curator aanstelt ten einde het huisraad, het geld, en de roerende waarden gevonden in de verblijfplaats van de overledene te gelde te maken (zie art. 42, § 2 derde-zesde lid Vlaams Woninghuurdecreet).

- Artikel 35, § 2 Vlaams Woninghuurdecreet voert een nieuwe mogelijkheid in tot *huurprijsherziening* ten einde *energiebesparende maatregelen* door de verhuurder te stimuleren. Partijen kunnen *te allen tijde* overeenkomen dat de huurprijs wordt herzien omdat aan het goed energiebesparende investeringen werden gedaan. Energiebesparende investeringen zijn investeringen die de energieprestatie van het goed, vermeld in artikel 1.1.3, 42/1^o Energiedecreet van 8 mei 2009, verbeteren. Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen kan de rechter een herziening van de huurprijs toestaan als blijkt dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed ten gevolge van de energiebesparende investeringen, ten minste 10% hoger ligt dan de eisbare huurprijs op het tijdstip van de indiening van het verzoek. De rechter doet uitspraak naar billijkheid. De herziene huurprijs geldt vanaf de maand nadat de investeringen, vermeld in het eerste lid, volledig werden doorgevoerd. Indien de investeringen noodzakelijk waren om het goed in overeenstemming te brengen met de elementaire woningkwaliteitsvereisten, vermeld in artikel 12, § 1, tweede lid Vlaams Woninghuurdecreet, kan geen herziening van de huurprijs overeengekomen worden tussen de partijen of toegestaan worden door de rechter.
- Het Vlaams Woninghuurdecreet voert een sterk vereenvoudigde regeling in m.b.t. de *rechtspositie van de verkrijger* van het gehuurde goed ten aanzien van de huurder in een lopende woninghuurovereenkomst. De regeling in artikel 38 Vlaams Woninghuurdecreet maakt, in tegenstelling tot artikel 9 woninghuurwet, geen onderscheid meer naargelang de overeenkomst al dan niet vaste datum heeft. De verkrijger dient, in afwijking van art. 1328 BW, het woninghuurcontract hoe dan ook te respecteren, maar dient voorafgaand door de verkoper van de huursituatie te worden ingelicht, op straffe van precontractuele aansprakelijkheid van deze laatste. Indien het zakelijk recht over het gehuurde goed wordt overgedragen, treedt de verkrijger om niet of onder bezwarende titel in alle rechten en verplichtingen van de verhuurder op de datum van het verlijden van de authentieke akte, zelfs als de huurovereenkomst het recht van uitzetting in geval van vervreemding bedingt (art. 38, tweede lid Vlaams Woninghuurdecreet). De verhuurder brengt voor het sluiten van een overeenkomst tot overdracht van een zakelijk recht, de kandidaat-houder van het zakelijk recht op de hoogte van het feit dat het goed verhuurd is en van het type van huurovereenkomst. In de overeenkomst tot overdracht van het zakelijk recht wordt vermeld dat het goed verhuurd is en worden de gegevens van die huurovereenkomst opgenomen (art. 38, eerste lid Vlaams Woninghuurdecreet).
- Het Vlaams Woninghuurdecreet bevat een specifieke regeling voor echtgenoten,

wettelijke en feitelijke samenwoners die *medehuurder* kunnen worden bij een woninghuurovereenkomst gesloten door de andere partner. De huurders zijn in een dergelijk geval hoofdelijk en ondeelbaar tegenover de verhuurder gehouden voor de uitvoering van de huurdersverbintenissen. Tevens wordt de situatie geregeld indien de samenwoning eindigt en er in onderling akkoord of door de rechter een overblijvende huurder wordt aangeduid (zie art. 51-52 Vlaams Woninghuurdecreet).

- Artikel 52, § 3 Vlaams Woninghuurdecreet werkt een specifieke regeling uit om de medehuurder/feitelijke samenwoner uit het contractueel verband te laten stappen. Een huurder kan de huurovereenkomst opzeggen ten persoonlijke titel onder de voorwaarden die gelden voor de negenjarige of kortlopende woninghuur. De vergoeding, vermeld in artikel 20, § 2, en 21, § 1 Vlaams Woninghuurdecreet, is niet verschuldigd¹⁸⁴. Hieruit volgt dat elke medehuurder een autonoom opzeggingsrecht heeft, zonder dat er aan de rechtspositie van de andere huurder(s) wordt geraakt.
- De huur van *studentenkamers* krijgt een eigen statuut van dwingend recht (art. 53-65 Vlaams Woninghuurdecreet).
- De mogelijkheid tot arbitrage in huurgeschillen m.b.t. hoofdverblijfplaatsen en studentenhuisvesting wordt expliciet uitgesloten (art. 44 en art. 65 Vlaams Woninghuurdecreet).
- De mogelijkheid van een procedure kort geding voor de vrederechter in geschillen die hij spoedeisend acht, wordt ingevoerd (art. 43, § 2 Vlaams Woninghuurdecreet). Een typische kortgedingmaatregel lijkt te bestaan in een verbod om een bepaalde handeling of gedraging te stellen, zoals het verbod om nog verder vernielingen aan de parketvloer van de gehuurde woning aan te brengen. Echter, veroordelingen tot herstelling of tot schadevergoeding of tot uithuiszetting zijn maatregelen ten gronde waarvoor een kortgedingrechter niet bevoegd lijkt in zoverre zij de rechtspositie van partijen definitief regelen¹⁸⁵.

¹⁸⁴ Dit volgt uit de vaststelling dat de andere huurders het huurcontract voortzetten. De vergoeding zal wel verschuldigd zijn indien alle huurders samen het woninghuurcontract opzeggen (MvT, *Parl.St.* VI.Parl. 2017-18, nr. 1612/1, 63).

¹⁸⁵ Zie voor het principe: Cass. 12 januari 2007, *RW* 2008-09, 607 en *TBBR* 2009, 152, noot P. NAEYAERT. Zie verder M. DAMBRE, *De nieuwe regeling voor woninghuur en studentenhuisvesting in het Vlaams Gewest. Commentaar bij het Vlaams Woninghuurdecreet*, reeks *NWPV*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2019, 100-102.

DEEL II. ENKELE PROCEDUREREGELS M.B.T. HUUR

§ 1. Inleiding van de procedure: verzoekschrift of dagvaarding

A. Artikel 1344bis Ger.W.

100. De rechtspleging m.b.t. de huur van goederen wordt geregeld door artikel 1344bis Ger.W.¹⁸⁶. Alle vorderingen inzake de huur van goederen, ongeacht de soort, vallen onder het toepassingsgebied van dit artikel. Het betreft zowel de huur van roerende als onroerende goederen. Bij bezetting zonder recht noch titel of bruiklening van een onroerend goed, is deze bepaling niet van toepassing¹⁸⁷. Voor de vorderingen inzake pacht zijn er echter aparte regels in artikel 1345 Ger.W..

101. Artikel 1344bis Ger.W. stelt de inleiding van het huurgeschil door middel van het verzoekschrift op tegenspraak voorop¹⁸⁸. Dit betekent niet dat de inleiding verplicht via dit verzoekschrift moet gebeuren; de bepaling stelt immers dat de vordering bij verzoekschrift “kan” worden ingeleid. De inleiding kan ook via de gebruikelijke wijze van een dagvaarding bij gerechtsdeurwaardersexploot of door middel van een vrijwillige verschijning gebeuren. De inleiding bij dagvaarding kost meer, aangezien naast de rolrechten ook de kosten van de gerechtsdeurwaarder moeten worden betaald. Een meerderheidsstandpunt luidt dat de meerkost van een gerechtsdeurwaardersexploot niet kan worden teruggevorderd van de verwerende partij, ook al verliest zij het proces.¹⁸⁹ De algemene doelstelling van het Gerechtelijk Wetboek is er immers op gericht de kosten te beperken.¹⁹⁰ Anderen stellen dat de kosten niet ten laste van de eisende partij kunnen worden gelegd, aangezien de wetgever de keuze heeft gelaten tussen een verzoekschrift en de gemeenrechtelijke vorm van inleiding van een geding.¹⁹¹

¹⁸⁶ Art. 46 Vlaams Woninghuurdecreet neemt deze wijze van inleiding van de procedure over.

¹⁸⁷ Vred. Borgerhout 27 april 1989, *RW* 1989-90, 132, noot B. HUBEAU.

¹⁸⁸ Artikel 1344bis Ger.W. heeft het over "elke vordering inzake huur", wat impliceert dat een loutere vordering tot uitdrijving niet bij verzoekschrift kan worden ingeleid (cf. Vred. Borgerhout 27 april 1989, *RW* 1989-90, 132); B. HUBEAU, "Het toepassingsgebied van artikel 1344bis van het Gerechtelijk Wetboek (rechtspleging inzake huur van goederen)" *RW* 1989-90, 133. HUBEAU stelt dat elk aanknopingspunt met een huurovereenkomst voldoende zou moeten zijn om de ontvankelijkheid van een vordering ingesteld overeenkomstig artikel 1344bis te rechtvaardigen. Hierbij is wel vereist dat er een contractuele relatie bestaat (zie Cass. 4 december 1975, *RW* 1975-76, 277).

¹⁸⁹ Rb. Antwerpen 29 mei 1992, *T.Vred.* 1993, 186; Vred. Antwerpen (I), 19 september 1984, *RW* 1984-85, 2705, noot J. VANDE LANOTTE; Vred. Berchem 27 november 1984, *T.Vred.* 1986, 49, noot R. VAN CRAENENBROECK; Vred. Antwerpen (I), 16 juli 1986, *T.Vred.* 1989, 241; Vred. Roeselare 29 maart 1996, *T.Vred.* 1997, 186; Vred. Kruishoutem 23 december 1998, *TGR* 1999, 3; Vred. Grâce-Hollogne 1 oktober 1999, *JLMB* 2000, 900; Vred. Fontaine-l'Évêque 26 oktober 2005, *T.Vred.* 2007, 120; Vred. Antwerpen (IV) 13 oktober 2006, *Huur* 2008, 227 en *T.Vred.* 2008, 334, noot R. VERBEKE.

¹⁹⁰ V. TOLLENAERE, "Verjaring en rechtspleging inzake huur" in DAMBRE, M., HUBEAU, B. en STIJNS, S. (eds.), *Handboek Algemeen Huurrecht*, Brugge, die Keure, 2015, 859, nr. 69.

¹⁹¹ Rb. Antwerpen 4 maart 1985, *RW* 1985-86, 1086 met kritische noot J. VANDE LANOTTE; Rb. Gent 18 mei 1984, *RW* 1986-87, 602 met noot; Rb. Brussel 22 april 1988, *JLMB* 1988, 833; zie ook P. COECKELBERGHS, "à propos de l'article 1344bis du Code Judiciaire", *T.Vred.* 1990, 3-7.

102. Hoewel de keuze bestaat en de wetgever als algemene vorm voor de inleiding van een geding blijft opteren voor een dagvaarding¹⁹², kan het gebruik van een duurdere inleidingsvorm niet zonder meer worden aanvaard. Het ten laste leggen van de meerkost aan de eisende partij kan worden verantwoord, omdat de wetgever bij het invoeren van artikel 1344*bis* Ger.W. de bedoeling had om een goedkope en eenvoudige procedure ter beschikking te stellen. Dit kan niet opwegen tegen “*het beginsel van de vrije keuze*” waarop diegenen zich beroepen die menen dat de meerkost niet ten laste van de eisende partij kan worden gelegd.¹⁹³ Er kunnen weliswaar ernstige redenen zijn om toch voor de dagvaarding te kiezen om een procedure in huurzaken in te leiden. Er dient dan door de eiser te worden aangetoond dat een dagvaarding in het belang van de zaak wenselijk of nodig was¹⁹⁴.

103. Bij het verzoekschrift moet een getuigschrift van woonplaats van de verweerder worden gevoegd. Indien het verzoekschrift meerdere verweerders aanduidt, dient voor iedere verweerder een getuigschrift van woonplaats te worden gevoegd. Het getuigschrift wordt afgeleverd door het gemeentebestuur van de woonplaats van de verweerder, d.i. de plaats waar deze in de bevolkingsregisters is ingeschreven als hebbende aldaar zijn hoofdverblijf (artikel 36 Ger.W.).

De bedoeling van een dergelijk getuigschrift is een zo groot mogelijke zekerheid te scheppen dat de gerechtsbrief de verweerder zal bereiken. De griffier moet immers het verzoekschrift naar de verwerende partij(en) versturen, zodat het aangewezen is dat dit naar het meest recente adres zou gebeuren.

104. Wanneer de verweerder een *rechtspersoon* is, heeft deze geen “*woonplaats*” en kan er daarom geen getuigschrift van woonplaats worden gevoegd. In de parlementaire werken werd uitdrukkelijk gezegd dat de verplichting voor rechtspersonen vervalt, hoewel sommige vrederechters een vervangend stuk eisen¹⁹⁵.

B. Art. 45, § 1 Vlaams Woninghuurdecreet

105. Artikel 45, § 1 Vlaams Woninghuurdecreet herneemt artikel 1344*bis* Ger.W. en beschouwt het tegensprekelijk verzoekschrift als de normale wijze van rechtsingang voor woninghuurgeschillen. Het tegensprekelijk verzoekschrift kan ook worden gebruikt voor de nieuwe kortgedingprocedure bij de Vrederechter, wat een belangrijke uitbreiding is in vergelijking met het algemeen procesrecht.

¹⁹² S. RAES, “Het verzoekschrift op tegenspraak” in Interuniversitair centrum voor Gerechtelijk Recht (ed.), *Het vernieuwd gerechtelijk recht. Eerste commentaar bij de Wet van 3 augustus 1992 tot wijziging van het Gerechtelijk Wetboek*, Antwerpen, Kluwer, 1992, 82 -85, nr. 3-7.

¹⁹³ V. TOLLENAERE, *o.c.*, 859, nr. 69.

¹⁹⁴ V. TOLLENAERE, *o.c.*, 860, nr. 69; J. VANDE LANOTTE, “Dagvaarding of verzoekschrift in het huurrecht: wie betaalt de rekening (*bis*)?”, *RW* 1985-86, 1088; zie ook Vred. Gent 8 november 1999, *TGR* 2000, 17 met noot V. TOLLENAERE, waar de huurder aan het verhuizen was op het ogenblik dat de verhuurder een procedure wilde inspannen, zodat het onzeker was of hij met een gerechtsbrief zou worden bereikt.

¹⁹⁵ *Parl. St.* Senaat 1982-83, nr. 556/1; B. HUBEAU, “Art. 1344*bis* Ger.W.” in *Commentaar Gerechtelijk Recht*, Mechelen, Kluwer, losbl., 17; V. TOLLENAERE, *o.c.*, 851, nr. 43; *contra* A. VAN OEVELEN, “De definitieve huurwet van 29 december 1983” in J. VAN ALSENOY (ed.), *Ruimtelijke planning*, Deurne, Van Loghum-Slaterus, 1984, II.B.1.d., p. 19-21, nrs. 31-34. Geoordeeld werd dat het getuigschrift van woonplaats gewoon achterwege wordt gelaten of vervangen door een afschrift van het vennootschapsdossier of van de inschrijving in het handelsregister (thans KBO) (Vred. Gent (I) 19 juni 1998, *TGR* 2001, 193; Vred. Gent (I) 16 juni 2000, *TGR* 2001, 192). Die oplossing wordt echter nergens voorgeschreven en kan dus niet als een verplichting worden opgelegd en evenmin tot de nietigheid van de inleidende akte leiden.

De bepaling in verband met het tegensprekelijk verzoekschrift is van overeenkomstige toepassing op studentenuur (artikel 65 Vlaams Woninghuurdecreet).

De decreetgever heeft bevestigd dat de eiser eventueel kan kiezen voor een dagvaarding, maar als daarvoor geen gegronde reden bestaat, kan de duurdere wijze van rechtsingang te zijnen laste worden gelegd¹⁹⁶.

106. Inhoudelijk worden enkele beperkte wijzigingen aangebracht tegenover de tekst van artikel 1344*bis* Ger.W.¹⁹⁷ die enerzijds een versoepeling van de procedure inhouden en, anderzijds, de toegang tot het gerecht verzekeren:

- het beroep van de verzoeker moet niet meer worden vermeld in het verzoekschrift¹⁹⁸.
- de *geboortedatum* van de verzoeker en de verweerder dient te worden opgenomen: dit zal het verzenden van de gerechtsbrieven door de griffier vereenvoudigen, aangezien door de vermelding van de geboortedatum de griffier gemakkelijker en met meer zekerheid de juiste persoon kan identificeren.
- de griffier dient naast de kennisgeving van de datum van de zitting per gerechtsbrief ook een kennisgeving *per gewone brief* te versturen. De ervaringen tonen immers aan dat gerechtsbrieven (aangetekende brieven) niet altijd de bestemming bereiken. Door deze dubbele oproeping beoogt de decreetgever het aantal verstekprocedures in huurgeschillen te laten dalen¹⁹⁹.
- Er moet een “*attest van gezinssamenstelling*” worden toegevoegd. Het attest dient zowel in het verzoekschrift te worden vermeld (op straffe van nietigheid) als eraan te worden toegevoegd. Het attest wordt door het gemeentebestuur afgegeven. De vermelding van dit attest garandeert dat de vrederechter op de hoogte is van het aantal kinderen in het gezin van de huurder(s), zodat rekening kan worden gehouden met de belangen van de kinderen in geval van een vordering tot uithuiszetting²⁰⁰.

§ 2. Woninghuur: poging tot verzoening

107. Sinds 10 januari 2003 gold op grond van artikel 1344*septies* Ger.W. de verplichte voorafgaande oproeping in verzoening voor hoofdvorderingen betreffende achterstallige huur, aanpassing van de huurprijs en uithuiszetting.²⁰¹ 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.²⁰² Voor de afschaffing van de vroegere regeling werd

¹⁹⁶ Zie hierover V. TOLLENAERE, “Verjaring en rechtspleging inzake huur” in M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJS (eds.), *Handboek Algemeen Huurrecht*, Brugge, die Keure, 2015, 859-860, nr. 69.

¹⁹⁷ Zie ook de algemene vereisten m.b.t. het tegensprekelijk verzoekschrift in de artikelen 1034*bis*-1034*sexies* Ger.W..

¹⁹⁸ Ondertussen werd art. 1344*bis*, tweede lid, 2° Ger.W. in dezelfde zin gewijzigd door art. 130 Wet 21 december 2018 houdende diverse bepalingen betreffende justitie, *BS* 31 december 2018.

¹⁹⁹ MvT, *Parl.St.* VI.Parl. 2017-18, nr. 1612/1, 58.

²⁰⁰ Amendementen nrs. 16 en 17, *Parl.St.* VI.Parl. 2017-18, nr. 1612/3, 9-10. De toevoeging vloeit voort uit een advies van de Kinderrechtencommissaris.

²⁰¹ Ingevoegd door artikel 375 van de Programmawet van 24 december 2002, *BS* 31 december 2002, ed. 1.

²⁰² Artikel 1344*septies* 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).

het argument gebruikt van de veronderstelde overbelasting van de vrederechters en het tijdverlies²⁰³, dat voornamelijk betrekking heeft op procedures waarbij de huurder verstek laat gaan. Vraag is of hierdoor niet de kans is verkeken om buiten een procedure ten gronde een gesprek tussen partijen op een informele en kosteloze manier te organiseren.²⁰⁴

108. Het toepassingsgebied werd door artikel 1344^{septies} Gerechtelijk Wetboek 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.²⁰⁵

109. Thans geldt art. 48 Vlaams Woninghuurdecreet dat als volgt luidt:

“De rechter probeert de partijen altijd te verzoenen.

*Als 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.”*²⁰⁶

110. Het verzuim van de poging tot verzoening op de inleidingszitting, waarvoor de wetgever en decreetgever geen sanctie vermelden, heeft niet de nietigheid van de verdere proceshandelingen tot gevolg.²⁰⁷

111. 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.

§ 3. Pacht: verplichte oproeping in verzoening

112. 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 proces-verbaal van niet-verzoening (art. 1345 Ger.W.).

²⁰³ *Parl.St.* Kamer 2007-08, nr. 52-815/004, 4-6; *Parl.St.* Senaat 2007-08, nr. 4-693/5, 2.

²⁰⁴ 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.

²⁰⁵ *Parl. St.* Kamer 2007-08, nr. 52-815/004, 14; zie ook C. CAUFFMAN, "Hervorming van de verzoeningspoging bij hoofdvorderingen inzake de huur van woningen", *RW* 2008-09, 254.

²⁰⁶ Krachtens art. 65 Vlaams Woninghuurdecreet is dit voorschrift ook van toepassing op studentenhuur.

²⁰⁷ Zie C. CAUFFMAN, "Hervorming van de verzoeningspoging bij hoofdvorderingen inzake de huur van woningen", *RW* 2008-09, 254.

§ 4. Handelshuur: gevolgen oproeping in verzoening

113. In geval van 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 proces-verbaal van niet-verzoening (art. 30 handelshuurwet).

De advocaat die zonder zijn cliënt in verzoening verschijnt, dient er rekening mee te houden dat hij voor bepaalde rechtshandelingen, zoals de minnelijke vervroegde beëindiging van de handelshuur (art. 3, vierde lid handelshuurwet), over een bijzonder en uitdrukkelijk mandaat van zijn cliënt dient te beschikken (art. 1987 en 1988 BW).

§ 5. Minnelijke invordering: verplichte vermeldingen in de ingebrekestelling m.b.t. achterstallige huur

114. Een aantal bepalingen van de wet van 20 december 2002 betreffende de minnelijke invordering van schulden van consumenten werd gewijzigd door de Economische Herstelwet van 27 maart 2009.²⁰⁸ Door deze wijziging valt de activiteit van minnelijke invordering van schulden gesteld door een advocaat in de uitoefening van zijn beroep of zijn ambt ook onder toepassing van deze wet (met uitzondering van de artikelen 4, 8 tot 13 en 16). Die voorschriften zijn daarom ook van toepassing op de ingebrekestelling die een advocaat verstuurt aan een huurder voor zover die huurder als consument in de zin van de wet betreffende de minnelijke invordering van schulden van consumenten kan worden beschouwd.

Het betreft de huurder die een natuurlijke persoon is en die huurschulden heeft die vreemd zijn aan zijn handels-, beroeps- of ambachtelijke activiteiten (cf. art. 2, § 1, 3^o wet van 20 december 2002).

115. In het raam van de minnelijke invordering van schulden van de consument verbiedt artikel 3 van de wet een aantal onrechtmatige gedragingen zoals het informeren bij de werkgever of familieleden, het belagen van de schuldenaar, telefonische oproepen en huisbezoeken tussen 22 uur 's avonds en 8 uur 's morgens; dit verbod beoogt voornamelijk bepaalde praktijken van incassokantoren aan banden te leggen.

Artikel 5 van de wet bepaalt dat het verboden is aan de consument enige vergoeding te vragen, anders dan de overeengekomen bedragen in de onderliggende overeenkomst, in geval van niet naleving van de contractuele verbintenissen. De advocaat mag in het raam van de minnelijke invordering van schulden geen vergoeding vragen voor de eigen invorderingsactiviteit. Ook dit is in de advocatuur niet gebruikelijk.

116. De voor advocaten belangrijkste bepaling betreft artikel 6 dat bepaalt welke vermeldingen verplicht moeten voorkomen in een ingebrekestelling in het raam van een minnelijke invordering van schulden van de consument:

²⁰⁸ BS 7 april 2009; in werking vanaf 17 april 2009.

- de identiteit, ondernemingsnummer, het adres, het telefoonnummer en de hoedanigheid van de oorspronkelijke schuldeiser;
- de naam of de benaming, het adres en desgevallend, het ondernemingsnummer van de advocaat;
- een duidelijke beschrijving van de verplichting die de schuld heeft doen ontstaan;
- een duidelijke beschrijving en verantwoording van de bedragen die van de schuldenaar geëist worden, met inbegrip van de geëiste schadevergoeding en nalatigheidsintresten;
- de vermelding dat, bij afwezigheid van reactie de schuldenaar binnen een termijn van 15 dagen, de schuldeiser tot andere maatregelen tot invordering kan overgaan;
- een afzonderlijke alinea, in vet gedrukt en in een ander lettertype met de volgende tekst: **“deze brief betreft een minnelijke invordering en geen gerechtelijke invordering (dagvaarding voor de rechtbank of beslag)”**.

117. De advocaat kan dus niet overgaan tot gerechtelijke invordering voor het verstrijken van een termijn van 15 dagen die aanvangt op de datum waarop de schriftelijke aanmaning wordt verstuurd. Indien de ingebrekestelling wordt verzonden door de cliënt schuldeiser (i.c. de verhuurder) zelf, is de wet daarop niet van toepassing.

118. De wet bepaalde een draconische burgerrechtelijke sanctie in artikel 14: iedere betaling die verkregen wordt in strijd met de bepalingen van de artikelen 3, 4, 6 en 7, behalve in het geval van een kennelijke vergissing die de rechten van de consument niet schaadt, wordt beschouwd als geldig door de consument verricht ten opzichte van de schuldeiser, maar dient door de persoon die de activiteit van minnelijke invordering van schulden verricht, te worden terugbetaald aan de consument. Heeft de invordering van een schuld betrekking op een geheel of ten dele onverschuldigd bedrag, in het bijzonder met toepassing van artikel 5, dan is degene die de betaling ontvangt ertoe gehouden het terug te betalen aan de consument, vermeerderd met de nalatigheidsinteressen te rekenen van de dag van de betaling.

Concreet betekende dit dat de advocaat die van een consument een betaling bekommt, na een ingebrekestelling die niet voldoet aan de vereisten van artikel 6 van de wet, gehouden kon zijn dit bedrag enerzijds door te storten aan zijn cliënt, maar het anderzijds bij wijze van sanctie terug moest betalen aan de huurder-consument.

Deze bepaling werd door het Grondwettelijk Hof vernietigd op verzoek van de OBFG en de OVB.²⁰⁹

119. De strafrechtelijke sanctie van artikel 15 van de wet werd echter niet vernietigd, zodat de advocaat of gerechtsdeurwaarder die de bepalingen van de artikelen 3 tot en met 8 van de wet overtreedt, strafbaar is (geldboete van 26 tot 50.000 EUR).

²⁰⁹ GwH 16 september 2010, nr. 99/2010, RW 2010-11, 1722 en NjW 2011, 219, noot R. STEENNOT.

§ 6. De uithuiszetting

A. Verwittiging OCMW bij instellen vordering tot uithuiszetting

120. In geval een vordering tot uithuiszetting wordt ingeleid, dient het OCMW²¹⁰ onmiddellijk op de hoogte te worden gebracht (art. 1344*ter* Ger.W./art. 46 Vlaams Woninghuurdecreet). Dit voorschrift is van toepassing op elke vordering ingeleid bij verzoekschrift, bij dagvaarding of bij vrijwillige verschijning waarbij de uithuiszetting wordt gevorderd van een natuurlijk persoon die een huurovereenkomst met betrekking tot zijn hoofdverblijfplaats of een handelshuurovereenkomst heeft gesloten²¹¹, uit een goed dat volgens de inleidende akte de huurder tot woonplaats, of, bij gebreke van een woonplaats, tot verblijfplaats dient (art. 1344*ter*, § 1 Ger.W./art. 46 Vlaams Woninghuurdecreet)²¹².

121. Ook de onderhuur, gesloten tussen de hoofdhuurder (die zijn handel behoudt in het gehuurde goed) en diens onderhuurder, valt onder de regeling in zoverre de uithuiszetting aan de orde komt in relatie tussen hoofdhuurder en onderhuurder.²¹³ De huurder moet een natuurlijke persoon zijn. De aard van de woning of de door de partijen gegeven kwalificatie aan de overeenkomst zijn niet van doorslaggevend belang. Ook woningen met een gemengd karakter kunnen onder toepassing van de wet vallen, tweede verblijven en vakantieverblijven zijn echter uitgesloten²¹⁴.

122. Het OCMW wordt van de vordering op de hoogte gebracht via enige vorm van telecommunicatie²¹⁵, te bevestigen bij gewone brief. In geval van inleiding bij verzoekschrift of bij vrijwillige verschijning wordt een afschrift van de akte verstuurd door de griffier binnen de vier dagen na de inschrijving op de algemene rol van de vordering tot uithuiszetting (artikel 1344*ter*, § 2 Ger.W.), in geval van inleiding bij dagvaarding door de gerechtsdeurwaarder binnen de vier dagen na de betekening (ar. 1344*ter*, § 3 Ger.W.).

Volgens art. 46, § 2 Vlaams Woninghuurdecreet geschiedt de mededeling "onverwijld" en wordt zij bevestigd met "een aangetekende brief tegen ontvangstbewijs".

123. De huurder kon verzet doen tegen deze kennisgeving, hetzij bij de griffier - in geval van verzoekschrift -, hetzij bij de gerechtsdeurwaarder - in geval van dagvaarding -, hetzij in het proces-verbaal van vrijwillige verschijning (art. 1344*ter*, § 4 Ger.W.). De tekst van deze paragraaf diende in de gedinginleidende akte te worden opgenomen, maar dit was niet op straffe van nietigheid voorgeschreven. In geval van verzoekschrift en dagvaarding dient het verzet te gebeuren binnen de twee dagen na de oproeping, resp. betekening.

124. Het Vlaams Woninghuurdecreet neemt de mogelijkheid tot verzet van de huurder tegen de mededeling van het afschrift van de inleidende akte aan het OCMW binnen een

²¹⁰ Over de taak van het OCMW, zie V. TOLLENAERE, "De uithuiszetting: Bespreking van de wet van 30 november 1998", *Huur* 1999, 18, nrs. 31-35; D. PIRE, "L'Humanisation des expulsions" *T.Vred.* 1999, 15-16

²¹¹ Pachtovereenkomsten vallen dus niet onder toepassing van de wet (*Parl.St.* Kamer 1996-97, nr. 1157/1, 4).

²¹² De bepalingen van de artikelen 1344*ter* tot en met 1344*sexies* Ger.W. werden nagenoeg ongewijzigd overgenomen in de artikelen 47-51 van het Vlaams Woninghuurdecreet.

²¹³ P. Taelman, "Reële executie" in E. DIRIX en P. Taelman (eds.), *Beslag- en executierecht. Naar een collectief beslagrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2002, 269, nr. 36; V. TOLLENAERE, "Verjaring en rechtspleging inzake huur" in DAMBRE, M., HUBEAU, B. en STIJS, S. (eds.), *Handboek Algemeen Huurrecht*, Brugge, die Keure, 2015, 865, nr. 86.

²¹⁴ *Parl. St.* Kamer 1996-97, nr. 1157/1, 4.

²¹⁵ Een faxbericht of bericht via e-mail is dus mogelijk: *Parl.St.* Kamer, 1157/8, 1996-97, 32.

termijn van twee dagen niet over. Daarmee valt tevens de verplichting weg om deze bepaling in het verzoekschrift of de dagvaarding op te nemen.

125. Artikel 1344^{ter}, § 5 Ger.W./ art. 46, § 3 Vlaams Woninghuurdecreet schrijft voor dat het OCMW op de meest aangewezen wijze, binnen zijn wettelijke opdracht, hulp aanbiedt. In de praktijk betekent dit dat de OCMW's nagaan of de mededelingen betrekking hebben op één van hun cliënten en enkel in dit geval nemen zij persoonlijk contact op met de betrokkene. De personen die hen niet bekend zijn worden enkel schriftelijk gecontacteerd en worden gewezen op de dienstverlening die het OCMW aanbiedt²¹⁶.

B. Tenuitvoerlegging uithuiszetting

126. Volgens artikel 1344^{quater} Ger.W./art. 48 Vlaams Woninghuurdecreet kan de uithuiszetting niet ten uitvoer worden gelegd dan na verloop van een termijn van één maand na de betekening van het vonnis. Het is hierbij irrelevant of het vonnis waarin de uithuiszetting wordt bevolen, al dan niet uitvoerbaar bij voorraad werd verklaard²¹⁷. Hieruit volgt niet dat het vorderen van de voorlopige tenuitvoerlegging voor de verhuurder zinloos is. Werd immers de voorlopige tenuitvoerlegging toegestaan dan zal - ook al werd (tijdig) een gewoon rechtsmiddel ingesteld - de uitspraak na verloop van één maand na betekening kunnen worden ten uitvoer gelegd, al is het risico voor degene die daartoe opdracht gaf²¹⁸. Indien geen van de partijen opmerkingen maakt, zal de termijn van één maand worden toegepast. Indien zij dit wel doen, moet de rechter beslissen²¹⁹.

127. Er bestaan drie uitzonderingen op de termijn van één maand²²⁰:

- indien de verhuurder het bewijs levert dat het goed verlaten is²²¹;
- indien partijen een andere termijn overeenkwamen en dit akkoord in het vonnis werd opgenomen²²²;
- indien de rechter de termijn verlengt of verkort op verzoek van de huurder of verhuurder die het bewijs levert van uitzonderlijk ernstige omstandigheden²²³; de vastgelegde termijn is niet hernieuwbaar.

128. Artikel 48, eerste lid, 4^o Vlaams Woninghuurdecreet voert een bijkomende uitzondering op de termijn van één maand in. Het betreft het geval waarin de vrederechter omwille van de

²¹⁶ Bijvoorbeeld de sociale dienst, budgetbegeleiding, huisvestingsdienst, ...; *Parl.St.* Kamer 1996-97, 1157/16, 3.

²¹⁷ *Parl.St.* Kamer 1996-97, nr. 1157/8, 17 en 37.

²¹⁸ Artikel 1398, tweede lid Ger.W.

²¹⁹ *Parl.St.* Kamer, 1157/16, 1996-97, 10.

²²⁰ *Parl.St.* Kamer, 1157/16, 1996-97, 10.

²²¹ Het bewijs kan worden geleverd door elk middel van recht: bv vaststelling gerechtsdeurwaarder, het gegeven dat de gerechtsbrief terugkeerde naar de griffie met vermelding "woont niet meer op het aangeduide adres", of "brief niet afgehaald", verklaringen van burenen, plaatsopneming, ... (D. PIRE, *l.c.*, 18-19; V. TOLLENAERE, "Verjaring en rechtspleging inzake huur" in DAMBRE, M., HUBEAU, B. en STIJNS, S. (eds.), *Handboek Algemeen Huurrecht*, Brugge, die Keure, 2015, 868, nr. 92).

²²² Een dergelijk akkoord kan niet worden gesloten vóór het ontstaan van het geschil, aangezien de betrokken wetsbepalingen van dwingend recht zijn.

²²³ Onder meer de mogelijkheden van de huurder om opnieuw gehuisvest te worden in dusdanige omstandigheden dat geen afbreuk wordt gedaan aan de eenheid, de financiële middelen en de behoeften van een gezin en dit in het bijzonder gedurende de winterperiode. In dit geval stelt de rechter de termijn vast gedurende welke de uithuiszetting niet kan worden uitgevoerd rekening houdend met de belangen van de twee partijen en onder de voorwaarden die hij bepaalt. De rechter dient derhalve rekening te houden met overwegingen van humanitaire aard (*Parl. St.* Senaat 1997-98, nr. 1-926/4, 40-41). Hij kan zowel met de belangen van huurder als deze van de verhuurder rekening houden.

spoedeisendheid uitspraak doet in kort geding (art. 43, § 2 Vlaams Woninghuurdecreet). Principieel kan de vraag worden gesteld of een uithuiszetting in kort geding kan worden bevolen. De rechtsmacht van de kortgedingrechter is immers beperkt om in spoedeisende gevallen bij voorraad uitspraak te doen²²⁴.

129. De rechter kan het verlengen van de termijn afhankelijk maken van voorwaarden. Een mogelijke voorwaarde is de betaling van een vergoeding door de huurder, eventueel gelijk aan de huurprijs. Het zal aan de rechter zijn de feitelijke omstandigheden te beoordelen en al dan niet te besluiten tot het verlengen van de termijn, desgevallend onder voorwaarde van betaling van een vergoeding. Hij moet hierbij rekening houden met de belangen van beide partijen.

130. De gerechtsdeurwaarder dient de huurder of de bewoners van het goed²²⁵ in ieder geval ten minste zeven kalenderdagen van tevoren op de hoogte te brengen van de werkelijke datum van de uithuiszetting. Dit is een minimumtermijn. De bedoeling van deze bijkomende informatieverplichting is de huurder of bewoner de mogelijkheid te bieden de nodige maatregelen te treffen om het pand tijdig te verlaten en een oplossing te vinden voor de opslag van de goederen²²⁶.

131. Bij de betekening van een vonnis tot uithuiszetting als bedoeld in artikel 1344*ter*, § 1 Ger.W./art. 49 Vlaams Woninghuurdecreet deelt de gerechtsdeurwaarder aan de persoon mee dat de goederen die zich na het verloop van de wettelijke of van de door de rechter bepaalde termijn nog in de woning zouden bevinden, op zijn kosten op de openbare weg zullen worden gezet²²⁷. Wanneer de goederen de openbare weg hinderen of de eigenaar van de goederen, of zijn rechtverkrijgenden, die daar achterlaat, zullen zij door het gemeentebestuur worden weggehaald, eveneens op zijn kosten. In dit laatste geval zullen de goederen gedurende een termijn van zes maanden worden bewaard, tenzij het gaat om goederen die aan snel bederf onderhevig zijn of schadelijk zijn voor de openbare hygiëne, gezondheid of veiligheid. Deze mondelinge mededeling zal worden bevestigd door de gerechtsdeurwaarder in het exploit van betekening (artikel 1344*quinquies* Ger.W./art. 49, tweede lid Vlaams Woninghuurdecreet).

132. De informatieverplichting rust op de gerechtsdeurwaarder. De gerechtsdeurwaarder dient geen inventaris van de goederen op te maken. Dit zou de kosten te hoog doen oplopen. De wet van 30 december 1975 betreffende de goederen buiten particuliere eigendommen gevonden of op de openbare weg geplaatst ter uitvoering van de vonnissen van uitzetting legt de gemeentebesturen wel de verplichting op om een register aan te leggen van de goederen die zij hebben weggehaald. De gemeentebesturen mogen de kosten die zij gemaakt hebben voor het weghalen en bewaren van de goederen aanrekenen aan de eigenaar of zijn rechtverkrijgenden. Ze kunnen de teruggave van de goederen of de teruggave van de opbrengst van de verkoop daarvan afhankelijk stellen van de voorafgaande betaling van die kosten. Indien de goederen die na het verstrijken van de bepaalde termijn niet door de

²²⁴ Advies RvS, nr. 62.525/3 bij Voorontwerp van decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, nr. 41.2.

²²⁵ Inclusief de onderhuurder(s), behoudens wanneer hij/zij zich op een eigen recht kan/kunnen beroepen: *contra* Gent 25 april 1997, RW 1999-2000 met kritische noot E. DIRIX en K. BROECKX, "De uitzetting van medebewoners en onderhuurders".

²²⁶ Zie thans art. 48, tweede lid Vlaams Woninghuurdecreet; cf. J. LAENENS, "Art. 1344*ter* Ger.W.", *Commentaar Gerechtelijk Recht*, nr. 3; V. TOLLENAERE, *l.c.*, 21.

²²⁷ Ook de goederen die aan iemand anders toebehoren zullen op kosten van de uit huis gezette persoon worden weggehaald en bewaard (V. TOLLENAERE, "Verjaring en rechtspleging inzake huur" in DAMBRE, M., HUBEAU, B. en STIJS, S. (eds.), *Handboek Algemeen Huurrecht*, Brugge, die Keure, 2015, 870, nr. 690).

eigenaar of diens rechtverkrijgenden zijn opgeëist, worden zij eigendom van de gemeente²²⁸. De goederen vermeld in artikel 1408, § 1 Ger.W. moeten altijd worden teruggegeven.²²⁹

133. Voortaan dient de betekening van elk vonnis tot uithuiszetting²³⁰ door de gerechtsdeurwaarder aan het OCMW van de plaats waar het goed is gelegen te worden gemeld (art. 50, eerste lid Vlaams Woninghuurdecreet)²³¹. Hiermee wordt onder meer een onvolkomenheid uit artikel 1344*sexies* Ger.W. weggewerkt. De regeling beoogt het OCMW altijd op de hoogte te houden van vonnissen tot uithuiszetting, ook in die gevallen waarin het OCMW niet vooraf werd verwittigd bij de inleiding van de procedure of indien de vordering tot uithuiszetting pas in de loop van de procedure, door een uitbreiding van de vordering bij conclusie, werd ingesteld. Ook valt op dat door deze bepaling er inzake woninghuurgeschillen een dubbele meldingsplicht zal gelden (bij inleiding van de procedure en bij betekening van het vonnis). Door deze aanvullingen kan het OCMW beter zijn wettelijke opdracht vervullen.

134. De wet/het decreet vermeldt slechts *vonnissen* tot uithuiszetting. De gevallen waarbij authentieke akten een uitvoerbare titel tot uithuiszetting zou kunnen vormen, zijn niet opgenomen. Uit de nota die door de minister werd opgesteld betreffende de mogelijkheden van uithuiszetting²³² blijkt dat dit het gevolg is van het feit dat de notariële akten zelden een bepaling bevatten op basis waarvan een gerechtsdeurwaarder onmiddellijk en zonder meer tot een effectieve uithuiszetting kan overgaan.

²²⁸ Artikel 2 Wet 30 december 1975; Cass. 23 oktober 2003, *NjW* 2004, 485.

²²⁹ V. TOLLENAERE, "Verjaring en rechtspleging inzake huur" in DAMBRE, M., HUBEAU, B. en STIJNS, S. (eds.), *Handboek Algemeen Huurrecht*, Brugge, die Keure, 2015, 871, nr. 97.

²³⁰ Naast uithuiszettingen in woninghuurgeschillen betreft het uithuiszettingen op grond van de Pachtwet, een uithuiszetting van een handelshuurder-natuurlijke persoon die accessoir woont in het handelspand, hypothecaire uitwinningen en voorlopige maatregelen tussen echtgenoten. Een uithuiszetting op grond van een authentieke (notariële) akte, bijvoorbeeld na een openbare verkoping, wordt niet uitdrukkelijk vermeld, hoewel m.b.t. de toepassing van de vergelijkbare bepaling van artikel 1344*sexies* Ger.W. kan worden verwezen naar de parlementaire voorbereiding van de wet van 30 november 1998 (*Parl.St.* Kamer 1996-97, nr. 1157/8, 42-44) om de kennisgeving ook in dat geval te verantwoorden (E. DIRIX en K. BROECKX, *Beslag* in *APR*, 4^{de} ed., Mechelen, Wolters Kluwer, 2018, 17, nr. 26).

²³¹ Amendement nr. 20, *Parl.St.* VI.Parl. 2017-18, nr. 1612/3, 11-12; zie ook Opmerkingen B. HUBEAU, D. VERMEIR (UAntwerpen) en M. DAMBRE (UGent), Bijlage 5 bij Verslag hoorzitting ontwerp van decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, *Parl. St.* VI.Parl. 2017-18, nr. 1612/2.

²³² *Parl.St.* Kamer 1996-97, nr. 1157/16, 42.

DEEL III. HANDELSHUUR

135. In dit derde deel bespreken wij enkele actuele ontwikkelingen op het gebied van handelshuur, voornamelijk aan de hand van recente arresten van het Hof van Cassatie en het Grondwettelijke Hof.²³³

§ 1. TOEPASSINGSVOORWAARDEN EN KWALIFICATIE

A. Vijf cumulatieve toepassingsvoorwaarden

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

- een huurovereenkomst, dus niet i.g.v. kosteloos gebruik²³⁴, ook niet wanneer de kleinhandelaar een zakelijk genotsrecht heeft, zoals vruchtgebruik, recht van gebruik, opstal, erfpacht en evenmin in geval van een bezetting ter bede, bijvoorbeeld om de voormalige huurder na afloop van een handelshuur toe te laten zijn voorraad van de hand te doen en ondertussen naar een andere handelsvestiging uit te kijken²³⁵;
- 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.

137. De handelshuurwet is van rechtswege van toepassing van zodra deze vijf toepassingsvoorwaarden zijn verenigd. In dat geval is er geen contractuele uitsluiting van de handelshuurwet mogelijk.²³⁶ Indien een contactueel beding de toepassing van de handelshuurwet uitsluit, maar er uit de feiten blijkt dat er vanaf de ingebruikneming van het gehuurde goed een commerciële bestemming aan werd gegeven en de verhuurder daarmee stilzwijgend akkoord ging, kan de huurder met alle middelen van recht²³⁷ dit werkelijk gebruik bewijzen om het werkelijk gebruik voorrang te laten krijgen op de letter van het

²³³ Zie ook M. DAMBRE, “Kroniek van het handelshuurrecht (2006-2014)”, *RW* 2015-16, 83-103.

²³⁴ In dat geval is het immers bruiklening (art. 1875 en 1876 BW). Zie voor de bezetting “ter bede”: Vred. Leuven 25 september 2003, *Huur* 2003, 200.

²³⁵ Cass. 29 februari 2016, AR C.14.0496.F, *TBH* 2018, 558 noot N. VAN DAMME en *TBO* 2017, 135 concl. J. GENICOT.

²³⁶ Vred. Gent 5 november 2002, *TGR* 2002, 16; Vred. Gent 18 februari 2003, *TGR* 2003, 11.

²³⁷ Cass. 16 juni 1977, *Arr. Cass.* 1978, 1214.

contract.²³⁸ Het komt de rechter toe *in concreto* te onderzoeken of aan de vijf wettelijke criteria voor de toepassing van de handelshuurwet is voldaan.²³⁹

138. Ook mondelinge huurovereenkomsten vallen van rechtswege onder het statuut van de handelshuur indien alle toepassingsvoorwaarden zijn verenigd.²⁴⁰ Uiteraard is het gebruik van een schriftelijk contract raadzaam, niet enkel om bewijsproblemen over het bestaan en de inhoud van de handelshuur te voorkomen, maar ook om partijen toe te laten een regeling uit te werken met betrekking tot die punten waarover de handelshuurwet onvolledig is.²⁴¹

139. Het belangrijke begrip “*kleinhandel*” wordt door de handelshuurwet niet omschreven. Kleinhandel veronderstelt in de eerste plaats het drijven van een handel in de zin van de daden van koophandel gedefinieerd door de artikelen 2 en 3 van Boek I, Titel I van het Wetboek van Koophandel. Kleinhandel kan worden omschreven als de handel waarbij de handelaar zijn koopwaren of diensten rechtstreeks aan het publiek, aan de consument levert.²⁴² Het publiek is daarbij te beschouwen als de komende en gaande man die voor zijn persoonlijk gebruik goederen of diensten koopt, in hoeveelheden die normaal de lopende behoeften van de klant en zijn gezin dekken.²⁴³ Dit veronderstelt een bijna fysiek contact tussen de handelaar en de cliëntèle.²⁴⁴ Dit houdt verband met de plaatsgebondenheid van de handelszaak; de locatie is belangrijk zowel voor de opbouw van cliënteel als voor het behoud ervan, omdat een verhuis van de handelszaak onherroepelijk een verlies aan cliënteel meebrengt.²⁴⁵

Of er al dan niet kleinhandel is, zal in de praktijk blijken uit de rechtstreekse levering aan de cliënten of het leveren van kleine hoeveelheden aan de naamloze cliëntèle.²⁴⁶ Groothandels worden daardoor uit het toepassingsgebied van de handelshuurwet gesloten.²⁴⁷ Grootwarenhuizen vallen wel onder het toepassingsgebied.

Ten gevolge van de beperking van de gebruikers en de onmogelijkheid een cliënteel ter plaatse op te bouwen, komt de uitbating van kantines, bedrijfsrestaurants, faculteitsbars en privéclubs die enkel voor de leden toegankelijk zijn²⁴⁸ aldus niet onder het toepassingsgebied van de handelshuurwet.²⁴⁹

²³⁸ Rb. Doornik 19 juni 2001, *JLMB* 2002, 1794.

²³⁹ Vred. Kortrijk 10 juli 1996, *Huur* 1997-98, 39, noot C. VAN DER ELST.

²⁴⁰ Rb. Hoei 31 mei 2000, *T.Vred.* 2001, 91, noot J.M. LETIER.

²⁴¹ Bijvoorbeeld op het gebied van de toegelaten verbouwingen die meer kosten dan 3 jaar huur en waarop artikel 9 handelshuurwet niet van toepassing is, of voor de regeling van de opzeggingstermijn voor de huurder indien de handelshuur van onbepaalde duur zou worden.

²⁴² Cf. H. DE PAGE, *Traité*, IV, 816, nr. 781A.

²⁴³ Zie Cass. 22 februari 1980, *Arr.Cass.*1979-80, 753, *Pas.* 1980, I, 757 en *RW* 1980-81, 381; Cass. 17 juni 2004, *Arr.Cass.* 2004, 1134, *Pas.* 2004, 1079, *RABG* 2005, 584 en *RW* 2006-07, 958; zie ook M. LA HAYE en J. VANKERCKHOVE, *Les baux commerciaux in Nouvelles*, Droit civil, VI, Brussel, Larcier, 1984, 26, nr. 1391; A. PAUWELS en M.-Th. VRANCKEN, “Artikel 1 Handelshuurwet”, *Commentaar Bijzondere overeenkomsten*, nr. 4.

²⁴⁴ A. PAUWELS, *Handelshuur*, in *APR*, Brussel, Larcier, 1971, 31-32, nrs. 24 en 25.

²⁴⁵ K. VANHOVE, *Handelshuur*, Antwerpen, Intersentia, 2012, 80, nr. 56.

²⁴⁶ A. PAUWELS, *Handelshuur*, in *APR*, Brussel, Larcier, 1971, 32, nr. 26; zie ook Cass. 2 maart 1989, *Arr.Cass.* 1988-89, 761.

²⁴⁷ M. LA HAYE en J. VANKERCKHOVE, *o.c.*, 24-25, nr. 1389; A. TSCHOFFEN en M. DUBRU, *Les baux commerciaux: Commentaire de la loi du 30 avril 1951*, Brussel, Bruylant, 1951, 46, nr. 8; Rb. Dendermonde 29 juni 2000, *T.Vred.* 2001, 98, noot S. BEYAERT (m.b.t. een stapelplaats van een groothandel in rieten meubelen); zie m.b.t. een “*halfgroothandel*”: Rb. Brussel 13 juli 1957, *JT* 1957, 693, nr. 54.

²⁴⁸ J.M. LETIER, “Le champ d’application de la loi” in G. BENOIT, C. DELFORGE, P. JADOU, G. ROMMEL en M. VLIES, *Le bail commercial*, Brugge, die Keure, 2008, 16, nr. 9.

²⁴⁹ M. DAMBRE, “Algemene situering van het handelshuurrecht in het huurrecht” in DAMBRE, M. (ed.), *Handelshuur*, reeks *Huurrecht*, 3, Brugge, die Keure, 2012, 13.

140. De voorwaarde van het in contact staan met het publiek²⁵⁰, dit is het rechtstreekse contact met de komende en de gaande man, sluit de meeste dienstverlenende beroepen zoals een vrij beroep, een (burgerlijke) revisorenvennootschap²⁵¹, een boekhouder-fiscalist²⁵² of een bejaardentehuis²⁵³ veelal 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.²⁵⁴

141. Een arrest van het Hof van Cassatie van 9 februari 2012 spoort echter aan tot nuancering: als kleinhandel werd beschouwd, het in hoofdzaak verstrekken van diensten in het klein aan het publiek in het gehuurde goed²⁵⁵. Het betrof de verhuring aan een *uitzendkantoor*, dat voor het realiseren van zijn omzet afhangt van het contact met het publiek, i.c. de potentiële werknemers, dat naar het kantoor toekomt in het gehuurde pand. Advocaat-generaal DUBRULLE verduidelijkt in zijn conclusie bij dit arrest dat de vraag of de huurder in het pand prestaties verstrekt aan het publiek moet worden beantwoord aan de hand van *een economische analyse van zijn activiteit*. Dit houdt verband met de plaatsgebondenheid van de handelszaak; de locatie is belangrijk zowel voor de opbouw van cliënteel als voor het behoud ervan, omdat een verhuis van de handelszaak onherroepelijk een verlies aan cliënteel meebrengt.

142. Dezelfde formulering van het verstrekken van diensten in het klein aan het publiek in het gehuurde goed vindt men terug in een arrest van 28 november 2014 m.b.t. de verhuring van een zogenaamde *rotatieparking*. De vraag of de huurder diensten verstrekt aan het publiek moet worden beantwoord aan de hand van een economische analyse van zijn activiteit. De uitbater van een rotatieparking, waarbij tegen betaling parkeerplaatsen ter beschikking worden gesteld aan het publiek in het algemeen, levert als dienstverlener economische prestaties. De appelrechters hadden de toepassing van de handelshuurwet ten onrechte afgewezen door te overwegen dat een loutere verhuring van een parking, zonder het presteren van bijkomende diensten, geen handelshuur zou zijn.²⁵⁶

143. De vraag of een zogenaamde “*winkel-in-winkel*” als een kleinhandel vallend onder het toepassingsgebied van de handelshuurwet kan worden beschouwd, hangt voornamelijk af van de mogelijkheid voor de huurder van een verkoopruimte of -stand in een grootwarenhuis om een eigen cliënteel op te bouwen. Artikel 1 handelshuurwet is slechts van toepassing indien de huurder als uitbater van een kleinhandel in rechtstreeks contact staat met het publiek in het algemeen, derwijze dat hij een eigen cliënteel kan opbouwen verbonden aan de door hem gehuurde lokalen. Wanneer de huurder een ruimte huurt binnenin een grootwarenhuis dat openstaat voor het publiek in het algemeen, om er als zelfstandige een kleinhandel uit te baten, kan niet worden vermoed dat de huurder in de mogelijkheid is een eigen cliënteel op te

²⁵⁰ Zie ook Cass. 17 juni 2004, *Arr.Cass.* 2004, 1134, *Pas.* 2004, 1079, *RABG* 2005, 584 en *RW* 2006-07, 958.

²⁵¹ Vred. Moeskroen-Komen-Warneton 18 maart 2002, *RNB* 2002, 361; cf. Rb. Doornik 8 juni 2004, *RNB* 2004, 407, noot.

²⁵² Vred. Leuven 25 september 2003, *Huur* 2003, 200.

²⁵³ Vred. Gent 18 februari 2003, *TGR* 2003, 11.

²⁵⁴ 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; Rb. Hoei 31 mei 2000, *T.Vred.* 2001, 91, noot J. LETIER; 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; zie voor de toepassing i.g.v. een revisorenvennootschap: Rb. Dinant 8 juni 2004, *RNB* 2004, 407, noot; zie voor een toepassing op een magazijn gebruikt voor het houden van een eredienst: Vred. Gent (I) 22 februari 2007, *TGR* 2007, 233.

²⁵⁵ Cass. 9 februari 2012, *TBO* 2012, 202, concl. DUBRULLE.

²⁵⁶ Cass. 28 november 2014, C.13.0597.N.

bouwen dat op beduidende wijze onderscheiden is van dat van het grootwarenhuis, aangezien dit publiek in de eerste plaats het cliënteel is van het grootwarenhuis. Om te bepalen of een dergelijke huur, ondanks de door de partijen aan de overeenkomst gegeven andere kwalificatie, toch onder het toepassingsveld van de handelshuurwet valt, dient de rechter in feite na te gaan of de huurder gelet op de bijzondere omstandigheden en modaliteiten van de uitbating, waaronder de ligging, het permanent en vast karakter van de verhuurde ruimte, de toegang tot die ruimte, het autonoom karakter van de uitbating, in de mogelijkheid is een eigen cliënteel op te bouwen dat op beduidende wijze onderscheiden is van dat van het grootwarenhuis²⁵⁷.

B. Hoofdverblijfplaats handelshuurder of onderhuurder

144. Een handelshuurder kan zijn hoofdverblijfplaats in het tot kleinhandel bestemde goed hebben. Artikel 1, § 2 woninghuurwet bepaalt dat de woninghuurwet niet van toepassing is wanneer de overeenkomst op grond waarvan de woning aan de huurder wordt toegewezen ongeschikt 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: het gebruik als hoofdverblijfplaats of het voeren van een kleinhandel of ambacht. Is de bewoning ongeschikt aan de hoofdbestemming van de handelsuitbating, dan is de woninghuurwet niet van toepassing op het gebruik van de woonvertrekken door de handelshuurder.²⁵⁸ 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.²⁵⁹

145. De gedeeltelijke onderverhuur toegestaan door de handelshuurder met de bedoeling om onderhuurders hun hoofdverblijfplaats in het goed te laten vestigen (dit is de zogenaamde residentiële onderhuur), onderwerpt de hoofdhuurovereenkomst 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.²⁶⁰

De onderhuurovereenkomst is aan de woninghuurwet onderworpen en aan een aantal specifieke regels voor wat betreft het afstemmen van de duur van de onderhuur op die van de hoofdhuur, zoals artikel 11*bis* handelshuurwet en artikel 4, § 2, derde tot zevende lid woninghuurwet bepalen.

C. Handelshuur van korte duur – de pop up handelshuur

146. De bepalingen van de handelshuurwet zijn niet van toepassing op de huur die schriftelijk is gesloten voor een termijn die gelijk is aan of korter is dan één jaar²⁶¹. Het Decreet van 17 juni 2016 voert in het Vlaams Gewest een handelshuur van korte duur in ten

²⁵⁷ Cass. 20 maart 2014, *NjW* 2014, 795, noot A. COPPENS, *TBBR* 2014, 462 en *TBO* 2014, 204, noot K. VANHOVE.

²⁵⁸ Vred. Veurne-Nieuwpoort 20 juni 2002, *T.Vred.* 2004, 66 en *RW* 2004-05, 473.

²⁵⁹ M. DAMBRE en B. HUBEAU, *Woninghuur* in *APR*, Antwerpen, Story-Scientia, 2002, 140, nr. 325.

²⁶⁰ Cf. Rb. Brussel 13 september 2007, *T.Vred.* 2009, 390.

²⁶¹ Tekst art. 2, 1° Handelshuurwet van toepassing in het Vlaams Gewest vanaf 1 september 2016 (art. 19 Decreet 17 juni 2016 houdende huur van korte duur voor handel en ambacht, *BS* 29 juli 2016). De oorspronkelijke tekst luidt: “de huur die, wegens de aard of de bestemming van het goed of volgens de gebruiken, normaal wordt toegestaan voor minder dan een jaar”.

einde tegemoet te komen aan het fenomeen van de pop up handelszaken. Enerzijds wordt de leegstandsproblematiek van winkelpanden aangepakt, anderzijds wordt het eenvoudiger voor ondernemers om tijdelijk een handelspand te huren als springplank naar een duurzame vestiging van een detailhandelszaak²⁶². Het statuut van een dergelijke handelshuur van korte duur wordt door het Decreet geregeld²⁶³.

De belangrijkste bepalingen waarmee door het decreet van de handelshuurwet wordt afgeweken, zijn:

Art. 4. De handelshuur van korte duur *eindigt van rechtswege* op de einddatum, zonder dat daarvoor een opzegging nodig is, en zonder dat de huurder recht heeft op een huurhernieuwing. De huurovereenkomst kan, op voorwaarde dat partijen daarmee akkoord gaan, eenmaal of meermaals enkel schriftelijk en onder dezelfde voorwaarden worden verlengd zonder dat de totale duur van de huur langer dan één jaar mag zijn. Zodra op grond van opeenvolgende verlengingen de totale duur van de huur langer is dan een jaar, valt de huurovereenkomst onder het toepassingsgebied van de handelshuurwet en wordt hij geacht te zijn aangegaan voor de duur van negen jaar, te rekenen vanaf de datum waarop de aanvankelijke huurovereenkomst van korte duur in werking is getreden.

Art. 5. De *huurder* kan *te allen tijde* de lopende huur beëindigen, mits hij een maand van tevoren opzegt bij gerechtsdeurwaardersexploot of bij ter post aangetekende brief.

Voor de verhuurder is geen tussentijdse opzeggingsmogelijkheid voorzien.

Art. 6. Partijen kunnen te allen tijde de lopende huur beëindigen, op voorwaarde dat hun akkoord wordt vastgesteld bij geschrift. Zij kunnen de huur ook in onderling overleg beëindigen om een nieuwe huurovereenkomst op te stellen die onder de toepassing van de Handelshuurwet valt.

Art. 9. Tenzij schriftelijk anders is overeengekomen, heeft de huurder het recht aan het gehuurde goed elke verbouwing uit te voeren die dienstig is voor zijn onderneming en waarvan de kosten *een jaar huur* niet te boven gaan, op voorwaarde dat daardoor noch de veiligheid, noch de salubriteit, noch de esthetische waarde van het gebouw in het gedrang komen, en op voorwaarde dat hij de verhuurder voor de aanvang van de werken daarvan schriftelijk in kennis stelt.

Art. 13. Overdracht van huur en onderhuur zijn te allen tijde *verboden*.

§ 2. DUUR EN BEËINDIGING VAN DE HANDELSHUUR

A. *Handelshuur van onbepaalde duur*

147. 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

²⁶² Voorstel van decreet houdende huur van korte duur voor handel en ambacht, *Parl.St.* VI.Parl. 2015-16, nr. 598/1, 4.

²⁶³ Zie voor het Waals Gewest: Decreet 15 maart 2018 betreffende de handelshuur van korte duur en houdende wijziging van het Burgerlijk Wetboek, *BS* 28 maart 2018; voor het Brussel Hoofdstedelijk Gewest: Ordonnantie 25 april 2019 betreffende de handelshuur van korte duur, *BS* 9 mei 2019.

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 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.²⁶⁴

148. Laat de verhuurder de huurder na het verstrijken van de termijn in het pand, dan treedt er stilzwijgende huurverlenging op voor onbepaalde duur²⁶⁵, waarbij de andere huurvoorwaarden blijven gelden. Men past in dit geval de specifieke bepaling van artikel 14, derde lid van de handelshuurwet toe, aangezien de huurder zich bevindt in een toestand waarbij hij vervallen is van het recht op huurhernieuwing (onverschillig of dit te wijten is aan het feit dat de huurder al drie hernieuwingen heeft genoten, een gebrek aan aanvraag van een huurhernieuwing, aan een ontijdige of ongeldige aanvraag om huurhernieuwing of aan een door de rechter afgewezen verzoek om huurhernieuwing) in plaats van het gemeen recht van artikel 1738 BW.

149. De verhuurder kan een dergelijke huur van onbepaalde duur opzeggen met een opzeggingstermijn van achttien maanden. De huurder kan in dat geval nog tijdig een huurhernieuwing vragen, zodat hij desgevallend opnieuw van een negenjarige huurperiode kan genieten.

150. De handelshuurwet bepaalt niet welke opzeggingstermijn in dit geval door de huurder in acht dient te worden genomen. Met betrekking tot deze vraag werden twee verschillende oplossingen voorgesteld. 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 handelshuurwet²⁶⁶. Anderzijds werd toepassing gemaakt van de gemeenrechtelijke bepaling van artikel 1736 BW, waarbij er voor overeenkomsten van onbepaalde duur, die geacht worden per maand te zijn aangegaan, een opzeggingstermijn van één maand dient te worden gerespecteerd.²⁶⁷

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 voorsnog geen specifieke regeling bevat.²⁶⁸ 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

²⁶⁴ Cass. 14 januari 2008, *TBO* 2008, 110 met noot A. COPPENS "Over de duur van de handelshuurovereenkomst" en *RW* 2010-11, 145.

²⁶⁵ M. LA HAYE en J. VANKERCKHOVE, *o.c.*, 101, nr. 1586; A. PAUWELS, *Handelshuur*, in *APR*, Brussel, Larcier, 1971, 118, nr. 250.

²⁶⁶ Vred. Sint-Truiden 3 november 1998, *AJT* 1998-99, 1070, noot P. DE SMEDT, "Opzeggingstermijnen bij een handelshuur van onbepaalde duur".

²⁶⁷ Rb. Dendermonde 15 juni 2001, *RW* 2001-02, 536, noot A. VAN OEVELEN; Vred. Aarlen 19 maart 1999, *Act. jur. baux* 1999, 121; 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 Université, 2002, 107, nr. 125; A. PAUWELS en P. MASSART, *Bestendig handboek huishuur en handelshuur*, Brussel, De nieuwe uitgeverij Excelsior, 1998, C-VIII-12-8 en C-IX-2-11; 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.

²⁶⁸ 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, nr. 123.

beschouwd.²⁶⁹ Hoewel het Grondwettelijk Hof niet expliciet stelt dat de tweede oplossing, waarop de huurder zich beroept, de enige mogelijke is, 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.²⁷⁰ Die oplossing werd ondertussen door het Hof van Cassatie bevestigd.²⁷¹

B. Beëindiging van de handelshuur in onderling akkoord

151. 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 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.²⁷²

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.

152. Deze op het eerste gezicht ruime formulering gaat niet verder dan wat al uit eerdere rechtspraak van het Hof van Cassatie kon worden afgeleid²⁷³. In die arresten was het telkens

²⁶⁹ GwH 10 mei 2007, nr. 76/2007, *RW* 2007-08, 777, noot A. COPPENS, “De handelshuurwet en het gelijkheidsbeginsel”; GwH 22 december 2010, nr. 150/2010, *RW* 2011-12, 1001, noot.

²⁷⁰ Zie ook A. COPPENS, “De handelshuurwet en het gelijkheidsbeginsel” (noot onder GwH 10 mei 2007, nr. 76/2007), *RW* 2007-08, 779; K. VANHOVE, “Actualia handelshuur”, *CBR-Jaarboek 2006-2007*, Antwerpen, Intersentia, 2007, 92, nr. 70.

²⁷¹ Cass. 28 april 2011, *TBH* 2011, 795, noot en *RW* 2011-12, 1004, noot K. VANHOVE, “Geen handelshuurprijsherziening bij huur van onbepaalde duur (!)”; zie ook het antwoord van het Grondwettelijk Hof op de door het Hof van Cassatie ter zake gestelde prejudiciële vraag: GwH 22 december 2010, nr. 150/2010, *RW* 2011-12, 1001, noot.

²⁷² 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*, Antwerpen, Intersentia, 2007, 54, nr. 7.

²⁷³ Zie Cass. 27 mei 1983, *Arr.Cass.* 1982-83, 1183, *RW* 1984-85, 686 en *Pas.* 1983, I, 1078 (*in casu* waren er bepaalde uitvoeringshandelingen tot beëindiging van de huur gesteld, maar de rechter vond die klaarblijkelijk onvoldoende en beval een getuigenverhoor); 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.

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.²⁷⁴

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.²⁷⁵

§ 3. HUURPRIJSHERZIENING

A. Dwingend recht

153. 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).²⁷⁶ 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.²⁷⁷ 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.²⁷⁸

154. De mogelijkheid tot huurprijsherziening werd door de wetgever bedoeld als een tegenprestatie voor de lange duur van de handelshuur. De huur die ontstaat uit een stilzwijgende verlenging is een huur van onbepaalde duur. De partijen kunnen hieraan een

²⁷⁴ 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.

²⁷⁵ Vred. Kortrijk 12 februari 2003, *Huur* 2003, 151.

²⁷⁶ Zie daarover K. VANHOVE, "De herziening van de handelshuurprijs", *TBO* 2009, 62-71.

²⁷⁷ Cass. 25 april 2003 *Arr.Cass.* 2003, 1042, *Pas.* 2003, 877, *RW* 2005-06, 943 en *TBBR* 2005, 42, noot P. WERY, "Brèves réflexions à propos de la sanction des clauses contractuelles illicites".

²⁷⁸ K. VANHOVE, "Actualia handelshuur", *CBR-Jaarboek 2006-2007*, Antwerpen, Intersentia, 2007, 65-66, nr. 22.

einde maken met een relatief korte opzeggingsperiode, namelijk 18 maanden voor de verhuurder en 1 maand voor de huurder. Partijen die een dergelijke nieuwe huur van onbepaalde duur hebben aangegaan, beschikken bijgevolg niet over de mogelijkheid tot huurprijsherziening.²⁷⁹

B. Referentiehurprijs

155. 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.²⁸⁰ 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

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 de normale huurprijs zullen hebben, in de wettelijk vereiste mate.²⁸¹ Door de huurder uitgevoerde werken vallen daar niet onder, net zomin als de stijging van de levensduurte indien het huurcontract een indexeringsbeding bevat.²⁸² 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.²⁸³ De nieuwe omstandigheden moeten de huurwaarde van het handelspand duurzaam beïnvloeden²⁸⁴.

²⁷⁹ Cass. 28 april 2011, *TBH* 2011, 795, noot en *RW* 2011-12, 1004, (afkeurende) noot K. VANHOVE, “Geen handelshuurprijsherziening bij huur van onbepaalde duur (!)”; zie ook het antwoord van het Grondwettelijk Hof op de door het Hof van Cassatie ter zake gestelde prejudiciële vraag: *GwH* 22 december 2010, *RW* 2011-12, 1001, noot.

²⁸⁰ Zie 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; zie ook al in die zin: H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. IV, Brussel, Bruylant, 1972, 3e ed., 842, nr. 785a; Rb. Antwerpen 14 november 1961, *JT* 1962, 47; Rb. Antwerpen 2 december 1999, *RW* 2001-02, 607; Vred. Sint-Truiden 25 april 1996, *RW* 1998-99, 615, noot, *T.Not.* 1996, 272 en *T.Vred.* 1997, 320; *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; cf. B. LOUVEAUX, *Le droit du bail commercial*, Brussel, De Boeck Université, 2002, 150, nr. 169 en 152, nr. 172; A. PAUWELS, *Handelshuur*, in *APR*, Brussel, Larcier, 1971, 70, nr. 116; zie ook P. JADOUL, “La révision du loyer et les aspects financiers du bail commercial” in P. JADOUL en M. VLIÉS (eds.), *50 ans d’application de la loi sur les baux commerciaux – 50 jaar toepassing van de Handelshuurwet*, Brugge, die Keure, 2002, 70; J. ‘T KINT en M. GODHAIRD, *Le bail commercial*, in *Rép.Not.*, t. VIII, I. IV, Brussel, Larcier, 1990, losbl., 107, nr. 124.

²⁸¹ 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.

²⁸² Rb. Hasselt 16 maart 2009, *TBO* 2009, 194.

²⁸³ Cass. 3 mei 2002, *Arr.Cass.* 2002, 1187 en *Pas.* 2002, 1061.

²⁸⁴ Cass. 10 maart 2017, AR C.16.0259.N.

156. 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.²⁸⁵ 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.²⁸⁶ 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.²⁸⁷ 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.²⁸⁸

§ 4. VERBOUWINGSWERKEN UITGEVOERD DOOR DE HUURDER

157. 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.²⁸⁹

158. Het arrest van 3 juni 2004 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. Tevens verwerpt het Hof van Cassatie 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

²⁸⁵ 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.

²⁸⁶ 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; Cass. 3 december 2010, *TBO* 2011, 93, noot.

²⁸⁷ 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, 232, nr. 530.

²⁸⁸ 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; zie bijvoorbeeld m.b.t. de niet te voorziene ontwikkeling van de huurprijzen van naburige eigendommen: Cass. 15 maart 1985, *Arr. Cass.* 1984-85, 964, *Pas.* 1985, I, 671 en *RW* 1986-87, 517.

²⁸⁹ Cass. 3 juni 2004, *Arr. Cass.* 2004, 982, *Pas.* 2004, 960 en *RW* 2004-05, 1143 noot D. MERTENS.

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.²⁹⁰

159. 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.²⁹¹

§ 5. HUUROVERDRACHT EN ONDERHUUR

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

160. 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.²⁹² 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 verhuring van de handelszaak niet vereist is.²⁹³

161. 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 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

²⁹⁰ Zie ook K. VANHOVE, "Actualia handelshuur", *CBR-Jaarboek 2006-2007*, Antwerpen, Intersentia, 2007, 67-68, nrs. 24-27.

²⁹¹ 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; in dezelfde zin: Cass. 27 juni 1996, *Arr.Cass.* 1996, 660 en *TBBR* 1997, 421 noot K. CREYF, "Verbouwingswerken krachtens de handelshuurwet".

²⁹² Cass. 29 april 2004, *Arr.Cass.* 2004, 736, *Pas.* 2004, 730, *RABG* 2005, 591, *RW* 2006-07, 1357 en *T.Not.* 2006, 314.

²⁹³ K. VANHOVE, "Actualia handelshuur", *CBR-Jaarboek 2006-2007*, Antwerpen, Intersentia, 2007, 72, nr. 72; zie voor een toepassing Rb. Brugge 31 oktober 2008, *TBO* 2009, 187.

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.

162. 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 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 aanvraag.

Het in cassatie bestreden vonnis stelde vast dat de hoofdhuurder, met wie de verhuurder op 10 februari 1993 een handelshuurovereenkomst had gesloten, het pand op grond van een overeenkomst van 18 januari 2000 volledig had onderverhuurd aan de onderhuurder en hem de handelszaak had overgedragen en dat de onderhuurder op 25 oktober 2000 een aanvraag tot huurhernieuwing had gericht tot de verhuurder, die hierop niet geantwoord heeft binnen de termijn van drie maanden, bepaald in artikel 14 van de handelshuurwet.

Die aanvraag tot huurhernieuwing was als volgt gesteld: *"Aangezien mijn handelshuur eindigt op 28 februari 2002, beroep ik mij binnen de bij artikel 14 van de wet van 30 april 1951 vereiste termijn op mijn recht op hernieuwing. Ik stel voor dat de nieuwe huurovereenkomst gesloten wordt onder de thans vigerende voorwaarden, met name wat het bedrag van de huur betreft. De wet gelast mij u erop te wijzen dat u, bij gebrek aan kennisgeving op dezelfde wijze (...) binnen drie maanden na ontvangst van deze brief, van uw met redenen omklede weigering van hernieuwing, van andere voorwaarden [of] van het aanbod van een derde, geacht zal worden met de hernieuwing van de huur onder de gestelde voorwaarden in te stemmen".*

Het bestreden vonnis besliste dat de overdracht van handelshuur, waarmee artikel 11. I van de handelshuurwet de volledige onderverhuuring samengaand met de overdracht van de handelszaak gelijkstelt, aan de verhuurder kan worden tegengeworpen, op grond dat *"de situatie voor [haar] in elk geval duidelijk moest zijn toen zij de [voormelde] aanvraag tot hernieuwing ontving die voor geen enkele andere uitlegging vatbaar was"*. Het bestreden vonnis overwoog aldus dat de onderhuurder de verhuurder in kennis had gesteld van de huuroverdracht, door zijn aanvraag tot hernieuwing tot hem te richten, zonder uit die vaststellingen gevolgen te trekken die op grond daarvan niet kunnen worden verantwoord of aan de voormelde brief een uitlegging te geven die niet verenigbaar is met de bewoordingen ervan. Het vonnis schendt bijgevolg artikel 1690, tweede lid BW niet en miskent noch het wettelijk begrip feitelijk vermoeden noch de bewijskracht van die brief.²⁹⁴

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

163. Specifiek aan de regeling van de onderhuur in geval van handelshuur is dat er in bepaalde gevallen waarin de hoofdhuurovereenkomst een einde neemt, een rechtstreekse huurrelatie ontstaat tussen de onderhuurder en de verhuurder. Artikel 11.II, derde lid

²⁹⁴ Cass. 5 mei 2008, *RABG* 2008, 1213; zie ook m.b.t. art. 1690 BW: Cass. 27 april 2006, *Pas.* 2006, 953 en *RW* 2007-08, 1114, noot.

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).

164. Uit het geheel van bepalingen met betrekking tot de onderhuur en huuroverdracht (daarbij zijn, naast art. 11.II, derde lid handelshuurwet, de artikelen 1717, eerste lid Burgerlijk Wetboek, 10, eerste lid handelshuurwet en 11.I, eerste lid handelshuurwet van belang) 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 beklemtoont 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 m.b.t. de mogelijkheid tot huurprijsherziening moet worden berekend op grond van de datum waarop de oorspronkelijke handelshuur is ingegaan.²⁹⁵

C. Huuroverdracht – hoofdelijke aansprakelijkheid oorspronkelijke huurder

165. Volgens artikel 11.III 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.²⁹⁶

166. In een arrest van het Grondwettelijk Hof van 27 mei 2010 was een klassieke situatie uit de horecasector aan de orde. Een grote brouwerij verhuurt een café en de uitbaatster ervan draagt op een bepaald ogenblik haar handelshuur over aan een nieuwe huurder. Die laatste gaat failliet en wordt op grond van artikel 82, tweede lid faillissementswet van 8 augustus 1997 verschoonbaar verklaard. Aldus kan de verhuurder enkel nog de oorspronkelijke huurster (overdrager) aanspreken. Zij is immers op grond van de uitdrukkelijke wetsbepaling

²⁹⁵ Cass. 5 november 2009, *RW* 2010-11, 101, noot K. VANHOVE en *ERH* 2010, 9.

²⁹⁶ Cass. 28 januari 2005, *Arr.Cass.* 2005, 249, *Pas.* 2005, 243 en *RW* 2007-08, 271; in dezelfde zin: Cass. 24 juni 1996, *Huur* 1997-98, 54, noot J. VANBELLE en *AJT* 1997-98, 51, noot P. DE SMEDT.

van art. 11.III van de handelshuurwet een hoofdelijke medeschuldenaar van de overnemer. In antwoord op een prejudiciële vraag stelde het Grondwettelijk Hof dat artikel 11.III handelshuurwet het gelijkheidsbeginsel niet schendt doordat het een verschil in behandeling zou invoeren tussen de overdrager van een handelshuurovereenkomst, enerzijds, en de overnemer van diezelfde handelshuurovereenkomst die na zijn faillissement verschoonbaar wordt verklaard (en daarom niet meer door de verhuurder kon worden aangesproken), anderzijds. De omstandigheid dat de verhuurder geen rechtsmiddel meer kan aanwenden tegen de overnemer van de huurovereenkomst wegens diens verschoonbaarheid, ontnemt de in het geding zijnde bepaling haar verantwoording niet.²⁹⁷

167. Het Grondwettelijk Hof had al in een arrest van 11 mei 2005 voor recht gezegd dat artikel 82, tweede lid van de faillissementswet de artikelen 10 en 11 van de Grondwet niet schendt doordat het enkel de kosteloze borg en de echtgenoot ontslaat van hun verplichtingen voor de schuld van de verschoonbaar verklaarde gefailleerde en niet de hoofdelijk verbonden medeschuldenaar²⁹⁸.

Aangezien het een geval betreft van hoofdelijkheid die bij wet wordt opgelegd, onderzoekt het Grondwettelijk Hof in het arrest van 27 mei 2010 de redelijke verantwoording van die bepaling. Het Hof verwijst daarvoor naar de parlementaire voorbereiding²⁹⁹, waaruit blijkt dat de hoofdelijkheid die op de overdrager rust een compensatie is voor de toekenning in art. 10 van de handelshuurwet van het recht van de huurder om de handelshuur over te dragen. Aan de verhuurder wordt immers een nieuwe huurder “*opgedrongen*”, die een ander is dan de contractspartij waarmee werd onderhandeld en waarin hij vertrouwen stelde. Aldus is het billijk om de verhuurder een waarborg (in de zin van hoofdelijke gehoudenheid van de oorspronkelijke huurder-overdrager) toe te kennen om de gevolgen van een tekortkoming van de overnemer op te vangen. Volgens een bepaalde rechtsleer zijn de bepalingen van art. 11 van de handelshuurwet van toepassing op elke overdracht van handelshuur en onderverhuuring, ongeacht of zij onder de toepassing van art. 10 handelshuurwet vallen³⁰⁰. De hoofdelijke gehoudenheid van de overdrager met de overnemer is daarom ook van toepassing in gevallen waarin de overdracht door het huurcontract wordt toegelaten of indien de handelshuur daarover geen bepaling bevat, in welk geval overdracht en onderhuur in beginsel zijn toegelaten krachtens art. 1717 BW³⁰¹. In die gevallen zal de door het arrest aangehaalde redelijke verantwoording voor de bij wet opgelegde hoofdelijkheid niet kunnen worden toegepast.³⁰²

²⁹⁷ GwH 27 mei 2010, *NjW* 2010, 755, noot M. DAMBRE, “Faillissement van de overnemer van een handelshuur, artikel 11.III Handelshuurwet en het gelijkheidsbeginsel”.

²⁹⁸ GwH 11 mei 2005, nr. 91/2005, *AA* 2005, 1169, *BS* 15 juni 2005 en *RW* 2005-06, 620, noot A. DE WILDE.

²⁹⁹ *Parl.St.* Kamer 1947-48, nr. 20, 26.

³⁰⁰ A. PAUWELS en M.-Th. VRANCKEN, “Artikel 11 Handelshuurwet” in E. DIRIX en A. VAN OEVELEN (eds), *Commentaar Bijzondere overeenkomsten*, Mechelen Kluwer, losbl., nr. 3.

³⁰¹ A. PAUWELS, *Handelshuur*, in *APR*, Brussel, Larcier, 1971, 103, nr. 208.

³⁰² M. DAMBRE, “Faillissement van de overnemer van een handelshuur, artikel 11.III Handelshuurwet en het gelijkheidsbeginsel” (noot onder GwH 27 mei 2010), *NjW* 2010, 756.

§ 6. HUURHERNIEUWING

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

168. Artikel 14, eerste lid 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 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.³⁰³ 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.³⁰⁴

B. Recht op huurhernieuwing – verplichte vermeldingen - herstelbaarheid weglaten verzuimvermelding

169. 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 handelshuurwet verplicht te geschieden bij aangetekende brief of deurwaardersexploot en te vermelden onder welke voorwaarden de huurder bereid is de nieuwe huur aan te gaan. Onder de op te geven voorwaarden dient ook de nieuwe huurprijs te worden begrepen, waarvoor desgevallend kan worden verwezen naar de actuele huurprijs. Aangezien een belachelijke prijs geen huurprijs is³⁰⁵, voldoet een dergelijke aanvraag niet aan artikel 14 handelshuurwet³⁰⁶.

170. 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

³⁰³ Cass. 28 januari 2005 *Arr.Cass.* 2005, 242, *Pas.* 2005, 236 en *RW* 2006-07, 1757.

³⁰⁴ 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. MOSELMANS.

³⁰⁵ Zie hierover 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, 76, nr. 139.

³⁰⁶ Cass. 29 april 2016, nr. C.15.0347.F., *RW* 2017-18, 342.

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.³⁰⁷

171. De wetgever legt aan de huurder die de hernieuwing van zijn huur wenst, een strikte werkwijze op, maar verplicht hem niet tot het gebruik van sacramentele bewoordingen; hij moet derhalve niet uitdrukkelijk herhalen dat het “*onder de voorgestelde voorwaarden*” is dat de verhuurder geacht zal worden met de hernieuwing in te stemmen bij ontstentenis van een tijdig antwoord zoals opgelegd door de wet.³⁰⁸ Maar de huurder dient wel beide mogelijke antwoordvormen (aangetekende brief of deurwaardersexploot) op straffe van nietigheid te vermelden³⁰⁹.

172. Een huurder die was vergeten tijdig een aanvraag tot huurhernieuwing in te dienen en daardoor dreigde vervallen te worden verklaard van zijn huurrechten, vocht de hakbijlsanctie van artikel 14 handelshuurwet aan door het inroepen van de schending van het gelijkheidsbeginsel en het eigendomsrecht. Het Grondwettelijk Hof stelde dat er geen grondwettelijke bezwaren tegen de regeling bestaan. De artikelen 13 en 14 handelshuurwet schenden niet de artikelen 10 en 11 Grondwet, in samenhang gelezen met artikel 1 eerste aanvullend protocol EVRM. Rekening houdend met de ruime beoordelingsvrijheid waarover de wetgever in sociaaleconomische aangelegenheden beschikt, heeft hij een billijk evenwicht tot stand gebracht tussen de in het geding zijnde belangen in het kader van een algehele regeling van de handelshuur waaruit voor beide contractpartijen rechten en verplichtingen voortvloeien. De wetgever heeft zijn beoordelingsmarge niet overschreden door de deelnemers aan het handelsverkeer een bijzondere oplettendheid en een tijdige kennisgeving van hun wil tot hernieuwing van de huurovereenkomst op te leggen. De wetgever heeft daarenboven, ten voordele van de huurder, de sanctie voor het niet in acht nemen van de vormen en termijnen in het kader van een aanvraag tot huurhernieuwing gemilderd door te bepalen dat, indien de van het recht op hernieuwing vervallen huurder, na het eindigen van de huur in het bezit van het verhuurde goed gelaten wordt, een nieuwe huur van onbepaalde duur tot stand komt (artikel 14, derde lid handelshuurwet). De in het geding zijnde bepalingen doen niet op discriminerende wijze afbreuk aan het eigendomsrecht op de handelszaak waarover de huurder beschikt.³¹⁰

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

173. 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.³¹¹

³⁰⁷ Vred. Sint-Niklaas 25 maart 2002, RW 2003-04, 673.

³⁰⁸ Cass. 3 september 2010, Pas. 2010, 2190 en TBO 2011, 91, noot.

³⁰⁹ Cass. 16 februari 2018, C.17.0254.F.

³¹⁰ GwH 22 mei 2014, nr. 84/2014, Huur 2014, 124, RW 2013-14, 1639 en RW 2014-15, 417.

³¹¹ Cass. 26 mei 2005, Pas. 2005, 1119 en RW 2007-08, 649.

174. Uit de artikelen 14, eerste en tweede lid en 18, eerste en tweede lid handelshuurwet volgt dat de huur wordt hernieuwd tegen de voorwaarden voorgesteld door de huurder in de kennisgeving van zijn vraag tot huurhernieuwing, als de verhuurder nalaat tijdig en in de wettelijk bepaalde vorm te reageren. Als de verhuurder in antwoord op de vraag tot huurhernieuwing, andere voorwaarden voorstelt, wordt de huur hernieuwd volgens de voorwaarden waaromtrent de partijen akkoord gaan of bij gebreke aan een dergelijk akkoord volgens de beslissing naar billijkheid van de rechter. Indien het antwoord van de verhuurder met andere voorwaarden tijdig aangetekend werd verstuurd, maar door een fout van de postdiensten de huurder niet heeft bereikt, heeft dit niet tot gevolg dat de huur wordt vernieuwd tegen de voorwaarden die de huurder heeft voorgesteld en dat de rechter met het antwoord van de verhuurder geen rekening moet houden.³¹²

175. Indien de huurder de aangetekende brieven waarmee hij de hernieuwing tijdig en formeel geldig heeft aangevraagd, terug ontvangt van de postdiensten met de vermelding “afwezig” of “niet afgehaald” dient hij binnen de reactietermijn van 3 maanden de verhuurder daarvan niet te verwittigen; de huurder dient geen andere formaliteiten in acht te nemen dan diegene die artikel 14, eerste lid handelshuurwet voorschrijft en kan geen rechtsmisbruik worden verweten door het verstrijken van de termijn af te wachten en daarna vast te stellen dat de hernieuwing verworven is³¹³.

D. Recht op huurhernieuwing – vorm reactie verhuurder

176. De aanvraag tot huurhernieuwing moet, op straffe van nietigheid, behoudens de voorwaarden waaronder de huurder de huur wil hernieuwen, de zogenaamde “*verzuimvermelding*” bevatten; het betreft een tekst waarin de huurder vermeldt 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.³¹⁴

177. 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 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.³¹⁵

³¹² Cass. 7 september 2009, *Arr. Cass.* 2009, 1951, *Pas.* 2009, 1807 en *TBO* 2010, 8.

³¹³ Cass. 1 februari 2016, nr. C.15.0250.F., *TBO* 2017, 128.

³¹⁴ Cass. 2 maart 2006, *Huur* 2006, 140, *NjW* 2006, 505, noot, *Pas.* 2006, 497 en *TBO* 2006, 26, concl. DUBRULLE, noot K. VANHOVE.

³¹⁵ A. PAUWELS, *Handelshuur*, in *APR*, Brussel, Larcier, 1971, 124, nr. 266.

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.³¹⁶

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

178. Artikel 18 handelshuurwet bepaalt dat, indien uit het in artikel 14, eerste lid 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 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.³¹⁷ 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 Burgerlijk Wetboek te schenden.

179. Daarentegen zal een louter stilzwijgen of inactiviteit van de huurder niet volstaan om zijn aanvaarding met de nieuwe huurvoorwaarden aan te nemen.³¹⁸ Indien naderhand blijkt dat hij niet akkoord gaat met de nieuwe voorwaarden, is hij van zijn recht op huurhernieuwing vervallen³¹⁹ 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.³²⁰

F. Recht op huurhernieuwing – optreden alle huurders vereist

180. 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.³²¹ Alle partijen hebben immers belang bij het bepalen van de voorwaarden van de nieuwe huur; zonder gezamenlijke instemming van alle contractspartijen kan er niet zomaar van het oorspronkelijke aantal contractpartijen worden afgeweken.³²²

³¹⁶ K. VANHOVE, “Actualia handelshuur”, *CBR-Jaarboek 2006-2007*, Antwerpen, Intersentia, 2007, 90, nr. 66.

³¹⁷ Cass. 3 december 2007, *TBO* 2009, 89 en *RW* 2010-11, 197; 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.

³¹⁸ A. PAUWELS, *Handelshuur*, in *APR*, Brussel, Larcier, 1971, 134, nr. 293.

³¹⁹ 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.

³²⁰ Cass. 7 mei 2009, *Arr.Cass.* 2009, 1188, *Pas.* 2009, 1101, *JLMB* 2010, 1840 en *RW* 2011-12, 1382; in dezelfde zin: Cass. 24 januari 1980, *Arr.Cass.* 1979-80, 598, *Pas.* 1980, I, 588 en *RW* 1980-81, 1061.

³²¹ Cass. 11 april 2003, *Arr.Cass.* 2003, 965, concl. DUBRULLE, *Pas.* 2003, 807, *Huur* 2003, 193 en *RW* 2005-06, 1422.

³²² Zie conclusie DUBRULLE voor Cass. 11 april 2003, *Arr.Cass.* 2003, 965.

G. Recht op huurhernieuwing – vaststelling huurprijs door de rechter – vergelijkingsmethode - billijkheid

181. De mogelijkheid voor de rechter om een nieuwe huurprijs in het raam van een handelshuurhernieuwing te bepalen verschilt fundamenteel van het mechanisme van de huurprijsherziening volgens artikel 6 handelshuurwet. In geval van een handelshuurhernieuwing ontstaat na de eerste periode van negen jaar een volledig nieuwe huurovereenkomst, zodat er voor de toepassing van artikel 6 handelshuurwet niet meer naar de voorbije periode van negen jaar kan worden verwezen.

Bij handelshuurhernieuwing geldt een ander mechanisme waarbij de rechter, bij gebreke van een akkoord tussen de partijen, op grond van artikel 18 handelshuurwet, de objectieve, normale huurwaarde kan bepalen aan de hand van de criteria vermeld in artikel 19 handelshuurwet, zonder gebonden te zijn door de bestaande huurprijs. De rechter doet uitspraak naar billijkheid (art. 18, tweede lid handelshuurwet), wat hem toelaat een evenwichtig contract, rekening houdend met de bijzondere omstandigheden, uit te werken³²³.

Onder de omstandigheden die de rechter bij de bepaling van de nieuwe huurprijs kan betrekken, vermeldt artikel 19 handelshuurwet de bijzondere aard van de gedreven handel en het voordeel dat de huurder trekt uit een onderverhuring. De rechter kan bij een huurprijsbepaling in het raam van een huurhernieuwing - in tegenstelling tot de huurprijsbepaling in geval van een herziening - ook rekening houden met verbeteringen die door de huurder zijn aangebracht of met het commercieel succes van de handelszaak³²⁴. Op grond van de vaststelling dat de huurprijs in geval van huurhernieuwing ook kan worden bepaald volgens de prijs die een derde aanbiedt te betalen, kan de rechter rekening houden met verbouwingswerken, ook al werden die uitgevoerd door de huurder zelf³²⁵.

Het gunstige of ongunstige rendement van de onderneming, dat uitsluitend aan de huurder is toe te schrijven, mag volgens artikel 19 handelshuurwet dan weer niet in rekening worden gebracht; de huurprijs is immers de tegenprestatie voor de terbeschikkingstelling van het verhuurde goed en de verhuurder is geen “vennoot” ten aanzien van de activiteiten van de huurder³²⁶. Schade aan het gehuurde goed toegebracht door de huurder zou evenmin in rekening mogen worden gebracht en dit op grond van de billijkheidsbeoordeling die verhindert dat de huurder wordt “beloond” voor zijn eigen wangedrag³²⁷.

182. Artikel 18 handelshuurwet bepaalt dat, indien uit het in artikel 14, eerste lid bedoelde antwoord van de verhuurder aan de huurder 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.

³²³ B. LOUVEAUX, *Le droit du bail commercial*, Brussel, Larcier, 2011, 866, nr. 931.

³²⁴ Zie M. DAMBRE, *De huurprijs*, 209, nr. 468; P. JADOUL, *o.c.*, 66; K. KOENIGSMANN, “Huurhernieuwing” in M. DAMBRE (ed.), *Handelshuur*, reeks *Huurrecht*, Brugge, die Keure, 2012, 217, nr. 83; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail commercial*, Brussel, Larcier, 2011, 872, nr. 937; J. ‘T KINT en M. GODHAIRD, *o.c.*, 106, nr. 120.

³²⁵ Vred. Genk 22 september 2009, *RW* 2009-10, 1705.

³²⁶ M. LA HAYE en J. VANKERCKHOVE, *Les baux commerciaux, o.c.*, 239, nr. 1797; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail commercial*, Brussel, Larcier, 2011, 871, nr. 935.

³²⁷ B. LOUVEAUX, *Le droit du bail commercial*, Brussel, Larcier, 2011, 938, nr. 938.

De opdracht van de vrederechter binnen het raam van artikel 19 handelshuurwet bestaat in het gerechtelijk uitwerken van het handelshuurcontract³²⁸. Artikel 19 bepaalt dat de rechter bij de huurprijbsbepaling de vergelijkingsmethode moet toepassen: hij houdt rekening met de prijs die in de wijk, de agglomeratie of de streek gewoonlijk wordt gevraagd voor vergelijkbare onroerende goederen, gedeelten van onroerende goederen of lokalen, en eveneens met de bijzondere aard van de gedreven handel, en het voordeel door de huurder getrokken uit de gehele of gedeeltelijke onderverhuur van de lokalen. Hij let niet op het gunstige of ongunstige rendement van de onderneming, dat uitsluitend aan de huurder is toe te schrijven. De door artikel 19 voorgeschreven volgorde van vergelijkingspunten dient door de rechter te worden gerespecteerd; d.w.z. dat men eerst vergelijkingspunten in de wijk zoekt, daarna – zo die er niet zijn – in de agglomeratie en ten slotte in de streek³²⁹. Net zoals bij de vaststelling van de nieuwe huurprijs bij een aanvraag tot herziening zal de rechter veelal een gerechtsdeskundige aanstellen om hem over de normale huurwaarde te informeren.

183. De billijkheid waarmee de rechter rekening moet houden, kan ook neerwaarts werken t.a.v. de normale huurprijs bij het bepalen van de nieuwe huurprijs. De normale huuraarde van het goed op het ogenblik van de huurhervorming omvat in beginsel de door de huurder tijdens de vorige huurperiode aan het goed uitgevoerde werken. De rechter kan echter naar billijkheid, op grond van objectieve elementen die geen verband houden met de toestand van de partijen, oordelen dat bij het bepalen van de normale huurwaarde geen rekening dient te worden gehouden met bepaalde door de huurder aan het goed uitgevoerde werken. Aldus kan de nieuwe huurprijs neerwaarts worden gecorrigeerd³³⁰.

184. Uit de bepalingen van artikel 18 en 19, eerste lid handelshuurwet volgt dat het, binnen de perken van de aanspraken van partijen, aan de rechter behoort om, bij onenigheid tussen de huurder en de verhuurder omtrent de modaliteiten van de huur, deze modaliteiten in hun plaats naar billijkheid te bepalen en dat, wanneer de onenigheid de gevraagde huurprijs betreft, de rechter onder meer rekening dient te houden met de prijs die in de wijk, de agglomeratie of de streek gewoonlijk wordt gevraagd voor vergelijkbare onroerende goederen. De bepaling van de huurprijs bij huurhervorming vereist aldus, bij onenigheid, een actief optreden van de rechter, die, zo nodig, een deskundigenonderzoek gelast ter inzameling van de dienstige beoordelingselementen. De rechter vermog hierbij de door de verhuurder gevraagde aanpassing van de huurprijs niet te verwerpen op de enkele grond dat deze geen voldoende concrete elementen aanbrengt die de gevraagde aanpassing rechtvaardigen³³¹.

H. Recht op huurhervorming – vaststelling huurprijs door de rechter – recht van de huurder om van de hervorming afstand te doen

185. Artikel 20 handelshuurwet kent aan de handelshuurder het recht toe om afstand te doen van zijn aanvraag tot huurhervorming binnen vijftien dagen na de betekening van het in hoger beroep gewezen vonnis, indien de door de rechter bepaalde 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.

³²⁸ Vred. Roeselare 18 oktober 2007, *T.Vred.* 2009, 309.

³²⁹ B. LOUVEAUX, *Le droit du bail commercial*, Brussel, Larcier, 2011, 868, nr. 932; K. KOENIGSMANN, “Huurhervorming” in M. DAMBRE (ed.), *Handelshuur*, reeks *Huurrecht*, Brugge, die Keure, 2012, 216, nr. 83.

³³⁰ Cass. 29 oktober 2015, nr. C.15.0013.N., *Arr.Cass.* 2015, 2489, *Pas.* 2015, 2462, *RW* 2016-17, 786, *TBO* 2016, 421, noot P. PARMENTIER en *T.Vred.* 2016, 146.

³³¹ Cass. 10 december 2015, *Arr.Cass.* 2015, 2895, *Pas.* 2015, 2833, *RW* 2016-17, 338 en *TBO* 2016, 429.

De beoordeling daarvan is zelfs niet marginaal door de rechter te toetsen en maakt wezenlijk deel uit van het absoluut en onaantastbaar 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 handelshuurwet niet uit te oefenen na de procedure in hoger beroep.³³²

De huurder hoeft de betekening van het vonnis in hoger beroep niet af te wachten, maar kan al afstand doen van zijn aanvraag tot huurhernieuwing in de loop van de procedure, zonder bijzondere vormvereisten in acht te moeten nemen; hij draagt dan wel de gerechtskosten³³³. Voor de periode tussen het aflopen van de negenjarige huurtermijn en de afstand van de vraag tot huurhernieuwing is de huurder geen huurprijs verschuldigd, bij ontstentenis van tot stand gekomen nieuwe huurovereenkomst, maar een bezettingsvergoeding; die vergoeding wordt niet naar billijkheid vastgelegd (met inachtneming van de financiële mogelijkheden van de huurder), maar overeenkomstig de regels m.b.t. de vermogensverschuiving zonder oorzaak (art. 1376 BW), dit wil zeggen rekening houdend met de verarming van de verhuurder en de verrijking van de huurder³³⁴.

I. Weigering huurhernieuwing – beoordeling oprechtheid weigeringsmotief

186. 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 zaak³³⁵, 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.³³⁶ 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.³³⁷ Het betreft toepassingsgevallen van algemene rechtsbeginselen, meer bepaald het verbod van rechtsmisbruik en *fraus omnia corrumpit*.

187. De mogelijkheid tot een beperkte controle *a priori* werd 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 reden geen grond van waarheid bevatte.³³⁸ Wordt de weigering afgewezen, dan is artikel 24 handelshuurwet van toepassing en zal de handelshuur hernieuwd worden, maar kan de

³³² Vred. Roeselare 18 oktober 2007, *T.Vred.* 2009, 309.

³³³ K. KOENIGSMANN, "Huurhernieuwing" in M. DAMBRE (ed.), *Handelshuur*, reeks *Huurrecht*, Brugge, die Keure, 2012, 217, nr. 84.

³³⁴ Cass. 7 september 2001, *Arr.Cass.* 2001, 1395 en *Pas.* 2001, 1344.

³³⁵ A. PAUWELS, *Handelshuur*, in *APR*, Brussel, Larcier, 1971, 153-156, nrs. 351-357; K. VANHOVE, "Actualia handelshuur", *CBR-Jaarboek 2006-2007*, Antwerpen, Intersentia, 2007, 98, nr. 79.

³³⁶ Cf. m.b.t. de controle *a priori* van een opzegging voor persoonlijk gebruik op het gebied van woninghuur: M. DAMBRE, "Commentaar artikel 3 Woninghuurwet" in E. DIRIX en A. VAN OEVELEN (eds.), *Bijzondere Overeenkomsten. Commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, 2009, losbl., 24, nr. 23 en de daar weergegeven verwijzingen.

³³⁷ Zie bijvoorbeeld Vred. Antwerpen (I) 24 mei 2006, *Huur* 2007, 38.

³³⁸ Cass. 26 april 2007, *RW* 2009-2010, 1521, noot, *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.³³⁹

J. Weigering huurhernieuwing – eigen gebruik – omvang

188. 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^o handelshuurwet).³⁴⁰ *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.

189. 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.³⁴¹

190. Voor kapitaalvennootschappen geldt de beperking van artikel 17 handelshuurwet; de hernieuwing kan enkel voor eigen gebruik worden geweigerd ten einde de verhuurder toe te laten de hoofdzetel naar het verhuurde goed over te brengen. Die beperking is volgens het Grondwettelijk Hof pertinent en redelijk verantwoord, gelet op de wil van de wetgever om speculatie en misbruik door grote kapitaalvennootschappen met veel filialen ten koste van gevestigde kleinhandelaars tegen te gaan. Kapitaalvennootschappen behouden verder de mogelijkheid om de hernieuwingaanvraag op grond van art. 16.IV zonder motief te weigeren. Aldus wordt het gelijkheidsbeginsel niet geschonden.³⁴²

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

191. 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^o handelshuurwet).

³³⁹ Zie daarover *infra*, N.

³⁴⁰ Cass. 26 april 2002, *Arr. Cass.* 2002, 1129, *Pas.* 2002, 1010 en *RW* 2004-05, 894, noot.

³⁴¹ Cass. 9 oktober 2008, *TBO* 2009, 90, concl. OM.

³⁴² GwH 14 november 2012, nr. 140/2012, www.const-court.be.

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° 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.³⁴³ 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 omstandigheden” is versoepeling mogelijk. Die omstandigheden kunnen bijvoorbeeld bestaan in het diligent voorbereiden van de werken, het voorbereiden van het bouwdoosje 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.³⁴⁴

L. Weigering wegens grove tekortkomingen

192. De verhuurder kan de huurhernieuwing weigeren wegens alle grove tekortkomingen van de huurder aan zijn verplichtingen die uit de lopende huur voortvloeien, met inbegrip van elke ongeoorloofde handeling van de huurder die, objectief beschouwd, de voortzetting van de contractuele betrekkingen tussen de verhuurder en de huurder onmogelijk maakt. Tekortkomingen van de huurder die niet grof genoeg zijn om de ontbinding van de huur te wettigen, kunnen niettemin krachtens artikel 16.I, 4° handelshuurwet beschouwd worden als een reden om de huurhernieuwing te weigeren (in casu werd een tekortkoming ingeroepen aan de contractuele verplichtingen van de huurder tot onderhoud en herstel van het gehuurde goed en het niet gebruiken van de verdiepingen van het pand).³⁴⁵

193. Indien de verhuurder, naast andere redenen tot weigering van de huurhernieuwing die in beginsel aanleiding geven tot een vergoeding wegens uitzetting, eveneens de grove tekortkomingen van de huurder inroept, dient de huurder, om zijn recht op vergoeding te vrijwaren, dit motief te betwisten binnen de dertig dagen³⁴⁶. Deze verplichting om de zaak binnen dertig dagen voor de rechter te brengen, is zonder voorwerp indien de verhuurder zelf zijn weigeringsmotief wegens grove tekortkomingen door middel van een vordering tot gerechtelijke ontbinding voor de rechter heeft ingeleid³⁴⁷.

M. Weigering huurhernieuwing – zonder reden – subsidiaire weigeringsgrond

194. De verhuurder kan de hernieuwing weigeren mits hij aan de huurder een vergoeding uitkeert, gelijk aan drie jaar huur, eventueel verhoogd met een bedrag, toereikend om de

³⁴³ Cass. 25 februari 2005, *Arr.Cass.* 2005, 476, *Pas.* 2005, 476, *RW* 2005-06, 896, noot K. VANHOVE, “Wederopbouw en vergunningsaanvragen bij handelshuur: in de ban van het Hof van Cassatie”, *TBBR* 2005, 619, noot S. MOSSELMANS, “Uitvoering door de handelsverhuurder van zijn voornemen tot wederopbouw”.

³⁴⁴ K. VANHOVE, “Actualia handelshuur”, *CBR-Jaarboek 2006-2007*, Antwerpen, Intersentia, 2007, 109, nr. 96.

³⁴⁵ Cass. 14 mei 2010, *Pas.* 2010, 1487, concl. HENKES, *RABG* 2012, 264, *RW* 2011-12, 1597, *TBH* 2010, 896 en *TBO* 2011, 89, concl. HENKES.

³⁴⁶ Cass. 18 maart 1955, *Arr.Cass.* 1955, 608, *Pas.* 1955, I, 793 en *RW* 1954-55, 1419; Cass. 26 maart 1971, *Arr.Cass.* 1971, 716, *Pas.* 1971, I, 686 en *RW* 1971-72, 899.

³⁴⁷ Cass. 10 juni 2016, AR C.14.0565.F.

veroorzaakte schade geheel te vergoeden (art. 16.IV handelshuurwet). De verhuurder dient in dat geval geen enkele reden op te geven.

De ongemotiveerde weigering kan ook in subsidiaire orde worden vermeld, voor het geval een gemotiveerde weigering (bijvoorbeeld wegens ernstige tekortkomingen van de huurder) niet zou worden aanvaard.³⁴⁸

N. Weigering huurhernieuwing – ongegrond verklaring - andere voorwaarden

195. Volgens artikel 24 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.

196. 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.³⁴⁹ 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.³⁵⁰

O. Recht op uitzettingsvergoeding – vergoeding voor verlies handelszaak

197. Indien de huurder regelmatig zijn wil heeft te kennen gegeven om van zijn recht op hernieuwing gebruik te maken en het hem is geweigerd, heeft hij in de door de wet bepaalde

³⁴⁸ Cass. 14 mei 2010, *Pas.* 2010, 1487, concl. HENKES, *RABG* 2012, 264, *RW* 2011-12, 1597, *TBH* 2010, 896 en *TBO* 2011, 89, concl. HENKES.

³⁴⁹ Cass. 2 maart 2006, *Pas.* 2006, 486 en *TBO* 2007, 89. Zie ook A. PAUWELS, *Handelshuur*, in *APR*, Brussel, Larcier, 1971, 158, nr. 363.

³⁵⁰ K. VANHOVE, “Actualia handelshuur”, *CBR-Jaarboek 2006-2007*, Antwerpen, Intersentia, 2007, 99, nr. 82.

gevallen recht op een vergoeding³⁵¹ die, behoudens akkoord van partijen gesloten na het ingaan van dat recht, forfaitair wordt bepaald (art. 25, eerste lid handelshuurwet).

Het doel van de uitzettingsvergoeding is de huurder te vergoeden voor het verlies van de handelszaak als gevolg van de uitzetting³⁵². Het recht op een uitzettingsvergoeding is echter afhankelijk van het bestaan van een zakelijk hoofdrecht, zoals eigendom of vruchtgebruik, in hoofde van de huurder³⁵³.

Bijgevolg is er geen de uitzettingsvergoeding verschuldigd, indien de niet-hernieuwing van de huur niet het verlies van de handelszaak tot gevolg heeft³⁵⁴.

Maar als de huur zowel het verhuurde goed als de handelszaak betreft, heeft de huurder wel recht op een uitzettingsvergoeding, indien hij bewijst de belangrijkheid van de handelszaak met ten minste 15 % te hebben vermeerderd. De vergoeding wordt naar billijkheid door de rechter bepaald op grond van de voor de verhuurder ontstane waardevermeerdering (art. 25, laatste lid handelshuurwet).

P. Recht op uitzettingsvergoeding – wijziging weigeringsmotief

198. 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.

199. 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.³⁵⁵ 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.

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

200. De handelshuurder kan een aanvraag tot huurhernieuwing zonder motief 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

³⁵¹ Cass. 6 april 2000, *Arr.Cass.* 2000, 718, *Pas.* 2000, 710, *RW* 2002-03, 1137, noot, *TBBR* 2001, 178 en *Huur* 2001, 101.

³⁵² Cass. 20 september 2001, *Arr.Cass.* 2001, 1449, *Pas.* 2001, 1439, *RW* 2003-04, 1217 (err. 2003-2004, 1360), noot A. VAN OEVELEN en *RCJB* 2003, 545, noot A. LIMPENS.

³⁵³ Cass. 13 april 2000, *Arr.Cass.* 2000, 790, *Pas.* 2000, 784 en *RW* 2003-04, 22; Cass. 29 november 2001, *Arr.Cass.* 2001, 2027, *Pas.* 2001, 1956, concl. DUBRULLE en *RW* 2001-02, 1429.

³⁵⁴ Cass. 13 april 2000, *Arr.Cass.* 2000, 790, *Pas.* 2000, 784 en *RW* 2003-04, 22; Cass. 29 november 2001, *Arr.Cass.* 2001, 2027, *Pas.* 2001, 1956, concl. DUBRULLE en *RW* 2001-02, 1429; Cass. 6 mei 2010, *Pas.* 2010, 1414 en *TBO* 2011, 86, concl. DUBRULLE.

³⁵⁵ Cass. 25 maart 2004, *Arr.Cass.* 2004, 534, *Pas.* 2004, 511, *RABG* 2005, 596 en *RW* 2006-07, 1520, noot.

vordert, moet bewijzen dat hij ingevolge de weigering van de aanvraag tot huurhernieuwing bijkomende schade lijdt die niet begrepen is in de forfaitaire vergoeding.³⁵⁶

R. Recht op uitzettingsvergoeding – vervaltermijn artikel 28 handelshuurwet

201. Artikel 28 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.³⁵⁷ De korte eenjarige vervaltermijn is verantwoord, omdat de wetgever aan deelnemers in het handelsverkeer een bijzondere oplettendheid kan opleggen rekening houdend met de bekommernis om geschillen die raken aan het handelsverkeer spoedig op te lossen³⁵⁸.

202. Als het voornemen op grond waarvan de verhuurder de uitzetting van de huurder heeft verkregen bestaat in de in artikel 16.I, 3° 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° 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 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.³⁵⁹

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.³⁶⁰

§ 7. OVERDRACHT VAN HET GEHURDE GOED

A. Formaliteiten m.b.t. de opzegging van de huurder

203. De verkrijger (koper) van een handelspand kan de lopende handelshuurovereenkomst opzeggen indien hij het pand persoonlijk wil betrekken. Daartoe is een uitzettingsbeding in

³⁵⁶ Cass. 19 januari 2007, *TBO* 2008, 102.

³⁵⁷ Cass. 1 maart 1993, *Arr.Cass.* 1993, 122.

³⁵⁸ GwH 15 juni 2017, nr. 78/2017, *RW* 2017-18, 336.

³⁵⁹ Cass. 26 november 2004, *Arr.Cass.* 2004, 1913, *Pas.* 2004, 1870 en *RW* 2006-07, 1409.

³⁶⁰ Vred. Halle 17 juli 2002, *Huur* 2003, 144; K. VANHOVE, "Actualia handelshuur", *CBR-Jaarboek 2006-2007*, Antwerpen, Intersentia, 2007, 111, nr. 100.

het huurcontract vereist (of heeft het huurcontract geen vaste datum). De verkrijger dient de overeenkomst op te zeggen binnen de drie maanden na de verkrijging van het pand en een opzeggingstermijn van één jaar te respecteren (artikel 12 handelshuurwet). Als de verkrijger aan deze voorwaarden voldaan heeft, maar per vergissing de naam van de huurder op de opzeggingsbrief verkeerd heeft gespeld, is de opzegging toch geldig gebeurd indien blijkt dat de huurder wel degelijk kennis heeft genomen van de opzeggingsbrief. Die brief was immers aangetekend tegen ontvangstbericht verstuurd en de huurder had het ontvangstbericht ondertekend.³⁶¹

B. Familierechtelijke verwantschapsband

204. De verkrijger kan slechts om welbepaalde redenen (vermeld in artikel 16.I, 1°-4° handelshuurwet) opzegging geven, onder meer voor eigen gebruik of dat van zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen of zijn bloedverwanten in de opgaande lijn, voor het gebruik door zijn echtgenoot, door diens afstammelingen, bloedverwanten in de opgaande lijn of aangenomen kinderen of door een personenvennootschap waarvan de werkende vennoten of de vennoten die ten minste drie vierden van het kapitaal bezitten, in dezelfde betrekking van bloedverwantschap, aanverwantschap of aanneming staan tot de verhuurder of tot zijn echtgenoot.

205. Het Grondwettelijk Hof boog zich in een arrest van 27 maart 2014 over de verenigbaarheid van deze regeling met het gelijkheidsbeginsel in die interpretatie die de opzeggingsmogelijkheid strikt voorbehoudt tot de personen en de besloten vennootschap vermeld in artikel 16.I, 1° handelshuurwet. Meer bepaald ontstond er discussie over de vraag of de verkrijger van het goed (een vzw die de dienstverlening van de liberale vakbond coördineerde) opzegging kon geven voor het gebruik door de liberale vakbond (een feitelijke vereniging met nauwe banden met de vzw).

Het Grondwettelijk Hof kwam tot het besluit dat artikel 12 handelshuurwet de artikelen 10 en 11 Grondwet niet schendt. De wetgever heeft de opzegging van de handelshuur mogelijk willen maken wanneer er sprake is van een familiale verwantschap tussen de persoon die het onroerend goed verkrijgt of zijn echtgenoot en de persoon ten voordele van wie de huur wordt opgezegd. Ook wanneer het gaat om een opzegging van de handelshuur ten voordele van een personenvennootschap, is een familiale band van verwantschap bepalend, zij het dat in dat geval de verwantschap wordt beoordeeld ten aanzien van de werkende vennoten of de vennoten die ten minste drie vierden van het kapitaal bezitten. De in het geding zijnde bepaling laat een rechtspersoon die een onroerend goed verkrijgt evenwel niet toe de handelshuur op te zeggen ten voordele van een feitelijke vereniging waarmee die rechtspersoon nauwe banden heeft. Dit verschil in behandeling berust op een objectief criterium, meer bepaald het al dan niet bestaan van een band van verwantschap in de familierechtelijke betekenis van het woord tussen, enerzijds, de persoon die het onroerend goed verkrijgt of zijn echtgenoot en, anderzijds, de natuurlijke persoon of de vennoten van de personenvennootschap ten voordele van wie of waarvan de handelshuur wordt opgezegd. Bovendien bestaat er een objectief verschil tussen, enerzijds, natuurlijke personen en vennootschappen, en, anderzijds, feitelijke verenigingen, die niet beschikken over rechtspersoonlijkheid. Het Hof verwijst naar de parlementaire voorbereiding van de handelshuurwet, waaruit blijkt dat de wetgever de huurder van een handelszaak een zekere stabiliteit wilde verzekeren en tegelijkertijd een evenwicht wilde vinden tussen de belangen van de huurder en die van de verhuurder. Ten aanzien van de door de wetgever nagestreefde

³⁶¹ Rb. Brussel 26 maart 2007, *Huur* 2008, 156.

doelstellingen, en rekening houdend met de ruime beoordelingsbevoegdheid waarover hij beschikt bij het tegen elkaar afwegen van de in het geding zijnde belangen, is het niet zonder redelijke verantwoording dat de verkrijger van een goed de lopende handelshuur met het oog op een ingebruikname door een andere persoon dan de huurder slechts kan opzeggen wanneer hij het goed zelf in gebruik wenst te nemen of wanneer hij het in gebruik wenst te laten nemen door personen met wie hij een bepaalde verwantschapsband in de familierechtelijke betekenis van het woord heeft. Het hanteren van het criterium van de familierechtelijke verwantschapsband laat overigens toe de personen ten voordele van wie de handelshuur kan worden opgezegd op een duidelijke en een beperkende wijze te omschrijven, wat bijdraagt tot het bereiken van de doelstelling betreffende de bescherming van de handelszaak.³⁶²

206. Deze uitspraak is ook relevant voor de opzeggingsmogelijkheid van de verhuurder conform artikel 3, vijfde lid handelshuurwet en voor de weigering van de huurhernieuwing voor eigen gebruik in overeenstemming met artikel 16.I, 1^o en artikel 17³⁶³ handelshuurwet.

³⁶² GwH 27 maart 2014, nr. 53/2014, *Huur* 2014, 85, *RW* 2013-14, 1399 en *RW* 2014-15, 342, noot.

³⁶³ Zie GwH 14 november 2012, nr. 140/2012, *RW* 2012-13, 639, *RW* 2012-13, 1211 en *TBO* 2013, 75.